

bestemmingsplan

Weteringplein, Nieuwveen

Gemeente Nieuwkoop



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0569.bpNWVweteringplein-on01

Datum: 2021-09-22

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made | S. Koop

Kenmerk Buro SRO: SR210121

Opdrachtgever: Woningstichting Nieuwkoop

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Beeldkwaliteit	12
3 Beleidskader	18
3.1 Nationaal beleid	18
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Regionaal beleid	25
3.4 Gemeentelijk beleid	27
4 Omgevingsaspecten	29
4.1 Milieueffectrapportage	29
4.2 Milieu	30
4.3 Ecologie	34
4.4 Archeologie	37
4.5 Cultuurhistorie	37
4.6 Water	39
4.7 Duurzaamheid	41
4.8 Verkeer en parkeren	42
5 Juridische planbeschrijving	46
5.1 Algemeen	46
5.2 Toelichting	46
5.3 Verbeelding	46
5.4 Planregels	46
5.5 Wijze van bestemmen	47
6 Economische uitvoerbaarheid	48
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.1 Algemeen	49
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	49
7.3 Verslag zienswijzen	50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Nieuwkoop is voornemens om samen met de gemeente Nieuwkoop de planlocatie aan de Anne Hendrik Kooistrastraat in het centrum van Nieuwveen te ontwikkelen naar woningbouw en een nieuw dorpsplein. Met de ontwikkeling worden maximaal 50 sociale huurappartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht, onder ander ten behoeve van de bijbehorende parkeerplaatsen. Met het nieuwe dorpsplein wordt aansluiting gezocht op het bestaande dorpsplein.

Voor de planlocatie is door de initiatiefnemer in 2013 een aanvraag ingediend. Deze omgevingsvergunning is door de gemeente Nieuwkoop verleend, maar op basis van een hoger beroep door de Raad van State vernietigd. Er was destijds onvoldoende onderbouwd dat het plan goed in het beschermde dorpsgezicht van het centrum van Nieuwveen zou passen. In het recente stedenbouwkundig plan dat in overleg met de omwonenden tot stand is gekomen, wordt wel rekening gehouden met het beschermd dorpsgezicht.

Het geldende bestemmingsplan staat het beoogde plan niet toe. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in het centrum van Nieuwveen. De locatie wordt begrensd door de Anne Hendrik Kooistrastraat, de Muggenlaan, de Viergang en het landgoed Ursula. Het plangebied maakt deel uit van de percelen bekend onder de kadastrale gemeente Nieuwveen, sectie A, percelen 2474, 2542, 2543, 2544, 2621, 2622, 2623 (allen geheel) en de percelen 566, 2358, 2569 en 2624 (allen gedeeltelijk).

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



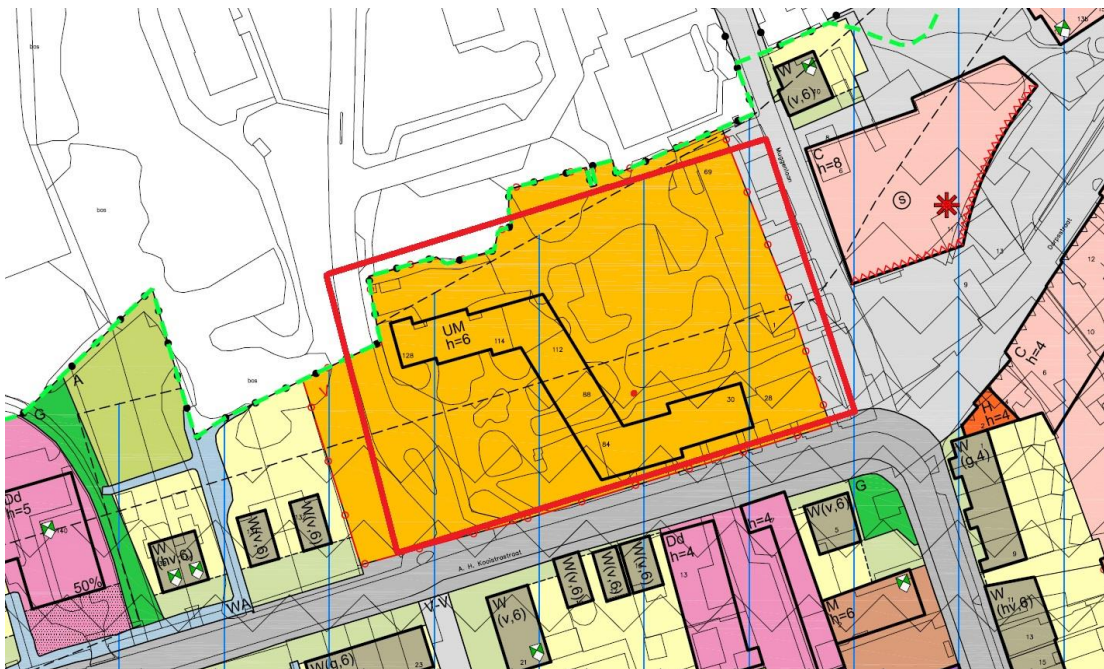
Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen'

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen', vastgesteld op 3 oktober 2006 door de voormalige gemeente Liemeer. In dit bestemmingsplan beschikken de gronden over de bestemming 'Maatschappelijk uit te werken'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen'.



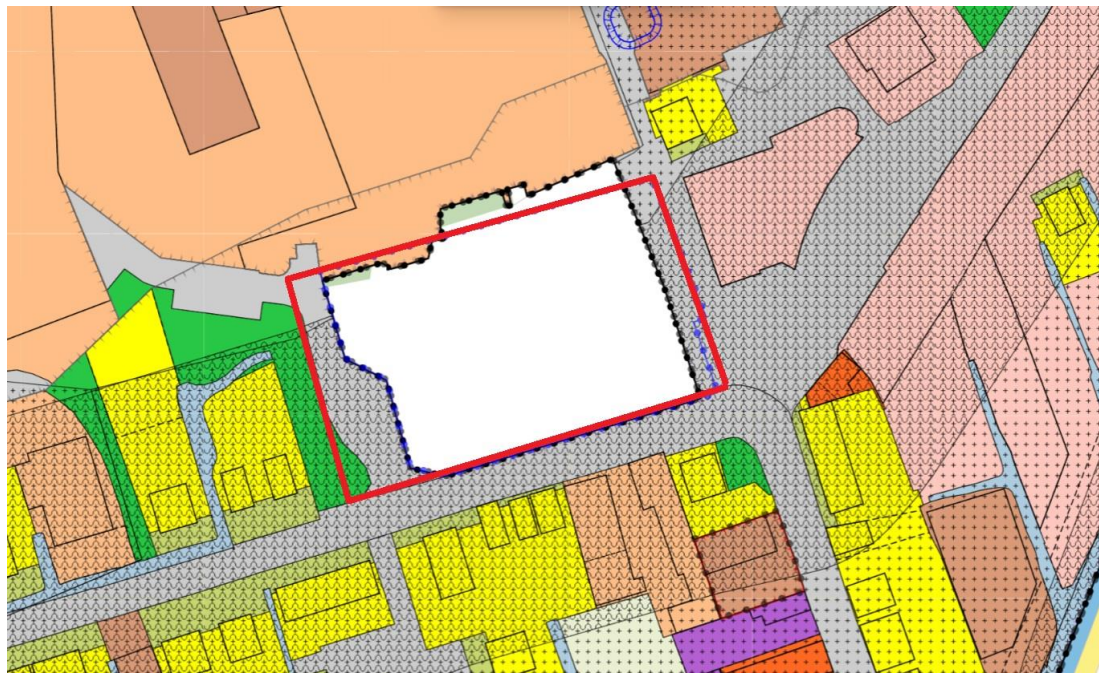
De op de plankaart voor 'Maatschappelijk uit te werken' gronden zijn bestemd voor de uitwerking in de bestemmingen Dienstverlening en detailhandel, Maatschappelijk, Verkeer-verblijf en Wonen. In Artikel 11

zijn verschillende uitgangspunten en uitwerkingsvoorwaarden opgenomen, waaraan voldaan moet worden om de bestemming door middel van een uitwerkingsplan uit te werken.

Bestemmingsplan 'Kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde'

Een aantal delen van het plangebied liggen binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde', vastgesteld op 15 december 2016 door de raad van de gemeente Nieuwkoop. Deze gronden zijn voorzien van de bestemmingen 'Gemengd - Ursula', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden aangewezen met de bestemming 'Gemengd - Ursula' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, zorgwoningen en wonen. Binnen deze bestemming zijn binnen het bouwvlak gebouwen toegestaan. Het bouwvlak mag voor 50% bebouwd worden met een bouwhoogte van maximaal 11 m.

Voor de meest zuidwestelijke gronden van het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen.

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen voor de wegen aan de oost- en westzijde van het plangebied. Daarnaast zijn binnen deze bestemming onder andere groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterpartijen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

Voor de gronden rond het plangebied zijn de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen:

- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1';
- dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering';
- gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20 ke';
- gebiedsaanduiding 'overige zone - beschermd gemeentelijk dorpsgezicht'.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Bij het oprichten van bouwwerken met een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 50 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De gronden die beschikken over de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn mede bestemd voor een waterkering. Voor het bouwen van gebouwen binnen deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning vereist.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20ke' zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen toegestaan, met uitzondering van woningen in het bestaand stads- en dorpsgebied. Tevens zijn onder bepaalde voorwaarden woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd gemeentelijk dorpsgezicht' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de cultuurhistorische waarden van het karakteristieke dorpsgezicht Nieuwveen en geldt tevens de 'Erfgoedverordening gemeente Nieuwkoop 2016' en de daarin opgenomen regels. In toelichting paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Omgevingsvergunning 2013

In 2013 is een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woon-/zorgcomplex ingediend. Het college van de gemeente Nieuwkoop heeft in september van dat jaar de omgevingsvergunning verleend. Echter is in de 2015 de omgevingsvergunning door de Raad van State vernietigd doordat er onvoldoende gemotiveerd was dat het plan goed paste in het beschermde dorpsgezicht van Nieuwveen.

Conclusie

Het beoogde plan om maximaal 50 woningen mogelijk te maken ter plaatse van het plangebied is niet toegestaan volgens de geldende bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 het initiatief worden toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en milieuwetgeving. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving beschreven. Hoofdstuk 6 omvat de economische uitvoerbaarheid. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Planlocatie

Momenteel bestaat het plangebied uit (verwilderd) grasland met enkele bomen aan de noordzijde. De locatie ligt sinds 2010 braak. Op het oostelijke gedeelte van het plangebied staat een plataan met een monumentale status.

De navolgende afbeelding toont het plangebied in de huidige situatie, gezien vanaf de Anne Hendrik Kooistrastraat.



Planlocatie huidige situatie, gezien vanaf de Anne Hendrik Kooistrastraat (bron: Google Maps)

Nieuwveen

Het dorp Nieuwveen ligt midden in het Groene Hart in de gemeente Nieuwkoop en heeft ca. 4.000 inwoners. Tot 1991 was Nieuwveen een zelfstandige gemeente en tot 1 januari 2007 maakte het deel uit van de gemeente Liemeer. De grote rijkswegen liggen ver buiten de gemeente Nieuwkoop en deze wordt enkel doorkruist door de N231, N460 en N462. De omgeving van Nieuwveen heeft een rustige en groene sfeer met veel recreatieve mogelijkheden, zoals fietsroutes en watersport.

Omgeving

De planlocatie ligt ten westen van het centrum van Nieuwveen. In het centrum zijn verschillende winkels te vinden, zoals een supermarkt, kapper, bakker en horecagelegenheden. Boven de winkels ten oosten van de planlocatie bevinden zich woningen. Het complex bestaat uit twee bouwlagen en heeft een dak bestaande uit ritmisch geplaatste dwarskappen.

De Anne Hendrik Kooistrastraat is een van de toegangswegen tot het centrum van Nieuwveen. Aan dit historische bebouwingslint is de bebouwing voornamelijk kleinschalig en bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijtjes. De woningen zijn meestal voorzien van één of twee bouwlagen met een kap. Aan de noordzijde van het bebouwingslint worden grotere gebouwen en eenheden ingepast. Deze bebouwing heeft aan de straatzijde voornamelijk een groene en pleinachtige uitstraling. De planlocatie is ook gelegen aan de noordzijde van het bebouwingslint.

Ten noorden van het plangebied ligt landgoed Ursula. Dit landgoed is eigendom van zorginstelling Ipse de Bruggen. Het betreft een landschappelijk ingericht zorglandgoed met een rijke geschiedenis. Er wonen ongeveer 500 mensen met een verstandelijke beperking. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Muggenlaan. Dit is een verlengde van de Kerkstraat en is een langzaam verkeersverbinding tussen het dorp en landgoed Ursula. Tevens vormt deze route een verbinding tussen de kerk, het centrum en het landgoed. Op het landgoed zijn verschillende openbare functies aanwezig die toegankelijk zijn voor het dorp.

De Viergang aan de westzijde van het plangebied vormt de entree per auto naar landgoed Ursula. Daarnaast is via deze weg de woonbuurt ten westen daarvan bereikbaar.

De navolgende afbeelding toont een analyse van de bestaande situatie.



Analyse bestaande situatie (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan)

2.2 Toekomstige situatie

Met het voorliggende plan wordt de planlocatie ontwikkeld tot woningbouw met maximaal 50 sociale huurappartementen. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht ten behoeve van parkeerplaatsen, groen en een plein. De stedenbouwkundige verkaveling is goed ingepast in de omgeving. Zo wordt er qua schaal en structuur aansluiting gezocht op zowel het winkelcentrum als op de Anne Hendrik Kooistrastraat en landgoed Ursula. Het plan heeft dan ook een centrumdorpse uitstraling.

Om de bewoners van Nieuwveen zoveel mogelijk bij de plannen te betrekken is er een uitgebreid participatietraject doorlopen. Aan de hand van de uitkomsten van deze procedure is een stedenbouwkundig plan, met bijbehorend inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld (10 maart 2021, HBN-Architecten en Arkus Ontwerp, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 maart 2021 ingestemd met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan van de Centrumlocatie Nieuwveen als uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan.

Woningbouwprogramma

Er worden maximaal 50 sociale huurappartementen voor één- en tweepersoons huishoudens gerealiseerd. De appartementen zijn verdeeld over verschillende woonblokken. De sociale huurappartementen worden in eerste instantie verhuurd aan jongeren (starters) en senioren, waarna op termijn de verdeling verschuift over de doelgroepen met de behoefte. Om die reden worden de woningen tijdens de bouw geschikt gemaakt voor de verschillende doelgroepen en worden ze levensloopbestendig ontworpen.

De navolgende afbeelding toont een impressie van de woonblokken in de omgeving.



Impressie woonblokken in de omgeving (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan)

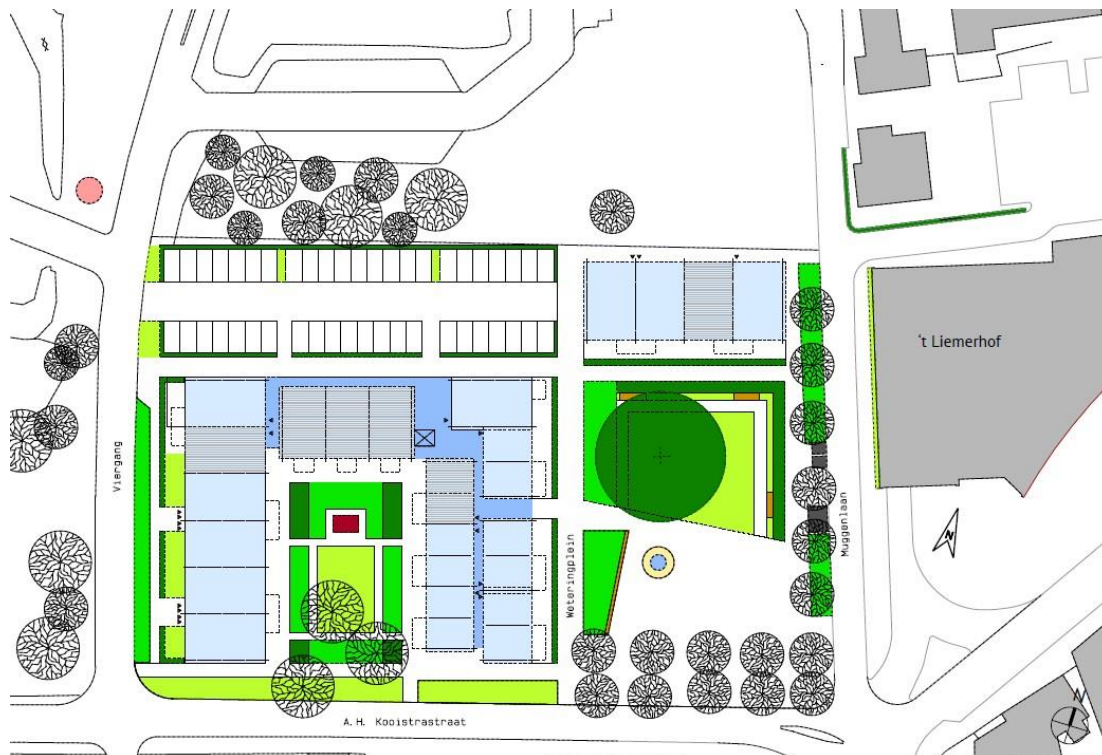
Stedenbouwkundige opzet en openbare ruimte

De woningen aan de westzijde worden in een U-vorm rond een hofje met de uitstraling van een binnentuin gerealiseerd. Hierdoor krijgt het hofje een semiopenbaar karakter en worden er geen doorgaande gevels langs de Anne Hendrik Kooistrastraat mogelijk gemaakt. Voor de bebouwing rond het hofje wordt een architectonische eenheid gecreëerd die aansluit op het centumdorps karakter. Door deze heldere, eenvoudige opzet kan met simpele middelen een genuanceerd en bij het dorp passend ontwerp gerealiseerd worden met ruimte voor voldoende woningen.

Ook rondom het nieuwe dorpsplein worden samenhangende woonblokken gerealiseerd. Tussen de woningen aan het hofje en het dorpsplein bevindt zich een doorgang. Met dit principe is een compacte verkaveling mogelijk. Door deze compacte verkaveling ontstaat er veel ruimte rondom de bouwblokken, wat de dorps sfeer ten goede komt. Het plein sluit aan op het bestaande dorpsplein en wordt deels ingericht als ontmoetingsruimte of voor activiteiten voor het dorp, bijvoorbeeld voor een kunstmarkt en braderie, en deels als groene ruimte rond de monumentale plantaan die behouden blijft.

Met deze stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten op de bijzondere bebouwing aan de noordzijde van de Anne Hendrik Kooistrastraat, zoals de Heilige Nicolaaskerk, het winkelcentrum en Sassenoord.

De navolgende afbeelding toont een situatietekening van de toekomstige situatie.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan)

Ontsluiting en parkeren

De Muggenlaan vormt de oostelijke begrenzing, maar valt buiten het plangebied. Om de beoogde bebouwing aan de westzijde mogelijk te maken, wordt de Viergang aangepast en recht doorgetrokken naar de Anne Hendrik Kooistrastraat. Het aanpassen van de Viergang zorgt voor een betere verkeersveiligheid. Daarnaast wordt door een efficiënter ruimtegebruik de kavel voor het plan vergroot, waardoor de bebouwing beter ingepast kan worden en er ruimte overblijft voor de openbare ruimtes.

De Viergang zal tevens gaan dienen als ontsluiting richting de aan de noordwestzijde gelegen parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden in totaal 42 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt, geconcentreerd in een enkele parkeerkoffer achter de bebouwing. Bij het ontwerp van de parkeervakken wordt rekening gehouden met mindervalidenplaatsen en worden voorbereidingen getroffen voor elektrische laadpalen. Daarnaast dient er gebruik gemaakt te worden van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving, bijvoorbeeld langs de Jan Sassestraat. Langs de (verplaatste) Viergang is ruimte gereserveerd voor de aanleg van vier extra parkeerplaatsen, mocht dit in de toekomst nodig blijken.

2.3 Beeldkwaliteit

Naast een stedenbouwkundig plan is voor de ontwikkeling ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De principes voor de beeldkwaliteit zijn afgeleid van de uitkomsten van de participatiebijeenkomsten. Met het plan wordt kwaliteit gezocht in de samenhang tussen het hofje, het plein en de groenstructuur en in de relatie met het dorp.

De navolgende afbeelding toont het beoogde plan in relatie met het dorp.

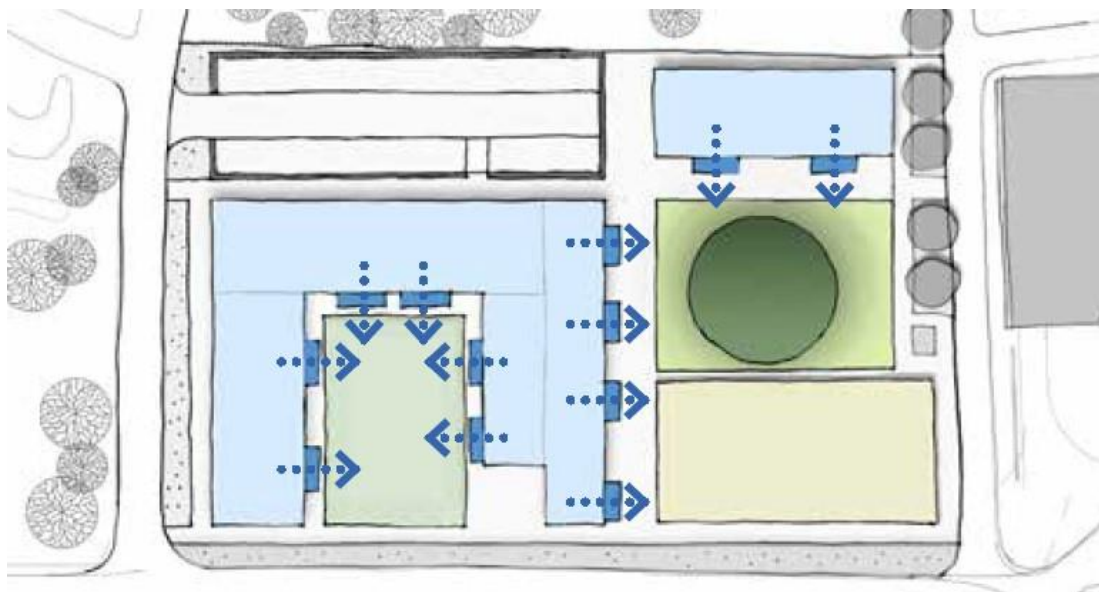


Toekomstige situatie in relatie met het dorp (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan)

Bebouwing

Het hoofduitgangspunt voor de bebouwing is de aansluiting op de centrumdorpsse kwaliteiten in de omgeving. Zoals al eerder aangegeven worden de woningen rond een hofje en rond een plein gepositioneerd, waarbij het belangrijk is dat de woningen op deze ruimtes zijn georiënteerd.

De navolgende afbeelding toont de oriëntatie van de bebouwing.



Oriëntatie van de bebouwing (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan)

De bebouwing rond het hofje en rond het plein is qua vormgeving rustig en passend bij de dorpsse setting. De volumes bestaan uit eenvoudige rechthoekige blokken met een kap, of met meerdere kappen. De blokken blijven compact met een beperkte lengte. Hierdoor ontstaat geen grootschaligheid. De kappen zijn

uitgevoerd als rustig vormgegeven langskap of als regelmatig geordende dwarskappen. Het uitgangspunt voor de bebouwing is dat het geheel rustig en ingetogen blijft. Eventueel kan een deel van de bebouwing uitgevoerd worden met een plat dak. Daarnaast kunnen eventueel dakkapellen worden opgenomen. In het dakvlak worden zonnepanelen geplaatst. De kleur en het materiaal van de daken moet afgestemd worden op de kleur van de zonnepanelen.

Met het plan wordt gezocht naar een hedendaagse architectuur. De bebouwing bestaat uit twee ensembles, waarbij het middelste deel van de bebouwing van beide ensembles deel uitmaakt. De ensembles hebben accentverschillen, maar tegelijkertijd hangen beide eenheden wel duidelijk samen. De architectuur is als volgt:

- van deze tijd, maar wel met een duidelijke knipoog naar het verleden;
- op een vanzelfsprekende manier op zijn plek op deze locatie;
- sfeervol, warm, een vertrouwd beeld;
- straalt rust uit;
- vormt de verschillende gebouwen tot één herkenbaar ensemble.

De bebouwing aan de Anne Hendrik Kooistrastraat heeft een hoogte van maximaal twee lagen met kap en aan de zijde van Landgoed Ursula maximaal drie lagen met kap. Hierdoor wordt het volume van de bebouwing niet te groot.

Door de beoogde verkaveling liggen de kopgevels aan de zijde van de Anne Hendrik Kooistrastraat en de Muggenlaan. De kopgevels zijn niet te groot en worden afgestemd op de omgeving. Bij de kopgevels wordt extra aandacht besteed aan verfijnde detaillering. Hierbij kan ook gedacht worden aan kunst in de kopgevels. Om de hoogte aan de Anne Hendrik Kooistrastraat te beperken kan er eventueel gewerkt worden met een lager volume of met een lagere goothoogte aan de straat. De kopgevels mogen van elkaar afwijken.

Voor de overige gevels geldt dat de gevelvlakken niet monotoon moet worden. Enige afwisseling in de gevel is noodzakelijk. De gevel mag niet te vlak of strak zijn; dit is te modern om te passen bij de dorpse atmosfeer. Aan de zijde van het hofje en het plein worden balkons toegepast. Deze balkons hebben een grote invloed op de uitstraling van de gebouwen. Het is dan ook van essentieel belang dat de balkons integraal ontworpen worden met het totaalbeeld van de architectuur.

De navolgende afbeelding toont referentiebeelden voor de gevels.



Referentiebeelden gevels (bron Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan)

De bergingen van de woningen zijn in de hoofdvolumes opgenomen. Hierdoor zijn er geen losse bergingen in de openbare ruimte.

Inrichting

De inrichting van het plangebied bestaat uit meerdere elementen, zoals de binnentuin van het hofje, het plein met daarin opgenomen de bestaande monumentale plataan, de groenstroken langs de Anne Hendrik Kooistrastraat en de Muggenlaan, het parkeerterrein en de voetpaden die de onderdelen met elkaar verbinden en de locatie koppelen aan de omgeving.

De groene binnentuin van het hofje bestaat uit eenvoudig groen met lage hagen, bodembedekkers, sierheesters en deels wintergroen. In verband met de gewenste daglichttoetreding en het gewenste uitzicht vanuit de woningen wordt het groen voorzien van een beperkte hoogte. Het toevoegen van één of enkele bomen zorgt voor een overgang naar de Anne Hendrik Kooistrastraat. Op het hofje is eventueel ruimte voor een gezamenlijk terras en een lage gebouwde afscheiding op de grens met de Anne Hendrik Kooistrastraat. De paden in het hofje sluiten aan op de trottoirs langs de omliggende straten en worden in dezelfde bestrating uitgevoerd. De paden direct langs de woningen kunnen tevens als buitenruimte worden gebruikt. De buitenruimte maakt integraal deel uit van het hofje. Een aparte afscherming is dan ook niet wenselijk. De sfeer is informeel maar mag niet rommelig worden. Het hofje is ook openbaar toegankelijk.

De navolgende afbeelding toont referentiebeelden voor het hofje.



Referentiebeelden hofje (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan)

Het plein bestaat uit twee delen, maar het is belangrijk dat beide delen één samenhangend geheel is. Het pleingedeelte op de hoek van de Anne Hendrik Kooistrastraat en de Muggenlaan wordt ingericht voor een verblijfsfunctie met een pleinachtige invulling. Het plein is gericht op kleine festiviteiten, een ontmoetingsplek en rust. Het vervangt het beoogde gebruik van het huidige Dorpsplein voor 't Liemerhof, dat inmiddels is ingericht als parkeerterrein. De sfeer van het nieuwe plein moet gezelligheid uitstralen.

Langs de Anne Hendrik Kooistrastraat wordt een dubbele bomenrij aangeplant en er worden verschillende groenelementen toegevoegd. Het plein wordt voorzien van bankjes die uitkijken over het plein. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een watertappunt of klassieke dorpspomp en langs de randen ondergrondse afvalcontainers in te passen.

Het noordelijke deel van het plein, rondom de monumentale plantaan wordt overwegend groen ingericht, passend bij de centrale dorpse plek. Met de groene en prettige uitstraling wordt een aangename verblijfskwaliteit gecreëerd. Onder de kroonprojectie is op een ruime afstand van de stam beperkt verharding mogelijk. Aan het noordelijke gedeelte worden grote groenvlakken toegevoegd. Door de plantaan goed in te passen krijgt deze een waardevolle plek in het ontwerp. Ook in op dit gedeelte van het plein worden bankjes of randen om op te zitten toegevoegd. Langs de randen is eventueel ruimte voor het inpasen van ondergrondse afvalcontainers.

Voor de woningen is ruimte voor een kleine privé tuin. Deze mag niet met een hoog hek worden afgeschermd, maar met een lage borstwering of haag van maximaal 1 m hoog.

De navolgende afbeelding toont referentiebeelden voor het plein.



Referentiebeelden plein (bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan)

Parkeerterrein

Het parkeer terrein wordt op het noordwestelijke gedeelte van het plangebied gerealiseerd. Om de auto's uit het zicht te onttrekken wordt het parkeerterrein omzoomd door een haag voorzien van voetgangersdoorsteken. Voor de parkeervakken is het mogelijk om de verharding te beperken door het gebruik van bijvoorbeeld graskeien. Het parkeerterrein krijgt een wat landschappelijkere uitstraling en draagt bij aan de waterhuishouding. Het parkeerterrein sluit aan op de lager gelegen entreeweg. Er dient rekening gehouden te worden met het te overbruggen hoogteverschil.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van nieuwe woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plangebied raakt niet aan een van de nationale belangen van het Barro, deze zijn niet specifiek van toepassing.

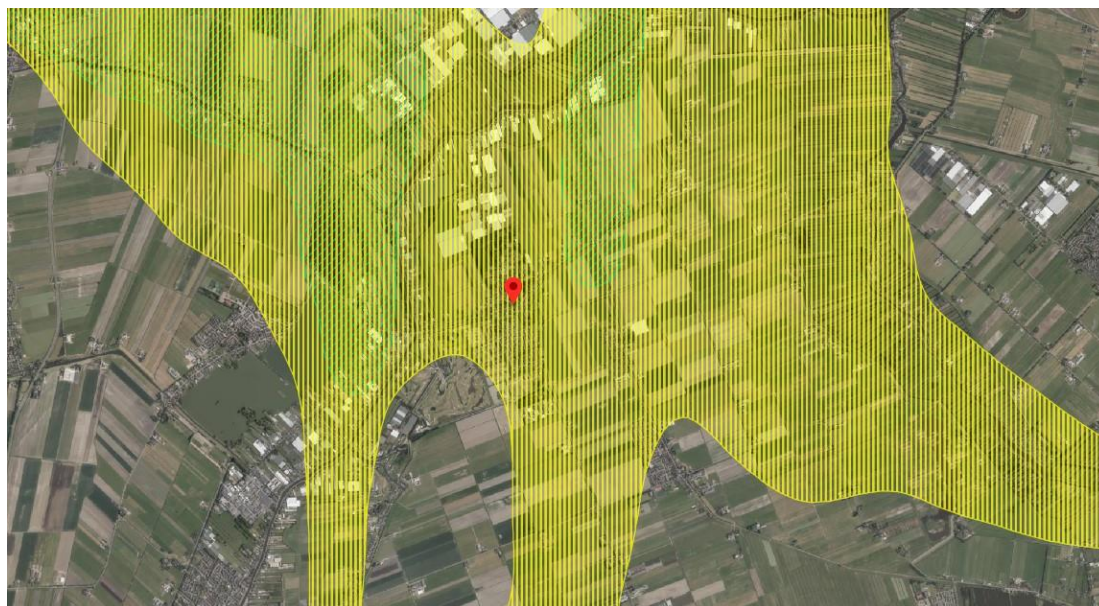
3.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

Planspecifiek

Zoals op onderstaande afbeelding af te lezen is, ligt de projectlocatie in de zone van het beperkingengebied van het LIB met de aanduiding nummer 5.



Uitsnede beperkingengebied bebouwing LIB (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor gronden die aangewezen zijn met nummer 5 geldt dat buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan zijn. Echter bevindt het plangebied zich in het centrum van de kern Nieuwveen en ligt het binnen bestaand stedelijk gebied.

Externe veiligheid

Daarnaast moet op grond van artikel 2.2.1d van het LIB gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Voor de onderbouwing van mogelijk gevaar kan gebruikt worden gemaakt van het 'Stappenplan LIB5 voor externe veiligheid', dat is opgesteld in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Deze stappen zijn als volgt:

1. Er wordt bepaald of een aanvraag omgevingsvergunning of een initiatief past binnen het bestemmingsplan en welke overige wet- en regelgeving van toepassing is.
2. Er wordt geïnventariseerd welke elementen een rol spelen voor het desbetreffende initiatief.
3. Er wordt beoordeeld of overleg met de veiligheidsregio noodzakelijk is.
4. Deze stap heeft als resultaat een concrete tekst die in de onderbouwing van de omgevingsvergunning dan wel in de plantoelichting wordt opgenomen om aan de motiveringsplicht te voldoen.

Ad 1)

Uit de voorliggende paragraaf en de overige paragrafen van deze toelichting volgt dat het initiatief niet past binnen het bestemmingsplan, in LIB 5 ligt en in overeenstemming is met overige wet- en regelgeving.

Ad 2)

Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Bij het voorgenomen plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik nauwelijks toe. Van belang hierbij is ook de aanwezigheid van gevaarlijke of ontplofbare objecten op de grond, waardoor vervolgschade kan ontstaan. In en nabij het plangebied ontbreken deze objecten. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Deze kans is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de zone 3 van het beperkingengebied. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar is dusdanig gering dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de beoogde woningen is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

Ad 3)

De Veiligheidsregio Hollands Midden zal in het kader van het vooroverleg een advies uitbrengen.

Ad 4)

Aan de motivering van stap 4 liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Vergelijking met andere risico's en risicoprofiel: zoals bovenstaand is toegelicht is de waarschijnlijkheid van een vliegtuigongeval zeer beperkt. Vergeleken met andere risicobronnen, zoals reguliere branden, verkeersongevallen en wateroverlast, is het risico zeer laag. Met het voorgenomen plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit. In de toekomstige situatie wordt meer levendigheid verwacht, wat een positief effect op de sociale veiligheid heeft. Er wordt geadviseerd het risico op een vliegtuigongeval, vergeleken met andere risico's en rekening houdend met de positieve uitwerking van het plan, aanvaardbaar te achten.
- Beschrijving van de maatregelen, zelfredzaamheid en vluchtroutes: de locatie is bereikbaar voor hulpdiensten vanaf de zuidzijde (Anne Hendrik Kooistrastraat en Kerkstraat) en vanaf de oostzijde (Dorpsstraat). De initiatiefnemer zal de toekomstige bewoners van de beoogde woningen informeren over de risico's en over hoe zij moeten handelen bij vliegtuigongeval. Er zijn voldoende vluchtroutes rond het plangebied. Het beoogde plan zal voldoen aan de veiligheidseisen die volgen uit het Bouwbesluit 2012 en eventueel het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden.

Geluid

Er dient vermeld te worden dat sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Nieuwkoop hebben de beleidsregel 'Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Er moet blijken dat de initiatiefnemer zich realiseert dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op zal treden. Initiatiefnemer zal de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen hierover tijdig en juist informeren. Deze informatievoorziening kan vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Nieuwkoop en de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan de informatievoorzieningen met een kettingbeding vastleggen in de koopovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de

beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van maximaal 50 woningen. Derhalve wordt het plan gezien als stedelijke ontwikkeling en dient het plan getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Aangezien de planlocatie gelegen is in het centrum van Nieuwveen met in de omgeving verschillende functies kan geconcludeerd worden dat de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied gelegen is.

Behoefte

Uit de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017, die in toelichting paragraaf 3.3.2 wordt behandeld, blijkt dat er in de gemeente Nieuwkoop een behoefte aan 810 nieuwe woningen is in de periode 2017-2030. Daarnaast is er in de gehele regio een behoefte aan 4.100 nieuwe sociale huurwoningen.

Uit het meer recente Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop (zie toelichting paragraaf 3.4.2) blijkt dat er in de gemeente Nieuwkoop in de periode 2019-2029 een woningbouwbehoefte van 1.910 nieuwe woningen is. De centrumlocatie in Nieuwveen staat met 35 woningen in het vaststaand programma van de gemeente. Door meer woningen mogelijk te maken wordt een extra bijdrage geleverd aan de behoefte in de gemeente, maar ook de regio.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen project voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 augustus 2020. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hgv (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Het plangebied ligt in stedelijk en bebouwd gebied. De beoogde ontwikkeling zal dan ook geen verdere invloed hebben op het veencomplex en de diepe veenpakketten.

Daarnaast ligt het noordelijke gedeelte van het plangebied in een 'bijzonder reliëf - oude stroomgordels en stroomafzettingen'. In dit gebied zijn nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand en archeologische waardevolle structuren blijven behouden. Ter plaatse van het plangebied zijn geen bijzondere hoogteverschillen aanwezig. In toelichting paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied ligt in het droogmakerijenlandschap. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij dient als eenheid herkenbaar te blijven. Daarnaast is het behoud van de (ring)dijk en vaart van belang. Binnen het plangebied zijn geen waardevolle karakteristieken van het droogmakerijenlandschap aanwezig.

Het bebouwingslint van de Anne Hendrik Kooistraat bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwingsvormen langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Met het voorliggende plan wordt aangesloten op de bebouwing aan de noordzijde van het bebouwingslint. Zo wordt er geen doorgaande gevels langs het lint gerealiseerd en wordt er een hofje en dorpsplein gerealiseerd. Hiermee wordt de gaafheid van het lint zoveel als mogelijk gerespecteerd.

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied is volgens de kaart 'Laag van stedelijke occupatie' aangewezen als steden en dorpen. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van het dorp. Met de ontwikkeling wordt qua bebouwing, architectuur en inrichting van de openbare ruimte aangesloten op het centrumdorpse karakter in de omgeving van het plangebied.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Kwaliteit stads- en dorpsgebied

De planlocatie is gelegen in de historische kern van het dorp Nieuwveen. In de historische kernen van de dorpen in het Hollands Plassengebied is de oorspronkelijke landschappelijke structuur goed afleesbaar in het stratenpatroon en de maat van de verkaveling. Het behoud van de historische kern is wenselijk. Er worden met de ontwikkeling nieuwe appartementen mogelijk gemaakt. Er wordt aansluiting gezocht op het centrumgebied, landgoed Ursula en het bebouwingslint van de Anne Hendrik Kooistrastraat. In toelichting paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht van Nieuwveen.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van aanpassen (sub b). De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een braakliggend terrein in het centrum van Nieuwveen, waarbij tevens de infrastructuur (op kleine schaal) wordt aangepast. De functiewijziging past bij de aard en schaal van het

gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet en past binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.4 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de planlocatie niet groter dan 3 hectare is. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

20 Ke-contour Schiphol

Het plangebied valt binnen de op kaart 13 aangewezen 20 Ke-contour Schiphol. Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour kan een bestemmingplan volgens artikel 6.14 van de Omgevingsverordening enkel voorzien in nieuwe woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. In enkele gevallen is het ontwikkelen van nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied mogelijk, waaronder de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing of volgens het principe ruimte voor ruimte. De ontwikkeling voorziet in nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De ligging binnen de 20 Ke-contour veroorzaakt dan ook geen belemmeringen.

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op gronden binnen de 20 Ke-contour, moet volgens artikel 6.14 lid 3 rekenschap worden gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en dienen de redenen te worden vermeld die er toe hebben geleid dat op de locatie nieuwe woningen worden toegestaan. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Nieuwkoop hebben de beleidsregel 'Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De initiatiefnemer realiseert zich terdege dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op zal treden. Hij zal de toekomstige bewoners van de beoogde woningen hierover tijdig en juist informeren. Deze informatievoorziening kan vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Nieuwkoop en de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan de informatievoorzieningen met een kettingbeding vastleggen in de koopovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners.

Woningbouw wordt op de betreffende locatie als passend gezien. De locatie bevindt zich immers nabij het dorpscentrum van Nieuwveen. Tevens komt het plan tegemoet aan het krappe woningaanbod in de gemeente Nieuwkoop en draagt het bij aan de lokale leefbaarheid. In toelichting paragraaf 3.1.3 is ingegaan op het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB).

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De structuurvisie van de regio Holland-Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

1. Holland-Rijnland als een topwoonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Met de ontwikkeling worden maximaal 50 nieuwe sociale huurappartementen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan de concentratie van stedelijke ontwikkeling door inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt er aangesloten bij het kernpunt 'Holland-Rijnland als topwoonregio', waarbij er met name veel aandacht is voor de kwaliteit van de leefomgeving die passend is in de omgeving.

3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 2, 5, 7 en 9. Het plan komt tegemoet aan de vraag naar nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de maximaal 50 sociale huurwoningen binnen bestaand stedelijk gebied. Met de inbreiding wordt er op de planlocatie ruimte geboden aan nieuwe woningen. Tevens wordt er aangesloten bij de situering, schaal en massa in de omgeving, waardoor er wordt gezorgd voor een goede ruimtelijke ordening en aansluiting wordt gezocht op de omgeving. Doordat de woningen levensloopbestendig zijn kunnen de bewoners er langer zelfstandig wonen.

In de gemeente Nieuwkoop is in de periode 2017-2022 vraag naar 540 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 270 extra woningen. Er is dus in de periode 2017-2030 een behoefte aan 810 nieuwe woningen. Daarnaast blijft de productie van sociale huurwoningen achter bij de behoefte. Zo is er tot 2030 een behoefte aan 4.100 nieuwe sociale huurwoningen in de regio. Met de ontwikkeling van maximaal 50 sociale huurwoningen wordt er een bijdrage geleverd aan deze behoefte.

Gezien het voorgaande past het plan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Nieuwkoop.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

In 2009 heeft de gemeente Nieuwkoop de structuurvisie Nieuwkoop 2040 ondernemend, groen en duurzaam vastgesteld. Voor de nabij toekomst heeft de gemeente Nieuwkoop een aantal ruimtelijke opgaven gesteld. Aan de hand van een aantal uitgangspunten is de structuurvisie opgesteld. Daarin wordt onder andere het toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 geschetst.

Planspecifiek

De gemeente Nieuwkoop is in de structuurvisie verdeeld in drie deelgebieden. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Dynamisch stedelijke zone'. Nieuwveen wordt gerekend tot het dynamisch noordwesten. Het noordwestelijk deel van de gemeente zal zich in de planperiode verder ontwikkelen als het gedeelte van de gemeente met de meeste dynamiek. In dit gebied krijgen woningbouw en bedrijvigheid voorrang. De maximaal 50 sociale huurwoningen worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied van Nieuwveen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan nieuwe woningen en wordt er binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd. Daarnaast wordt met het plan een hofje en plein gerealiseerd, wat de sociale cohesie in Nieuwveen zal bevorderen. Er kan dan ook gesteld worden dat de ontwikkeling van de nieuwe woningen en de herinrichting van het plangebied overeenkomt met de structuurvisie van de gemeente Nieuwkoop.

3.4.2 Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop

De gemeente Nieuwkoop legt met het integraal woningbouwprogramma de focus op het bouwen voor doelgroepen. Het nieuwe woningbouwprogramma legt de nadruk op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en op het bouwen voor doorstroming. Het programma ziet op minder grondgebonden woningen en meer 2 kamer en 3 kamer appartementen.

De startdatum van het woningbouwprogramma is 1 januari 2019. Volgens de provinciale woningbehoeftecijfers geldt voor de gemeente Nieuwkoop vanaf deze datum voor een periode van 10 jaar een woningbehoefte van 1.910 woningen.

Het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop biedt een kader op basis waarvan tempo gemaakt kan worden met het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek.

Planspecifiek

De bouw van maximaal 50 sociale huurappartementen levert een bijdrage aan de woningbehoefte van 1.910 nieuwe woningen voor de komende periode. De navolgende afbeelding toont de gewenste woningbouwprogrammering in de periode 2019 tot 2029.

Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
Kleinere app. (2 kamers)	Grond-gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000	
			  			 	
96	0	382	191	191	668	382	1.910
5%	0%	20%	10%	10%	35%	20%	100%

Gewenste woningbouwprogrammering gemeente Nieuwkoop 2019-2029 (bron: Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop)

De centrumlocatie in Nieuwveen staat in het vaststaand programma met in totaal 35 sociale huurwoningen. De maximaal 50 appartementen vallen onder de sociale huur, waarbij aangesloten wordt op de behoefte aan nieuwe woningen voor de doelgroepen starters (jongeren) en senioren (ouderen). Er kan daarmee geconcludeerd worden dat het voorliggende initiatief past binnen het woningbouwprogramma en dat er aangesloten wordt op de juiste doelgroepen.

3.4.3 Doelgroepenverordening

In de doelgroepenverordening zijn voor de categorieën sociale huur (< ca. € 752 p/m), middenhuur (< ca. € 975 p/m) en goedkope koop (< ca. € 200.000) de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen (op basis van inkomen) en instandhoudingstermijnen bepaald. Via de doelgroepenverordening kan in bestemmingsplannen worden aangegeven hoeveel procent van de woningen een bepaalde woningbouwcategorie moet zijn. Daarvoor gelden dan ook de overige bepalingen in de verordening zoals de instandhoudingstermijn. Door dit in het bestemmingsplan op te nemen, wordt dit publiekrechtelijk vastgelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn voor de in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 50 sociale huurwoningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;

3. kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Gezien de aard en omvang van het project zullen de effecten op de omgeving beperkt zijn. Deze effecten hebben met name te maken met het verkeer en de emissies die daardoor veroorzaakt worden. Deze effecten zullen echter ook beperkt zijn. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om een opzichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Op basis hiervan dient geconcludeerd te worden er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan. Het opstellen van een m.e.r.(-beoordeling) zal geen verder inzicht verschaffen in de relevante milieuaspecten. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uiterlijk op het moment van het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan dient het bevoegd gezag een m.e.r. beoordelingsbesluit te hebben genomen.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een bestemmingswijziging plaats en worden er nieuwe woningen gebouwd. Er dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Om die reden wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (21 juni 2021, Inventerra, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:

- De matig puinhoudende zandige bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv, MM1 t/m MM3) is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK.
- In de zandige ondergrond zonder bodemvreemde materialen (0,5 – 1,0 m-mv, MM4) zijn lichte verontreinigingen met lood en PAK aangetoond.
- In de zwak puinhoudende venige ondergrond (1,0 – 2,0 m-mv, MM5) zijn een sterke verontreiniging met lood en lichte verontreinigingen met zink en kwik aangetoond.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 119) zijn licht verhoogde concentraties met barium en zink gemeten; deze worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.
- Bij het uitgevoerde asbestonderzoek is in een mengmonster een geringe hoeveelheid asbest (11 mg/kgds) aangetoond. Dit is lager dan de norm van 50 mg/kgds waarboven nader onderzoek nodig is. In beide andere mengmonsters is geen asbest aangetoond.

De aangetoonde verhoogde gehalten in de bovengrond en zandige ondergrond worden toegeschreven aan de aangetroffen bijmengingen met puin en een diffuse bodembelasting als gevolg van het langdurige historische gebruik van de locatie. De gehalten komen globaal overeen met hetgeen is vastgesteld tijdens

het onderzoek in 2009 en zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

Het zwak puinhoudende veen in de ondergrond is sterk verontreinigd met lood. Een en ander kan mogelijk worden verklaard door de aanwezigheid van toemaakdek, ondanks dat het geen officieel geregistreerd toemaakdek gebied betreft. Toemaakdek is ontstaan doordat in de 19e eeuw op grote schaal huishoudelijk afval uit de Randstad werd gebruikt voor verbetering van de bodemstructuur en bodemvruchtbaarheid. Als gevolg hiervan is de betreffende bodemlaag veelal (sterk) verontreinigd met zware metalen.

Vanwege deze aangetoonde sterke verontreiniging met lood dient formeel een nader onderzoek uitgevoerd te worden om de ernst en omvang van de verontreiniging vast te stellen en daarmee of sprake is van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming. Omdat de verontreiniging zich bevindt op een diepte vanaf 1 m-mv kan de verontreiniging echter reeds als gesaneerd worden beschouwd.

PM: aanvullend bodemonderzoek volgt.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De ontwikkeling van maximaal 50 sociale huurwoningen is een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk $16 \mu g/m^3$, $9 \mu g/m^3$ en $14 \mu g/m^3$. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu g/m^3$ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en $25 \mu g/m^3$ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

De WHO hanteert de volgende advieswaarden voor fijnstof PM_{10} en $PM_{2,5}$:

- fijnstof PM_{10} : $20 \mu g/m^3$;
- fijnstof $PM_{2,5}$: $10 \mu g/m^3$.

Voor fijnstof PM_{10} en $PM_{2,5}$ wordt ook voldaan aan de advieswaarden van de WHO. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een spoor of een geluidgezoneerd industrieterrein. Wel ligt de locatie binnen de onderzoekszone van de Anne Hendrik Kooistrastraat en Kerkstraat. Zoals staat aangegeven in de GVVP 2020 van de gemeente Nieuwkoop zal in de nabije toekomst de snelheid voor deze wegen verlaagd worden naar 30 km/uur. Om te toetsen of er sprake is van 'goede ruimtelijke ordening' is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (22 september 2021, Adviesburo van der Boom, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Bij het toetsen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Het geluidbeleid van de gemeente bevat geen specifieke voorschriften voor het toetsen van geluid van 30 km wegen.

De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt in de hoogst geluidbelaste rekenpunten 61 dB zonder aftrek, dat is 56 dB na aftrek van 5 dB ex. art 110g Wgh. Deze geluidbelasting ligt ruim lager dan de maximale hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder waarbij nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zal daarom voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting bedraagt 61 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering voor de gevels bedraagt dan GA;k 28 dB. Voor de gevels van woningen met een geluidbelasting door wegverkeer van meer dan 53 dB zonder aftrek zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven

komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Wonen wordt gezien als een gevoelige bestemming. De planlocatie ligt in het centrumgebied van Nieuwveen met verschillende functies in de omgeving, zoals wonen, bedrijvigheid, detailhandel en maatschappelijk. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan het de omgeving van het plangebied daarmee aangemerkt worden als een 'gemengd gebied'. De richtafstanden worden hierdoor verlaagd met één afstandstap. De volgende bedrijven zijn gevestigd rond het plangebied.

Adres	Bedrijf/activiteit	SBI-code	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot de woningen
Anne Hendrik Kooistrastraat 7	Slagerij	4724	1	0 m	20 m
Anne Hendrik Kooistrastraat 13	Kapper	9602	1	0 m	20 m
Landgoed Ursula	Zorginstelling	871	2	10 m	50 m
Dorpsstraat 9	Supermarkt	471	1	0 m	20 m
Centrum Nieuwveen	diverse detailhandel en horeca	-	max. 2	10 m	20 m

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er voor alle bedrijven en milieubelastende activiteiten voldaan wordt aan de gestelde richtafstand van de VNG-publicatie. Voor de supermarkt geldt dat de locatie voor het laden en lossen op een dusdanige afstand van de beoogde woningen ligt dat hinder uitgesloten kan worden. Daarnaast wordt het nieuwe plein tussen de woningen en deze locatie gerealiseerd. Van geluidhinder vanwege het laden en lossen zal dan ook geen sprake zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde herontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen

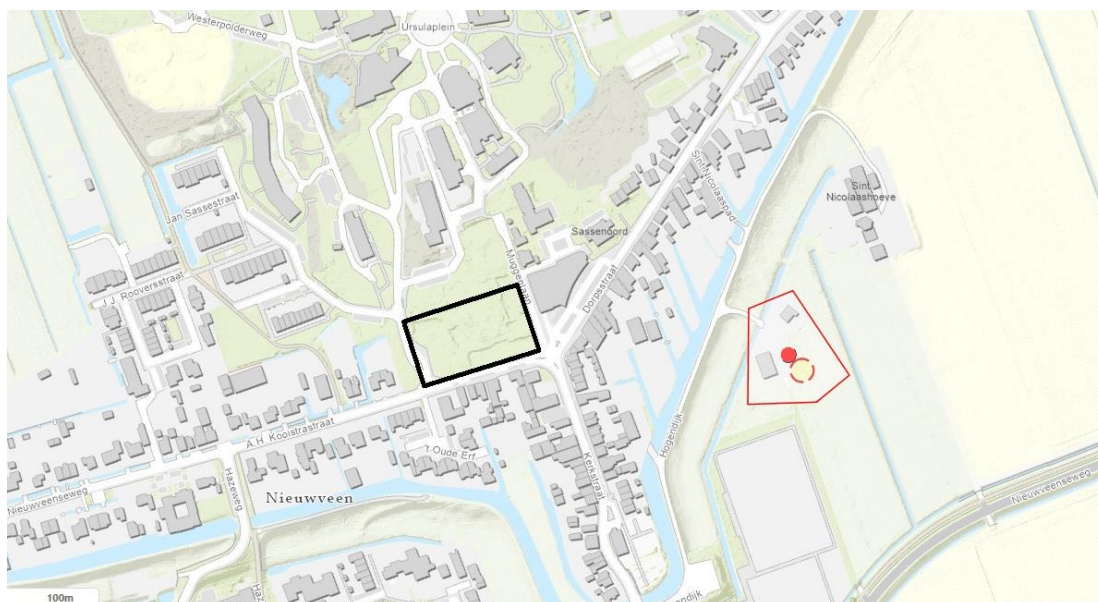
een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Zoals op bovenstaande kaart te zien is, bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in de nabijheid van het plangebied. Op een afstand van ca. 200 m ten oosten van het plangebied bevindt zich aan de Hogendijk 2 een risicovolle inrichting. Voor de bovengrondse propaantank geldt een 10^{-6} -contour van 10 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Het plangebied ligt tevens niet binnen het invloedsgebied van de propaantank, die onder de werking van het Activiteitenbesluit valt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN en vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van maximaal 50 nieuwe woningen en de herinrichting van de planlocatie mogelijk. Om inzichtelijk te krijgen in hoeverre de ontwikkeling mogelijk effecten heeft op beschermde soorten van de Wet natuurbescherming is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (4 mei 2021, Blom Ecologie, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Er wordt geadviseerd om de volgende maatregelen te nemen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een Belangrijk weidevogelgebied en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS Calculator van oktober 2020 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Om aan te tonen of de beoogde ontwikkeling een significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden is een AERIUS-berekening uitgevoerd (21 mei 2021, Buro SRO, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Er is voor de gebruiksfase een berekening gemaakt. Voor de berekening geldt dat er geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j naar voren zijn gekomen. Voor de bouwfase geldt dat de Wet

stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli 2021 in werking is getreden. Hierdoor is er een vrijstelling voor de bouw, sloop en eenmalige aanlegactiviteiten.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

De aan het plangebied grenzende gronden zijn in het bestemmingsplan 'Kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Bij werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met de beoogde ontwikkeling worden deze normen overschreden. Derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (21 januari 2010, Tauw, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).

Binnen het plangebied werden archeologische resten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd verwacht. Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat er binnen het plangebied een ophogingspakket op de natuurlijke veenondergrond aanwezig is, waarbij de top van het veen is vergraven. De diepte/dikte van de verstoring/ophogingspakket varieert sterk binnen het plangebied van 125 tot 240 cm beneden maaiveld. In de ophoging is één fragment aardewerk aangetroffen, dat dateert uit de periode 1850 – 1950 n. Chr. De bebouwing was voor aanvang van het veldonderzoek gesloopt, zowel bovengronds als ondergronds, waardoor het ophogingspakket sterk is verstoord. Daarom wordt de kans dat er binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is klein geacht. De hoge verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd wordt bijgesteld naar laag. De lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen wordt gehandhaafd. Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Nieuwveen

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende cultuurhistorische waarden aanwezig. Nieuwveen ligt in een veenweidegebied en is ontstaan uit een relatief late ontginning. De grenzen van het gebied werden in grote mate bepaald door de omliggende nederzettingen, zoals Zevenhoven en de Uiterbuurt. Nieuwveen werd als oost Rijnse nederzetting uitgegeven door de grafelijkheid van Holland en moet dateren van voor de 13^e eeuw. In de droogmakerij rond Nieuwveen is de oude structuur van de verbindende wegen nog goed zichtbaar. Nieuwveen ligt hoger dan het omliggende landschap. Aan de noordzijde van Nieuwveen worden de Ooster- en de Westerpolder gescheiden door de wetering die van noordwest naar zuidoost door de drooggemaakte polders loopt. De oude wetering lag op de plek van de planlocatie, maar is in de huidige situatie nauwelijks meer zichtbaar. Om de structuur van de geschiedenis voelbaar te maken is in het ontwerp de oude wetering zichtbaar gemaakt als open ruimte tussen het hofje en het plein.

De kern van Nieuwveen wordt gevormd door haaks op elkaar staande wegen, de Kerkstraat, Dorpsstraat en de A.H. Kooistrastraat. De bebouwing heeft zich op een natuurlijke wijze ontwikkeld en kan gekarakteriseerd worden als een dorpsbebouwing. De waarde van het gebied zit hem in de afwisselende bebouwing qua architectuur, functie en ouderdom. Zeer bijzonder is de situering van de kerk aan de Kerkstraat. Hierdoor is er een markante zichtlijn recht op de kerk vanaf de hoek Dorpsstraat/Kerkstraat.

De planlocatie is in de loop van de geschiedenis nogal veranderd. Het tracé van de Muggenlaan liep in het verlengde van de Kerkstraat. Daarna kwam de Muggenlaan met een knik uit op de Dorpsstraat. In de huidige situatie ligt de Muggenlaan weer in het verlengde van de Kerkstraat. De wetering is pas na de uitbreiding van de bebouwing rond 1952 uit het plangebied verdwenen.

Landgoed Ursula

Ten noorden van het plangebied ligt Landgoed Ursula. In 1848 is de oude pastorie met grond aan de Dorpsstraat gekocht door dominee Schoenmakers. Op deze grond liet hij een ruim herenhuis bouwen met daarbij een fraaie tuin. Tot 1932 is dit huis bewoond door de familie Sasse. Jan Sasse jr. gaf zijn ouderlijk huis de naam 'Sassenoord' en breidde de tuin uit door de aankoop van enkele percelen grond. Het huidige Landgoed Ursula is dankzij deze uitbreiding uitgegroeid tot een schitterend wandelbos. Het huis werd in 2005 gekocht door Woningstichting Nieuwkoop en verbouwd tot zorgappartementen.

In de jaren dertig werd het huis verkocht aan de Zusters Ursulinen, waarna het landgoed gebruikt werd door de Haagse Sint Joseph Stichting. Op de planlocatie was de Christelijke Johannes Stichting gevestigd, waaruit later nieuwe stichtingen uit voortkwamen. In de jaren '60 werd het pand van de Johannes Stichting gesloopt om plaats te maken voor woningen. Deze woningen zijn in 2008 verwijderd, waarna het terrein braak is komen te liggen.

Beschermd dorpsgezicht

Een gedeelte van het centrum van Nieuwveen is in 2006 door de voormalige gemeente Liemeer aangewezen als beschermd gemeentelijk dorpsgezicht. Het betreft de Kerkstraat, de Dorpsstraat en een deel van de achter de Dorpsstraat gelegen polder. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit.

Het dorp Nieuwveen is ontstaan rond de kruising van de Kerkstraat en de Dorpsstraat. De naam Nieuwveen duidt op de relatief late stichting ten opzichte van de overige kernen in de omgeving. De dorpskern ontstond rond de dertiende eeuw en is het centrum geweest van een late ontginning van het gebied rond de Kromme Mijdsrecht. Na de Tweede Wereldoorlog vonden er ten zuiden van het oude lint dorpsuitbreidingen plaats. De nieuwe bebouwing is geconcentreerd aan de westkant van de Kerkstraat. Er werd afgestapt van het principe van verdichting van de bestaande bebouwing langs de bestaande linten.

Het slopen van bebouwing is zonder omgevingsvergunning niet toegestaan. Echter betreft het plangebied een braakliggend terrein en wordt er geen bebouwing gesloopt.

Monumentale plataan

De monumentale plataan blijft behouden en wordt ingepast binnen het plan. De plataan krijgt een belangrijke plaats in het ontwerp. Op deze manier wordt een ruim plein gecreëerd dat bestaat uit twee delen: een verhard deel en direct daaraan grenzend een groen deel met daarop de monumentale plataan. De plataan komt in het groen te liggen. De twee delen vormen samen een prettige openbare ruimte waar meerder vormen van verblijf en gebruik mogelijk zijn: een bijzondere en aantrekkelijke aanvulling voor het centrum van Nieuwveen.

Principes vanuit cultuurhistorie

De karakteristieke ontginningsrichting van het landschap in het centrumgebied wordt door vrije ruimte tussen de woningen teruggebracht. Dit kan in de toekomst tevens een voetgangersverbinding vormen met landgoed Ursula. Door de bebouwing aan weerszijden van de lijn (oude wetering) anders vorm te geven wordt de percelering en de zichtlijnen naar het achterliggende landschap versterkt. Bij de inrichting van het plein wordt dit opgepakt door een langwerpige heesterborder als overgang tussen de woningen en de pleinruimte.

Aan het lint is kenmerkende wisselende bebouwing aanwezig die wordt doorgezet bij het nieuwe hofje. De twee kopgevels (kleine korrels) liggen aan de Anne Hendrik Kooistrastraat. Met deze indeling volgt de bebouwing aan het hof het kleinschalige ritme van de bebouwing aan het lint. De typologie van het hof wordt ondersteund door de groene inrichting, de verspreid liggende bomen en de beplanting in de berm.

Het andere woongebouw is gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied. Hiermee wordt het plein gevormd. Het gebouw aan de noordzijde ligt nog op het hogere deel van het ontginningslint. Het plein op de hoek van de Anne Hendrik Kooistrastraat en de Kerkstraat wordt begrensd door een bomenblok. Hierdoor krijgt het plein een ruimtelijke uitstraling. Ook de samenhang van het plein en de plataan wordt door het bomenblok vergroot, waarbij het plein een maat en schaal krijgt passend bij het dorp.

Op 18 december 2020 heeft de centrale erfgoedcommissie Dorp, Stad en Land een erfgoed advies uitgebracht. Hieruit blijkt dat de commissie akkoord is met het voorgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan passend is binnen het beschermde dorpsgezicht.

4.6 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.6.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet, het Nationaal Waterplan en de Wet gemeentelijke watertaken.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

4.6.2 Beleid Waterschap Amstel Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² extra verharding in stedelijk gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

4.6.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Watercompensatie

Het plangebied is in de bestaande situatie vrijwel geheel onverhard. Met de beoogde ontwikkeling van de nieuwe woningen en de herinrichting van het plangebied neemt de oppervlakte aan verharding dan ook met

meer dan 1.000 m² toe. In de navolgende tabel staat de verhardingsbalans weergegeven, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen de in 2008 aanwezige bebouwing en de nieuwe situatie.

	Oude situatie	Nieuwe situatie	Vershil
Groen	3.254 m ²	1.621 m ²	- 1.633 m ²
Verharding	2.604 m ²	3.601 m ²	997 m ²
Bebouwing	1.562 m ²	1.950 m ²	388 m ²
Privé tuin (onverhard)	0 m ²	248 m ²	248 m ²
Totale toename verharding	-	-	1.385 m²

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de verhardingstoename van 1.385 m² bedraagt. Hiermee wordt de norm van 1.000 m² overschreden en is watercompensatie noodzakelijk. Binnen het plangebied is geen ruimte om de watercompensatie mogelijk te maken. Uitgaande van een compensatieplicht van 10% moet ca. 139 m² aan oppervlaktewater gecompenseerd worden. De watercompensatie vindt plaats in het peilgebied van de planlocatie op het perceel A 2605, gelegen ten noordwesten van het plangebied.

Riolering en afkoppeling

In het voorgenomen plan wordt er voldaan aan de ambities van het waterschap. Zo wordt het hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem en wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. De bebouwing zal aangesloten worden op het gemeentelijke rioolstelsel.

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht blijkt dat een groot deel van het plangebied binnen de kernzone en beschermingszone van een regionale waterkering ligt. Volgens de keur is het verboden om zonder vergunning van het bestuur van het waterschap in de kernzone en beschermingszone van een waterkerend dijklichaam bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Het beoogde plan bestaat uit werkzaamheden, zoals graven en het oprichten van bouwwerken. Derhalve is een vergunning van het bestuur van het waterschap noodzakelijk. Ter bescherming van de waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' conform de legger van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Duurzaamheid

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda 'Samenwerken en Verbinden'. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing. Voor kleinere projecten (minder dan 10 woningen) geldt dat de gemeente initiatiefnemers informeert over duurzaam bouwen via de Infobladen Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen.

Planspecifiek

Op het gebied van duurzaamheid heeft het voorliggende plan als doel een positieve bijdrage te leveren aan de doelstelling van de gemeente om in 2050 een vrijwel energieneutrale gemeente te zijn. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de BENG-normen. Dit houdt in dat er zeer energiezuinige woningen met een geringe warmtebehoefte worden gerealiseerd.

Voor de woningen wordt ingezet op maximale energiebesparing door te investeren in een hoge warmteweerstand van de schil, goede kierdichting en luchtdichtheid. Daarnaast wordt ingezet op het terugwinnen van restwarmte uit ventilatielucht en stroomopwekking door zonne-energie. De zonnepanelen zullen primair ingezet worden voor de algemene voorzieningen, bijvoorbeeld voor een eventuele lift en

algemene verlichting. Het verwarmen van de woningen gebeurt door middel van bodemwarmtepompen. Er wordt nader onderzocht of deze individueel per woning of collectief ingezet gaan worden. Het toepassen van duurzame, onderhoudsarme materialen en installaties is het uitgangspunt.

De woningen worden toekomstbestendig ontworpen, waardoor deze geschikt zijn voor een brede doelgroep. Hiermee wordt voorkomen dat er bij toekomstige wijziging van de doelgroep de bebouwing aangepast moet worden. Daarnaast is het uitgangspunt om de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig uit te voeren. Ook wordt ingezet op het informeren van de nieuwe bewoners over het gebruik van de technische installaties en het correct en zuinig omspringen met de benodigde energie.

In het kader van klimaatadaptatie krijgt de materialisering in de openbare ruimte de nodige aandacht. Hierbij kan gedacht worden aan halfverharding en het toepassen van waterdoorlatende bestrating en verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen.

4.8 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.8.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Om de verkeersgeneratie die de ontwikkeling van maximaal 50 sociale huurappartementen met zich meebrengt is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Voor de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling uiteengezet.

Soort woning/functie	Aantal woningen	CROW-verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	50	4,1	205

De beoogde ontwikkeling van de maximaal 50 sociale huurappartementen veroorzaakt een verkeersgeneratie van 205 voertuigbewegingen per etmaal. Met het plan wordt de Viergang aan de westzijde van het plangebied recht getrokken. Dit bevordert de verkeersveiligheid ten opzichte van de huidige situatie waarbij de aansluiting op de Anne Hendrik Kooistrastraat overzichtelijker wordt. Het parkeerterrein aan de zijde van Landgoed Ursula is ontsloten via de Viergang.

Gelet op de toename van de verkeersgeneratie en het feit dat de verkeerssituatie veiliger wordt, kan gesteld worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

In 2021 wordt het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Nieuwkoop vastgesteld. In het voorliggende plan wordt uitgegaan van dit nieuwe parkeerbeleid.

Planspecifiek

Voor het parkeren op de planlocatie is door de gemeente Nieuwkoop de parkeerbehoefte bepaald (maart 2021, gemeente Nieuwkoop, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7). In dit onderzoek is uitgegaan van 46 woningen, verdeeld over 23 woningen voor jongeren en 23 woningen voor senioren. De gehanteerde parkeernormen zijn als volgt tot stand gekomen.

De parkeernorm van 1,4 voor starters (jongeren) komt voor uit het nieuwe parkeerbeleid. Voor een appartement voor jongeren wordt uitgegaan van een- en tweepersoonshuishoudens.

Aanvankelijk was er een parkeernorm van 1,0 voor senioren voortgekomen uit een eerder gehouden enquête over autobezit onder huurders van seniorenwoningen van Woningstichting Nieuwkoop. Ook hier werd als uitgangspunt een een- en tweepersoonshuishouden genomen.

Aanvullend hierop is door Mobycon een onderzoek uitgevoerd om te kunnen onderbouwen of afgeweken kon worden van de bestaande parkeernormen voor seniorenwoningen, namelijk 1,9 parkeerplaats per seniorenwoning en 1,8 parkeerplaats per sociale huurwoning. Uit het onderzoek volgt dat een parkeernorm van 1,2 voor een seniorenwoning aangehouden kan worden.

Bij de parkeernormen van 1,2 en 1,4 is een parkeerbehoefte van 60 parkeerplaatsen benodigd. Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad hier een besluit over genomen. Vanaf dat moment ligt de parkeernorm voor het Weteringplein al vast. Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan niet volledig binnen het plangebied ingevuld worden. In het noordoostelijke gedeelte van het plangebied wordt een parkeerterrein met 42 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 18 parkeerplaatsen dienen in de omgeving opgevangen te worden.

Uit een parkeerdrukmeting van mei 2020 en januari 2021 blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied veel openbare parkeerplaatsen liggen die niet of nauwelijks gebruikt worden in de avond- en nachturen. De navolgende afbeelding toont de parkeerdruk in de omgeving.

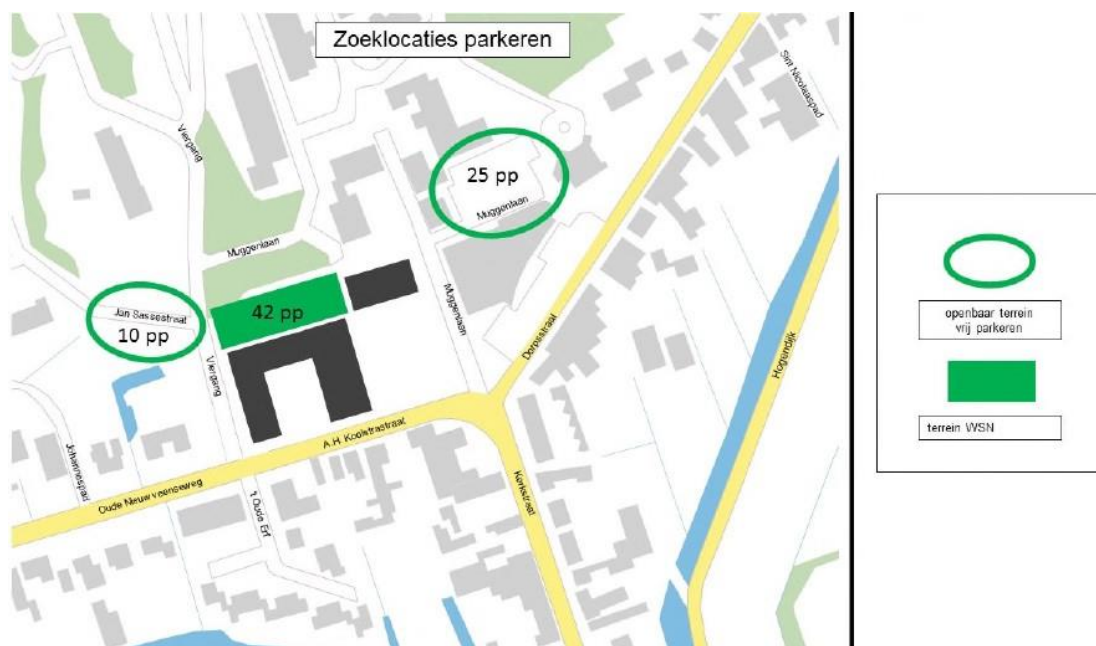


Parkeerdruk in de omgeving van het plangebied (bron: Onderzoek parkeerbehoefte)

Binnen een loopafstand van 100 m rond de woningen zijn er voldoende mogelijkheden voor het parkeren in de openbare ruimte. Aan het begin van de Jan Sassestraat ten westen van het plangebied is er een parkeerstrook van 10 parkeerplaatsen die 's avonds en 's nachts niet gebruikt worden. Daarnaast zijn rondom het 't Liemerhof verschillende parkeerplaatsen aanwezig die buiten de tijden van de parkeerschijfzone gebruikt kunnen worden. Aan de voorzijde zijn 35 parkeerplaatsen en aan de achterzijde zijn er 25 parkeerplaatsen die in de nachtelijke uren een lage parkeerdruk hebben. Voor de 35 parkeerplaatsen aan de voorzijde geldt dat er een parkeerschijf verplicht is. Voor de 25 parkeerplaatsen aan de achterzijde geldt dit niet, waardoor deze parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden voor langparkeren.

De drie bestaande parkeerplaatsen langs de Muggenlaan (zuidoosthoek van het plangebied) worden opgeheven en opgevangen door de onbenutte parkeerplaatsen in de omgeving. Daarnaast is in het plan ruimte voor vier extra parkeerplaatsengereserveerd langs de (verplaatste) Viergang. Hier wordt in eerste instantie een groenvlak aangelegd.

De navolgende afbeelding toont de zoeklocatie voor de parkeerplaatsen.



Zoeklocaties parkeren in de omgeving (bron: Onderzoek parkeerbehoefte)

Conclusie

Naast de 42 parkeerplaatsen die binnen het plangebied gerealiseerd gaan worden dienen de overige benodigde parkeerplaatsen (18 parkeerplaatsen) in de omgeving gezocht te worden. Uit de parkeerdrukonderzoeken blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving beschikbaar zijn. De bestaande parkeerplaatsen kunnen beter benut worden. Hierdoor kunnen deze benut worden voor de parkeerbehoefte van het voorliggende plan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, wandel- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelplaatsen en speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen. Op deze gronden zijn gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 15 m². Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen voor wegen met een functie voor verkeer en verblijf. Tevens zijn binnen deze bestemming onder andere groenvoorzieningen, langzaam verkeersroutes, parkeervoorzieningen, kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Op deze gronden zijn gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 15 m². Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen

Voor het wonen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Daarnaast zijn de uitoefening van beroepen aan huis in de hoofdgebouwen, een bed and breakfast en webwinkels toegestaan. Deze gronden zijn tevens bestemd voor onder andere erven, tuinen, parkeervoorzieningen, wandel- en fietspaden, in- en uitritten en groenvoorzieningen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend woningen en/of wooncomplexen met een maximaal aantal van 50 woningen. De maximale bouwhoogte staat met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Naast de hoofdgebouwen zijn bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De woningen worden voorzien van een flauwe kap met een lage dakhelling is ervoor gekozen om geen maximale goothoogte op te nemen.

Waterstaat - Waterkering

De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt deels op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de beoogde woningen zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief zal met het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Nieuwkoop worden geregeld. Hierin zal opgenomen worden dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Na de vernietiging de omgevingsvergunning in 2015 heeft de Raad van State de opdracht meegegeven om het volgende plan in nauw overleg met de gemeenschap te ontwikkelen. Hieraan is invulling gegeven door het nieuwe centrumplan te ontwikkelen met input vanuit een intensief participatietraject; het betreft hier immers het centrum van Nieuwveen, een bijzondere plek voor elke inwoner. De gemeente Nieuwkoop en de Woningstichting Nieuwkoop hebben gezamenlijk het participatieproject opgezet.

Er zijn drie bijeenkomsten belegd:

- een startsessie op 10 december 2019 met uitleg over het participatietraject, het benoemen van de uitgangspunten en een inventarisatie van de wensen van de inwoners en andere belangstellenden;
- atelier 1 op 21 januari 2020 - over sfeer en beleving van de (openbare) buitenruimte;
- atelier 2 in september 2020 - over de vormgeving en de architectuur (i.v.m. Covid-19 opgeknapt in zes bijeenkomsten, deels live en deels online).

De opkomst was steeds groot, tussen de 100 en 130 personen bij de eerste twee bijeenkomsten en in totaal ca. 60 deelnemers aan de laatste, opgeknipte bijeenkomst. Er is enthousiast gediscussieerd en er zijn veel ideeën aangedragen aan de verschillende ateliertafels of in de verschillende deelgroepen. Van de bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt waarin de belangrijkste conclusies zijn samengevat. De uitkomsten van het participatieproces hebben gediend als basis voor dit stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

7.3 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de eventuele zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.