

Gemeenteraad Nieuwkoop

datum 16 juni 2022  
uw brief/kenmerk  
zaaknummer 21700  
behandeld door Sheila Bonte  
betreft Beantwoording vragen bestemmingsplan Tochtpad Noordeinde n.a.v. MR 9-6-2022  
bijlage(n) 3

Beste meneer, mevrouw,

Op donderdag 9 juni jongstleden is u toegezegd om een drietal vragen schriftelijk te beantwoorden. Deze brief gaat in op de door u gestelde vragen:

- Klopt het dat – refererend aan betoog van mevrouw Fransen over de hoge gebouwen aan het Zuideinde – door het Bouwbesluit gebouwen nu hoger zijn dan eerder;
- Wat zijn de voordelen om de verbeelding van een bestemmingsplan flexibel in te richten;
- Wat zijn de gelopen stappen binnen het participatieproces?

De antwoorden op de gestelde vragen zijn als volgt:

**Vraag: klopt het dat – refererend aan betoog van mevrouw Fransen over de hoge gebouwen aan het Zuideinde – door het Bouwbesluit gebouwen nu hoger zijn dan eerder?**

Antwoord:

Bij het Zuideinde – waar mevrouw Fransen aan refereerde – geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter (bestemmingsplan Zuidhoek). In voorliggend bestemmingsplan is op één plek gekozen voor een maximale bouwhoogte van 11 meter. Dit komt omdat het daar appartementen betreft, zodat ook op de derde verdieping (in de kap) prettig gewoond kan worden. Met een iets hogere maximale bouwhoogte geeft men meer mogelijkheden om dit te bereiken. Daarbij speelt mee dat verduurzaming ook kan leiden tot een grotere hoogte. Verder dient opgemerkt te worden dat dit niet betekent dat het appartementengebouw ook 11 meter hoog wordt, maar dat het mogelijk is.

In het Bouwbesluit zijn de minimale plafondhoogtes opgenomen (vanaf artikel 4.1). Sinds 2003 moeten plafonds in nieuwbouwwoningen minimaal 2,60 m hoog zijn. Daarvoor gold een hoogte van 2,40 m. Verder zijn er steeds strengere eisen aan isolatie, zowel voor geluid als warmte, waardoor vloeren en daken dikker zijn geworden. Woningen met een gelijk aantal verdiepingen van voor 2003 zijn dus in de regel minder hoog dan die erna. Daarnaast gelden er op grond van bestemmingsplannen maximale bouwhoogtes. In de meeste bestemmingsplannen in de gemeente Nieuwkoop geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](http://overheid.nl). Abonneer u via [www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](http://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt).

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	<a href="mailto:info@nieuwkoop.nl">info@nieuwkoop.nl</a>
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	<a href="http://www.nieuwkoop.nl">www.nieuwkoop.nl</a>

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

**Vraag: Wat zijn de voordelen om de verbeelding van een bestemmingsplan flexibel in te richten?**

Antwoord:

Een bestemmingsplan flexibel inrichten heeft als voordeel dat er nog kleine wijzigingen mogelijk zijn, zonder dat het hele bestemmingsplan aangepast moet worden of een vergunning moeten worden verleend. Wijzigingen kunnen komen door onvoorziene omstandigheden (bv technische vooruitgang), voortschrijdend inzicht of een nadere uitwerking. Voor zover omwonenden bang zijn dat deze flexibiliteit in hun nadeel kan werken, is die vrees ongegrond. Het stedenbouwkundige plan is namelijk het richtinggevend kader bij de invulling van het bestemmingsplan. Het is de bedoeling om zo dicht mogelijk bij het in dit stedenbouwkundig plan neergelegde ontwerp te blijven. Het kan echter zijn dat gedurende de uitvoeringsfase het uiteindelijke ontwerp op (kleine) onderdelen enigszins afwijkt. Zo kan tijdens de bouw van een woongebouw bijvoorbeeld naar voren komen dat op het dak meer ruimte nodig is voor isolatiemateriaal. Om de uitvoeringspraktijk een hand te bieden is daarom gekozen voor een meer flexibel bestemmingsplan waarbij het stedenbouwkundig plan als beleidskader maatgevend is.

Belangrijk om te vermelden is dat het daadwerkelijke bouwplan ook nog niet bestaat, deze kan pas worden opgesteld als het bestemmingsplan is vastgesteld en er een ontwikkelaar is geselecteerd. De randvoorwaarden voor het bouwplan worden gegeven in het bestemmingsplan. Breder, groter of meer dan daarin is weergegeven zal niet kunnen. Het stedenbouwkundig plan krijgt de ontwikkelaar als kader mee.

**Vraag: Wat zijn de gelopen stappen binnen het participatieproces?**

Antwoord:

In de bijlage bij deze brief vindt u een tijdslijn met de doorlopen stappen vanaf vaststelling van de startnotitie herontwikkeling Tochtpad Noordeinde op 28 mei 2020 tot en met de besluitvormende raad op 23 juni. In deze tijdslijn wordt ook een korte samenvatting gegeven van de resultaten uit het participatieproces rondom het stedenbouwkundig plan. Voor de volledige afweging om te komen tot het voorliggende stedenbouwkundig plan Tochtpad Noordeinde verwijzen we u naar versie 5 mei 2022 van het plan dat als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd horende bij besluitpunt 2.

We gaan ervan uit dat u met de beantwoording in deze brief inclusief de bijlage over het participatieproces voldoende informatie heeft ter voorbereiding op de besluitvormende raad van 23 juni 2022 en daarom een technische, mondelinge toelichting aan uw raad achterwege kan blijven.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Nieuwkoop

Nicolette Caspers  
Gemeentesecretaris

Antoinette Ingwersen  
Loco burgemeester