

Bestemmingsplan

ZUIDEINDE 3C EN ACHTER 3D/3E, NIEUWKOOP

Gemeente Nieuwkoop



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

29 maart 2022

IMRO IDN:

NL.IMRO.0569.NKPzuideinde3c-on01

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

de heer W.J. Beijeman
Zuideinde 17F
2421 AA Nieuwkoop

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

28 april 2021
18 augustus 2021
29 maart 2022

VERSIE

2e versie
1e versie
1e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2 Bestaande situatie plangebied	9
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	11
3.1 Ontwikkelingen	11
3.2 Nieuwe situatie	11
3.3 Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	17
4.3 Regionaal beleid	21
4.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk5 Water	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Beleidskader	27
5.3 Waterhuishouding	29
Hoofdstuk6 Milieu en omgevingsaspecten	31
6.1 Milieu	31
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	40
6.3 Flora en fauna	43
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	45
Hoofdstuk7 Juridische opzet	47
7.1 Algemeen	47
7.2 Verbeelding	47
7.3 Regels	47
7.4 Handhaving bestemmingsplan	49
Hoofdstuk8 Economische uitvoerbaarheid	51
8.1 Financiële haalbaarheid	51
Hoofdstuk9 Maatschappelijke betrokkenheid	53
9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
9.2 Communicatie	53
9.3 Zienswijzen	53
Regels	55

Hoofdstuk1	Inleidende regels	56
Artikel 1	Begrippen	56
Artikel 2	Wijze van meten	61
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	62
Artikel 3	Tuin	62
Artikel 4	Water	64
Artikel 5	Wonen	66
Artikel 6	Waarde - Archeologie 1	70
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	72
Hoofdstuk3	Algemene regels	74
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	74
Artikel 9	Algemene bouwregels	75
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 12	Overige regels	79
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	80
Artikel 13	Overgangsrecht	80
Artikel 14	Slotregel	81

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Akoestischonderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 2	Nader bodemonderzoek
Bijlage 3	Onderzoek archeologie
Bijlage 4	Notitie stikstofberekeningen
Bijlage 5	Ecologischonderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de tweedelijs bebouwing achter het Zuideinde 3a t/m 3e in Nieuwkoop vinden op huisnummer 3c bedrijfsmatige activiteiten plaats, waaronder caravanstalling en opslag van boten. Op het terrein staat verspreid staande bebouwing met twee ligplaatsen voor woonboten. Het geheel maakt een rommelige indruk dat goed zichtbaar is vanaf Achttienkavels en het noordelijk gelegen fietspad.

De eigenaar heeft het voornemen de bestaande bedrijfsmatige activiteiten te staken, de woonboten te verwijderen en alle (agrarische) bedrijfsbebouwing, zoals voormalige veestallen op nummers 3d/3e, een hooiberg en diverse overige bouwwerken te slopen. In de plaats hiervan worden drie vrijstaande woningen in de tweedelijs bebouwing voorgestaan. De aansluitende gronden hierachter blijven vrij van bebouwing, zodat de openheid van het gebied tot de Ringvaart wordt hersteld. Hiermee wordt een ruimtelijke en duurzame kwaliteitswinst bereikt. De te realiseren woningen dragen bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van het bebouwingslint. Om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het meest westelijke gedeelte van de kern Nieuwkoop aan het dubbelzijdige bebouwingslint van het Zuideinde. In noordelijke richting ligt de ringvaart met aansluitend het buitengebied. De planbegrenzing wordt in oostelijke en westelijke richting gevormd door watergangen met aansluitend woonpercelen. Het zuidelijke deel grenst aan erven van bestaande woningen aan het Zuideinde. In figuur 1 is een situatietekening van het plangebied en omgeving opgenomen.



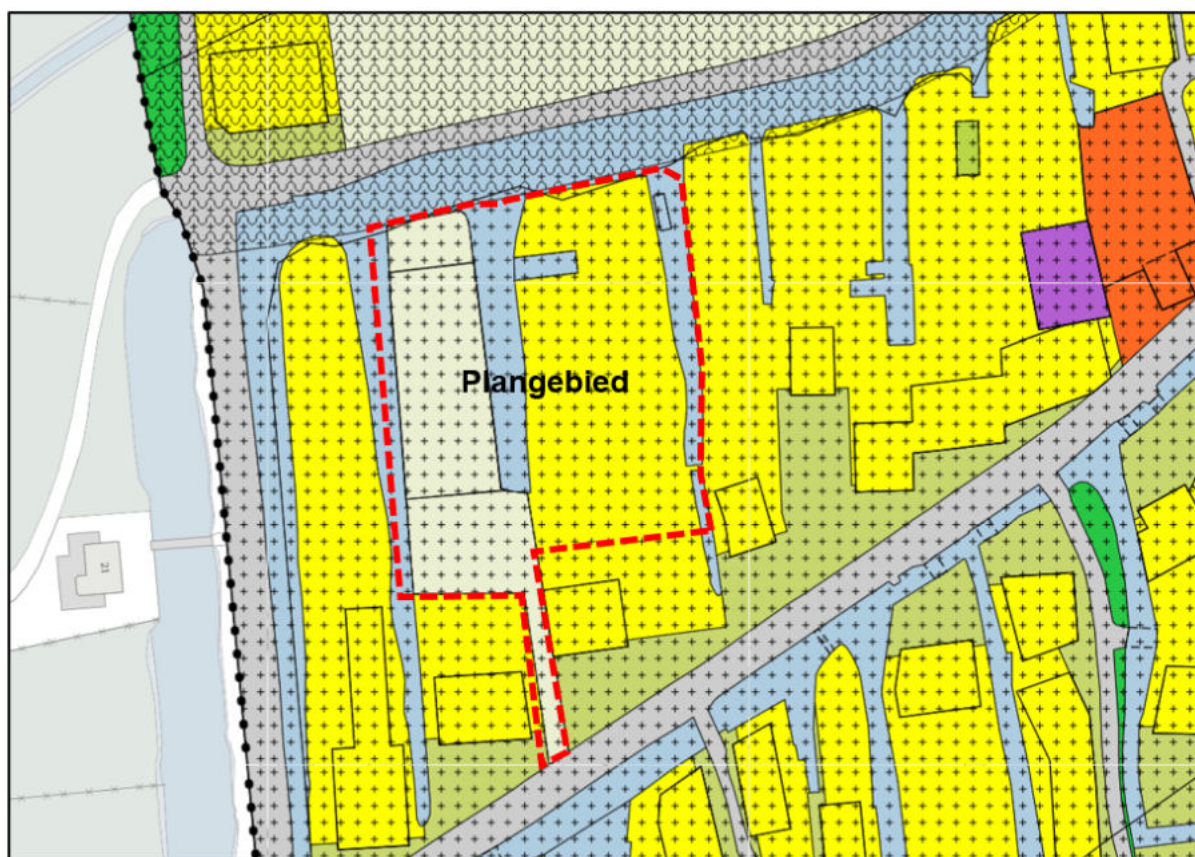
Figuur 1: Plattegrond plangebied (rood gestreept omlijnd) en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor onderhavig plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
"Kern Nieuwkoop"	30 mei 2013	28 januari 2015
"Kern Nieuwkoop, 1e herziening"	9 maart 2017	

De gronden achter Zuideinde 3c zijn bestemd voor 'Agrarisch' met een bouwvlak. Het perceel heeft hier de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mostrekker'. De percelen achter Zuideinde 3d en 3e hebben de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak (figuur 2). Binnen de bestemming 'Water' zijn twee aanduidingen opgenomen waar een woonschip is toegestaan. Voor het gehele plangebied geldt verder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Het gebied ten zuiden van het fietspad met de bestemming 'Water' heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het oprichten van drie woningen is hiermee in strijd. De Uitspraak van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State heeft geen betrekking gehad op onderhavig plangebied.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kern Nieuwkoop (plangebied rood omlijnd).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de waterparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Nieuwkoop maakt onderdeel uit van het Groene Hart en kenmerkt zich door de karakteristieke veenpolders en droogmakerijen. Het gebied als totaal heeft een landelijk karakter met van oudsher land- en tuinbouwfunctie. Nieuwkoop ligt centraal ten opzichte van de grote steden Utrecht, Alphen aan den Rijn, Leiden, Amsterdam en Rotterdam.

Het plangebied ligt aan het Zuideinde in de nabijheid van de gemeentegrens. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het historische bebouwingslint van het Zuideinde. De relatie met het buitengebied wordt benadrukt met de achter de woonpercelen gelegen Ringvaart, het fietspad en aansluitende droogmakerij. In westelijke richting ligt het buitengebied van Aarlanderveen.

Het historische lint is van oudsher een multifunctioneel gebied waar wonen, bedrijvigheid en detailhandel elkaar afwisselen. Aan het einde van het Zuideinde staan voornamelijk woningen in het dubbele bebouwingslint met enkele horecagelegenheden en bedrijven.

Woning aan Zuideinde 3.



De hierachter gelegen woning op nummer 1a.



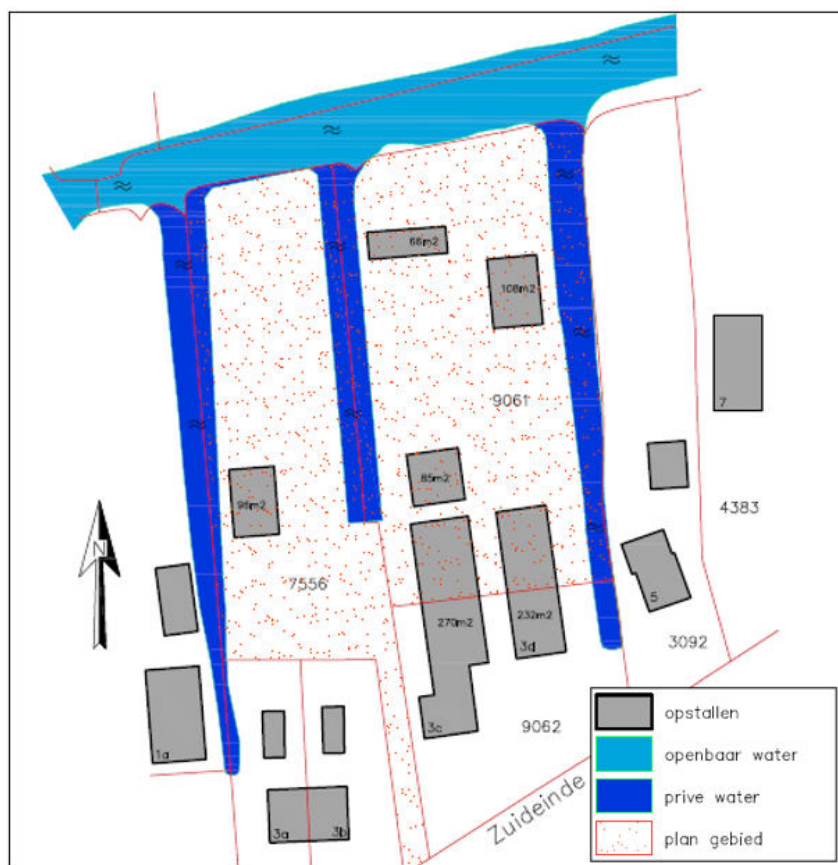
De woning Zuideinde 3b met rechts de te slopen bedrijfsloods met de nummers 3d/3e.



Ringvaart aan noordzijde plangebied.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt in de tweedelijs bebouwing achter een woning op nummer 3b en twee voormalige veestallen op nummer 3d/3e. In het plangebied is op nummer 3c een bedrijfsloods voor opslag en reparatie van machines gevestigd. Verder staat er diverse verouderde bedrijfsbebouwing, waaronder loodsen, een hooiberg en voormalige veestallen (nummers 3d/3e). In totaal wordt 857 m² aan bebouwing gesloopt. Op het open terrein liggen diverse boten op het land en langs de waterkant. In de bestemming 'Water' zijn voorts twee ligplaatsen voor woonboten aanwezig, waarvan er momenteel één in gebruik is. Het terrein is goed zichtbaar vanaf Achttienkavels en het noordelijk gelegen fietspad langs de Ringvaart. Het geheel maakt een verrommelde indruk. In figuur 3 is de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 3: bestaande situatie.

De te slopen loods met nummer 3c.



Links woonboot en overige te slopen bouwwerken.



Te slopen hooiberg langs Achttienkavels.



Plangebied vanaf Achttienkavels.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkelingen

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mostrekker'. De percelen achter Zuideinde 3d en 3e hebben de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. De overtollige (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Voorts worden de twee woonboten verwijderd. In de plaats hiervan worden 3 grondgebonden woningen in het plangebied gerealiseerd, die bijdragen aan het behoud van voorzieningen en de leefbaarheid van Nieuwkoop.

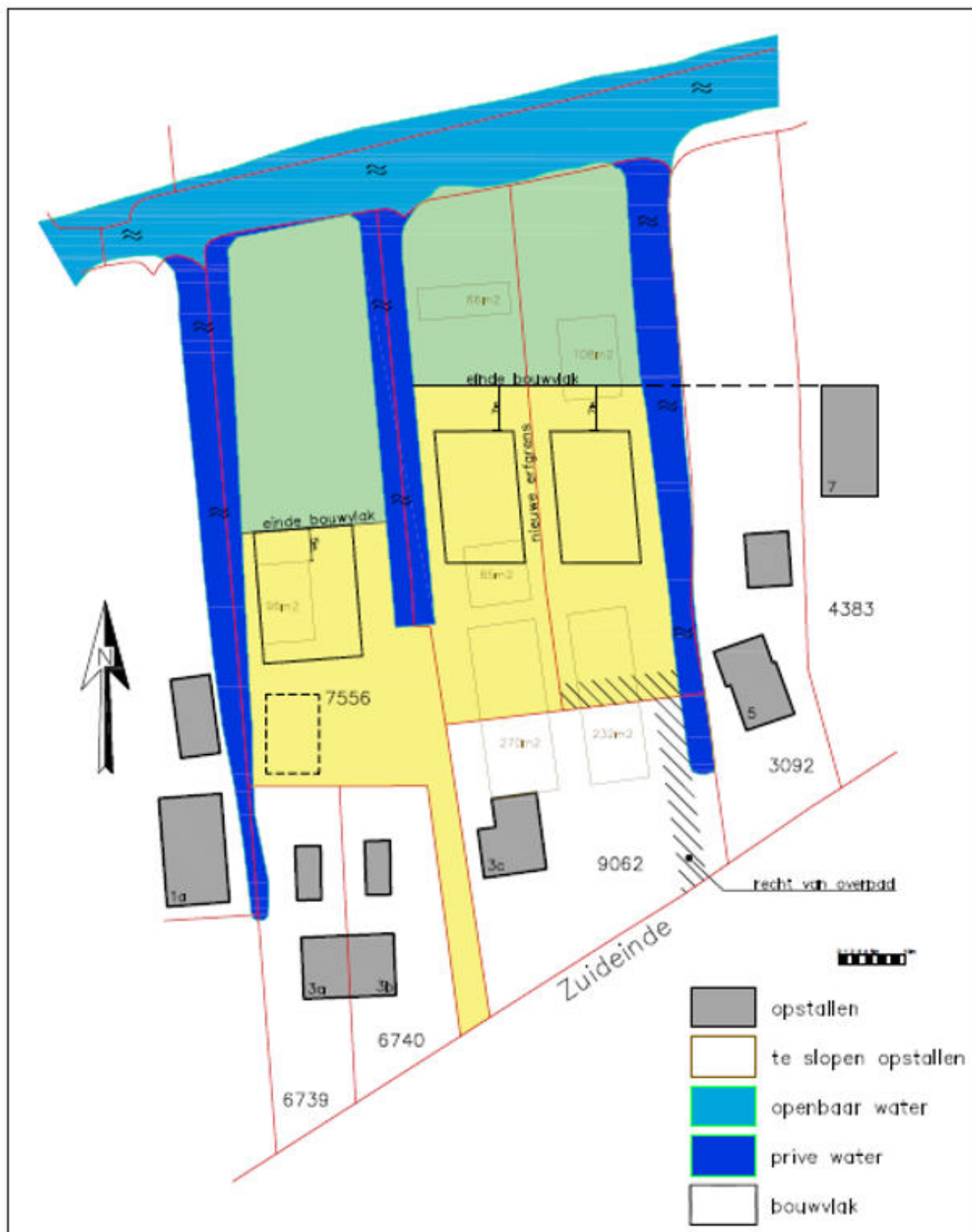
3.2 Nieuwe situatie

3.2.1 Planopzet

Om een ruimtelijke kwaliteitswinst te bewerkstelligen zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Een vervolfunctie naar wonen is toegestaan, omdat voortzetting van een agrarische functie tussen woonpercelen niet meer mogelijk is;
- Alle (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van totaal 857 m² (zie figuur 3) moet worden gesloopt om drie woningen mogelijk te maken.
- De sanering/ sloop van de bebouwing mag niet gefaseerd plaatsvinden. De woningen mogen niet eerder gebouwd worden dan nadat volledige sanering heeft plaatsgevonden.
- De ligplaatsen van de twee woonboten worden beëindigd en de nog aanwezige boten worden verwijderd, voordat de woningen worden gebouwd.
- De achterste bebouwingsgrens op het perceel Zuideinde 3c komt te liggen op 5 meter achter de nu bestaande loods. De achterste bebouwingsgrens op het perceel Zuideinde achter 3d/ 3e komt te liggen ter hoogte van de achtergevel van de woning Zuideinde 7.
- Er dient aandacht te worden besteed aan de maat, de schaal en de richting van het landschap, waarbij de bouwvolumes landschappelijk worden ingepast.
- Ten behoeve hiervan dient het gebied tussen de bouwkavels en de Ringsloot te worden bestemd en ingericht als 'Tuin - onbebouwd' dan wel middels een gelijkwaardige oplossing.

Met inachtneming van de gemeentelijke uitgangspunten is een verkavelingsplan opgesteld voor het oprichten van 3 vrijstaande woningen op een plangebied (inclusief water) van afgerond 5.900 m². De overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De woningen worden ontsloten op het Zuideinde. De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bepaald op respectievelijk 6 en 10 meter. De verkavelingstekening is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4: Impressie verkavelingsplan (indicatief).

3.2.2 Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat uit 3 vrijstaande woningen. Deze woningen zijn bestemd voor de doelgroep doorstromers. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in de dure financieringscategorie.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de verkeersader aan het bebouwingslint van het Zuideinde. Deze weg vormt de basis van het verderop in oostelijke richting gelegen dorp. In westelijke richting liggen de Zierendeweg richting Aarlanderveen en Achttienkavels richting de Nieuwkoopseweg (N231).

De woningen worden ontsloten via bestaande uitritten op het Zuideinde.

Zuideinde.



Huidige inrit naar plangebied.



Achttienkavels.



Weg voor bestemmingsverkeer ten noorden van plangebied.

Parkeren

Voor de woningen worden de parkeernormen aangehouden overeenkomstig de door de gemeenteraad op 8 juli 2021 vastgestelde 'Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021'. De relevante parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1. In tabel 3.2 is aangegeven in welke mate het aanbod aan parkeerplaatsen op eigen terrein bij de functie 'Wonen' wordt meegeteld bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Tabel 3.1 Parkeernormen

grondgebonden woning	Parkeernorm	waarvan aandeel bezoekers	aantal woningen	totaal aantal parkeerplaatsen
80-130 m ²	2,3	0,3 pp ¹	0	
> 130 m ²	2,5	0,3 pp ¹	3	7,5
Totaal			3	7,5 pp

¹ Bij alle woningen moet minimaal 0,3 pp openbaar toegankelijk zijn.

Tabel 3.2 *Berekening parkeervoorziening*

Parkeervoorziening	Theorie	Berekening	Opmerkingen
Enkele oprit	1	1,0	oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	oprit min. 10,0 m diep
Dubbele oprit	2	2,0	oprit min. 5,0 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,0	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,0	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,0	oprit min. 10,0 m diep
Garage met dubbele oprit	3	2,0	oprit min. 5,0 m breed

Parkeerbalans nieuwe situatie

Op eigen terrein worden per woonperceel 3 parkeerplaatsen aangelegd, zodat dit plan kan voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Bij uitwerking van bouwplannen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de parkeernorm. In de Overige regels van het bestemmingsplan, artikel 12.1 Parkeren, wordt dit geborgd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitieën. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende 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.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot het bestemmingsplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling

voorziet in de herontwikkeling van een perceel in bestaand stedelijk gebied met 3 woningen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en ecologische hoofdstructuur (EHS), thans Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog de 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplicht van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Bij het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Ad behoefte

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.2 De invulling van het plangebied met 3 woningen voor de doelgroep doorstromers sluit aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als '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'. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom (binnen de bebouwde ruimte) van Nieuwkoop. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op. In paragraaf 4.2.2 wordt hierop nader ingegaan.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningbouw is voorts in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 7 augustus 2021 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de Ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. Zie hiervoor verder paragraaf 4.3.2.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie maakt het plangebied op kaart 59 onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied 2018 (figuur 5).

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) van het plangebied wordt gevormd door veen. 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. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

In de laag van *cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van een droogmakerijenlandschap (klei en veen). Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden het behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders. Het plangebied is hier voorts aangeduid als lint.

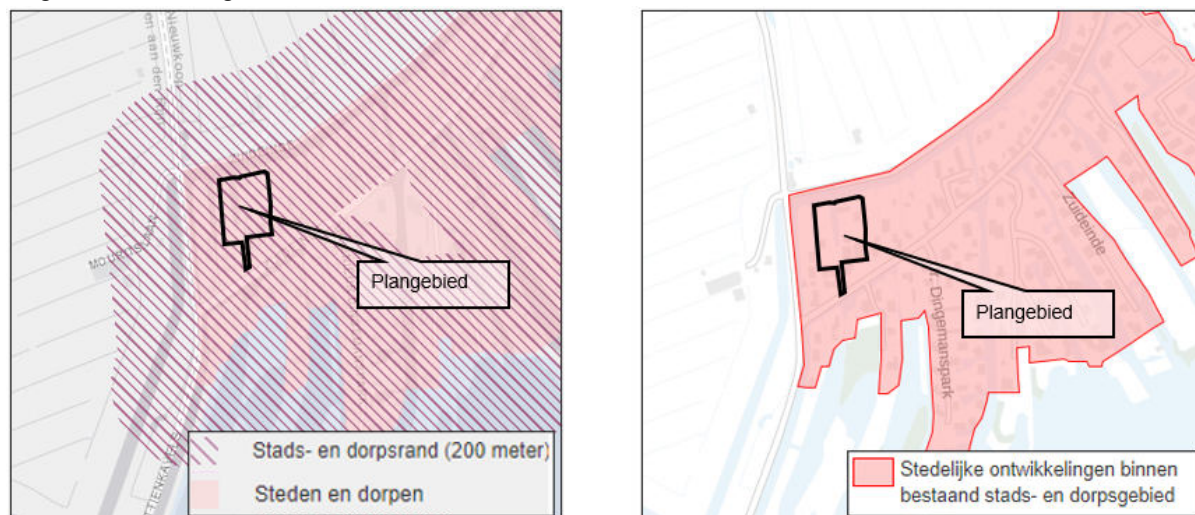
Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit van 'steden en dorpen' in de 'stads- of dorpsrand' (figuur 5). Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.

In de *Laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid. Het buitengebied ten westen van de Zierendeweg en Achttienkavels maakt onderdeel uit van het Kroonjuweel Aarlanderveen en molenviergang.

Toetsing aan kwaliteitskaarten

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen' en 'stads- en dorpsrand' in een 'lint', terwijl het plangebied op kaart 59 van de Omgevingsvisie onderdeel uitmaakt van bestaand stads- en dorpsgebied. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen

bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden. Het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Deze ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een passende overgangskwaliteit aan de dorpsrand. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte en wordt opgenomen in de Regionale Woon Agenda.



Figuur 5: Uitsnede Kwaliteitskaart (linker kaart) en Kaart 59 'Bestaand stads- en dorpsgebied 2018' (rechter kaart) van Omgevingsvisie. Het plangebied is met een zwarte omlijnning aangeduid.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Het toevoegen van drie woningen is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, waarbij de richtpunten niet in het geding zijn. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 7 augustus 2021 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het 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.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 3 woningen mogelijk. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het oprichten van zes woningen in een dorp, dat voornamelijk uit lintbebouwing bestaat (waarvan drie woningen rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid), wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling

(ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De behoefte naar deze woningtypologie is volop aanwezig, zoals beschreven in paragraaf 4.3.2 terwijl deze herontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is, omdat de woningen landschappelijk worden ingepast achter het bebouwingslint en de bouwmassa per saldo afneemt. Een verdere toetsing aan de Ladder is niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- 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:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. 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:
 1. 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
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

In lid 2 van voornoemd artikel is bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen voor een gebied met beschermingscategorie 2 niet kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als genoemd onder c (transformeren).

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Een toetsing aan ruimtelijke kwaliteit vormt een integraal onderdeel van de planvorming en afweging. Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen' en 'stads- en dorpsrand' in een 'lint'. Als richtpunt voor 'steden en dorpen' wordt onder andere het volgende aangehouden:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt als richtlijn dat deze bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De planontwikkeling versterkt het dubbelzijdige bebouwingslint van het Zuideinde. Voor ontwikkelingen in het polderlint geldt als richtpunt dat de bebouwing op één niveau met de omgeving ligt. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze herontwikkeling versterkt het bebouwingslint, omdat verouderde bedrijfsbebouwing wordt verwijderd, terwijl er alleen drie woningen worden teruggebouwd in de tweedelijns bebouwing. De openheid van het gebied langs de Ringvaart wordt hierdoor hersteld.

Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al in de directe omgeving aan het Zuideinde waar nagenoeg alleen nog woningen staan. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 6.2.11 van de herziening van het Provinciaal omgevingsbeleid 2020 (zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 16 juni 2021) is in artikel 6.50 een nieuw artikel toegevoegd over de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.4.3 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt een herontwikkeling mogelijk om drie woningen op te richten binnen het bestaand dorpsgebied. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt onder de noemer 'inpassing', waarbij de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met het Holland Rijnland. De planontwikkeling wordt opgenomen in de Regionale Woon Agenda (zie paragraaf 4.3.2). Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9, lid 1 sub a (inpassen) en lid 4 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (ruimtelijke kwaliteit).

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

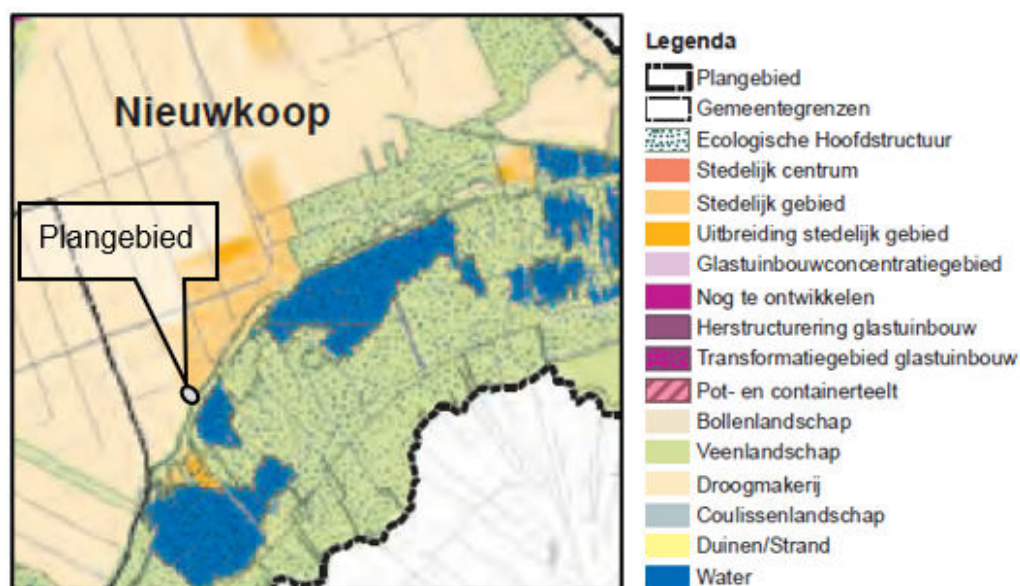
De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder gemeente Nieuwkoop, zijn vanaf 1 april 2010 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. In verband hiermede is de eerste partiële herziening van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur Holland Rijnland, waarin de Regionaal Strategische Agenda van het voormalige Rijnstreekberaad, de Transformatievisie Oude Rijnzone en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop/ Rijnwoude vanuit de Rijnstreek zijn ingebracht. Deze visie is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle Holland Rijnland-gemeenten, waartoe nu ook Nieuwkoop behoort. Op basis hiervan worden de ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst. De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

De woningbouwontwikkeling aan het Zuideinde in de woonkern Nieuwkoop levert een bijdrage aan uitwerking van de eerstgenoemde kernbeslissing om in de regio tot 2020 netto 33.000 woningen te bouwen. De woningen worden gebouwd binnen de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie. Op de visiekaart ligt het plangebied in het 'Stedelijk gebied' (figuur 6).

Conclusie

De drie woningen leveren een bijdrage aan het woningbouwprogramma in de regio Holland Rijnland, waarin wordt ingespeeld op de behoefte aan dure woonmilieus. Het planinitiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland.



Figuur 6: Uitsnede Regionale Structuurvisie.

4.3.2 Regionale Woon Agenda 2017

In het kader van de woningbouwprogrammering heeft Holland Rijnland de Regionale Woon Agenda 2017 (RWA) opgesteld. In deze visie zijn de woningbouwbehoeften en de woningbouwlocaties met de aantallen woningen in regionaal verband beschouwd. Het doel van de RWA is tweeledig enerzijds willen partijen inzicht hebben in de behoefte naar woningen in Holland Rijnland en hun (gezamenlijke) woningbouwprogramma daar op af te stemmen. Anderzijds heeft de provincie verzocht op regionaal niveau inzicht te geven in de woningbouwbehoefte en het -programma.

Tot op heden was dit vooral gericht op afstemming van het aantal te bouwen woningen. Met deze RWA voegt de regio daar de gewenste kwalitatieve richting aan toe. Enerzijds vraagt dit een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt, mede ten behoeve van de opgave om 30.000 huishoudens extra te huisvesten in de regio.

Als onderbouwing voor de RWA is de werking van de regionale woningmarkt in beeld gebracht, waarmee er zicht is op mechanismen die de toekomstige vraag op de woningmarkt bepalen. Dit vormt de basis voor een programmering waarmee de regio adequaat kan inspelen op de veranderende vraag: uitgaande van trends voor de korte en lange termijn, de woningbehoefte van de diverse inkomensgroepen, de behoefte onder bijzondere doelgroepen en tot slot de ontwikkeling van de behoefte aan woonmilieus. De RWA helpt gemeenten bij de juiste woning op de juiste plek, en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, passend bij de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De woningbouwontwikkeling in dit bestemmingsplan beperkt zich tot 3 woningen. Gelijktijdig vervallen twee ligplaatsen voor woonboten. Het plan wordt toegevoegd aan het regionale woningbouwprogramma.

Conclusie

Het toevoegen van 3 woningen in de dure koopsector levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Nieuwkoop voor de doelgroep doorstromers. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (3 woningen) niet te worden afgestemd met de Regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Woon Agenda.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Nieuwkoop

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 8 juli 2021 de 'Omgevingsvisie Nieuwkoop' vastgesteld. De omgevingsvisie voorziet in een integrale, samenhangende visie op de toekomst van de gemeente Nieuwkoop. Deze geeft op basis van gezamenlijk geformuleerde waarden richting en ruimte aan opgaven en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is volledig tot stand gekomen via intensieve samenwerking en participatie met de Nieuwkoopse samenleving en dus echt 'van buiten naar binnen'. Deze aanpak leidt zonder meer tot een zeer positief maatschappelijk effect: herkenning, meerwaarde, draagvlak en commitment. Een stevige basis voor échte samenwerking met de samenleving.

Nieuwkoopse drijfveren

De gemeente wil 'zeven Nieuwkoopse drijfveren' in de toekomst behouden en versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen in de dorpen en in het landschap dien rekening te worden gehouden met deze drijfveren. Het betreft:

1. rust en ruimte
2. weids landschap
3. bijzondere natuur
4. centrale ligging
5. dorps karakter
6. levendige dorpen
7. saamhorigheid.

Sterke dorpen

Visie: compacte groei met behoud van karakter

De gemeente wil dat mensen hier goed en betaalbaar kunnen wonen. Daarom wordt ruimte geboden voor groei, op een manier en schaal die bij de gemeente past. Zo kunnen jongeren, starters en jonge gezinnen hier (blijven) wonen en blijft de bevolkingsopbouw evenwichtig en gezond. Dat is belangrijk: meer (jonge) inwoners en meer bezoekers zorgen voor levendigheid in de winkelgebieden, voorzieningen en verenigingen. Dat wil de gemeente graag stimuleren.

De bouw van nieuwe woningen vindt verspreid over alle dorpen én allereerst binnen de bestaande dorpsgrenzen plaats. Zo wordt het landschap opengehouden en is in de dorpen alles dicht bij de hand. Maar om genoeg woningen toe te voegen, moet de gemeente soms ook aan de randen van de dorpen bouwen. Dan bekijkt de gemeente zorgvuldig waar dat kan. De gemeente ziet de invulling van de woningbouwopgave als motor voor andere opgaven, zoals het voorzieningenniveau, duurzaamheid of gezondheid. Daarbij wordt niet de historie, relatie met het landschap en bijzondere kwaliteiten uit het oog verloren.

Duurzaamheidsaspecten

Een visie op de toekomst van de gemeente Nieuwkoop en de fysieke leefomgeving is vanzelfsprekend doorspekt met duurzaamheid (in de breedste betekenis van het woord). Net zoals bij een groot aantal andere, meer 'sectorale' beleids- en visietrajecten, heeft rond duurzaamheid voortdurend afstemming plaatsgevonden en is steeds sprake geweest van wederzijdse input.

Gezondheid

Voor het thema gezondheid geldt hetzelfde als bij duurzaamheid, ook qua afstemming en wederzijdse input. Wat zich in het fysieke domein openbaart, is geworteld in het sociaal-maatschappelijke domein. Daarom moet gezondheid onder de nieuwe Omgevingswet nadrukkelijk in samenhang worden gezien met de fysieke leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan mantelzorg en de mogelijkheid om dit 'dichtbij huis' te houden, het belang van een groene en schone leefomgeving, een uitnodigende buitenruimte waar mensen gestimuleerd worden om te bewegen en/of elkaar te ontmoeten, prettig kunnen wonen, het belang van werk voor iemands identiteit en eigenwaarde, woningen en zelfredzaamheid dankzij voldoende voorzieningen (zorg, openbaar vervoer) in de buurt.

Toetsing planinitiatief aan Nieuwkoopse drijfveren

Voor deze planontwikkeling is drijfveer 5 'dorps karakter' van toepassing. De 13 dorpskernen kennen een

eigen historie en karakter. Ruimtelijke kenmerken van de kernen zijn kleinschaligheid en overzichtelijkheid: een dorpse leefomgeving. Hier is sprake van een mix van historische en nieuwe bebouwing. Er wordt in principe zoveel mogelijk gebouwd op vrijkomende locaties binnen dorpsgrenzen.

In de Omgevingsvisie wordt niet ingegaan op een nieuwe invulling op perceelsniveau, zoals aan het Zuideinde 3c en achter 3d/3e in Nieuwkoop wordt beoogd. Deze planontwikkeling draagt bij aan het versterken van een bebouwingslint, waarin verouderde bebouwing en twee woonschepen plaats maken voor 3 grondgebonden woningen voor de doelgroep doorstromers. Duurzaamheid wordt beschreven in paragraaf 4.4.3.

Conclusie

De woningbouw levert een bijdrage aan het behoud van het voorzieningenniveau in de kern in een bestaand bebouwingslint voor de doelgroep doorstromers. De woningbouwontwikkeling wordt passend geacht binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

4.4.2 Woonvisie

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 6 oktober 2016 de Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025 met als motto 'Woningbouw gericht op de behoefte; nu en in de toekomst' vastgesteld. Deze is tot stand gekomen op basis van een woningmarktonderzoek, de veranderingen in de woningmarkt en de input van de verschillende stakeholders. De nieuwe woonvisie brengt de voornaamste ontwikkelingen in de gemeente in beeld en beschrijft het gekozen woonbeleid. De belangrijkste beleidsaspecten in de woonvisie zijn:

- Het bestaande kernenbeleid blijft het uitgangspunt in de gemeente;
- Kansen scheppen voor jongeren die de wens hebben om in de gemeente te blijven wonen;
- Het benutten van de aantrekkingskracht op jonge gezinnen;
- Het vergroten van de voorraad sociale huurvoorraad;
- Het vergroten van het aanbod van vrije-sector huurwoningen;
- Verduurzamen van de woningvoorraad;
- Stimuleren/creëren van mogelijkheden voor ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen;
- Voldoende woonmogelijkheden bieden voor mensen met een zorgvraag.

De Woonvisie geeft richting aan de gemeentelijke inzet rond ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en het grondbeleid met als resultaat een woningaanbod dat ook in de toekomst blijft passen bij de bevolking van onze gemeente. Daarnaast stimuleert een gedragen Woonvisie ook andere partijen in de gemeente om een bijdrage te leveren aan het wonen in Nieuwkoop.

Nieuwbouw

De Woningbehoefteraming (WBR) 2016, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in de gemeente tot en met 2025 een behoefte is aan ongeveer 1.100 woningen. De 1.100 woningen zijn nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen. Het huidige bouwprogramma in de gemeente is ruim 800 woningen. Dit laat zien dat de vraag naar woningen (1.100) groter is dan het aanbod (800). De behoefte aan/ de ruimte voor nieuwe plannen benut de gemeente zo veel mogelijk door samen met andere partijen de verschillende volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. Het blijft hierbij de voorkeur om nieuwbouw te realiseren in de grotere kernen en binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Naast de woningen ten behoeve van de groei van de eigen bevolking voorziet de gemeente in de (boven)regionale opgave met de bouw van 330 woningen boven de behoefteraming. De opgaven samen betekenen een bouwopgave van 1.430 (1.100 + 330) woningen tot en met 2025.

De beschikbare ruimte tussen de Woningbehoefteraming (WBR) en het bouwprogramma vraagt om nadere invulling. De beschikbare ruimte krijgt invulling vanuit de volkshuisvestelijke opgaven en de onbenutte bouw mogelijkheden. Er zijn binnen de gemeente namelijk nog onbenutte bouw mogelijkheden die buiten het huidige bouwprogramma vallen. Deze bestaande capaciteit bestaat onder andere uit nog niet gerealiseerde bedrijfswoningen en ruimte-voor-ruimte woningen.

Woonfonds

Op grond van de Woonvisie kan de gemeente nadere eisen stellen ten aanzien van de nieuwbouw van koop- en huurwoningen dat minimaal 35% van de woningen in de sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Daar waar dit niet wordt gerealiseerd dient initiatiefnemer op grond van de 'Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2020, herziening 2020' een storting te doen in het Fonds sociale woningbouw als bijdrage ruimtelijke ontwikkeling sociale woningbouw om elders voldoende sociale huurwoningen te

kunnen bouwen.

De gemeente bevordert het bouwen van voldoende betaalbare woningen via het Woonfonds. Zodra een ontwikkelaar minder huurwoningen bouwt dan door de gemeente is vastgesteld, dan betaalt de ontwikkelaar een bedrag aan het Woonfonds. Bouwt een ontwikkelaar meer sociale huurwoningen, dan krijgt hij een bedrag uit het Woonfonds. De komende jaren blijft de gemeente het Woonfonds als stimulans inzetten.

Toetsing planinitiatief

In de vier grote A-kernen waaronder de kern Nieuwkoop, streeft de gemeente naar een voorzieningenniveau waar ook de inwoners van de B- en C-kernen gebruik van maken. Om dit voorzieningenniveau in stand te houden, concentreert de gemeente woningbouwlocaties in de vier A-kernen. De bevolkingsgroei wordt dan ook vooral opgevangen in de dorpen Nieuwkoop, Ter Aar, Langeraar en Nieuwveen.

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van 3 grondgebonden koopwoningen mogelijk in het hogere segment in de kern Nieuwkoop. De behoefte naar koopwoningen in deze financieringscategorie is groot. Er is hier sprake van een herontwikkeling na sanering van bedrijfsactiviteiten, zodat deze ontwikkeling is vrijgesteld van afdracht in het Woonfonds.

Conclusie

In de Woonvisie wordt beperkt ingegaan op particuliere initiatieven. Geconstateerd wordt dat de gemeente niet de enige is die woningen bouwt in de gemeente, maar dat ook woningcorporaties een deel voor hun rekening nemen alsmede diverse particuliere initiatieven. Deze planontwikkeling levert een bijdrage aan de uitvoering van de Woonvisie om voldoende woningen in de dure koopsector te realiseren voor de doelgroep doorstromers in een A-kern.

4.4.3 Gemeentelijk milieubeleid

Duurzaamheidsagenda 2015-2018

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, als ook voor het klimaat en energiebesparing, gebaseerd op het werkprogramma Schoon en Zuinig van het Kabinet. Voor bepaalde milieuaspecten is het milieubeleid nader uitgewerkt. Hierop wordt in Hoofdstuk 6 (omgevingsaspecten) nader ingegaan.

Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, heviger regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie. Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan “weten, willen en werken” om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven.

De gevolgen van de risico's van klimaatverandering zijn beoordeeld voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag; b. overstroming; c. hitte; d. droogte. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaatatlas van het Hoogheemraadschap van Rijnland (www.rijnland.klimaatatlas.net).

Wateroverlast door overvloedige neerslag

In het plangebied is er op de Kaart Wateroverlast geen knelpunt voor wateroverlast. Bij deze nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water bij regenval niet naar binnen loopt. Er zijn verder geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Overstroming

In het plangebied is er op de Kaart Overstromingsbeeld geen knelpunt voor overstroming. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Hitte

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van

schaduw en groen deze verlaagt. Op de kaart Hittestress is het noordelijke deel van plangebied als 'neutraal' aangeduid. Rondom de bebouwing is het terrein aangeduid als 'Warmer'. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd. In de plaats hiervan komen alleen enkele woningen met veel groen. Deze maatregelen hebben een positief effect om hittestress tegen te gaan.

Droogte

In het plangebied is er geen sprake van extra bodemdaling door droogte (bron: klimaateffectatlas Zuid-Holland). De nieuwe bebouwing daalt niet, omdat de palen van beton zijn. Er zijn uit dien hoofde geen beperkingen.

Conclusie

De woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd en voorzien van zonnepanelen. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater. Bij uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten van het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaam bouwen.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

5.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

5.2.2 Beleid provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. In de Omgevingsvisie is veel ruimtelijk waterbeleid geïntegreerd. De visie omvat onder andere het wettelijk verplichte regionale waterplan als genoemd in artikel 4.4 van de Waterwet. Voor de provincie zijn naast de Waterwet (Omgevingswet in 2021) en de Drinkwaterwet ook andere kaders en plannen bepalend en richtinggevend voor het beleid ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken

en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

5.2.3 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld (zie <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>). In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- de bodem van kwelgevoelige gebieden,

maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater,
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>). De Keur vermeldt

expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck via www.rijnland.net.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijv. door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

5.3 Waterhuishouding

Beschrijving watersysteem

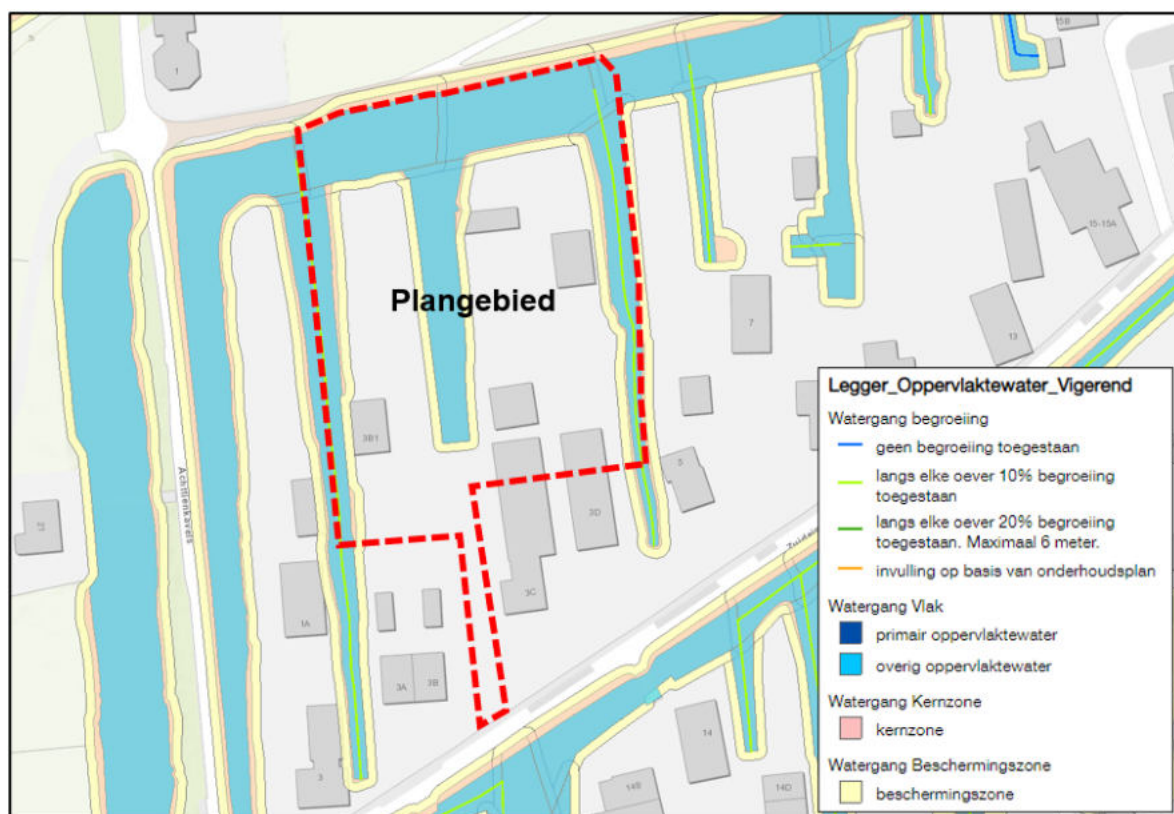
Het plangebied ligt in de polder Nieuwkoop. Het zomer- en winterpeil van het peilgebied van de Polder Nieuwkoop bedraagt hier NAP -1,55/-1,59 m respectievelijk -1,57/-1,59 m.

Veiligheid en Waterkeringen

Planologisch moeten waterkeringen worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen door de waterkeringen met een aparte dubbelbestemming te borgen. Concreet betekent dit dat op de verbeelding de beschermingszone wordt bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. In de voorwaarden behorende bij deze dubbelbestemming geldt de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' als primaire bestemming. Daarnaast moet bij bouwplannen binnen de (dubbel)bestemming de waterkeringbeheerder worden geraadpleegd.

Oppervlaktewateren

Op de Legger oppervlaktewater (2018) is de Ringvaart ten noorden van het plangebied aangemerkt als 'primaire oppervlaktewater' met een beschermingszone van 5 meter. Deze zone wordt opgenomen in het bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Het is in beginsel niet toegestaan bebouwing te realiseren binnen de beschermingszone. In deze zone wordt niet gebouwd. In figuur 7 is de Legger weergegeven.



Figuur 7: Legger oppervlaktewateren 2018. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

Beschrijving waterkwantiteit

Dempen is graven

Ten eerste geldt dat als er bestaand oppervlaktewater wordt gedempt, dezelfde hoeveelheid m³ die zich bevinden in het afvoerend nat profiel en de daarbovenop aanwezige vrije ruimte voor het bergen van water (de drooglegging, ofwel het verschil tussen het waterpeil en het maaiveld) binnen hetzelfde peilgebied terug moet worden aangelegd. Dit principe staat bekend als 'dempen is graven'.

Compenserende waterberging vanwege versnelde afvoer

Daarbovenop komt de benodigde aanvullende hoeveelheid waterberging ter compensatie van de toename van verharding en/of een versnelde afvoersituatie. De minimale eis dat 15% van het nieuwe verharde oppervlak als retentiegebied moet worden gerealiseerd wanneer meer verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

Toekomstige situatie en waterafvoer

Binnen het bouwvlak van het plangebied staat (agrarische) bedrijfsbebouwing. In deze situatie is er sprake van een functiewijziging van (agrarische) bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden. Er wordt in totaal 784 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Voorts worden de aanwezige ark en caravans verwijderd. In de plaats hiervan worden 3 grondgebonden woningen opgericht met een oppervlakte van totaal 450 m². Per saldo neemt het verhard oppervlak af, zodat er op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap geen watercompensatie nodig is.

Waterkwaliteit (riolering en dubo)

Het hemelwater van de daken van de woningen zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater van de nieuwbouw zal op de bestaande riolering worden aangesloten overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare bouwmetalen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de Watertoets om advies voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Rijnland. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat er geen waterstaatkundig belang is. tegen deze planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Luchthavenindelingbesluit (LIB), Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van drie woningen, waarvan twee van drie woningen worden gerealiseerd binnen een planvlak met al de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak). De derde woning komt op een planvlak met een agrarische bestemming. Per saldo verdwijnen er twee 'woonbestemmingen' (woonschepen) en komen er 3 woningen voor terug.

De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Het is te kleinschalig van aard om te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. Er is daarom geen m.e.r.-beoordeling nodig, omdat het toevoegen van drie woningen ter vervanging van twee woonschepen volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r. beoordeling achterwege worden gelaten.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt. Voorts worden de woningen toegevoegd in een bestaand dorpsgebied. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

6.1.2 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Wettelijk kader

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit (LIB), zoals dat in werking is getreden op 1 januari 2018. In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting.

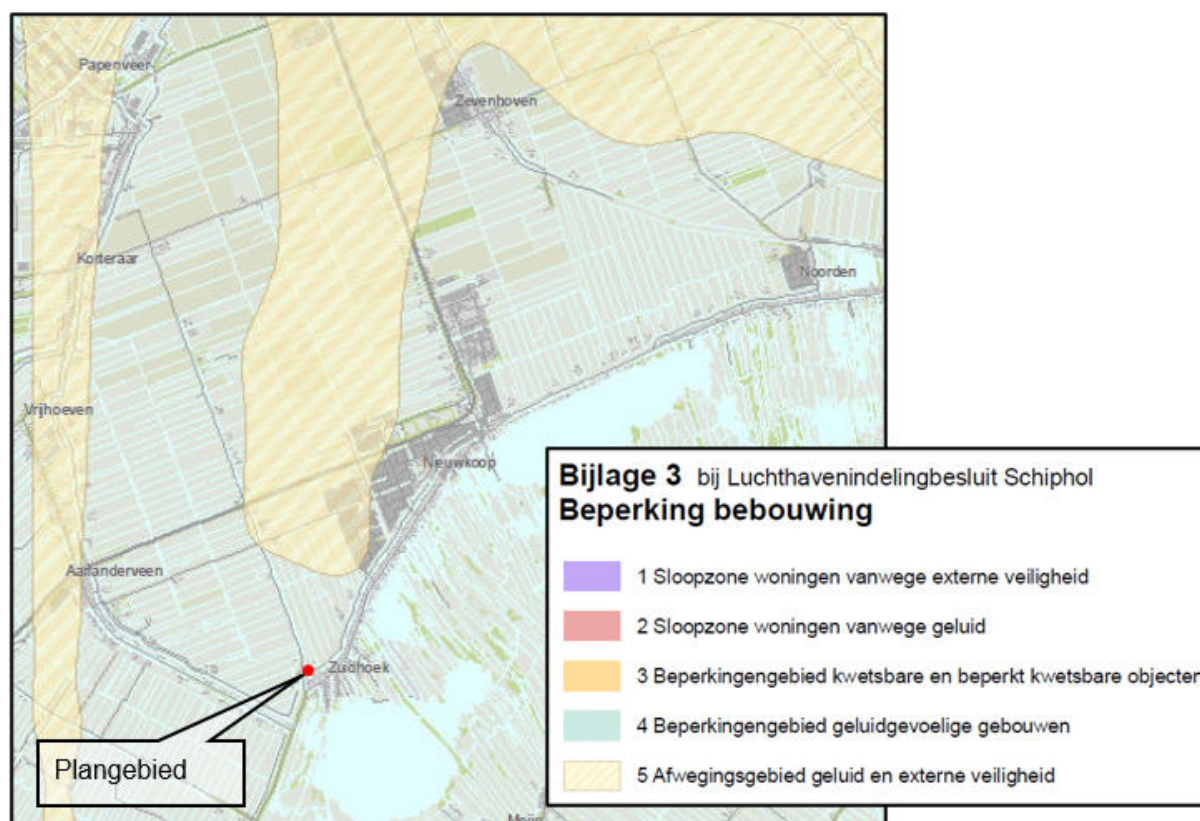
Onderzoek/ beoordeling

Beperkingengebied

Het plangebied ligt buiten de grens van een 'beperkingengebied', zoals opgenomen in artikel 1.2.1 en bijlage 2 van het LIB. Ook valt het plangebied buiten de LIB-zone 'Beperking bebouwing' zoals opgenomen in bijlage 3 van het LIB (figuur 8) en 'Beperking aantrekken vogels'. De hoogtebeperkingen zoals opgenomen in bijlage 4 van het LIB zijn evenmin van toepassing voor het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling, omdat de beoogde bebouwing buiten het beperkingengebied ligt van het LIB, zodat de aanwezigheid van Schiphol en het LIB geen invloed heeft voor dit bestemmingsplan.



Figuur 8: Uitsnede Bijlage 3 bij LIB; Beperking bebouwing.

6.1.3 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype 'gemengd gebied' kan een afwijkende systematiek worden toegepast. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die langs (hoofd)infrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg waar naast woningen ook horeca en enkele bedrijven voorkomen. Gezien het karakter van de omgeving kan hier evenwel worden uitgegaan van een rustige woonwijk. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke activiteiten relevant kunnen zijn voor de geplande woningbouw. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen voor een rustige woonwijk op basis van de VNG-richtlijn. Uit de inventarisatie is gebleken dat voor deze planontwikkeling de volgende twee milieubelastende activiteiten relevant zijn:

- Aan het Zuideinde 2 is horeca toegestaan tot en met milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m in een rustige woonwijk. De afstand tussen deze bestemming en het plangebied is meer dan 70 m, zodat er geen beperkingen zijn.
- Aan de Achttienkavels 21 in Aarlanderveen ligt een bouwvlak van een akkerbouwbedrijf in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. Dit bouwvlak ligt op een afstand van meer dan 60 m, zodat er geen beperkingen zijn.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Geconcludeerd kan worden dat er in deze situatie voor de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Andersom geredeneerd zijn er voor milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied geen beperkingen. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

6.1.4 Geluid

Wettelijk kader

Wettelijk kader wegverkeerslawaaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijdsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Wettelijk kader vliegtuiglawaai

Het Rijk wil voldoende groeimogelijkheden voor Schiphol en wil daarom voorkomen dat er meer mensen komen te wonen op plaatsen waar veel vliegtuiggeluid is. In de PKB Nota Ruimte (2004) is een gebied aangewezen waar geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden, de zogenaamde '20KE contour'. Uitgezonderd hiervan zijn woningbouw mogelijkheden die al bestonden volgens het in 2004 vigerende streekplan. In Zuid-Holland gaat het om gebieden binnen de rode contouren en om woningen die vanwege de ruimte-voor-ruimte regeling gebouwd mogen worden. In het geval dat binnen de 20KE contour gebouwd wordt, dient wel in het (steden)bouwkundig ontwerp rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vliegtuiggeluid, ten einde de leefomgevingskwaliteit zo veel mogelijk overeind te houden, bijvoorbeeld door een betere geluidsisolatie in het dak toe te passen.

Wettelijk kader spoorweglawaaai

Op 1 juli 2012 zijn de "spelregels" voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Wettelijk kader industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Wegverkeerslawaaai

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied is zijn de Zierendeweg en Achttienkavels. Op deze wegen is de maximum snelheid 60 km/h. Deze wegen hebben een zonebreedte van 250 m. Het Zuideinde is een 30 km/uur gebied. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door S&W Consultancy B.V. te Vlissingen (rapport van 20 april 2021, rapportnummer 2201644, Bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai nergens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Er hoeft geen verzoek om hogere waarde te worden ingediend.

Vliegtuiglawaai

De woningbouwlocatie ligt buiten het beperkingengebied van het LIB en binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied, zodat er vanuit vliegtuiglawaai geen beperkingen zijn. Zie verder paragraaf 6.1.2.

Spoorweglawaaai

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen ter bepaling van de geluidsbelasting. Deze spoorwegen hebben een door de Minister vastgestelde zone, volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorlijnen, zodat er vanuit spoorweglawaaai geen beperkingen zijn.

Industrielawaai

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 6.1.3). Voor gezoneerde bedrijventerreinen geldt dat er binnen de geluidzone in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder. In de nabijheid van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het Luchthavenindelingbesluit staat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet in de weg, omdat de woningbouwlocatie buiten het beperkingengebied ligt.

6.1.5 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

In verband met onderhavige planontwikkeling zijn twee verkennende bodemonderzoeken en een nader bodemonderzoek en nader asbestonderzoek in bodem uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden afgeleid:

- Op het westelijke deel van de locatie is een (gedeeltelijke) slootdemping aanwezig. Uit onderzoek blijkt dat het hier gaat om gebiedseigen grond. Er is geen puin- of asbestverdacht materiaal aanwezig in deze grond.
- Op het oostelijke deel van de locatie zijn opstallen aanwezig welke zijn voorzien van asbestverdacht plaatmateriaal zonder goten en/of asbestverdachte gevelplaten. Op en in de grond is op diverse plaatsen asbestverdacht materiaal aangetroffen, welke na analyse asbesthoudend blijkt te zijn. In de bovengrond bij inspectiegat IG02 (0,0-0,5 m -mv) is een sterke verontreiniging met asbest gemeten. Bij het nader onderzoek wordt ook in proefsleuf 1 en 4 een sterke verontreiniging aangetroffen. De omvang van de sterke verontreinigingen met asbest is circa 20 m³ en bevindt zich in de grond tot een diepte van circa 0,65 m -mv. Er is sprake van geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Bij inspectiegat IG11 (0,0-0,1 m -mv) - ter plaatse van een verhardingslaag op het oostelijk terreindeel - wordt een sterke verontreiniging met asbest gemeten. In de grond is op diverse plaatsen asbestverdacht materiaal aangetroffen, welke na analyse asbesthoudend blijkt te zijn. Bij het nader onderzoek wordt ook in proefsleuf 6, 8 en 9 en bij inspectiegat IG102 een sterke verontreiniging met asbest aangetroffen. De omvang van de sterke verontreinigingen met asbest is circa 40 m³ en bevindt zich in de grond tot een diepte van circa 0,75 m -mv. Er is sprake van geval van ernstige bodemverontreiniging.
- De grond van boring 12 in de bodemlaag 0,25-1,0 m -mv (toegangspad westelijk locatiedeel) is matig tot sterk verontreinigd met PAK, PCB en minerale olie. Uit nader onderzoek blijkt dat de omvang van de sterke verontreinigingen circa 100 m³ is en zich bevindt in de puinhoudende grondlaag onder de puinverharding tot een diepte van circa 1,0 m -mv. Er is sprake van geval van ernstige bodemverontreiniging.

- Ter plaatse van boring 15 in de bodemlaag 0,3-0,7 m -mv (westelijk terreindeel) zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan kobalt, koper, lood en nikkel aangetoond. Uit nader onderzoek blijkt dat de omvang van de sterke verontreinigingen circa 35 m³ is en zich bevindt in de slakkenhoudende grondlaag direct onder de repacverharding tot een diepte van circa 0,6 m -mv. Er is sprake van geval van ernstige bodemverontreiniging.
- In de boven- en ondergrond elders op de locatie en in het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen.

Het nader bodemonderzoek van AT MilieuAdvies B.V. te Schoonhoven (rapportnummer AT20125 van september 2020 Bijlage 2). Uit de bodemonderzoeken blijkt dat er op de locatie sprake is van vier gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Om de locatie geschikt te maken voor de functie wonen met tuin is het nodig een bodemsanering uit te voeren conform een door het bevoegde gezag goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding.

Ten aanzien van bovengenoemde verontreinigingen geldt een saneringsplicht en zijn twee varianten van saneringsmaatregelen denkbaar, namelijk een afdekvariant en een variant waarin ontgraven wordt. Bij een saneringsvariant met ontgraving en afvoeren van verontreinigde grond stelt het bevoegd gezag de terugsaneerwaarde vast, die afhankelijk is van de toekomstige bestemming van de locatie. Als gevolg van de door het bevoegd gezag vastgestelde terugsaneerwaarde kan de hoeveelheid uiteindelijk te saneren grond afwijken van de in het onderhavig onderzoek vastgestelde hoeveelheid. Bij een afdekvariant worden de contactrisico's met de sterke verontreinigingen weggenomen, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een leeflaag of een aaneengesloten maaiveldverharding. Bij een afdekvariant is nazorg van toepassing, waarbij de bovenafdeling in stand gehouden dient te worden.

Conclusie

Voor de bestemmingswijziging is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. Op de locatie is sprake van vier gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Sanering dient plaats te vinden aan de hand van een door bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan of zogenaamde BUS-Melding (categorie immobiel). Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. Als er een goedgekeurd saneringsplan is of als is ingestemd met de BUS-melding kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden afgegeven.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit en de bodembeheernota van de gemeente Nieuwkoop.

6.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 6.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 6.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ en

PM_{2,5} in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;

- d. het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een “goede ruimtelijke ordening”. Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Ten behoeve hiervan is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs het Zuideinde. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden.

Project is NIBM

Dit plan omvat de nieuwbouw van 3 woningen. Hiervoor wordt bedrijfsbebouwing gesaneerd. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

In de huidige situatie voldoet de luchtkwaliteit in het plangebied aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden. Dit blijkt onder andere uit de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland (GCN), waar de achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide (ruim) onder de normen liggen. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, bovendien steeds beter.

Conclusie

De bestemmingswijziging valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg. De vaststelling van dit bestemmingsplan stuit dan ook niet op bezwaren voor wat betreft luchtkwaliteit.

6.1.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Lokaal beleid: Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Nieuwkoop

De gemeenteraad van de gemeente Nieuwkoop heeft in zijn vergadering van 31 maart 2011 de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Toetsing van externe veiligheid vindt plaats aan de hand van deze omgevingsvisie.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan. Er is geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt binnen een zone van 200 m van het plangebied geen provinciale- en/of rijksweg. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport per buisleiding

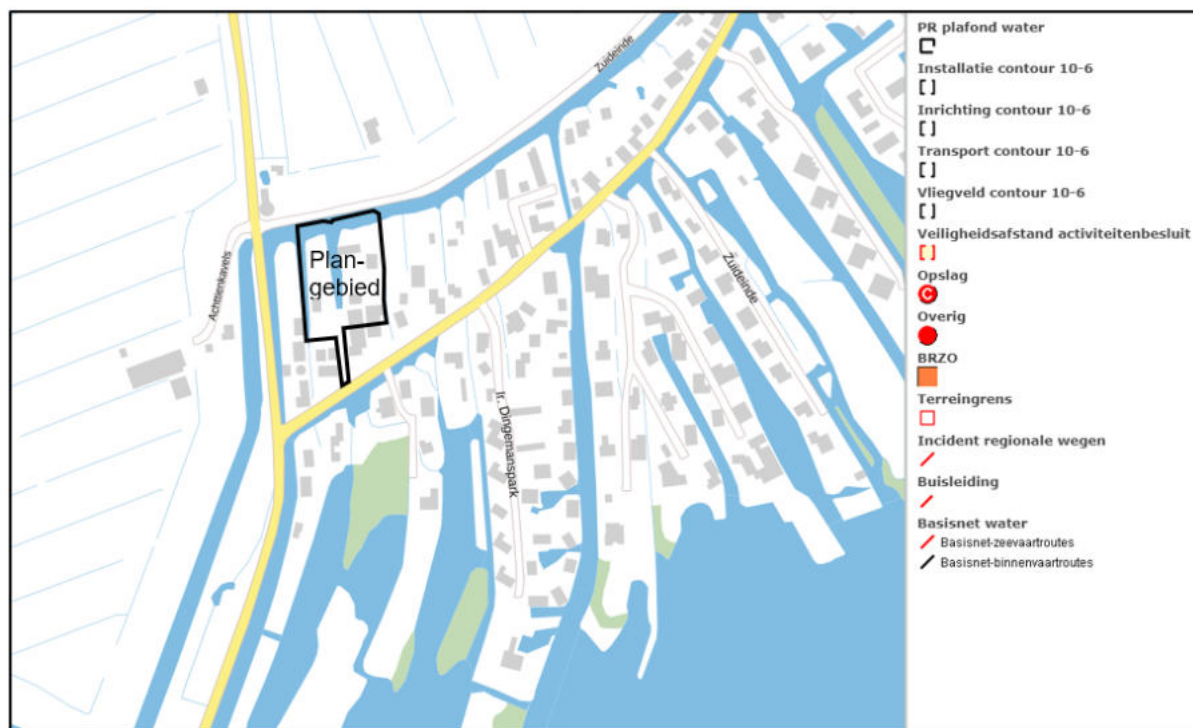
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. In de nabijheid van het plangebied liggen geen ondergrondse hogedrukaardgasleiding van de Gasunie. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de Risicokaart (figuur 9) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede Risicokaart (plangebied zwart omlijnd).

Toetsing gemeentelijk en provinciaal beleid

Toetsing gemeentelijk beleid

In paragraaf 4.2.1 van de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid zijn de volgende voor dit plan relevante uitgangspunten opgenomen:

1. geen nieuwe risicobronnen in woongebieden;
2. het groepsrisico is gemaximaliseerd op de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico;
3. woon- en verblijfsgebouwen voor beperkt zelfredzame personen worden in woongebieden geplaatst en buiten de invloedsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het plan voldoet aan deze uitgangspunten.

Toetsing provinciaal beleid

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Gelet op de omgeving is een overschrijding voor de toekomst niet te verwachten. Er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader Rijk en provincie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

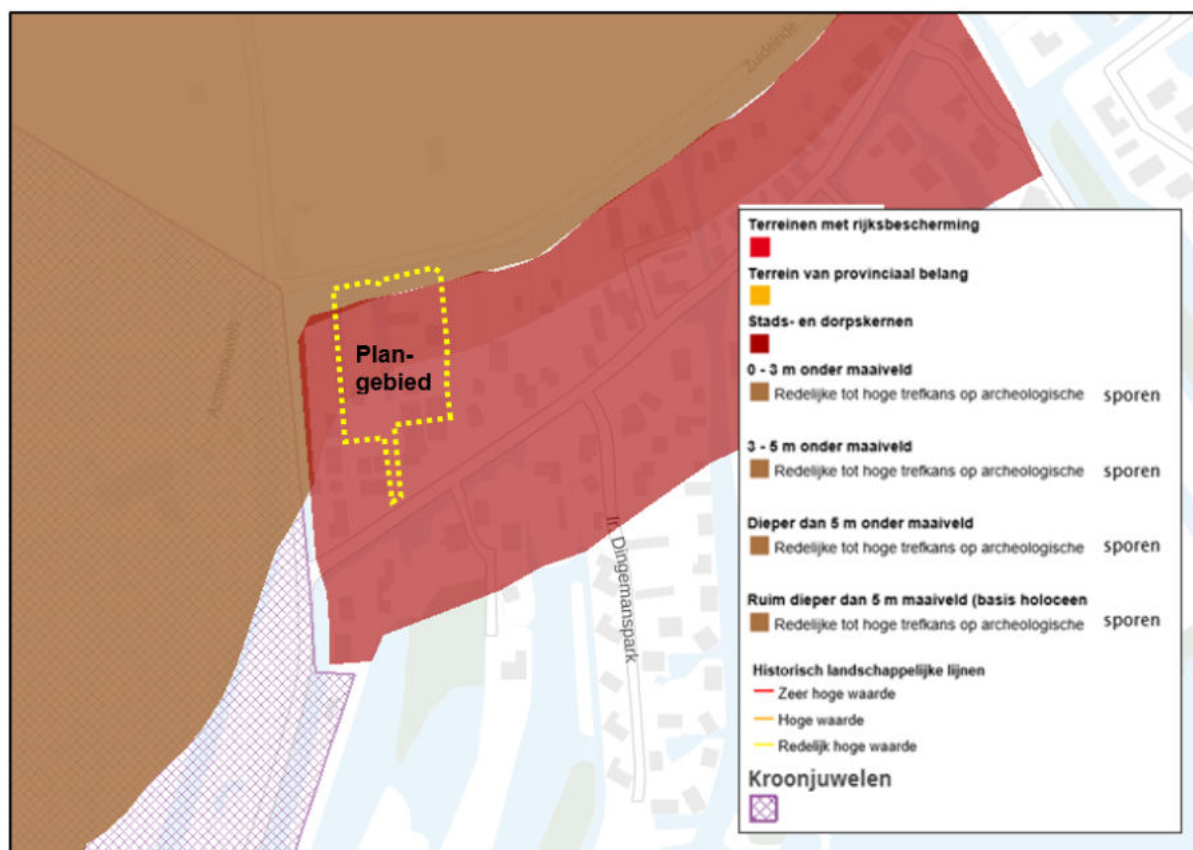
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland provincie Zuid-Holland (CHS) is er onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De CHS geeft grofschalig weer wat de 'archeologische trefkans/ verwachting' is.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid als stads- en dorpskernen. Op basis van de gehanteerde/ gebruikte gegevens ligt het plangebied in de Formatie van Echteld met het type afzetting: stroomgordels en geulafzettingen. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 10).



Figuur 10: Gecombineerde Waardenkaart CHS provincie Zuid-Holland.

Archeologiebeleid gemeente Nieuwkoop

Het archeologisch beleid van Gemeente Nieuwkoop sluit aan op de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS). Ten behoeve hiervan heeft de gemeenteraad de "Erfgoedverordening 2010" vastgesteld. De waardering is opgebouwd uit archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden)bouwkundige elementen en structuur. Wat betreft de archeologische verwachtingswaarden is onderscheid gemaakt in een viertal gebieden, te weten:

1. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern);
2. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen;
3. Gebieden met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen;
4. Gebieden met een kleine kans op archeologische sporen.

Naast gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, wordt er in de CHS tevens onderscheid gemaakt in archeologische monumenten van hoge waarde, zeer hoge waarde en beschermde monumenten. Deze laatste drie komen niet voor in de gemeente Nieuwkoop. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Aan de verschillende te onderscheiden gebieden met archeologische waarden of verwachtingswaarden is echter wel een diepte- en oppervlakte ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek gekoppeld.

In het bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Onderzoek is nodig bij grondbewerkingen dieper dan 50 cm en waarvan de totale oppervlakte groter is dan 100 m². In dit gebied is een hoge trefkans op archeologische sporen is, zodat onderzoek naar archeologie is uitgevoerd.

6.2.1 Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek archeologie

ADC ArcheoProjecten B.V. te Amersfoort heeft een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek naar archeologie uitgevoerd (rapport van 23 augustus 2021, rapportnummer 5362, Bijlage 3). Uit dit onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit volgt dat de diepere ondergrond van het plangebied, vanaf circa 4,5 à 5,0 m –mv, naar verwachting uit getijafzettingen (Laagpakket van Wormer, Naaldwijk Formatie) zal bestaan. In de top van eventuele zandige kreekruggen kunnen archeologische resten uit het Neolithicum aanwezig zijn. Gezien het tot op heden ontbreken van vindplaatsen uit deze periode kan aan deze afzettingen slechts een theoretische archeologische verwachting worden gekoppeld en is het de vraag in hoeverre deze daadwerkelijk een ondergrond bodem voor bewoning.

In de periode Bronstijd t/m de Vroege Middeleeuwen maakte het plangebied deel uit van een uitgestrekt veenmoeras. Op grond van de natte omstandigheden en afwezigheid van grote rivieren die toegang zouden kunnen verschaffen tot het gebied wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische sporen in het veen (Hollandveen Laagpakket, Nieuwkoop Formatie) gering geacht.

Vanaf de Late Middeleeuwen werd het gebied op grote schaal ontgonnen en in gebruik genomen voor de landbouw. Daarbij ontstond vermoedelijk in de 13e eeuw de nederzetting Nieuwkoop en ontwikkelde zich een bewoningslint langs de voorlopers van het huidige Zuideinde en de in het verlengde daarvan gelegen Dorpsstraat. Hoewel vanaf de 16e eeuw op grote schaal turf werd gestoken en als gevolg daarvan grote plassen ontstonden, bleef het veen in een smalle zone ter plaatse van het bewoningslint gespaard. Ook het plangebied maakt deel van dit zogenoemde bovenland. Hoewel het beschikbare kaartmateriaal vanaf de 19e eeuw geen aanknopingspunten geeft voor de aanwezigheid van een erf, kan dit op basis van minder gedetailleerde 17e en 18e eeuwse kaarten niet volledig worden uitgesloten.

Indien aanwezig zullen resten, waaronder resten van funderingen en andere aan bewoning gerelateerde sporen zoals afvalkuilen, zich in top van het veen en/of een eventueel bovenliggend ophogingspakket bevinden. De mate waarin organisch vondstmateriaal geconserveerd zal zijn is afhankelijk zijn van de ligging ten opzichte van de grondwaterspiegel. Aardewerk en bouwmateriaal zoals baksteen zal naar verwachting goed bewaard zijn gebleven. Door de aanleg van bebouwing, waaronder twee stallen voorzien van ingegraven mestkelders, en ondergrondse infrastructuur vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw zal de bodem plaatselijk (diep) verstoord zijn.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het verkennend booronderzoek wijst uit dat de diepere ondergrond, vanaf 450 cm –mv (circa 5,35 m –NAP), uit geheel ongerijpte kwelderafzettingen (Laagpakket van Wormer, Formatie van Nieuwkoop) bestaat. Dit pakket gaat naar boven toe over een tot 400 cm dik pakket zwak

kleilig tot mineraalarm riet- en bosveen (Hollandveen Laagpakket, Formatie van Nieuwkoop). Het onverstoorde veen gaat op wisselende dieptes over in een 30 tot 165 cm dik pakket omgewerkt/opgebracht veen. Hierop rust in de boringen 2 en 3 een 50 à 55 cm dikke moderne ophoging en in boring 4 een 30 cm dikke mestlaag. In de boringen 1 en 6 ligt het omgewerkte/opgebrachte veen aan het maaiveld en vormt het de huidige bouwvoor. Boring 5, die ter plaatse van de oprit tussen de veestallen is verricht, is op 130 cm –mv gestuit op ondoordringbaar materiaal. Mogelijk gaat het om massief puin of een ondergrondse constructie.

Het bovenste deel van het veenpakket wordt in beginsel als archeologisch relevant beschouwd. Dit deel is echter verstoord bij de huidige inrichting van het plangebied. De aanwezige ophogingspakketten dateren uit de periode vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw en hebben daarmee geen archeologische betekenis. De in de diepere ondergrond aanwezige kwelderafzettingen worden vanwege de geringe rijping niet als een potentieel bewoningsniveau beschouwd. In het veenpakket zijn evenmin potentiële bewoningsniveaus, in de vorm van geoxideerde of veraarde lagen, aangetroffen.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

Melding toevalsvondst

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met de InfoDesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456) of het ARCHIS meldpunt.

6.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten. De aanwezige bebouwing is van eenvoudige architectuur.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

6.3 Flora en fauna

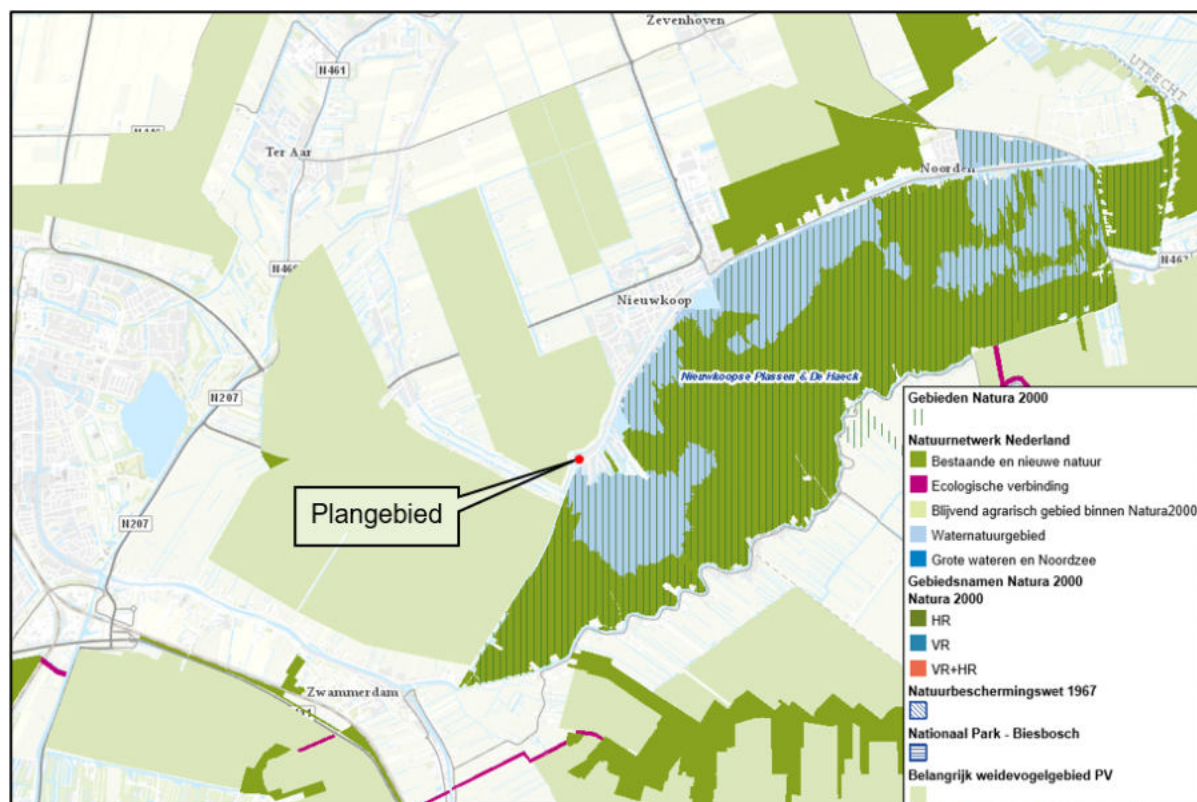
Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck', bevindt zich op korte afstand (circa 75 m) ten zuiden van het plangebied. Sprake is alleen van een kleinschalige woningbouwontwikkeling, zodat dit Natura2000-gebied niet wordt beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht.

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van NNN (figuur 11). Ten noorden van het fietspad achter het Zuideinde en ten westen van de Zieldeweg ligt op respectievelijk 60 m en 100 m een belangrijk weidevogelgebied. Dit weidevogelgebied wordt niet aangetast. Evenmin heeft de woningbouw nadelige gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur. Dit wordt aangetoond in het ecologisch onderzoek.



Figuur 11: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

6.3.1 Stikstofdepositie

In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van drie woningen op de planlocatie in plaats van bedrijfsmatige activiteiten (ligplaatsen voor boten, stalling caravans) en het staken van bewoning in twee woonboten. Het Natura2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck bevindt zich op circa 75 meter ten zuiden van het plangebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet op 1 januari 2023). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten geldt een vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. De tijdelijke gevolgen van door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning.

De woningen worden gebouwd volgens de eisen van het BENG. Zo worden de woningen zonder gasaansluiting gerealiseerd. In de gebruiksfase is er geen sprake van toename van stikstofdepositie, zoals dat is aangetoond in de notitie stikstofberekeningen In de Notitie Aeriusberekening van Bureau Aandacht Natuur te Hippolytushoef wordt dit aangetoond (notitie van 18 januari 2021, Bijlage 4). Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Flora- en faunatoets

Bij een bestemmingsplanwijziging moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van 13 april 2020, Bijlage 5). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Conclusies

Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden geen effecten verwacht op streng beschermde soorten. Wel dient er rekening te worden gehouden met de Zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming) voor algemeen voorkomende soorten en dient rekening te worden gehouden met gebruik van bouwverlichting voor foeragerende vleermuizen. De volgende maatregelen dienen te worden getroffen om mogelijke effecten op aanwezige soorten te voorkomen.

- Voor vleermuizen geldt dat het projectgebied mogelijk geschikt is als (niet essentieel) foerageergebied. Om verstoring te voorkomen dient rekening te worden gehouden met bouwverlichting. Met sloopwerkzaamheden tussen zonsondergang- en opkomst dient tijdens het actieve seizoen van vleermuizen rekening te worden gehouden met verlichting. Verlichting dient naar beneden te worden geschoten en bebouwing in de directe omgeving mag niet extra worden aangelicht. Ook de aanwezige watergangen in de directe omgeving van het projectgebied mogen niet worden aangelicht tussen zonsondergang- en opkomst.
- Voor algemeen voorkomende broedvogels geldt dat effecten kunnen worden voorkomen door het aanwezige groen, houtstapels, snoeistapels en andere aanwezige broedmogelijkheden buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot en 31 juli, dit verschilt echter per soort en is afhankelijk van de weersomstandigheden. Wanneer tijdens het broedseizoen toch aanwezig broedhabitat wordt verwijderd, dient een broedvogelinspectie voorafgaand aan de werkzaamheden te worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog.
- Voor algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën geldt dat deze door de provincie Zuid-Holland zijn vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Om het verwonden en doden van aanwezige dieren te voorkomen dienen mogelijke schuil- en voortplantingsplaatsen te worden verwijderd vanuit één richting. Daarnaast dienen deze mogelijke schuil- en/of voortplantingsplaatsen te worden verwijderd buiten de winterrust, aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.
- In de huidige vorm is het projectgebied niet geschikt voor de rugstreeppad. Echter geldt wanneer er

na de sloopwerkzaamheden grote plekken vergraafbare grond ontstaat, dat de rugstreeppad het gebied mogelijk gaat gebruiken. De rugstreeppad is een echte pionierssoort die goed gebaat bij deze omstandigheden (braakliggend, zanderig/vergraafbaar terrein). Tijdens werkzaamheden wordt geadviseerd om het terrein niet 'aantrekkelijk' te maken voor de rugstreeppad.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om de nieuwe woningen natuur-inclusief te bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan het inbouwen van vleermuiskasten en het plaatsen van nestkasten voor bijvoorbeeld Huismus en Gierzwaluw.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. Bij de planuitwerking zal rekening worden gehouden met de in het rapport genoemde aanbevelingen.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen planologisch relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

7.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

7.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Tuin

De gronden die de bestemming 'Tuin' hebben, behoren bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen. Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Om doorzichten aan weerszijde van de

bouwvlakken en de Ringvaart te behouden is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' opgenomen. Deze gronden worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

Artikel 4 Water

Het in het plangebied aanwezige water wordt als zodanig bestemd. Binnen de bestemming 'Water' is het niet toegestaan om te bouwen, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde en botenhuizen.

De bouw van steigers en botenhuizen is begrensd. Zo zijn botenhuizen alleen toegestaan grenzend aan de bestemming 'Wonen' of 'Tuin' en mogen ze alleen worden gebouwd aan de achterzijde van het bouwperceel en niet in en boven sloten tussen de bouwpercelen in om zo het vrije uitzicht via deze sloten naar de plas veilig te stellen.

Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de gronden met de bestemming 'Water' is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Onder dergelijke werkzaamheden vallen onder andere heiwerkzaamheden en het aanleggen van kabels en leidingen.

Artikel 5 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Per bouwvlak is één woning toegestaan; in totaal mogen in het plangebied niet meer dan 3 woningen worden gerealiseerd. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Deze bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken (Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbouw bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbouw, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen. In de gemeente Nieuwkoop wordt daartoe de volgende 'standaard' bijgebouwenregeling gehanteerd in het stedelijke gebied.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd, waarbij voor de omvang een zogenaamde 'getrapte regeling' wordt gehanteerd zoals die reeds is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Tot een bouwperceel met een oppervlakte van 500 m² is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, mits het mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd. Voor woningen op een bouwperceel groter dan 500 m² is maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Op grote kavels is dus meer mogelijk dan op kleinere kavels. Bij kleine kavels ondervinden de burens namelijk doorgaans eerder hinder van de bebouwing op het naastgelegen erf dan bij grote kavels en voorkomen moet worden dat kleine achtererven helemaal dichtslibben met bebouwing.

Verder zijn er maximale goot- en bouwhoogten voor bijbehorende bouwwerken in de regels opgenomen. Deze zijn gesteld op respectievelijk 3 en 5,5 meter. Ook voor het bouwen van overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere bouwregels opgenomen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

Voor dit gebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

In het belang van de aanwezige waterkeringen, met bijbehorende beschermingszone(s) in het plangebied is er een beschermingszone opgenomen. Deze strook is mede bepalend voor het waterkerend vermogen en de stabiliteit van de waterkering. De betreffende gronden zijn aangewezen voor waterkeringsdoeleinden. Deze gronden zijn als zodanig bestemd in combinatie met andere aan deze gronden gegeven bestemmingen.

7.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 13 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 14 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid

9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan een aantal personen en/of instanties. De resultaten hiervan worden verwerkt in de Nota van beantwoording resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

9.2 Communicatie

De gemeente Nieuwkoop wil de dialoog tussen initiatiefnemer en omgeving stimuleren. Bij toekomstige procedures (RO, bouwen en milieu) krijgt de initiatiefnemer het advies om met de omgeving in gesprek te gaan over het initiatief. Hier volgt een bespreking van de momenten dat omgeving ingelicht en betrokken zijn bij de planvorming en hoe de argumentatie zijn weerslag in het bestemmingsplan heeft gevonden.

Initiatiefnemer heeft in februari 2020 de volgende bewoners benaderd:

- bewoners/ gebruikers Zuideinde, 1, 1a, 3, 3a, 3b, 5, 7, 14 en 14a, Nieuwkoop;
- bewoners Achttienkavels 21, Aarlanderveen.

De direct betrokkenen hebben allemaal mededegebeeld geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen plannen. Zij hebben dit bevestigd door middel van ondertekening van een brief.

9.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In de periode van tervisielegging zijn wel/geen zienswijzen en/of vooroverlegreacties ontvangen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Zuideinde 3c en achter 3d/3e, Nieuwkoop met identificatienummer NL.IMRO.0569.NKPzuideinde3c-on01 van de gemeente Nieuwkoop.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 afhankelijke woonruimte

Een deel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin (een gedeelte van) een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest.

1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bedrijf aan huis

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten en webwinkels.

1.9 beroep aan huis

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, persoonlijke dienstverlening, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.13 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

Een verdieping van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen.

1.16 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond en bestemd is om ter plaatse te functioneren.

1.20 bruto-vloeroppervlakte (bvo)

Bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN2580.

1.21 coffeeshop

Gelegenheid waar softdrugs wordt verkocht.

1.22 dakkapel

Alle door wanden omsloten en voor mensen toegankelijke bouwwerken die op een dakschild worden gebouwd die voldoen aan de criteria benoemd in de bouwregels.

1.23 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (al of niet via het web), waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 erker

Bijbehorend bouwwerk van ondergeschikte betekenis aan de begane grond van een gebouw, waarvan de wanden, met uitzondering van de borstwering, door vensters worden gevormd.

1.25 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

1.27 hoofdgebouw

Gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.28 huishouden

Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.

1.29 kamerbewoning

Het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door een of meer onzelfstandige huishoudens.

1.30 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate in persoon te woord wordt gestaan en geholpen.

1.31 kunstwerken

Bouwwerken geen gebouwen zijnde van wegen waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

1.32 mantelzorg

Het bieden van niet afdwingbare zorg, die door niet professionele mensen in het kader van een sociale (familie)relatie wordt gegeven.

1.33 ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,50 meter beneden peil.

1.34 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één eigen wand, of omsloten door maximaal twee niet-eigen wanden, en voorzien van een dak, waaronder begrepen een carport.

1.35 peil

- a. Voor (hoofd)gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Voor gebouwen langs een dijk; de gemiddelde hoogte van de bestaande weg op de dijk, ter plaatse van de naar de dijk gekeerde zijde van het gebouw.
- c. Voor oeverbeschoeiingen: de gemiddelde waterlijn.
- d. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 perceel

Een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en de openbare registers de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik en dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.37 perceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.38 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.39 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.40 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 smartshop/growshop

Een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.

1.42 steiger

Een bouwwerk, staande op eigen fundatie of gekoppeld dan wel vastgebonden aan de wal dat zich bevindt boven land dan wel boven water en dat gaat dienen voor één of meer hierna genoemde doelen om:

- a. een pleziervaartuig of woonschip aan te leggen;
- b. als opstapplaats voor een (plezier)vaartuig of woonschip;
- c. als terrasuitbreiding.

1.43 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.44 voorgevel

Naar de weg (als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994) gekeerde gevel of gevels. Niet als voorgevel worden aangemerkt de gevel(s) die gekeerd zijn naar wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer, tenzij de hoofdontsluiting van het gebouw via deze weg voor langzaam verkeer loopt.

1.45 voorgevelrooilijn

De (binnen het bouwperceel denkbeeldig doorgetrokken) lijn door een voorgevel(s) van het hoofdgebouw. Hierbij blijven ondergeschikte bouwdelen als erkers, portalen, aan- en uitbouwen buiten beschouwing. Deze zijn niet bepalend voor de ligging van de voorgevelrooilijn.

1.46 voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegen waterverkeer.

1.47 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie.

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.49 waterlijn

Het grensvlak tussen water en lucht.

1.50 webwinkel

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt.

1.51 wet/ wettelijke regeling

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.52 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.53 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.54 zelfstandige woonruimte

Woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis of galerij.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

2.2 bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak dan wel het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de afscheiding van dakterrassen; boven de goothoogte zijn geen platte daken toegestaan, behoudens op dakkapellen.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (inclusief overbouwingen) en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bij een overkapping zonder gevelvlak(ken) de neerwaartse projectie van het dakvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. opritten;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker bedraagt maximaal 1,5 meter;
- b. de breedte van een erker mag maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
- c. op één hoek van het hoofdgebouw is een hoekerker toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
- d. de goothoogte van een erker bedraagt maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van een erker is ten hoogste gelijk aan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag.

3.2.3 Botenhuizen

Voor het bouwen van botenhuizen gelden de volgende regels:

- a. er is maximaal één botenhuis toegestaan per bouwperceel;
- b. de maximale oppervlakte van een botenhuis bedraagt 50m², mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd;
- c. de maximale hoogte van een botenhuis bedraagt 2 meter boven de waterlijn;
- d. botenhuizen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van het bouwperceel en niet in en boven sloten tussen bouwpercelen om zo het vrije uitzicht via deze sloten naar de plas veilig te stellen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 2 meter, met uitzondering van:
 1. pergola's en kinderspeelwerktuigen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter, met uitzondering van:
 1. pergola's en overig tuinmeubilair, erf- en terreinafscheidingen daaronder niet begrepen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- d. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50% van elk bouwperceel;
- e. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn;

- f. per bouwperceel is ten behoeve van dat bouwperceel slechts één steiger of aanleggelegenheid toegestaan;
- g. de maximale oppervlakte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 30 m²;
- h. de maximale breedte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 15 m;
- i. de maximale bouwhoogte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 0,5 m;
- j. een steiger of aanleggelegenheid dient zoveel mogelijk aan de achterzijde van het perceel te worden gebouwd.

3.2.5 Algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- d. seksinrichting;
- e. prostitutie;
- f. opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- g. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken;
 - b. extensief recreatief medegebruik;
 - c. aanleg en instandhouding van andere kunstwerken;
- met daarbij behorende:
- d. groenvoorzieningen;
 - e. wegen en paden;
 - f. voorzieningen van algemeen nut;
 - g. steigers en aanleggelegenheden voor pleziervaartuigen
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op, in of boven deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van botenhuizen.

4.2.2 Botenhuizen

Voor het bouwen van botenhuizen gelden de volgende regels:

- a. botenhuizen zijn alleen toegestaan grenzend aan gronden met de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin';
- b. er is maximaal 1 botenhuis toegestaan per bijbehorend aangrenzend bouwperceel;
- c. de maximale oppervlakte van een botenhuis bedraagt 50 m², mits het bijbehorend aangrenzend bouwperceel voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd;
- d. de maximale hoogte van een botenhuis bedraagt 2 meter boven de waterlijn;
- e. botenhuizen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van het bijbehorend aangrenzend bouwperceel en niet in en boven sloten tussen aangrenzende bouwpercelen in om zo het vrije uitzicht via deze sloten naar de plas veilig te stellen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- b. per aangrenzend bouwperceel, waarop een bouwvlak is gelegen, is slechts ten behoeve van dat bouwperceel één steiger of aanleggelegenheid toegestaan;
- c. de maximale oppervlakte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 30 m²;
- d. de maximale lengte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 15 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 0,5 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- f. een steiger of aanleggelegenheid dient aan de achterzijde van het bijbehorend aangrenzend bouwperceel te worden gebouwd;
- g. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;

- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bruggen, dammen en andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van:

- a. de bouw van bruggen indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van een aanliggend perceel en de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder en de wegbeheerder.
- b. de bouw van dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

4.4.2 Steigers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 sub e ten behoeve van:

- a. een maximale bouwhoogte voor steigers of aanleggelegenheid van 1 meter gemeten vanaf de waterlijn indien dit vanuit beheerstechnische redenen noodzakelijk is.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. seksinrichting;
- d. prostitutie.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Water' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

- a. het aanleggen, veranderen of dempen van water en watergangen;
- b. het uitvoeren van werkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen.

4.6.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.6.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in 4.1 genoemde voorzieningen ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m² en webwinkels met opslag en een uitleverpunt met een gezamenlijke oppervlakte tot 30 m² bvo;
- c. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;

met de daarbij behorende:

- d. erven;
- e. tuinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. in- en uitwegen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. installaties ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
- m. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- n. steigers en plankieren.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 5.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouwen zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. per bouwvlak mag één woning worden gebouwd;
- d. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- e. de maximum goothoogte binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 6 m;
- f. de maximum bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 10 m.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen en bijbehorende bouwwerken bij botenhuizen, gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied toegestaan, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen geen bijbehorende bouwwerken in één van beide stroken van 3 meter gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw:

Oppervlakte bouwpercelen	Maximum gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.
meer dan 500 m ²	80 m ² , mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.

- c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- e. de maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 meter;
- f. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;

- g. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen.

5.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn binnen het gehele bouwperceel toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen, mits het bouwperceel gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.

5.2.4 Botenhuizen

Voor het bouwen van botenhuizen gelden de volgende regels:

- a. er is maximaal 1 botenhuis toegestaan per bouwperceel;
- b. de maximale oppervlakte van een botenhuis bedraagt 50 m², mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd;
- c. de maximale hoogte van een botenhuis bedraagt 2 meter boven de waterlijn;
- d. botenhuizen zijn alleen toegestaan aan de achterzijde van het bouwperceel en niet in en boven sloten tussen bouwpercelen in om zo het vrije uitzicht via deze sloten naar de plas veilig te stellen.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel;
- b. de maximum bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de maximum bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn;
- d. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter. Per woning is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan;
- e. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;
- f. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak;
- g. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- h. per bouwperceel is ten behoeve van dat bouwperceel slechts één steiger of aanleggelegenheid toegestaan;
- i. de maximale oppervlakte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 30 m²;
- j. de maximale breedte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 15 m;
- k. de maximale bouwhoogte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 0,5 m;
- l. een steiger of aanleggelegenheid dient zoveel mogelijk aan de achterzijde van het perceel te worden gebouwd.

5.2.6 Algemene regels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder b, ten behoeve van een groter maximaal gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, tot 80 m², voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m², met dien verstande dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moeten zijn;
- c. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn;
- d. de sociale veiligheid gewaarborgd moet zijn;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd moeten zijn.

5.4.2 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.5 ten behoeve van de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog vóór de voorgevellijn, met inbegrip van hekken en poorten op bruggen die dienen als erf- en/of terreinafscheiding.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Voorwaardelijke verplichting nieuwe woningen

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden ten behoeve van een nieuwe woning, zoals genoemd in artikel 5.1 sub a, zonder dat de in c.q. grenzend aan het plangebied gelegen (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van totaal 857 m² zijn gesloopt.

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorg;
- d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van mantelzorg;
- e. seksinrichting;
- f. prostitutie;
- g. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- h. opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- i. bewoning als onzelfstandige woonruimte.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid voor zover er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is, mits het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van

voorwaarden verantwoord is;

2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².

5.6.2 *Kamerbewoning*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5 ten behoeve van kamerbewoning, met dien verstande dat:

- a. maximaal 75 m² van een woning gebruikt mag worden voor kamerbewoning;
- b. kamerbewoning niet is toegestaan in combinatie met het gebruik van een woning voor mantelzorg en/of de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis als bedoeld in lid 5.1 en sublid 5.6.1;
- c. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van archeologische waarden

6.2 Bouwregels

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 50 cm dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.1 Voorwaarden

Indien uit het in 6.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
- b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m²:

- a. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het heien van palen en slaan van damwanden.

6.3.2 Uitzonderingen

Het onder 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 *Beoordelingscriteria*

De onder 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

6.3.4 *Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

Indien uit het in 6.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
- b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterkering als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

7.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

7.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat ingevolge de andere bestemming(en) bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepalingen over het ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar volgens de desbetreffende regels hoofdgebouwen dan wel bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwwerken zijn alleen toegestaan onder een gebouw waarbij uitstekende funderingselementen tot 0,75 meter niet meetellen voor het bepalen van het bebouwd oppervlak;
- c. de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 4 m² ten behoeve van lichttoetreding;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter vanaf peil tot onderkant keldervloer, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden. De grondwaterhuishouding mag niet worden verstoord;
- e. in aanvulling op het bepaalde in 9.1.2 onder a en 9.1.2 onder c, is maximaal één niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m van de perceelsgrens;
 2. de maximum bouwhoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil.

9.2 Dakkapellen

9.2.1 Dakkapellen op woningen

- a. De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende woning;
- b. en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
- c. en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakschild (of gemeenschappelijke erfgrens) van de betreffende woning zijn gelegen tenzij de dakkapel samen met de burens wordt opgericht. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vast zit aan de dakkapel van de burens worden verdubbeld tot 100 cm. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm;
- d. en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
- e. en dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevellijingsgebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

9.3 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan, mits:

- a. de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1,20 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak;
- b. geen bouwwerken, anders dan onder a bedoeld, op het dakterras worden opgericht.

9.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

9.5 Afwijken ondergronds bouwen

9.5.1 Locatie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1.2, onder b, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken die niet zijn gelegen onder een gebouw, onder de voorwaarden, dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan de toegelaten bebouwing bovengronds;
- b. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

9.5.2 Bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1.2, onder d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het (proef)boren en/of winnen van schaliegas;
- b. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, met uitzondering van de opslag van vuurwerk conform de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het Vuurwerkbesluit;
- e. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
- f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- g. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- h. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming;
- i. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en wateren als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten;
- j. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- k. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, die niet tot de reguliere bedrijfsvoering behoren.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

12.1.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in de 'Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021' zoals vastgesteld door de raad op 8 juli 2021. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

12.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 13.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 13.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 13.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuideinde 3c en achter 3d/3e, Nieuwkoop van de gemeente Nieuwkoop.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

