

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Nieuwkoop
Postbus 1
2460 AA Ter Aar



Noorden, 07 januari 2021

Betreft: Zienswijze tegen melding activiteitenbesluit

Locatie Noordse Dorpsweg 2 (het Plashuis) – vervangen vissportcentrum met bedrijfswoning voor een restaurant met bedrijfswoning

Kenmerk omgevingsdienst ; AIM-sessie Abzom267dc8

Geacht College,

In de Staatscourant van 06 Januari jongstleden zijn wij op de hoogte gesteld van bovenstaand melding activiteitenbesluit, locatie Noordse Dorpsweg 2.

Hierbij maken wij, de bewoners van Noordse Dorpsweg 5 en 7, onze zienswijze kenbaar omtrent deze voorgenomen activiteitenwijziging.

Inleiding :

Op 09 augustus 2020 is er door ons reeds een zienswijze ingediend bij het College van Burgemeester en wethouders Nieuwkoop met betrekking tot voornemen wijziging bestemmingsplan Noordse Dorpsweg 2.

Volledigheidshalve voegen wij nog een afdruk van dit schrijven toe.

Met enige teleurstelling moeten wij constateren dat dit schrijven nog steeds niet heeft geleid tot een inhoudelijke reactie van Gemeente Nieuwkoop. Deze mening wordt ook sterk gedeeld door het collectief van 'de verontruste bewoners Noordse Dorp'.

Onder verwijzing naar onze zienswijze van 09 augustus 2020 het volgende ;

1. Wij gaan er vanuit dat er geen rechten kunnen worden ontleend of enige status wordt toebedeeld aan de plattegrondschetsen zoals toegevoegd aan de aanvraag van deze melding activiteitenbesluit. Dit onder verwijzing naar artikel 1 t/m 5 in de bijlage "zienswijze 09 augustus 2020".
2. Tevens kan en mag deze wijziging niet leiden tot een hoger bezoekersaantal dan wel een hogere verkeersintensiteit. Dit onder verwijzing naar artikel 1 t/m 3 in de bijlage "[zienswijze 09 augustus 2020".

Indien deze bovengenoemde belangen op enerlei wijze geschaad dreigen te worden, tekenen wij bij deze bezwaar aan tegen deze melding activiteitenbesluit.

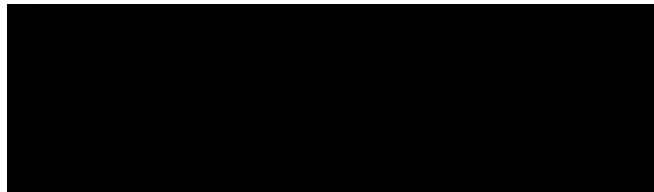
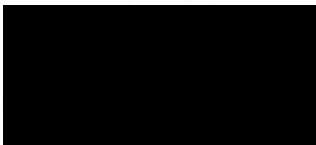
Indien gemeente Nieuwkoop toch voornemens is haar medewerking te verlenen aan deze wijziging willen wij hiervoor graag gehoord worden.

Wij houden ons het recht voor om inzake deze gehele vergunningsprocedure juridische vervolgstappen te ondernemen en daarin ook eventuele planschade te claimen.

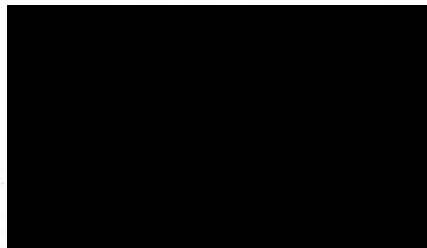
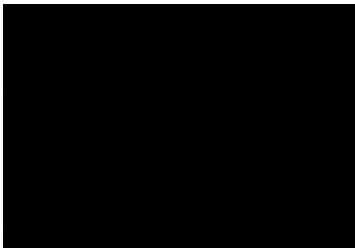
Wij gaan ervan uit dat u ons omtrent de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Bewoners Noordse Dorpsweg 5 2431 AS Noorden, datum :



Bewoners Noordse Dorpsweg 7 2431 AS Noorden, datum :



Bijlage : Zienswijze wijziging bestemmingsplan 09 augustus 2020

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Nieuwkoop
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

Bijlage

Noorden, 09 augustus 2020

Betreft: Zienswijze tegen voorgenomen afwijking bestemmingsplan

Locatie Noordse Dorpsweg 2 (het Plashuis) – vernieuwen restaurant met bedrijfswoning

Geacht College,

In de Staatscourant van 01 juli jongstleden is de voorgenomen afwijking op het huidige bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker bekendgemaakt.

Een en ander betreft locatie Noordse Dorpsweg 2.

Hierbij maken wij, de bewoners van Noordse Dorpsweg 5 en 7, onze zienswijze kenbaar over deze voorgenomen afwijkingen op het bestemmingsplan.

Inleiding :

Allereerst willen wij onze verbazing uitspreken over het feit dat Gemeente Nieuwkoop haar medewerking wil gaan verlenen aan een dergelijk plan. Zowel het bouwvolume van de nieuwbouw als de intensiteit van daarbij behorende horeca-activiteiten passen totaal niet bij het Noordse Dorp als kleine buurtgemeenschap.

De uitstraling van het dorpje met het aanwezige kerkje, wordt blijkbaar opgeofferd in het belang van een prestigieuze horeca-ontwikkeling.

Ten gevolge van de verruiming die Gemeente Nieuwkoop aan dit initiatief biedt, zijn er 67 parkeerplaatsen nodig. De verhouding met het huidige aantal woningen van geheel Noordse Dorp (38 woningen) is hiermee volledig zoek en geeft ook de parkeer- en verkeerstechnische impact aan. Ongetwijfeld bent u op de hoogte van de huidige problematiek op dit vlak in de buurtgemeenschap.

Uitgaande van een parkeernorm van 1,5 voor alle woningen in Noordse Dorp, ligt het aantal vereiste parkeerplaatsen voor het Plashuis zelfs hoger namelijk 57 stuks versus 67 stuks).

Niet alleen de parkeermogelijkheden maar ook de toegangswegen zijn beperkt en geven nu al vaak aanleiding tot onveilige verkeerssituaties.

Het verbaast ons overigens dat Gemeente Nieuwkoop al geruime tijd haar medewerking verleent aan deze planontwikkeling en uitbreiding horeca-activiteiten maar dat er gezien de impact zowel vanuit de aanvrager als vanuit Gemeente Nieuwkoop geen actief overleg heeft plaatsgevonden met deze kleine buurtschap dan wel de direct omwonenden.

1. In de vergunning Drank- en horecawet A (registratienummer 18.12447) die recentelijk op 21 juni 2018 door gemeente Nieuwkoop is verstrekt, wordt benoemd dat dit betrekking heeft op 75 vierkante meter restaurant en 66 vierkante meter terras. Het onderhavige plan beschikt echter over een restaurant met een oppervlakte van circa driemaal hetgeen in deze horeca-vergunning genoemd is. Het terras is zelfs viermaal het vergunde oppervlak. De consequenties van deze overschrijdingen hebben uiteraard grote gevolgen voor de intensiteit van de horeca-activiteiten. Vanwege de hiermee gepaard gande overlast voor ondergetekenden maar ook de onwenselijke parkeerdruk en onveilige verkeerssituaties, maken wij nadrukkelijk bezwaar tegen de omvang van zowel het restaurant als het geprojecteerde terras. Een horecagelegenheid met de in de vergunning gestelde omvang zouden wij echter uiteraard toejuichen.
2. De contouren van de parkeerkelder zijn aanzienlijk groter dan de toegestane afmetingen (zie bijlage C). Aangezien de bovenkant van het kelderdek ook nog eens geprojecteerd staat op 1,11 meter boven de kruin van de weg en voorzien is van balustrades van 1 meter hoog, is er ons inziens sprake van een bouwwerk dat een ernstige belemmering is voor ons uitzicht (zie ook bijlage A). Dit naast de overlast van alle bijbehorende terras-activiteiten en de inbreuk op onze privacy aan de voorzijde van onze woning. Dit wijkt af van hetgeen wij hadden kunnen verwachten aan de hand van het vigerende bestemmingsplan. Wij maken bezwaar tegen de afmetingen van de parkeergarage (specifiek aan de westzijde) en de hoogte van het parkeerdek annex terras aan de westzijde / voorzijde.
3. De inrit van de parkeergarage is dusdanig gesitueerd, dat gasten die 's avonds met hun auto de parkeergarage verlaten vanaf een vrij korte afstand in onze woningen schijnen. Dit geldt niet alleen voor de begane grond maar door de schuinte van de uitrit betreft dit de ook de bovenverdiepingen van onze woningen. Daarnaast zorgt de geringe afstand van het begin van de hellingbaan tot de openbare weg, voor een gevaarlijke verkeerssituatie (zie ook bijlage A). Automobilisten die de parkeergarage verlaten hebben door de stand van hun voertuig, nauwelijks zicht op de openbare weg. De nabijgelegen hoek van de nieuwbouw versterkt dit euvel. Een horizontale zone van 6 meter met vrij uitzicht, zou de verkeersveiligheid ten goede komen. Daarnaast wordt er door de situering van deze parkeergarage-inrit een extra uitrit toegevoegd aan de openbare weg. Wij eisen dan ook een verkeersveilige uitrit van de parkeergarage en op een dusdanige wijze vormgegeven dat automobilisten die de parkeergarage verlaten geen hinder veroorzaken aan onze woonomgeving. Een goed, realistisch alternatief zou zijn om de parkeergarage inrit te projecteren aan de kerkzijde. Er ontstaat dan ook meer duidelijkheid voor bezoekers die op zoek gaan naar een parkeerplaats. Zowel bovengronds als ondergronds parkeren zit dan in elkaars nabijheid en leidt dus niet tot onnodige verkeersbewegingen op de openbare weg van parkeerplaats-zoekende bezoekers. Tevens ontstaat er minder licht- en geluidsoverlast voor direct omwonenden en wordt er geen onnodige extra ontsluiting gemaakt op de openbare weg.
4. De overkapping aan de zuid-westzijde overschrijdt de maximale bouwhoogte van drie meter aanzienlijk. Voor ons een behoorlijke extra belemmering van vrij uitzicht. Wij maken dan ook bezwaar tegen de hoogte van deze overkapping (zie ook bijlage A).
5. Wij zien in de gepubliceerde stukken dat Gemeente Nieuwkoop op veel fronten haar medewerking heeft verleend of waarschijnlijk gaat verlenen, om een dergelijk omvangrijk project te realiseren. Onder verwijzing naar de inleiding van deze brief en de door onze bezwaren zoals verwoord in paragraaf 1 t/m 4, maken wij bezwaar tegen diverse structurele overschrijdingen van hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Hieronder de hoogte van de drie overkappingen (zie ook bijlage B), de structurele overschrijding door de parkeergarage van de maximale bouwcontouren (zie ook bijlage C) en de hoogte van de parkeergarage boven het maaiveld.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen deze planontwikkelingen en verzoeken wij u om met inachtneming van onze zienswijze deze voorgenomen afwijking op het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Indien gemeente Nieuwkoop toch voornemens is haar medewerking te verlenen aan deze planontwikkeling, willen wij hiervoor graag gehoord worden.

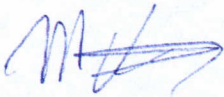
Wij houden ons het recht voor om inzake deze gehele vergunningsprocedure juridische vervolgstappen te ondernemen en daarin ook eventuele planschade te claimen.

Wij gaan ervan uit dat u ons omtrent de verdere procedure op de hoogte houdt.

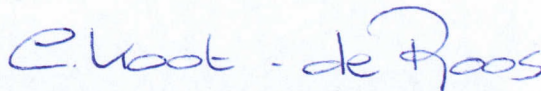
Hoogachtend,

Bewoners Noordse Dorpsweg 5 2431 AS Noorden, datum :

M.T.M. Koot

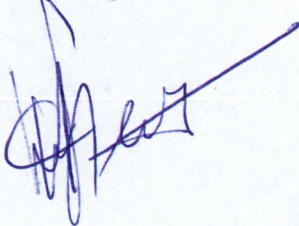


J.M.H. Koot – de Roos



Bewoners Noordse Dorpsweg 7 2431 AS Noorden, datum :

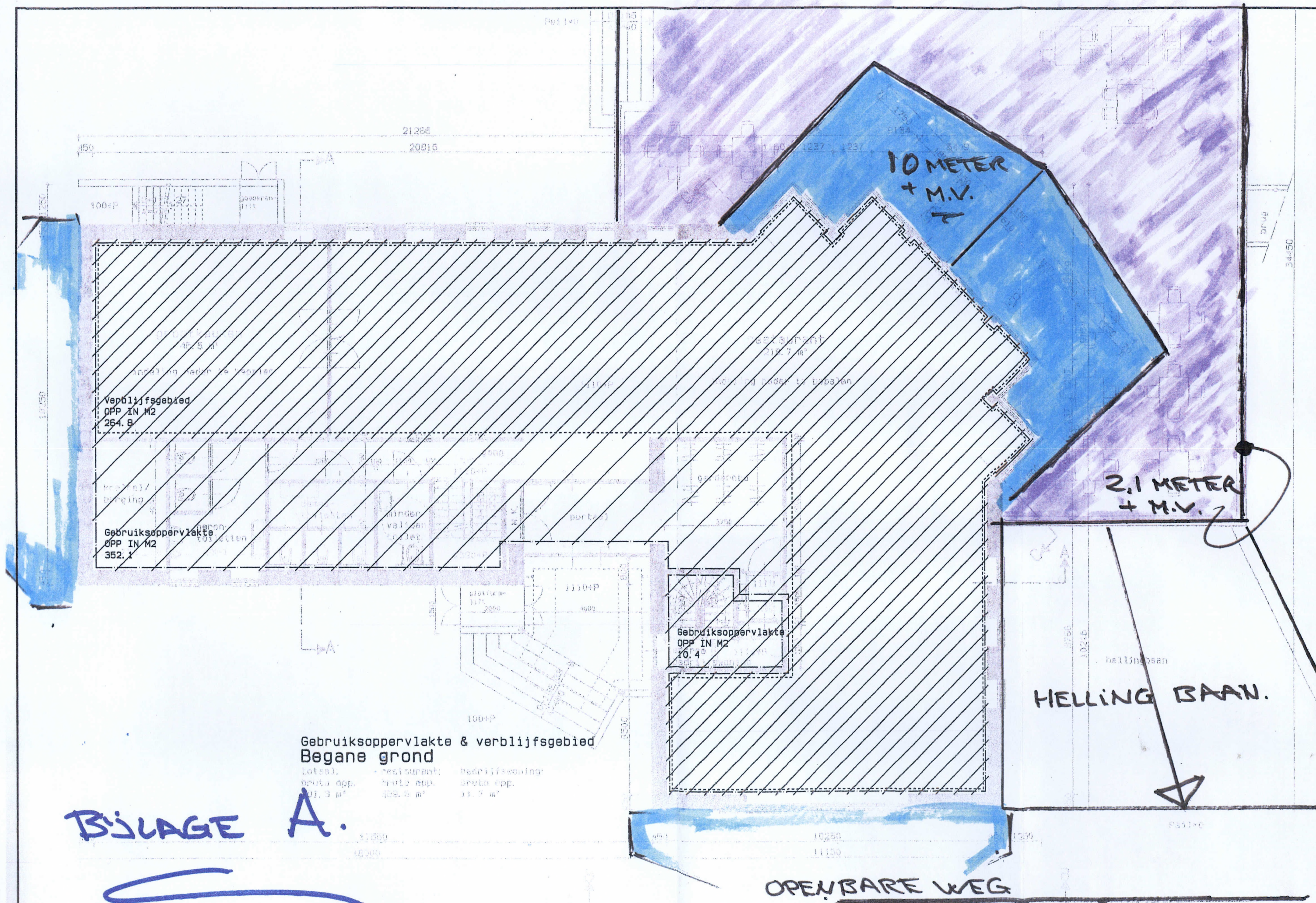
H.C.M. Vergeer



W.J.M. Fransen

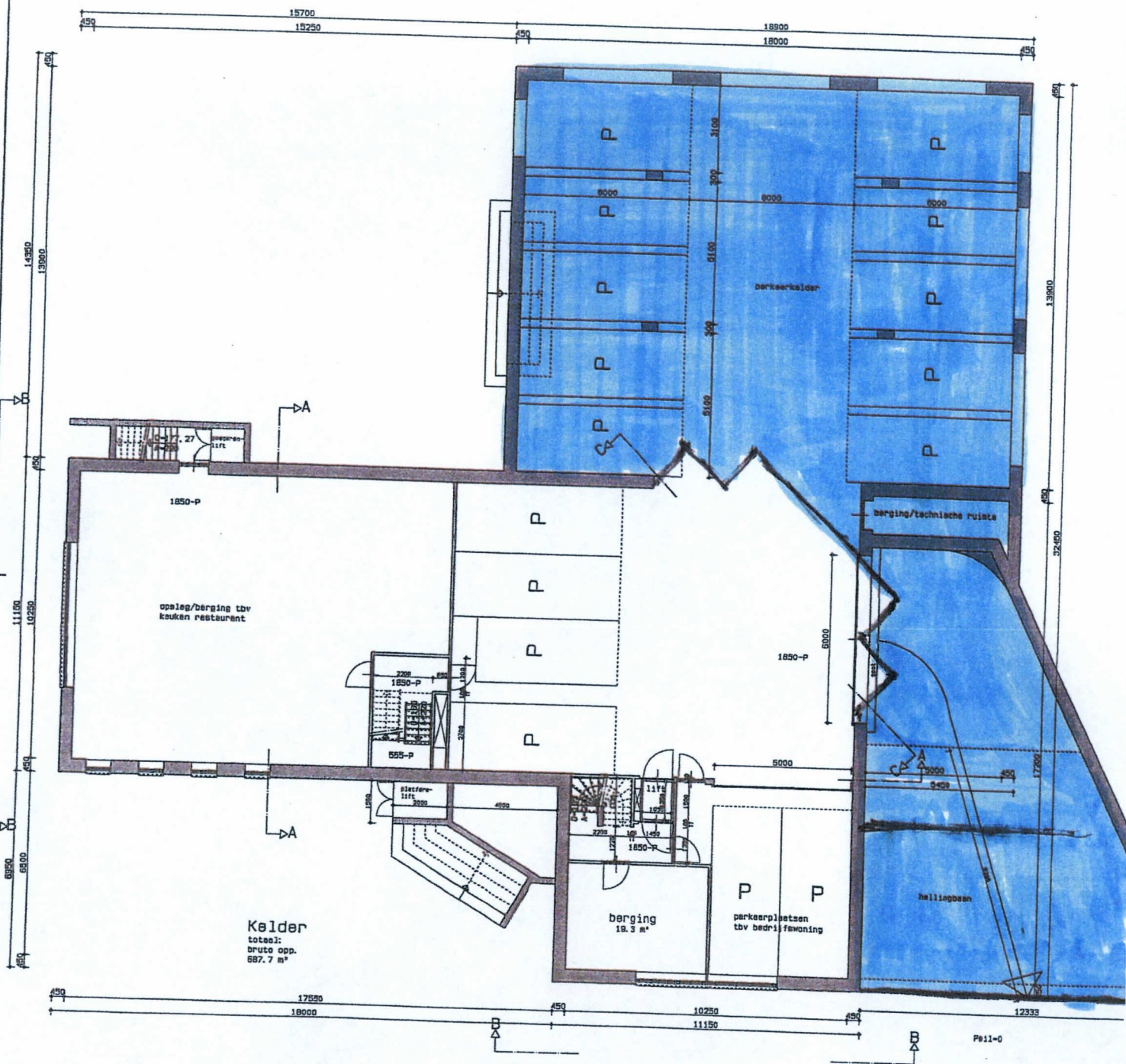


Bijlage : Overschrijdingsschetsen 3 stuks



13900

18000



BILAGE C