

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Project	het realiseren van 18 flexwoningen voor een periode van 15 jaar, met de daarbij behorende ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen en water- en groenvoorzieningen, waaronder een beschoeiing, en het graven van compensatiewater aan de Oostkanaalweg in Ter Aar
Aanvrager	Gemeente Nieuwkoop
Zaaknr.	Z2024-00001137
Procedure	Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Juridische status van de nota van zienswijzen

Deze nota van zienswijzen maakt, net zoals alle andere bijlagen, onlosmakelijk deel uit van de omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning zijn er twee zienswijzen ingekomen. De eerste zienswijze is ingediend door OASEN N.V. De tweede zienswijze is ingediend door een omwonende. In deze nota van beantwoording zienswijzen worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Gelet op de wettelijke verplichting worden er geen persoonsgegevens vermeld. De persoonsgegevens zijn wel bekend bij de gemeente. De namen van bedrijven en andere rechtspersonen worden wel weergegeven.

Gelet op de wettelijke verplichting daartoe is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om te reageren op de zienswijzen. De reactie van aanvrager is ook weergegeven in onderstaand schema.

Waar in de zienswijze gesproken wordt over 'de gemeente' wordt de bestuursrechtelijke rechtspersoon Gemeente Nieuwkoop bedoeld en niet het college van burgemeester en wethouders van gemeente Nieuwkoop.

Conclusie

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om af te zien van verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning. Wel is het ontwerpbesluit naar aanleiding van zienswijze 2 op drie punten gewijzigd. Ten eerste is er een voorschrift aan de vergunning toegevoegd waarin geborgd is dat de flexwoningen aan drie doelgroepen worden toegewezen volgens de in de onderbouwing van de aanvraag genoemde percentages (40% starters of andere woningzoekenden, 35% jongeren en 25% statushouders). Ten tweede is de motivering

dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties naar aanleiding van de zienswijze uitgebreid. Ten derde is de tekst over participatie in het besluit op de aanvraag herschreven, zodat duidelijker blijkt dat aan de participatieplicht is voldaan.

Zienswijze 1

Nr.	Gronden in zienswijze	Reactie aanvrager	Beoordeling college van B en W
1	Het projectgebied ligt nabij een belangrijke drinkwater-transportleiding waarmee rekening dient te worden gehouden. Elke handeling – waaronder bouwen, het aanbrengen van een gesloten wegdek en het aanplanten van diepwortelende planten – die negatieve gevolgen kan hebben voor de drinkwatertransportleiding – kan alleen plaatsvinden met schriftelijke instemming van OASEN.	Geen reactie aanvrager.	De leiding loopt tot de voorzijde van het voorliggende parkeerterrein. Het project heeft dus geen gevolgen voor de drinkwatertransportleiding.
2	Daarnaast verzoekt OASEN ons om de drinkwatertransportleiding op te nemen in de planregels en op de plankaart.	Geen reactie aanvrager.	De huidige procedure betreft een vergunningprocedure en geen wijziging van (een deel van) het omgevingsplan. Dit verzoek kan daardoor niet in de huidige vergunningprocedure gehonoreerd worden. OASEN kan het verzoek opnieuw indienen bij de procedure tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

Zienswijze 2

Nr.	Gronden in zienswijze	Reactie aanvrager	Beoordeling college van B en W
1.	Aan ons werd in juni 2023 medegedeeld dat Nieuwveen en Langeraar eerst in aanmerking zouden komen om flexwoningen te realiseren. In december 2023 bleek dat de gemeenteraad besloten heeft om het geheel anders aan te pakken. Er zijn dus eigen spelregels gehanteerd en aangepast?	Het klopt dat eerst alleen Nieuwveen en Langeraar in beeld waren (september 2022). De gemeenteraad besloot toen dat het proces te snel ging en de locaties vielen op dat moment af. Er is toen besloten opnieuw te beginnen, met een onderzoek naar de mogelijkheden voor flexwoningen in Nieuwkoop met bijbehorende werkwijze. Hier heeft de gemeenteraad in april 2023 akkoord op gegeven. Tot de werkwijze behoorde een uitgebreide inventarisatie van locaties voor flexwoningen en een methode voor locatieselectie. In juni heeft het college, op basis van de vastgestelde werkwijze 5 locaties geselecteerd om verder te onderzoeken, waaronder de locatie Ter Aar Noordoost. Inwoners zijn hierover met een brief en via Nieuwkoop Nieuws/Socials geïnformeerd. Uiteindelijk heeft de raad in december 2023 besloten dat Ter Aar Noordoost een van de locaties is waar flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. In juni 2024 ging de raad akkoord met het inrichtingsplan, budget en fasering voor de locatie. De 'spelregels' zijn bepaald in het onderzoek uit april 2023 en volgens deze regels is er gewerkt. De regels zijn niet aangepast, wel zijn er locaties bijgekomen en ook afgevallen.	Het college moet in principe alleen hetgeen aangevraagd is beoordelen. Het college mag, in beginsel, niet beoordelen of er betere alternatieven zijn. Omdat in dit geval de gemeente Nieuwkoop de vergunningaanvraag heeft ingediend, mag verwacht worden dat er voorafgaand aan de aanvraag zorgvuldig onderzocht is welke locatie geschikt is voor deze ontwikkeling. Dit onderzoek heeft voorafgaand aan de vergunningaanvraag plaatsgevonden. Na uitgebreid en zorgvuldig onderzoek is de huidige locatie gekozen.

	Wij voelen ons bedonderd door de gemeente. Tijdens telefonische contacten met de gemeente is ons keer op keer verzekerd, dat er geen enige actie zou worden genomen voor eventuele locatie Ter Aar voor het realiseren van flexwoningen.	De gemeente verneemt graag met wie van de gemeente wanneer is gesproken en wat er precies is verteld. Toen er locaties in Nieuwveen en Langeraar in beeld waren is nooit besloten om het bij enkel deze locaties te laten. Op dit moment is er overigens nog steeds een locatie in Langeraar in beeld.	Hiermee lijkt indiener 2 een beroep te doen op het vertrouwensbeginsel. Hetgeen indiener 2 aanvoert, is onvoldoende gespecificeerd en niet gestaafd met bewijzen. Hetgeen indiener 2 aanvoert is dus onvoldoende om met succes een beroep op het vertrouwensbeginsel te kunnen doen.
	De gemeente heeft een te klein deel van de omwonenden betrokken bij de participatie.	Op 5 juli 2023 zijn onder andere 70 omwonenden (Kerkweg, Oostkanaalweg) geïnformeerd over de locatie selectie. Er is toen toezegging gedaan een informatieavond te organiseren. Op 2 november 2023 hebben we laten weten dat de onderzoeken meer tijd kostte. Op 2 januari hebben we dezelfde 70 omwonenden uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst van 17-1-2024 en geïnformeerd over het raadsbesluit van 14 dec 2023 om de locatie DGP aan te wijzen als locatie voor flexwoningen. Dit heeft tevens in Nieuwkoop Nieuws gestaan.	De uitgevoerde participatie was toereikend. Er is dus voldaan aan de participatieplicht. Dit was reeds opgenomen in het ontwerpbesluit. In de definitieve omgevingsvergunning is deze tekst aangepast en samengevoegd onder het kopje 'Participatie'.
	Uit een publicatie van Regio Nieuw stond dat 40 asielzoekers gehuisvest zullen worden. Tijdens de informatieavond van woensdag 17 januari 2024 werden lagere aantallen genoemd. Wij zijn niet eerlijk geïnformeerd over de verdeling van de flexwoningen.	De gemeente is niet bekend met 'Regio Nieuw' en wat dit voor medium is. Er is nooit sprake geweest van <i>asielzoekers</i>. Die komen er niet. Waar het getal 40 vandaan komt is de gemeente niet duidelijk. Voordat deze locatie bekend werd heeft de raad vastgesteld (bij besluit van 13 april 2023 dat er een verdeelsleutel wordt aangehouden: 25% nieuwkomers met verblijfsvergunning, 40% overige woningzoekenden en 35% jongeren.	De door indiener 2 genoemde publicatie door een derde heeft geen invloed op de vergunning. Bovendien is de informatie die in de betreffende publicatie opgenomen zou zijn, onjuist. Naar aanleiding van de zienswijze is de verdeling van de flexwoningen over de doelgroepen als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

	Nadien is er langdurig geen contact geweest. Wij hebben zelf contact opgenomen met de gemeente om onze bezwaren te uiten.	Op 18 juni 2024 hebben wij een brief naar 70 omwonenden gestuurd met de mededeling dat de gemeenteraad heeft ingestemd met het inrichtingsplan. In deze brief hebben wij verder het volgende opgenomen: De komende periode leest u in het tweewekelijkse nieuwsblad van de gemeente, Nieuwkoop Nieuws over de aanvraag en behandeling van de vergunning voor de 18 flexwoningen (rubriek 'bekendmakingen in het kort'). Ook via 'Berichten over uw Buurt' kunt u informatie krijgen over de aanvraag van de vergunning. Via de website www.nieuwkoop.nl/flexwoningen houden wij u verder op de hoogte van de voortgang van het project. Nieuwkoop Nieuws kunt u vinden op onze website en dit blad wordt ook huis aan huis verspreid. U kunt zich daarnaast abonneren op de digitale uitvoering, dan ontvangt u het blad per e-mail. Meer informatie over Nieuwkoop Nieuws: www.nieuwkoop.nl/nieuwkoop-nieuws. 'Berichten over uw Buurt' informeert u over bekendmakingen van de overheid, bijvoorbeeld over vergunningen. U kunt zich hiervoor aanmelden via www.overheid.nl/berichten-over-uwbuurt.	Aanvrager heeft omwonenden actief geïnformeerd. Er is voldaan aan de participatieverplichting. Daarnaast hebben wij de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toegepast, zodat derden – voordat een definitief besluit wordt genomen – hun zienswijzen kunnen indienen. Daarmee kunnen zij dus hun 'bezwaren' uiten, hetgeen ook gebeurd is.
	De locatie van de parkeervoorzieningen is gewijzigd.	Klopt, eerst zou dichterbij de woning de parkeerplaats worden gesitueerd. Er is bij nader inzien gekozen voor parkeervakken haaks op de ontsluitingsweg. Dit is gedaan na	Deze wijziging heeft geen negatieve gevolgen gehad voor omwonenden.

		de bewonersinformatieavond en signalen die wij kregen van inwoners over de situering van de parkeervakken.	
	De ontwikkeling zal leiden tot ernstige overlast. Zo zullen 25% van de flexwoningen door asielzoekers/ statushouders worden bewoond. Daarnaast zullen veel jongeren de flexwoningen gaan bewonen. Ook staan de flexwoningen in een kring en zal, door de beperkte omvang van de flexwoningen, een aanzienlijk deel van het leven zich in de buitenlucht afspelen. Voorname omstandigheden zullen tot overlast leiden.	Er worden geen asielzoekers gehuisvest. De woningen worden wel voor 25% gevuld met statushouders (nieuwkomers met verblijfsvergunning). Verdeeld over 18 woningen zullen er dan 4 of 5 woningen beschikbaar worden gesteld voor deze doelgroep. De gemeente stemt dit af met de woningcorporatie, die de woningen gaat verhuren. De gemeente begrijpt dat een verandering in de leefomgeving impact kan hebben bij omwonenden. Toch is de gemeente van mening dat er goed naar hun belangen is gekeken en rekening is gehouden. De parkeerplaatsen zijn verder weg gesitueerd dan eerst bedacht. De eerste flexwoning komt op een afstand van 24,5 m van de dichtstbij staande woning. De flexwoningen zijn maximaal 3,5 m hoog. De eerder toegestane kassen en schuurtjes van de volkstuinvereniging waren maximaal 2,5 meter hoog. De units worden verspreid over het perceel neergezet, waardoor de impact op hun directe leefomgeving zo minimaal mogelijk wordt gehouden.	Hetgeen door indiener 2 is gesteld, is onvoldoende om aan te nemen dat de ontwikkeling zal leiden tot ernstige overlast. Er zijn ook geen aanwijzingen dat de ontwikkeling zal leiden tot (een onevenredige) toename van hinder. Naar aanleiding van de zienswijze is de motivering dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel uitgebreid. Hierbij is er speciale aandacht besteed aan de onderbouwing waarom de ontwikkeling niet zal leiden tot ernstige overlast.
	Indiener 2 vreest dat uiteindelijk aanzienlijk meer dan 25% van de woningen door statushouders zullen worden bewoond, omdat de	De gemeente ziet niet in waar deze vrees op gebaseerd is. 25% van 18 woningen blijft 25% van 18 woningen. Een leegloop ziet de corporatie niet als een risico. Er is een	Er zijn momenteel geen redenen om aan te nemen dat van de eerder afgesproken verdeling zal worden afgeweken. Dit is op grond van het voorschrift, dat naar aanleiding van de

	bewoning door statushouders tot een leegloop van de andere woningen zal gaan leiden.	wachtlIJst voor een sociale huurwoning van gemiddeld 104 maanden. Niet valt in te zien dat mensen liever geen woning hebben en zelfs hun plek op de wachtlIJst verliezen dan dat zij naast statushouders zouden wonen.	zienswijze in de omgevingsvergunning is opgenomen, ook niet mogelijk.
	De gemeente is al bezig met een tweede fase, waardoor straks aanzienlijk meer dan 18 flexwoningen aanwezig zullen zijn.	Op dit perceel is meer plek voor flexwoningen. Er is daar plek voor ongeveer 24 woningen. In totaal komen er op dit perceel dan 42 flexwoningen te staan. De gemeenteraad heeft ingestemd met het inrichtingsplan voor deze 42 woningen. De corporatie heeft fase 2 echter nog niet uitgewerkt.	Op dit moment is er voor de tweede fase nog geen vergunningsaanvraag ingediend. De toets of wij in redelijkheid van de planregels kunnen afwijken voor een eventuele uitbreiding van het aantal flexwoningen kan en moet pas plaatsvinden in de eventuele vergunningsprocedure voor de extra flexwoningen. Tijdens die vergunningsprocedure kunnen derden het toevoegen van flexwoningen aanvechten. Bij een eventuele nieuwe vergunning voor extra flexwoningen moet wel worden meegewogen dat reeds 18 flexwoningen aanwezig (of vergund) zijn op het perceel.
	Er is door de gemeente zelf uitgesproken dat er meer calamiteiten zich zullen voordoen, en dat er voor gezorgd zou worden om dit perceel vaker te onderwerpen met een surveillance dienst.	Dit is een misinterpretatie van wat gezegd is. Er is verteld dat mochten zich er meer incidenten voordoen, dit gemeld kan worden en aan de hand daarvan besloten kan worden om vaker te surveilleren, indien nodig. Dit is iets anders dan dat de gemeente ervanuit gaat dat er meer calamiteiten zich voor zullen doen.	Bij de behandeling van een vergunningsaanvraag moeten wij ervan uitgaan dat hetgeen aangevraagd is op een legale en normale manier gebruikt gaat worden. Bij een normaal gebruik van de flexwoningen zal geen sprake zijn van (een onevenredige) toename van geluidsoverlast. Mocht wel overlast ontstaan, dan kan daartegen handhavend worden opgetreden. Wij hebben echter geen reden om te verwachten dat er zich meer calamiteiten zullen voordoen. Anders dan indiener 2 stelt, is dit ook niet door ons gezegd.
	Onze woning zal als gevolg van de flexwoningen in waarde verminderen.	Mocht het huis in waarde dalen, dan hebben de indieners van de zienswijze – binnen de wettelijke kaders – recht op	De omstandigheid dat een project potentieel tot waardevermindering zal leiden, speelt geen rol bij de

		nadeelcompensatie. Na afronding van het plan kunnen zij bij de gemeente een verzoek tot nadeelcompensatie indienen. De gemeente wijst een onafhankelijk deskundige aan die de schade dan gaat begroten. Als de deskundige vindt dat de eigenaren recht hebben op een schadevergoeding, zal de gemeente dit aan hen betalen.	beoordeling of het college in redelijkheid tot vergunningverlening kan overgaan. Indiener 2 kan eventueel in de toekomst een verzoek tot nadeelcompensatie indienen.
	Komen wij in aanmerking voor schadevergoeding voor overlast en dergelijke?	Nee, voor overlast bestaat geen recht op schadevergoeding. Zij kunnen een verzoek om handhaving doen, als daar aanleiding voor is. Ook kunnen zij mogelijk de overlastgevers civielrechtelijk aanspreken.	Hiervoor kan geen aanspraak worden gemaakt op een schadevergoeding. Zoals hiervoor aangegeven, ligt het niet in de lijn der verwachting dat het project tot (een onevenredige) toename van overlast zal leiden.
	De bestaande vrachtwagenparkeerplaats is in het verleden volgestort met giftige stoffen, asbest en afval.	Aan de vrachtwagenparkeerplaats wordt niets gewijzigd.	De vermeende verontreiniging van de vrachtwagenparkeerplaats is voor deze vergunningaanvraag niet relevant. Op de vrachtwagenparkeerplaats komen namelijk geen flexwoningen te staan. Behoudens een aanpassing aan de breedte van de uitrit worden geen werkzaamheden uitgevoerd aan de vrachtwagenparkeerplaats.
	De volkstuinen zijn ernstig vervuild. Onder andere met vuil en asbest. Kostenpost zal aanzienlijk zijn om dit geheel te saneren.	De grond van de volkstuinen is reeds onderzocht en zal worden gesaneerd. Die werkzaamheden zullen als eerste plaatsvinden. Aanvang is al in april. Op sommige plekken is de verontreiniging nihil. Toch is er ook asbest aangetroffen en dat zal worden gesaneerd. Ook de beschoeiingen worden vervangen. Hiervoor is geld gereserveerd.	Zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit is de bodem ter plaatse van de locaties van de flexwoningen onderzocht. Hierbij bleek dat er plaatselijk sprake is van bodemverontreiniging met asbest en cadmium die gesaneerd moet worden. Om deze reden is aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat deze verontreinigingen gesaneerd moeten worden voordat de flexwoningen in gebruik genomen mogen worden. Voordat de sanering mag worden uitgevoerd, dient er eerst nog een melding te worden gedaan bij de Omgevingsdienst West-

			Holland (ODWH). Met die melding worden de saneringsmaatregelen inhoudelijk beoordeeld; die check hoeft dus niet in de vergunningsprocedure plaats te vinden. Inmiddels is de betreffende melding gedaan en is de sanering van de gronden begonnen.
	Indiener 2 uit in de zienswijze zijn zorgen over eventuele negatieve gevolgen van het project op flora en fauna. Daarbij wordt onder meer gewezen op inheemse vogels, spitsmuizen en veenmollen.	Er is een ecologisch onderzoek gedaan op het perceel. Daaruit is geconcludeerd dat er geen soorten (flora noch fauna) zijn waar rekening mee gehouden hoeft te worden. De intentie is om alle bestaande bomen te laten staan en veel nieuwe bomen aan te planten. Voorafgaand aan werkzaamheden wordt een schouw uitgevoerd, conform het ecologisch protocol dat daarvoor geldt. De gemeente ziet niet in dat door deze ontwikkeling dieren worden verdreven. Als gezegd wordt de bebouwing maximaal 3,5 m hoog. Vogels vliegen daar overheen en de bestaande bomen blijven staan. Als gezegd is uit onderzoek gebleken dat er geen te beschermen dieren in het plangebied voorkomen. Het inschakelen van de dierenbescherming is dan ook niet nodig. Overigens, de inspecteurs van de LID (Landelijke Inspectiedienst Dierenwelzijn) komen in actie na meldingen over verwaarlozing van gezelschaps- en hobbydieren. Die zien niet toe op wilde dieren.	Zoals blijkt uit de goede ruimtelijke onderbouwing is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor flora en fauna van de ontwikkeling. Dit aspect is ook voorgelegd aan de ODWH. De ODWH heeft positief geadviseerd over de ecologische onderzoeken. Conform het advies van de ODWH zal met het oog op de zorgplicht een ecologisch werkprotocol worden opgesteld aan de hand van de Gedragscode soortbescherming gemeenten van de Stichting Stadswerk. Uit de goede ruimtelijke onderbouwing blijkt dus dat flora & fauna geen beletsel vormen voor vergunningverlening. In de omgevingsvergunning is bovendien het voorschrift opgenomen dat pas met de werkzaamheden uit de omgevingsvergunning mag worden begonnen als het ecologisch werkprotocol schriftelijk door ons is goedgekeurd en dat de werkzaamheden conform het werkprotocol moeten worden uitgevoerd.