Nota van ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan Noordse Buurt 1e herziening

augustus 2021

Toelichting
Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Noordse Buurt 1e herziening' heeft in de periode 6 mei 2021 tot en met 17 juni 2021 in ontwerp ter visie gelegen. Hiermee is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven. Tevens zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg het (ontwerp)bestemmingsplan gedeeld met de vooroverlegpartners.

Het bestemmingsplan betreft een aanpassing van het geldende bestemmingsplan 'Noordse Buurt' uit 2009. De herziening is voornamelijk consoliderend en zorgt ervoor dat het plan overeenkomt met de huidige situatie van het gebied. Zo worden de maatschappelijke voorziening (Ir. J. Nysinghweg 13) en het glastuinbouwbedrijf (Floraweg 20) bestemd op basis van het huidige gebruik. Een van de grootste wijzigingen is het bestemmen van de woonkavels conform de huidige kadastrale situatie omdat dit op veel percelen nu niet het geval is. Verder wordt inhoud van de planregels aan de meest actuele inzichten en waar mogelijk geharmoniseerd met de overige bestemmingsplannen van de gemeente Nieuwkoop.

Ambtshalve wijzigingen
De nota van ambtshalve wijzigingen beschrijft de punten ten behoeve van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze punten komen niet rechtstreeks voort uit de ingediende zienswijzen, maar uit de interne behandeling van het plan en onderwerpen die in de tussentijd naar voren zijn gekomen.
Uitgangspunt daarbij is dat een bestemmingsplan niet meer moet regelen dan voor een goede ruimtelijke ordening en een verantwoord woon-, werk- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het is wenselijk om het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve te wijzigen. De in deze nota voorgestelde wijzigingen hebben tot doel om geconstateerde onvolkomenheden in het plan te herstellen, maar het kan ook gaan om toevoegingen, waardoor het plan wordt verduidelijkt en/of een meerwaarde biedt aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Leeswijzer
De zogenaamde 'ambtshalve wijzigingen' komen aan de orde. Deze worden per onderwerp opgesomd. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op de plantoelichting, de planregels en de verbeelding.

Conclusie
Er wordt een aantal wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Algemene aanpassingen

In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt is het niet te voorkomen dat er op enig moment verschrijvingen, vergissingen of taalfouten in voorkomen. Een ander punt is de terminologie. Er wordt zoveel mogelijk geprobeerd om de terminologie van de regels te harmoniseren met andere gemeentelijke bestemmingsplannen. Tevens is gesignaleerd dat bij het omzetten van de Regels van de pdf versie naar een digitale weergave een aantal onderdelen onjuist zijn overgenomen. Aangezien de versie op www.ruimtelijkeplannen.nl leidend is dient dit aangepast te worden naar de versie van het ontwerpbestemmingsplan zoals door B&W is vrijgegeven. Tot slot wordt de verbeelding op detail aangepast indien er bij het tekenen of herstellen afwijkende situaties ontstaan. Een voorbeeld is een vreemde grens van het plangebied ten opzichte van de grens met andere bestemmingsplannen. Dit wordt hersteld.

Daar waar bovenstaande zaken zijn aangetroffen, worden deze gecorrigeerd. Uiteraard zonder afbreuk te doen aan de strekking van het plan en de inhoud van de besluitvorming.

Twee voorbeelden van onjuiste omzetting Regels van pdf naar website:

- Artikel 5.4 volledig aanpassen

Was:
5.4 Ontheffing van de gebruiksregels
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.1 sub h met dien verstande dat het totale waterpercentage van 15% waterberging verzekerd dient te zijn in het gehele plangebied.

Wordt:
5.4 Afwijken van de gebruiksregels
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 sub h met dien verstande dat het totale waterpercentage van 15% waterberging verzekerd dient te zijn in het gehele plangebied.

- Artikel 5.5 titel aanpassen

Was:
5.5 Aanlegvergunning

Wordt:
5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
Tekstuele/taalkundige aanpassingen en terminologie wijzigen

Toelichting:
Tekstuele/taalkundige aanpassingen en terminologie wijzigen

Verbeelding:
Detail aanpassingen doorvoeren (waaronder de plangrens)

Bebouwingspercentage

Voor de bouwkavels wordt voorgesteld om een maximaal bebouwingspercentage op te nemen. Hiermee wordt voorkomen dat er een te hoge bebouwingsdichtheid ontstaat waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. Dit is voornamelijk van belang voor het onbebouwde perceel ten westen van de Ir. J. Nysinghweg 6. Tevens is het van toepassing bij sloop en herbouw van woningen. Deze bepaling is in overeenstemming met andere bestemmingsplannen van de gemeente.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
In Artikel 7 Wonen worden onder alle vier de leden van de Bouwregels (7.2) een extra bepaling opgenomen:

- Het bouwperceel mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd.

Begrenzing

In het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven dat de omvang van de woonkavels is afgestemd op de (particuliere) eigendomssituatie zoals die per oktober 2019 aangegeven was in het kadastrale systeem. Tevens is aangegeven dat de begrenzing van een aantal bestemmingsvlakken nog onderhevig zijn aan verandering als gevolg van de uitkomsten van een aantal aan-/verkooptrajecten die nog gaande zijn, en/of definitieve inmeting van de desbetreffende percelen. Het gaat dan ook over vertragingen bij het Kadaster met betrekking tot het doorvoeren van wijzigingen. Een aantal zienswijzen hebben ook betrekking op dit onderwerp.

Om de meest recente kadastrale situatie te gebruiken voor het passend maken van de bestemming "Wonen" moet worden uitgegaan van de situatie d.d. juli 2021. Naast de aanpassingen zoals uit de zienswijzen naar voren zijn gekomen betekent dit op nog een aantal aanvullende percelen voor een verandering. Op sommige percelen gaat het om relatief kleine afwijkingen, en op een aantal percelen zijn de verschillen groter. Het gaat om de volgende percelen: Floraweg 27, Veenweg 2, Veenweg 6, Veenweg 10, Veenweg 15a en Veenweg 15b. In alle gevallen zorgt het voor een (minimale) vergroting van het woonvlak. Bij een aantal percelen is de inmeting, en de afronding van aan-/verkooptrajecten, nog niet verwerkt door het Kadaster. Om zoveel mogelijk begrenzingen juist te maken wordt gebruik gemaakt van coördinaten op basis van de meest recente inmeting en de afgesproken eigendomssituatie. Het gaat dan om de percelen Floraweg 15 en Floraweg 35.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp (bestemming is reeds opgenomen in het plan)

Toelichting:

- Onder 2.5.2., 4.4.1., en 6.4.2. Artikel 7 de tekst aanpassen zodat de 'peildatum' van de omvang van de woonkavels afgestemd is op juli 2021 in plaats van oktober 2019.

Verbeelding:
Kadastrale grenzen voor een aantal percelen aanpassen (zie Bijlage voor aanpassingen).

Besluit milieueffectrapportage

In de plantoelichting wordt in paragraaf 5.11 ingegaan op het aspect Milieueffectrapportage. Op basis van deze paragraaf wordt geconcludeerd dat er sprake is van een wijziging van activiteiten zoals bedoeld onder D9 (landinrichting) in de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r. en dat daarom een vormvrij m.e.r. beoordelingsbesluit moet worden genomen. Echter, niet elke wijziging van een activiteit zoals genoemd in kolom 1 (in combinatie met kolom 2) betekent dat er direct sprake is van het nemen vaneen vormvrij m.e.r beoordelingsbesluit. Dit is ook sterk afhankelijk van het type wijziging en de omvang van de wijziging (kleinschalig). In dit geval kan worden geconcludeerd dat er alleen sprake is van een planologisch juridische wijziging. In feitelijke zin is er geen sprake van een wijziging omdat het de feitelijk bestaande planologische situatie betreft. Planologisch juridische wijzigingen zijn geen wijzigingen zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., en de overige wijzigingen zijn zodanig kleinschalig van aard en omvang dat hier geen sprake is van een wijziging zoals bedoeld onder D9 (landinrichting) van de bijlage van het Besluit m.e.r..

Dit betekent dat vanwege de zeer beperkte feitelijke wijzigingen van de activiteiten/functies binnen het plan een Besluit m.e.r. niet van toepassing is voor deze herziening.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp

Toelichting:
- Onder 5.11.2. wordt de tekst aangepast en de m.e.r. beoordeling verwijderd omdat dit niet van toepassing is.

Bodem

In paragraaf 5.1 van de Toelichting wordt ingegaan op het aspect bodem. In de paragraaf staat aangegeven dat de rode vlakken niet 'zwaar zijn verontreinigd' maar een 'signaalfunctie' hebben. De 'signaalfunctie' wordt uitgelegd als het raadplegen van het bodemonderzoek bij ontwikkelingen binnen de rode vlakken. Echter, dit geldt niet alleen voor ontwikkelingen binnen de rode vlakken, maar ook voor ontwikkelingen binnen de groene en de witte vlakken. Bij alle ontwikkelingen dient de beschikbare bodeminformatie (www.bodemloket.nl) geraadpleegd te worden. Bovendien is de kaart verouderd wanneer een nieuw bodemonderzoek binnen het plangebied bekend is, en blijkt uit de kaart niet waar sterke verontreinigingen met concentratie boven de interventiewaarde aanwezig zijn. Tevens is bij het maken van de kaart geen rekening gehouden met asbestverdachte locaties en (puin)verhardingen waardoor de verdachte gebieden niet volledig in kaart zijn gebracht.

Ook wordt in de paragraaf aangegeven dat binnen het plangebied voor de gevoelige bestemmingen (zoals woningen) overwegend de bestaande functie wordt vastgelegd en dat daarom geen (nader) bodemonderzoek nodig is. Maar deze onderbouwing is niet volledig. Juist voor die delen in het plangebied waar de wijziging van de bestemming een gevoeliger gebruik mogelijk maakt dient met een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740 te worden vastgesteld of er belemmeringen te verwachten zijn voor deze nieuwe (gevoeligere) bestemming. Alleen voor dat deel waar het nieuwe bestemmingsplan consoliderend is, worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is een bodemonderzoek niet nodig.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp

Toelichting:

- Onder 5.1 wordt de tekst aangepast.
- Figuur 10 wordt verwijderd.

Bruggen

Op dit moment staan in het bestemmingsplan verschillende regels met betrekking tot de hoogtes van bruggen. Het is wenselijk om dit voor alle bestemmingen die bruggen mogelijk maken te harmoniseren. Het gaat dan over de bestemming “Agrarisch met Waarden”, “Maatschappelijk”, “Natuur”, “Verkeer” en “Wonen”. Er wordt voorgesteld om specifiek voor bruggen een bouwhoogte op te nemen van maximaal 2 meter boven het waterpeil.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
In de Bouwregels van Artikel 3, 4, 5, 6 en 7 specifiek toevoegen dat een maximale bouwhoogte van 2 meter boven het waterpeil voor bruggen is toegestaan.

Externe veiligheid

In paragraaf 5.4 van de Toelichting wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid.
De opslagtank ter plaatse van Kade 1 betreft een opslagtank propaan. Voor de bewustwording van de risico's is het relevant om die aanduiding op te nemen.

Voor het beoordelen van de veiligheidssituatie betreffende de ondergrondse hogedrukaardgasleiding is gebruik gemaakt van een risicoberekening uit 2012 (Rapport 'Risicoberekening Hogedrukaardgasleiding Noorden, gemeente Nieuwkoop', kenmerk 2012013917, d.d. 12 oktober 2012). Niet alleen is dit rapport verouderd, maar het heeft ook betrekking op een gebied circa 1 kilometer ten westen van de planlocatie. Deze rapportage is daarom niet bruikbaar als onderbouwing voor het plan. Er dient alleen verwezen te worden naar de risicokaart.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp

Toelichting:

- Onder 5.4 wordt de tekst toegevoegd dat het een opslagtank propaan betreft. Paragraaf 5.2 aanpassen met betrekking tot terminologie geluid.
- Verwijzing naar Rapport 'Risicoberekening Hogedrukaardgasleiding Noorden, gemeente Nieuwkoop' verwijderen. Alleen verwijzen naar de risicokaart.

Geluid

In paragraaf 5.2 van de Toelichting is het aspect geluid besproken en in paragraaf 5.2.2 is specifiek ingegaan op het onderdeel luchtvaartlawaai. Hier wordt uitgegaan van de 20 Ke contour. Deze terminologie is gezien de huidige regelgeving verouderd. Dit moet zodanig aangepast worden dat blijkt dat het noordoostelijke deel van het plangebied binnen de Lib-5 contour ligt als bepaald in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib).

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp

Toelichting:
- Onder 5.2 wordt de tekst aangepast met betrekking tot de terminologie

Gemeentelijke bouwkavel

Eén bestemmingsvlak "Wonen" ingevolge het voorgaande bestemmingsplan 'Noordse Buurt' had betrekking op een onbebouwd perceel (westelijk van de Ir. J. Nysinghweg 6). Dit perceel is eigendom van de gemeente Nieuwkoop en heeft een zodanige omvang en (driehoekige) vorm dat dit minder geschikt is voor de realisering van een woning. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld om deze bouwkavel te verplaatsen en - anders dan in het voorgaande bestemmingsplan - niet de bestemming "Wonen" toe te kennen (maar evenals de aangrenzende gronden) de bestemming "Natuur". In plaats daarvan was aan een perceel gelegen aan de Floraweg (schuin tegenover het perceel Floraweg 11) een bestemmingsvlak "Wonen" ter grootte van 1500 m2 toegekend. Er was voor deze nieuwbouwlocatie gekozen omdat (de realisering van) een woning op die locatie past binnen het stedenbouwkundige stramien van woningen langs dit deel van de Floraweg.
Na nader onderzoek (o.a. stedenbouwkundig) wordt voorgesteld om de gemeentelijke bouwkavel niet te verplaatsen en de oorspronkelijke locatie (zoals voorgaande bestemmingsplan) te handhaven.
Dit betekent dat het perceel ten westen van Ir. J. Nysinghweg 6 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet te bestemming "Natuur" maar de bestemming "Wonen" krijgt. Daarnaast krijgt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan het perceel tegenover Floraweg 11 niet de bestemming "Wonen" maar houdt de bestemming "Natuur". Hierdoor wordt de situatie van het bestemmingsplan uit 2009 gehandhaafd.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp (bestemming is reeds opgenomen in het plan)

Toelichting:
- Onder 2.5.2. Wonen de laatste alinea over de gemeentelijke bouwkavel verwijderen.
- Onder 4.4.1. Wonen de alinea over de verplaatsing van de bouwkavel verwijderen.

Verbeelding:
- Bestemming van perceel tegenover Floraweg 11 geen bestemming "Wonen" toekennen, maar bestemming "Natuur" handhaven.
- Bestemming van perceel ten westen van Ir. J. Nysinghweg 6 geen bestemming "Natuur" toekennen, maar bestemming "Wonen" handhaven.

Omgevingsvergunning

Op 8 mei 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk gebruik van gronden voor agrarische doeleinden op het adres Ir. J. Nysinghweg 21 in Noorden. Het betreft de percelen nummers 3427, 3521 en 3486 (achter Veenweg 17, 19 en 21). De omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit 'Handelen in strijd met planologische regels'. Tegen deze verleende omgevingsvergunning is beroep ingesteld. Op 30 juli 2021 heeft de rechtbank uitspraak gedaan en besloten om de rechtsgevolgen van de omgevingsvergunning in stand te laten. Hierdoor is de gemeente verplicht om de gronden te leveren en tegemoet te komen aan de inspanningsverplichting om de planologie te regelen.

Het tijdelijke gebruik van de omgevingsvergunning gedurende een termijn van 10 jaar is destijds bepaald vanwege de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan binnen deze termijn. Het gebruik van deze percelen dient meegenomen te worden in voorliggende herziening.
Om voorgaande redenen wordt de bestemming ter plaatse van genoemde percelen aangepast van "Natuur" naar "Agrarisch met Waarden" en wordt de omgevingsvergunning opgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp (bestemming is reeds opgenomen in het plan)

Verbeelding:
Bestemming van betreffende percelen (3427, 3521 en 3486) wijzigen van "Natuur" naar "Agrarisch met Waarden".

Was:

Wordt:

Omgevingsvisie

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 vastgesteld. Dit document vormt het toekomstbeeld voor Nieuwkoop waarin is aangeven welke ambities de gemeente heeft en hoe die gewenste situatie kan worden bereikt. De structuurvisie is in 2016 'herijkt'.
Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie Nieuwkoop vastgesteld. Deze visie vervangt de huidige omgevingsvisie. Aangezien de omgevingsvisie ná de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld wordt voorgesteld om dit als ambtshalve wijziging op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De Omgevingsvisie Nieuwkoop helpt antwoord te geven op de belangrijkste opgaven, waar de gemeente de komende jaren mee te maken krijgt. De gemeente heeft drie ambities geformuleerd:

- Gelukkige mensen: Mensen wonen, werken en recreëren graag in de gemeente en dat wil de gemeente zo houden! Geluk, gezondheid en eigen initiatief staan in de visie daarom centraal. De gemeente wil met de bewoners werken aan een gezonde, sociale leefomgeving met kansen voor iedereen, bijvoorbeeld op een woning, goed onderwijs en genoeg ruimte om te bewegen en te ontmoeten.
- Sterke dorpen: Ondernemers, organisaties en verenigingen máken de dorpen! Samen met de ondernemers, organisaties en verenigingen werkt de gemeente aan toekomstbestendige kernen en plekken met een eigen karakter en een gevarieerd aanbod aan woningen, winkels en voorzieningen. Goed verbonden met de regio en met een mooie balans tussen levendigheid en rust en tussen vernieuwing en historie.
- Groene toekomst: Onze gemeente is groen! De gemeente versterkt de waarden en de vitaliteit van het bijzondere landschap waarin landbouw, tuinbouw, natuur, het opwekken van energie en recreatie een sterk geheel vormen. Met verschillende partijen werkt de gemeente zo aan een duurzame, groene toekomst.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan:

<u>Regels:</u>
geen aanpassingen t.o.v. het ontwerp

<u>Toelichting:</u>
Verwijzing naar Omgevingsvisie Nieuwkoop in plaats van Structuurvisie Nieuwkoop 2040

Parkeernormen

In september 2015 heeft gemeente Nieuwkoop het huidige parkeerbeleid vastgesteld. Hierin zijn de parkeernormen centraal vastgelegd en juridisch verankerd in één document. Deze huidige parkeernormen zijn achterhaald en er was behoefte om de parkeernormen uit het huidige parkeerbeleid 2015 te herzien.
Op 8 juli 2021 is de nieuwe 'Nota Parkeernormen 2021' vastgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nog verwezen naar de parkeernormen uit 2015. Aangezien de parkeernormen ná de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vastgesteld wordt voorgesteld om dit als ambtshalve wijziging op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Met de nieuwe parkeernormen voor woningen kan er meer maatwerk worden geleverd waardoor vooral voor de kleinere woningen de norm lager uitvalt. Verder wordt meer ingespeeld op nieuwe en toekomstige ontwikkeling zoals de deelauto en de laadbehoefte van elektrische voertuigen.
Doordat in de herziening van het bestemmingsplan geen nieuwe woningbouwontwikkelingen worden toegestaan zijn de nieuwe parkeernormen niet van invloed op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor wordt alleen in de tekst van het bestemmingsplan nieuwe verwijzingen opgenomen.

Conclusie voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Regels:
Verwijzing naar nieuwe parkeernormen

Toelichting:
Verwijzing naar nieuwe parkeernormen

Bijlage: Begrenzing

Om de meest recente kadastrale situatie te gebruiken voor het passend maken van de bestemming “Wonen” in dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de situatie d.d. juli 2021. Dit betekent dat van een aantal percelen de kadastrale grenzen worden aangepast. Verder is de begrenzing voor een aantal percelen nog niet verwerkt door het Kadaster. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van coördinaten op basis van de meest recente inmeting en de afgesproken eigendomssituatie. Voor de aanpassingen in de begrenzing gaat het om de volgende percelen: Floraweg 15, Floraweg 27, Floraweg 35, Veenweg 2, Veenweg 6, Veenweg 10, Veenweg 15a en Veenweg 15b. De aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn hieronder weergegeven.

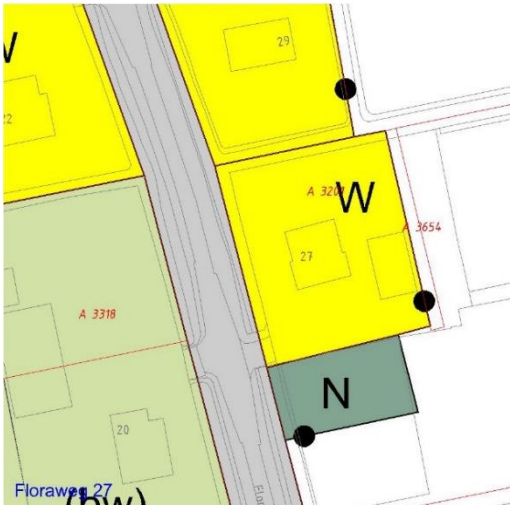
– **Floraweg 15**

Was:

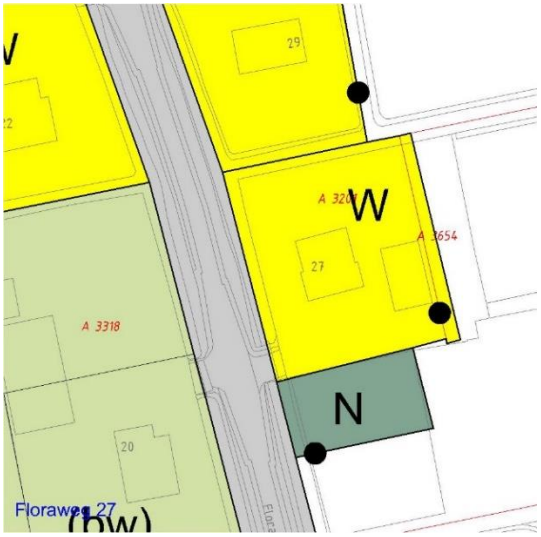
Wordt:

– **Floraweg 27**

Was:

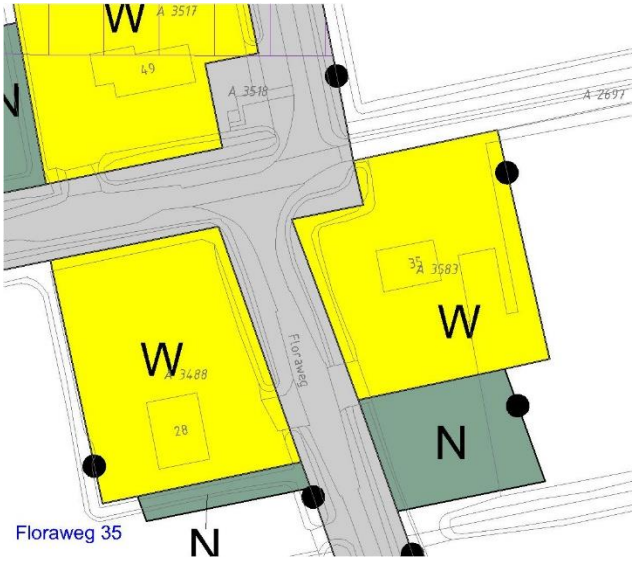


Wordt:

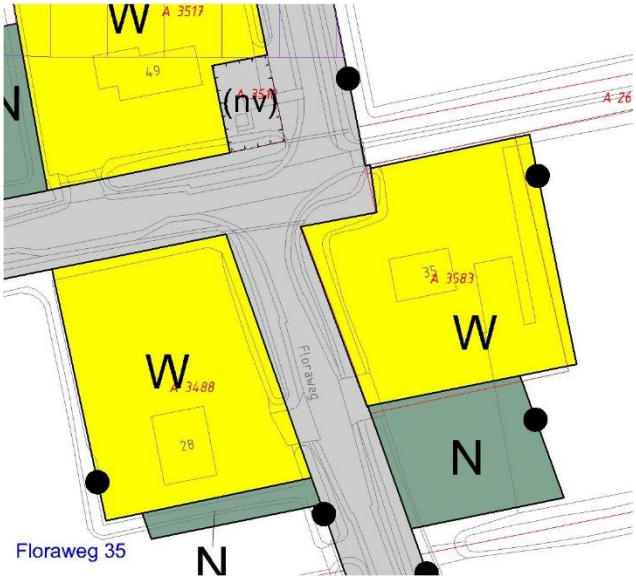


– **Floraweg 35:**

Was:

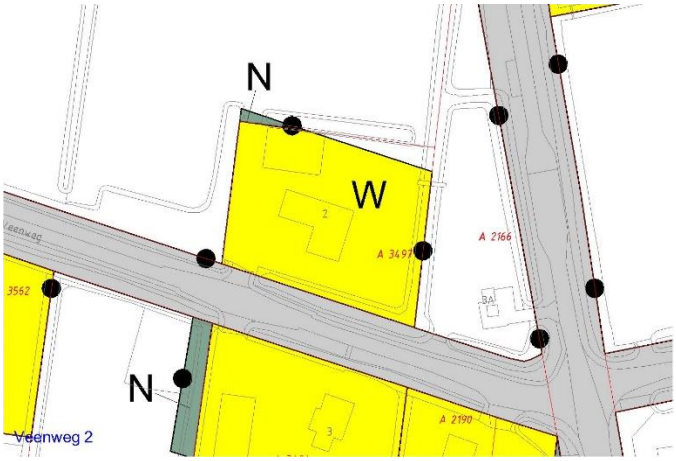


Wordt:



– **Veenweg 2:**

Was:



Wordt:

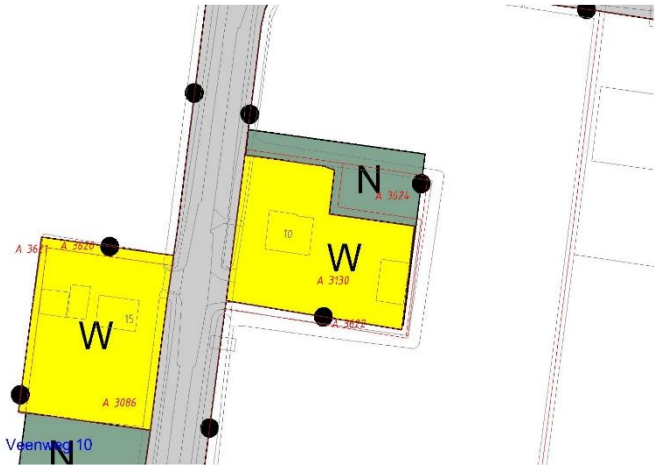
– **Veenweg 6:**

Was:

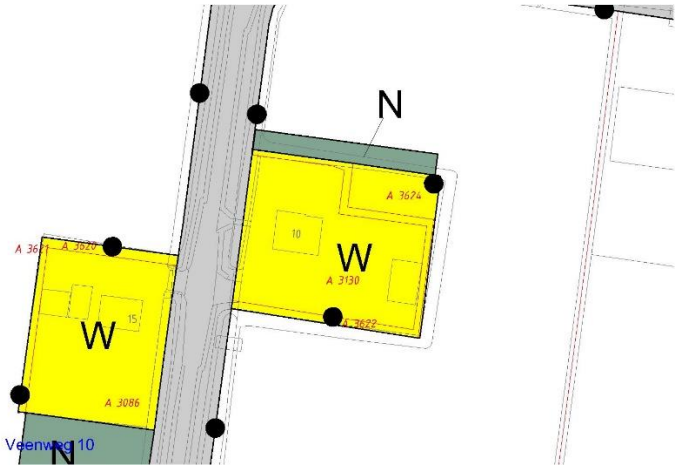
Wordt:

– **Veenweg 10:**

Was:

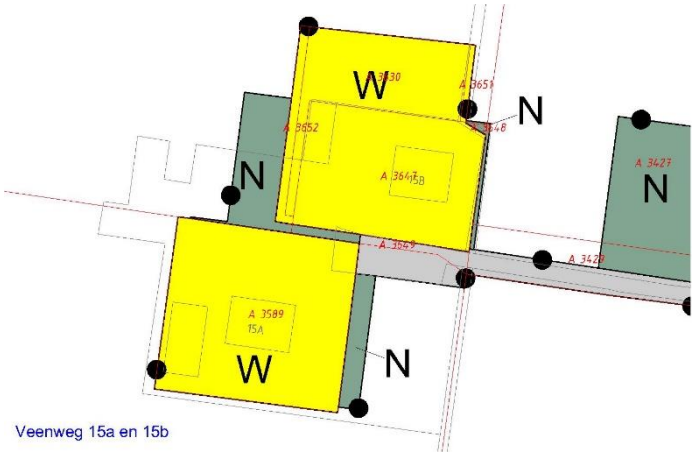
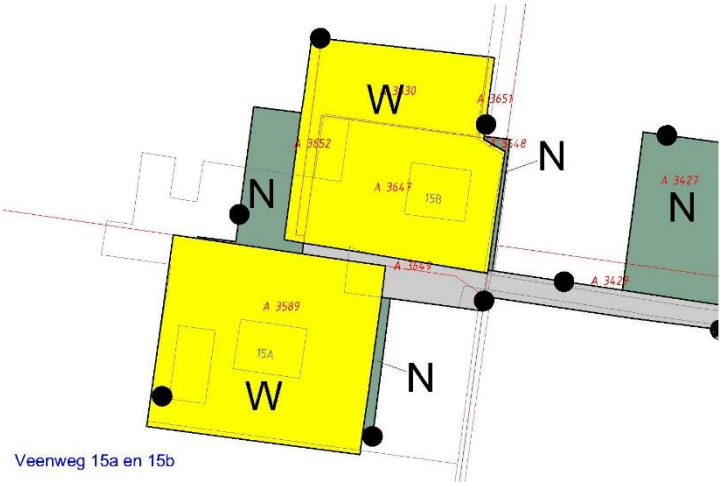


Wordt:



– **Veenweg 15a en Veenweg 15b:**

Was:



Wordt: