

Bestemmingsplan

OUDE NIEUWVEENSEWEG 135, NIEUWVEEN

Gemeente Nieuwkoop



STATUS:

VOORONTWERP

DATUM:

17 september 2021

IMRO IDN:

NL.IMRO.0569.bpNieuwvensewg135-on01

OPDRACHTNEMER

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

OPDRACHTGEVER

de heer P. van der Aar
Nieuwveenseweg 76
2441 CW NIEUWVEEN

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

18 december 2020
17 september 2021

VERSIE

3e versie
1e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

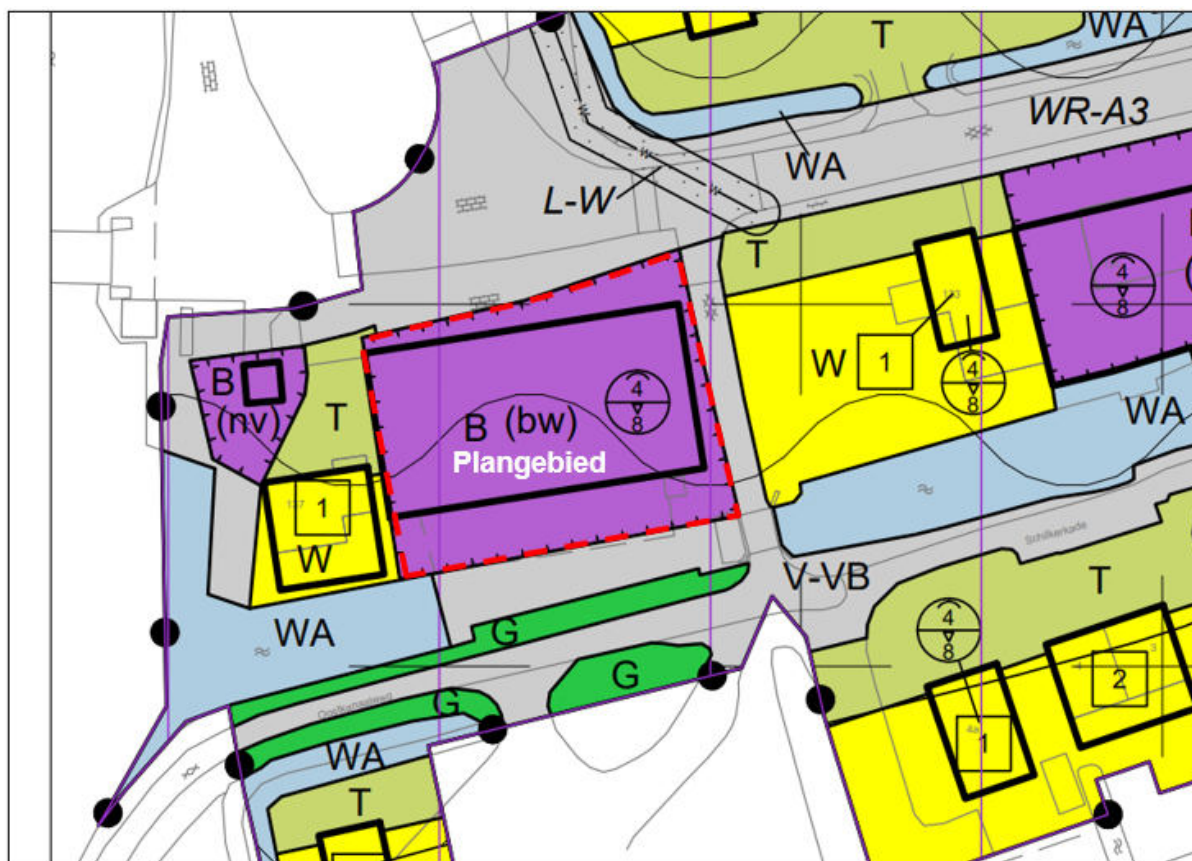
Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2 Bestaande situatie plangebied	9
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	11
3.1 Nieuwe situatie	11
3.2 Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Regionaal beleid	25
4.4 Gemeentelijk beleid	27
4.5 Conclusie	31
Hoofdstuk5 Water	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Beleidskader	33
5.3 Waterhuishouding	35
Hoofdstuk6 Milieu en omgevingsaspecten	39
6.1 Milieu	39
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	48
6.3 Flora en fauna	50
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	52
Hoofdstuk7 Juridische opzet	53
7.1 Algemeen	53
7.2 Verbeelding	53
7.3 Regels	53
7.4 Handhaving bestemmingsplan	55
Hoofdstuk8 Economische uitvoerbaarheid	57
8.1 Financiële haalbaarheid	57
Hoofdstuk9 Maatschappelijke betrokkenheid	59
9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	59
9.2 Communicatie	59
9.3 Zienswijzen	59
Regels	61

Hoofdstuk1	Inleidende regels	62
Artikel 1	Begrippen	62
Artikel 2	Wijze van meten	67
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	68
Artikel 3	Tuin	68
Artikel 4	Wonen	69
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	72
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	74
Hoofdstuk3	Algemene regels	76
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	76
Artikel 8	Algemene bouwregels	77
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	78
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	79
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	80
Artikel 12	Overige regels	81
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	82
Artikel 13	Overgangsrecht	82
Artikel 14	Slotregel	83

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Akoestischonderzoek wegverkeerslawaaï en vliegtuiglawaai
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Nader bodemonderzoek
Bijlage 4	Notitie AERIUS-berekeningen
Bijlage 5	Ecologischonderzoek

het plangebied gelden voorts de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterkering', alsmede de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - 20Ke'. Een vervolgfunctie naar Wonen is in strijd is met het bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' (plangebied rood gestippeld omlind).

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

Het plangebied ligt aan een historisch bebouwingslint tussen het Aarkanaal en het oostelijk gelegen lintdorp Nieuwveen. De bebouwingslinten zijn met de historische structuur, kleinschalige verkaveling en het karakter van de architectuur zeer karakteristiek voor het huidige beeld van de kernen. In de kern Nieuwveen gaat het daarbij om onder andere de Oude Nieuwveenseweg. In het bebouwingslint is naast wonen een kleinschalige mix van functies als detailhandel en bedrijvigheid te vinden. In de loop der tijd is het lint aan de Oude Nieuwveenseweg veelal verdicht met recentere bebouwing. De lineaire opzet van het hoger gelegen linten is nog goed herkenbaar gebleven. Ook is het lint vanuit het omliggende landschap (in dit geval het droogmakerijenlandschap) veelal nog goed waarneembaar. Het historische karakter van het oorspronkelijke bebouwingslint is een belangrijke kwaliteit van de ruimtelijke structuur. Het behoud van de kleinschaligheid en afwisseling en het versterken van de karakteristieke architectuur van de linten vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen.

Bebouwingslint Oude Nieuwveenseweg.



Naastgelegen woning op nummer 137.



Kattenbrug over Aarkanaal.



Lintbebouwing aan Schilkerkade.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is in gebruik als bedrijfsdoeleinden. Op het terrein staat een loods die vroeger dienst deed als fouragehandel. Tegenwoordig is het pand in gebruik voor opslagdoeleinden en stalling van caravans. Langs de voorzijde van de bedrijfsloods is er gelegenheid tot parkeren. Aan de achterzijde ligt een volkstuin met aansluitend grasland.

De te slopen bedrijfsloods.



Naastgelegen Schilkerkade.



Watergang achter bedrijfsloods.



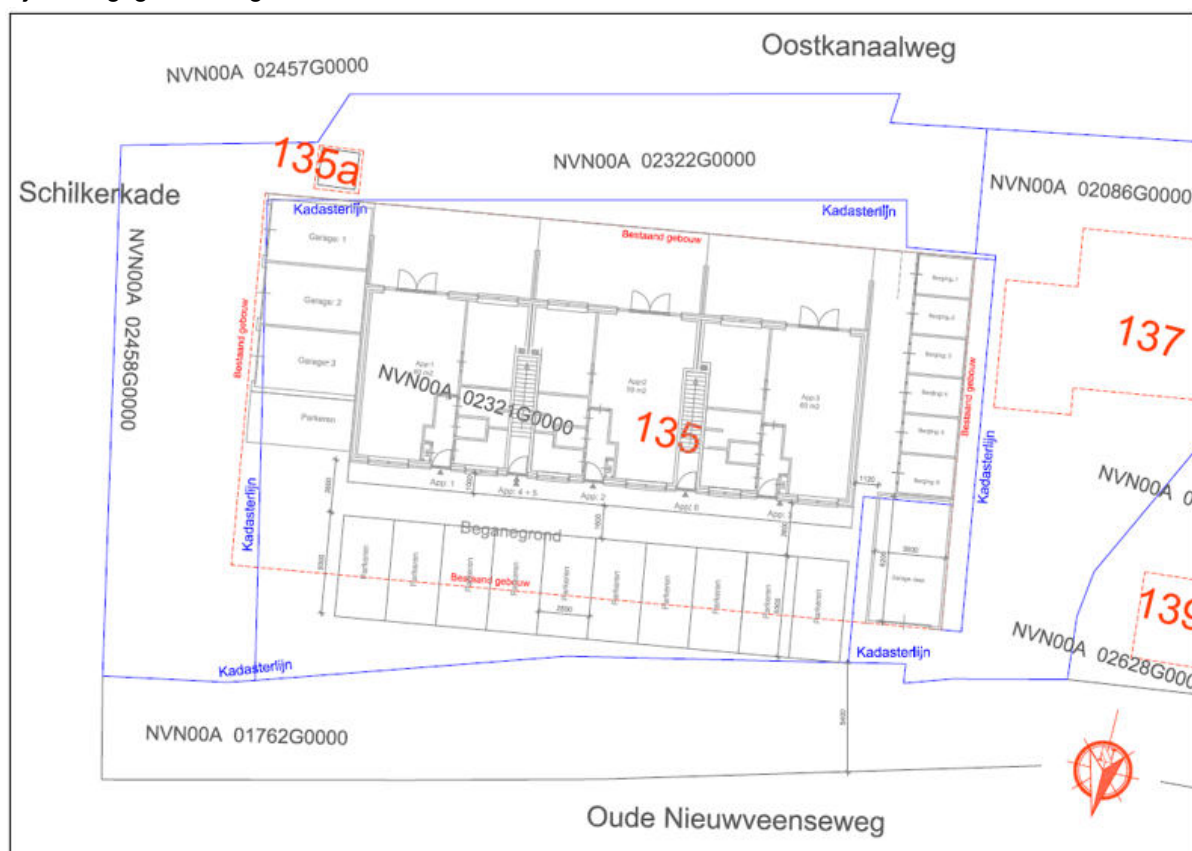
Achterzijde van de te slopen bedrijfsloods.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

3.1.1 Planopzet

In het plangebied wordt een appartementengebouw met twee bouwlagen gerealiseerd met een bouwhoogte van circa 7 m. Op elke verdieping komen drie starters appartementen van circa 60 m² per wooneenheid. Aan de achterzijde hebben de appartementen op de begane grond een terras van circa 26 m². De bovenappartementen krijgen balkons met een oppervlakte van elk 20 m². Aan de voorzijde wordt een ventweg aangelegd waar het parkeren kan plaatsvinden. Aan de westzijde komen 6 bergingen met aan de straatzijde een garagebox. Aan de oostzijde komen nog drie garageboxen en een parkeerplaats. De verkavelingstekening is opgenomen in figuur 3. Enkele aanzichttekeningen van de nieuwe situatie zijn weergegeven in figuur 4.



Figuur 3: Situatietekening.



Figuur 4: Aanzichttekening (voorlopig) van voorzijde (boven) en achterzijde (onder).

3.1.2 Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat uit zes appartementen in de goedkope koopsector. Deze woningen zijn bestemd voor de doelgroep starters, waar veel vraag naar is. Het programma is opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Woningbouwprogramma

Woningen	Financieringscategorie	Aantal
appartementen, koop	goedkope sector (circa € 187.000,-)	6
Totaal		6

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt ten oosten van het Aarkanaal aan de Oude Nieuwveenseweg. Tezamen met de langs het Aarkanaal gelegen Westkanaalweg vormen deze wegen de verbinding tussen Nieuwveen en Ter Aar. Nieuwveen ligt ten oosten van het plangebied. De maximum snelheid is ter plaatse 60 km/ uur.

De appartementen worden ontsloten op de Schilkerkade via een nieuw aan te leggen ventweg. In westelijke richting ligt de Kattenbrug/ Westkanaalweg en Geerweg. Via de Vriezenweg is de Provinciale weg N207 (Alphen aan den Rijn/Lisse) bereikbaar.

Oude Nieuwveenseweg richting Nieuwveen.



Nieuwveens Jaagpad.



Schilkerkade.



Oostkanaalweg ten zuiden van plangebied.

Parkeren

Voor de zes appartementen worden de parkeerkencijfers aangehouden overeenkomstig de door de gemeenteraad op 8 juli 2021 vastgestelde 'Nota Parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021'. De relevante parkeernorm voor gestapelde woningen is opgenomen in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Parkeerkencijfers

Functie	Oppervlakte woning	Parkeernorm	waarvan aandeel bezoekers
koop, gestapeld	50-80 m ²	1,8	0,3 pp

Op basis van deze uitgangspunten ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.3).

Tabel 3.3 Parkeerbalans nieuwe situatie

Functie	Rest bebouwde kom	waarvan aandeel bezoekers	aantal woningen	totaal aantal parkeerplaatsen
koop, etage, starters	1,8	0,3 pp	6	10,8
Totaal				11 pp afgerond

Parkeerbalans nieuwe situatie

Op het voorterrein worden 10 parkeerplaatsen aangelegd welke bereikbaar zijn via de nieuwe ventweg voor het appartementengebouw. Aan de oostzijde van het gebouw wordt 1 parkeerplaats aangelegd, alsmede 3 garageboxen. Het plan kan voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Aan de westzijde wordt nog 1 garagebox gerealiseerd ten behoeve van de woning op nummer 137. Bij uitwerking van het bouwplan 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. 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 Nationale Omgevingsvisie (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 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 stads- en dorpsgrenzen, 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 naar zes starterswoningen in de dorpsrand.

4.1.2 Barro

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.

Het plangebied ligt in een bebouwingslint ten westen van de kern Nieuwveen. De invulling van het plangebied met het toevoegen van 6 woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op. In paragraaf 4.2.2 wordt hierop nader ingegaan. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

4.1.4 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

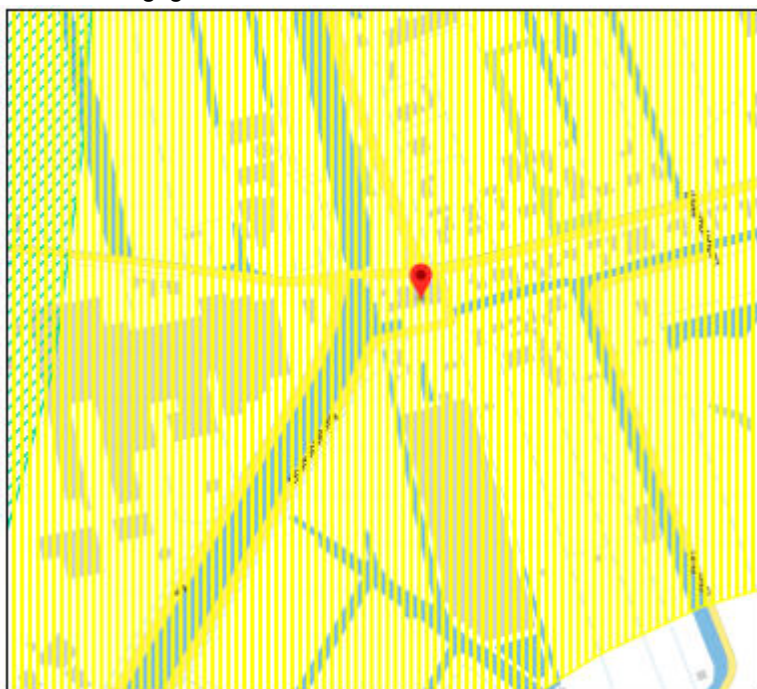
Wettelijk kader

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. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen. In het Luchthavenindelingbesluit zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied.

Onderzoek/ beoordeling

Door een goede ruimtelijke ordening wil het Rijk voorkomen dat er meer mensen komen te wonen op plaatsen waar veel vliegtuiggeluid is. In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) worden verschillende gebieden rond luchthaven Schiphol onderscheiden waar in meer of mindere mate

beperkingen gelden voor het gebruik van die gebieden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. In onderstaande figuur 5 zijn de voor het plangebied relevante beperkingengebieden uit het LIB weergegeven.



Figuur 5: Uitsnede Bijlage 3 bij LIB; Beperking bebouwing.

Het groen gearceerde gebied is het beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen (LIB 4 contour). Het geel gearceerde gebied is het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid (LIB 5 contour). Uit figuur 5 is af te leiden dat het plangebied buiten de LIB 4 contour, maar geheel binnen de LIB 5 contour ligt. Op grond van artikel 2.2.1d van het LIB zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Het plangebied bevindt zich echter geheel binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor er op grond van het LIB geen beperkingen zijn.

De ligging binnen het beperkingengebied leidt niet tot een belemmering voor het plan. Wel geldt op grond van bijlage 4a van het LIB een beperking van de bouwhoogte tot maximaal 76 meter, in verband met radar (artikel 2.2.2a LIB). De maximaal toegelaten bouwhoogte in het bestemmingsplan blijft ruim onder deze toegelaten bouwhoogte. Daarnaast geldt een beperking van de hoogte voor windturbines. In het plan zijn echter geen windturbines voorzien.

Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zijn in artikel 6.14 20 Ke-contour Schiphol criteria voor woningbouw geformuleerd. In artikel 6.14, lid 1 is aangegeven dat woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied toegelaten is. De 'LIB-5 contour' is identiek aan de voormalige '20 Ke-contour' uit de Nota Ruimte. Binnen deze contour mogen geen woningbouwlocaties komen. Wel is het mogelijk om (onder voorwaarden, zie Omgevingsverordening) enkele woningen te bouwen. Uitgezonderd van de beperkingen zijn bouw mogelijkheden die al bestonden volgens het in 2003 vigerende streekplan (Streekplan Zuid-Holland van 19 februari 2003 en Zuid Holland Oost van 12 november 2003). In Zuid-Holland gaat het om gebieden binnen de rode contouren uit het genoemde streekplan, Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) en om woningen die onder de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling vallen. In het geval dat binnen de LIB-5 contour wordt gebouwd, moet wel in het (steden)-bouwkundig ontwerp rekening worden gehouden met de aanwezigheid van vliegtuigeluid. Dit om de goede leefomgevingskwaliteit te waarborgen. Tegelijk met de in werking treding van het LIB heeft de provincie Zuid-Holland een beleidsregel vastgesteld (de Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol, PZH-2017-590514465). Hierin staat uitgelegd op welke wijze de provincie ingediende plannen toetst en zonodig een aanwijzing geeft.

Tussenconclusie

Het plan ligt binnen de zgn. LIB-5 contour (voorheen 20 Ke) en binnen het BSD-gebied. Hier is onder

voorwaarden kleinschalige woningbouw mogelijk. De beoogde plannen voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in het LIB, in de Omgevingsverordening en in de Beleidsregel wonen en vliegen van de provincie.

Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol gemeente Nieuwkoop

De Raad van de gemeente Nieuwkoop heeft op 11 mei 2017 de Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze zij vorm geeft aan de voorwaarden uit het LIB. Hierin staat o.a. beschreven op welke wijze zij rekenschap geeft, de ruimtelijke afweging motiveert en hoe zij voorlichting geeft aan nieuwe bewoners.

Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de relevante geluidbronsoorten weg- en railverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai van belang. Voor dit plan zijn alleen wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai relevant.

Bij de bepaling van het gecumuleerde geluidniveau worden de geluidniveaus van de relevante geluidbronsoorten wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai bij elkaar opgeteld. Dit geldt voor zover de voorkeurswaarden voor de betreffende geluidbronsoort overschreden worden; voor luchtvaartlawaai geldt de cumulatie voor locaties die liggen binnen de LIB-4 contour.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat het geluid vanwege de in de omgeving van het plangebied aanwezige wegen niet voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van het bouwvlak voor de nieuwe woningen binnen dit plan bedraagt 63 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor luchtvaartlawaai geldt dat de geluidbelasting eerst omgerekend wordt naar een geluidniveau dat qua hinder vergelijkbaar is met wegverkeerslawaai. In het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is voor luchtvaartlawaai de volgende rekenregel opgenomen: $L^*_{LL} = 0,98 L_{LL} + 7,03$. Op basis van deze rekenregel is de geluidbelasting van luchtvaartlawaai van 54 dB qua hinder vergelijkbaar met wegverkeerslawaai van 60 dB Lden. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 69 dB. Er is sprake van een akoestisch slechte kwaliteit.

Beoordeling Bouwbesluit

Omdat hogere waarden voor wegverkeerslawaai vastgesteld moeten worden geldt op grond van het Bouwbesluit 2012 voor de geluidwering van de gevel dat deze zodanig moet zijn dat het geluidniveau in de woningen ten hoogste 33 dB bedraagt. Voor de toetsing aan het Bouwbesluit dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidbelasting van 69 dB. Dit houdt in dat de geluidwering van de gevel ten minste 36 dB moet bedragen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, omdat het plangebied in het bestaand stads- en dorpsgebied ligt en de beoogde bebouwing ruimschoots lager is dan de maximale bouwhoogte (bijlage 3), toetshoogten (bijlagen 4, 4a en 6) van het LIB, zodat de aanwezigheid van Schiphol en het LIB geen invloed heeft voor dit bestemmingsplan. In de Algemene aanduidingsregels wordt dit geborgd.

4.1.5 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. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook levert de uitvoering van het plan geen beperkingen op voor het LIB. 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.

Beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Met de inzet voor beter benutten van de bebouwde ruimte volgt de provincie ontwikkelingen in de maatschappelijke behoefte. De vraag naar wonen en werken in of rond stads- en dorpscentra neemt toe. Die vraag verandert ook van karakter. Mede door technologische ontwikkelingen vervaagt de strikte scheiding tussen wonen en werken. Ruimtelijk staat daarom niet langer functiescheiding centraal.

De onderbouwing conform de Ladder voor duurzame verstedelijking vormt een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van regionale visies. Als het plan qua regionale behoefte-raming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van GS, kan daarnaar worden verwezen bij de beschrijving van de behoefte als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau volgens de provincie geheel of gedeeltelijk is doorlopen.

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. 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 kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. 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.

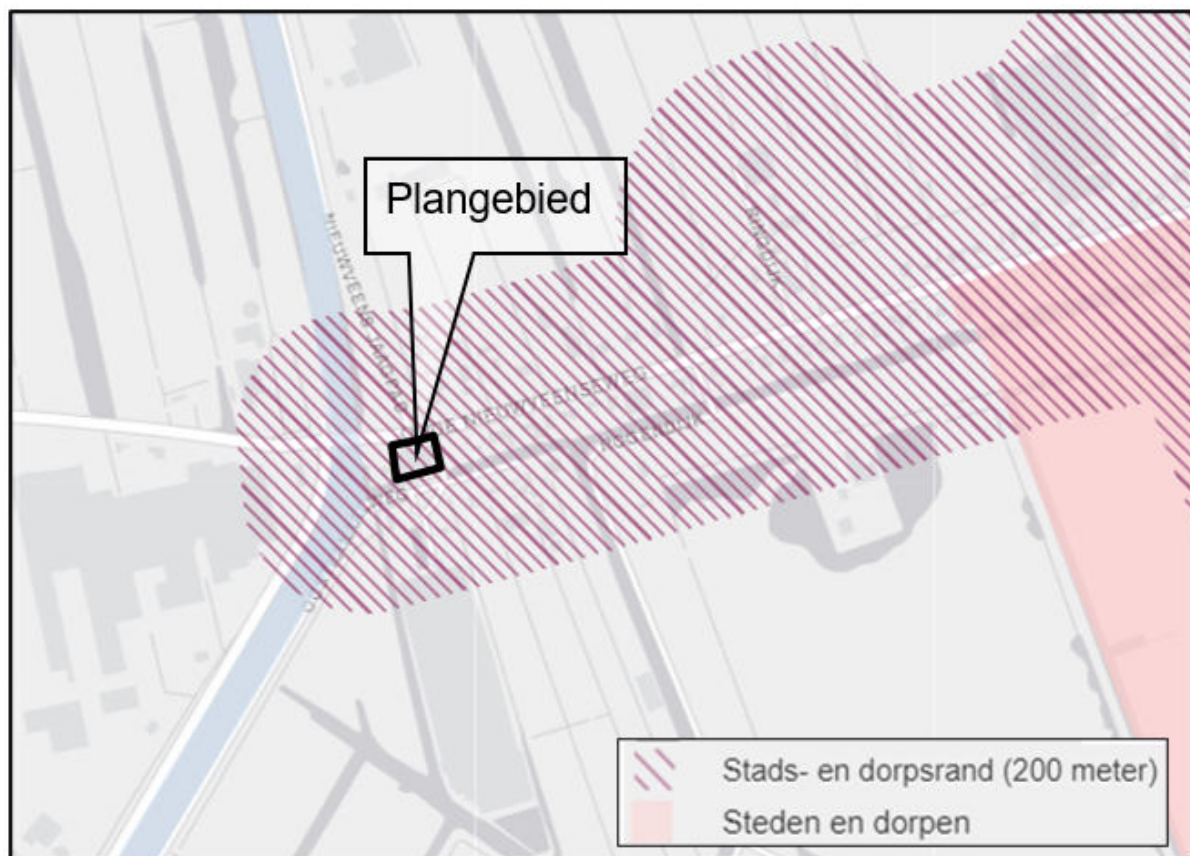
De *ondergrond* (eerste laag) van het plangebied wordt gevormd door veen. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Als richtpunt 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 de onverveende bovenlanden aan een dijklint. Een bovenland is een smalle strook onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetting, met een scherpe overgang naar de aangrenzende droogmakerijen. De bovenlanden kennen een kleinschalig en relatief besloten en groen karakter. Bebouwing en erfbeplanting bepalen het beeld net als menging van veel verschillende functies. De diversiteit en het multifunctionele karakter zijn kenmerken van de linten. Ruimtelijke verdichting is mogelijk als dit bijdraagt aan het groene karakter van de bovenlanden en geen tot nauwelijks verkeersaantrekkende werking heeft. Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de contrasten tussen het (oude) bovenland (hooggelegen, besloten, kleinschalig karakter) en de aangrenzende droogmakerijen (laaggelegen, grootschalig, weids).

Het plangebied is hier voorts aangeduid als lint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. 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. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Op de *laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit van de dorpsrand langs een bebouwingslint (figuur 6). Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. 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, door o.a. de nabijheid van voorzieningen. 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. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, het contact en de overlap).

Op de *laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid. De naastgelegen Oude Nieuwveenseweg en het in noordelijke richting gelegen Nieuwveens Jaagpad zijn aangeduid als fiets- en wandelroute (indicatief op kaart weergegeven) als onderdeel van het netwerk van fiets- en wandelpaden, terwijl het Aarkanaal is aangemerkt als historische vaarweg.



Figuur 6: Uitsnede kaart Kwaliteitskaart: 'Laag van de stedelijke occupatie'. Het plangebied is met zwarte omlijnning aangeduid.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Het toevoegen van zes woningen is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat het plangebied in een bebouwingslint van de dorpsrand ligt. De richtpunten zijn niet in het geding. Het plan is in overeenstemming 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. 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 Zuid-Holland. Op grond hiervan 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 als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 6 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 in het bebouwingslint. 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

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsrand'. Als richtpunten 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.

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). Het verouderde bedrijfsgebouw maakt plaats voor de nieuwbouw van een kleinschalig appartementengebouw met 6 wooneenheden. Het bebouwingslint aan de Oude Nieuwveenseweg krijgt hierdoor een kwaliteitsimpuls. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al staat aan wonen langs de Oude Nieuwveenseweg. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

20 Ke-contour Schiphol

In artikel 6.14.20, lid 1 is opgenomen dat voor de gronden binnen de 20 Ke-contour, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II, een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

Verder is in lid 3 vastgelegd dat voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, in de toelichting van dat plan rekenschap wordt gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen

vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen. In paragraaf 4.4.3 wordt hierop ingegaan.

Toetsing aan 20 Ke-contour

Het plangebied ligt in de 20 Ke-contour, doch binnen de bebouwingscontour 2003, zodat woningbouw mogelijk is. In figuur 7 is een uitsnede van Kaart 13 van de Omgevingsverordening opgenomen.



Figuur 7: Uitsnede Kaart 13 Veiligheid.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.2.11 van de herziening van het Provinciaal omgevingsbeleid 2020 (zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 16 juni 2021) is in artikel 6.2.11 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 4.4.4 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt 6 woningen mogelijk binnen een bestaand bebouwingslint. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt onder de noemer 'inpassing', waarbij de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met 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);
- het plan is in overeenstemming met artikel 6.14.20, lid 1, omdat de woningen in het bestaand stedelijk gebied zijn gelegen (20Ke-contour).

Mitsdien is deze ontwikkeling in overeenstemming met de provinciale belangen.

4.2.3 Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 29 mei 2012 het gebiedsprofiel Hollandse Plassen vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Gedeputeerde Staten stellen het gebiedsprofiel vast als bevestiging van dit gezamenlijke vertrekpunt en tegelijk als uitgangspunt voor provinciale plannen.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Versrijningsvorm landschap

In het Hollands Plassengebied is grofweg een tweedeling te zien tussen veenweidegebieden en droogmakerijen. De veenweidegebieden liggen hoger dan de droogmakerijen en kennen een grote functiemenging. In deze gebieden bevinden zich graslanden voor de melkveehouderij, oude lintdorpen, (glastuinbouw)bedrijven, natuurgebieden en relatief veel opgaand groen in vergelijking met de droogmakerijen. De droogmakerijen hebben een grootschalig, rechthoekig en agrarisch karakter met melkveehouderij en akkerbouw. De overgang tussen veenweide en droogmakerij is veelal abrupt door het grote hoogteverschil.

Linten blijven linten

De bewoning in het Hollands Plassengebied bestaat grotendeels uit langgerekte bebouwingslinten met woon- en werkfuncties langs water, wegen of dijken en met een sterke relatie met het omliggend landschap. Elk lint bezit een eigen kenmerkend karakter. Aan de voorzijde van de lintbebouwing bevindt zich de hoofdontsluiting, aan de achterzijde het 'landschap'. In de loop der tijd zijn de linten verdicht. Door deze ontwikkeling is er een duidelijk verschil in transparantie van de linten: waar vanuit sommige linten het omliggende landschap goed te ervaren is, zijn andere linten dichtgegroeid of naar binnen gekeerd. De linten kennen allemaal een eigen ritmiek van bebouwing en beplanting en de richting waarop de bebouwing staat ten opzichte van de weg of watergang. Bij veel linten in het Hollandse Plassengebied is het water bepalend voor het karakter en ligt de bebouwing met de voorzijde langs het water (boezemlint en rivierdijklint).

Veranderingen binnen de linten vinden plaats door de behoefte aan extra ruimte voor wonen, agrarische activiteiten of bedrijfsruimte. Nieuwbouw heeft tot gevolg dat een lint verdicht, verbreed of verlengd wordt of de schaal van de bebouwing veranderd. Ambities zijn:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat er op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Dijklint

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingslint tegen een dijk. Het lint heeft een gemengd karakter met wonen en werken. Dit zijn over het algemeen oude linten. De bebouwing ligt hoger dan de omgeving. Er zijn regelmatig doorzichten naar het achtergelegen landschap. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Er is er beperkt ruimte voor ontwikkelingen, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zijn:

- Bebouwing blijft op hoogte
- Strakke verkaveling met een kavelvorm als een vierkant op het lint
- Doorzichten op het achterland
- Eenvoudige erfinrichting met strakke groene omzoming en behoud van doorzichten
- Directe ontsluiting van het erf op het lint.

Soms liggen er agrarische erven aan de achterkant van het lint; zogenaamde tweedelijnsbebouwing. Hier is uitbreiding mogelijk, mits het dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf. Deze linten vormen vaak een belangrijke functionele en beleefbare verbinding tussen dorpen onderling en tussen dorpen en het landschap.

Spiegeling planontwikkeling aan Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Aan het hoofdzakelijk eenzijdige bebouwingslint staan voornamelijk woningen. Met het slopen van een verouderd bedrijfsgebouw wordt een kleinschalige woningbouwontwikkeling met 6 appartementen mogelijk gemaakt. Rekening wordt gehouden met de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint. De bebouwing sluit aan op de bestaande hoogten van de overige woningen. De ontwikkeling is passend, omdat het appartementengebouw qua bouwmassa vergelijkbaar is met de huidige bebouwing. Het perceel wordt hierdoor niet onevenredig verdicht. Het woongebouw wordt landschappelijk ingepast.

Conclusie

De nieuwe bebouwing staat met 'het gezicht' naar de weg, waarbij het appartementengebouw landschappelijk wordt ingepast. Het bebouwingslint blijft beleefbaar, zodat per saldo de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud van het bebouwingslint zonde daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling), waarbij een passende herontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Deze functie is in overeenstemming met de uitgangspunten van het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

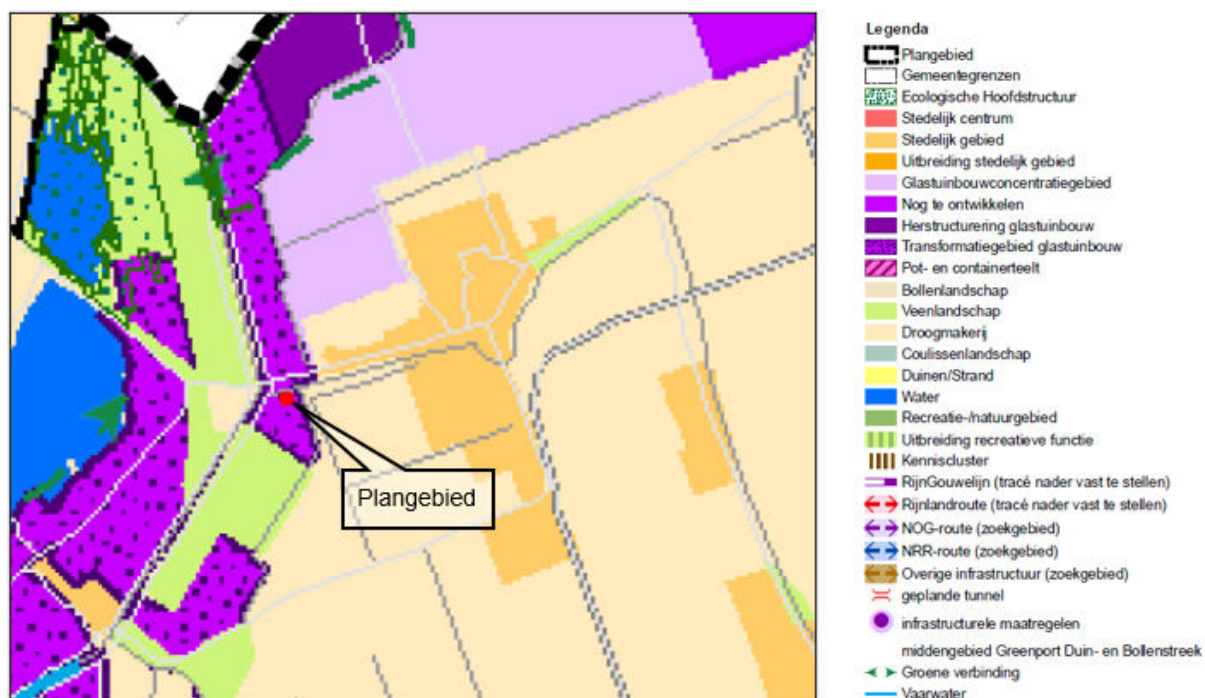
De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder gemeente Nieuwkoop, zijn vanaf 1 april 2010 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. In verband hiermede is de eerste partiële herziening van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur Holland Rijnland, 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 in het bebouwingslint van de Oude Nieuwveenseweg ten westen van de kern Nieuwveen levert een bijdrage aan uitwerking van de eerstgenoemde kernbeslissing om in de regio tot 2020 netto 33.000 woningen te bouwen. Op de visiekaart ligt het plangebied in 'Transformatiegebied glastuinbouw' (figuur 8).

Conclusie

De structuurvisie heeft een hoog abstractieniveau; op perceelsniveau worden hierover geen uitspraken gedaan. Het toevoegen van 6 woningen levert een bijdrage aan het woningbouwprogramma tot 2020 in de regio Holland Rijnland. Er wordt ingespeeld op de behoefte aan goedkope koopwoningen voor de doelgroep starters. Het planinitiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland.



Figuur 8: Uitsnede Regionale Structuurvisie, Visie 2020.

4.3.2 Regionale Woonagenda 2017

In het kader van de woningbouwprogrammering heeft Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 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.

Conclusie

Het toevoegen van 6 woningen in de goedkope koopsector levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Nieuwkoop voor de doelgroep starters. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (6 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 Woonagenda.

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 de Oude Nieuwveenseweg 135 wordt beoogd. Deze planontwikkeling draagt bij aan het versterken van een bebouwingslint, waarin een verouderde bedrijfsloods plaats maakt voor 6 appartementen in de goedkope koopsector voor de doelgroep starters. Duurzaamheid wordt beschreven in paragraaf 4.4.4.

Conclusie

De woningbouw levert een bijdrage aan het behoud van het voorzieningenniveau in de kern in een bestaand bebouwingslint voor de doelgroep starters. 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 bouwmogelijkheden. Er zijn binnen de gemeente namelijk nog onbenutte bouwmogelijkheden 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 25% van de woningen in de sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Daar waar dit niet wordt gerealiseerd dient initiatiefnemer op grond van de 'Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2011, herziening 2012' 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.

Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 9 juli 2020 de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020 vastgesteld. De doelgroepenverordening is een sturingsinstrument waarmee de gemeente in het bestemmingsplan voor de categorieën sociale huur, middenhuur, goedkope koop en particulier opdrachtgeverschap de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen en instandhoudingstermijnen kan bepalen.

Met een doelgroepenverordening kan de gemeente uitvoering geven aan de Woonvisie en het vast te stellen woningbouwprogramma. Zo dient de aanvanghuurprijs voor sociale huurwoningen te voldoen aan het bepaalde in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (in 2020 ligt deze grens op €737,14). Voor middenhuur is gekozen voor hoogste €975,-. Voor de verkoopprijs van goedkope koopwoningen is aangesloten bij de maximale prijs die is genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval bedraagt de verkoopprijs € 200.000,-. De maximale verkoopprijs van goedkope koop wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het CBS (artikel 3, lid 1 en 2 van de Verordening). Als doelgroep voor goedkope koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen tot maximaal € 50.000,-.

Volgens artikel 1.1.1 van het Bro kan voor goedkope koop een instandhoudingstermijn van minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar worden opgenomen in de verordening. In artikel 6, lid 3 is vastgelegd dat goedkope koopwoningen gedurende een termijn van tenminste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Toetsing planinitiatief

In de vier grote A-kernen 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. Dit betekent niet dat er een bouwstop is in B- en C-kernen. De gemeente blijft de vitaliteit van de kleine dorpen stimuleren, maar gebruikt daarvoor andere, meer geschikte, middelen dan nieuwbouw of actief grondbeleid. Door particuliere ontwikkelingen ontstaan er kleinschalige impulsen voor de kleinere dorpen.

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van 6 startersappartementen mogelijk in het goedkope segment nabij de kern Nieuwveen. De behoefte naar koopwoningen in deze financieringscategorie is groot. Omdat er sociale woningbouw plaatsvindt is er geen afdracht in het Woonfonds nodig. In de regels wordt vastgelegd dat 35% van het woningbouwprogramma is bestemd voor sociale koopwoningen, welke gedurende 5 jaar beschikbaar dienen te blijven voor de doelgroepen uit de doelgroepenverordening.

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 particuliere initiatieven. Deze particuliere planontwikkeling levert een bijdrage aan de uitvoering van de Woonvisie om voldoende woningen in de goedkope koopsector te realiseren voor de doelgroep starters nabij een A-kern.

4.4.3 Beleidsregel Wonen & Vliegen

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 11 mei 2017 de beleidsregel Wonen & vliegen (nieuwbouw binnen 20 Ke-contouren en LIB 4) vastgesteld. De beleidsregel is op 26 mei 2017 in werking getreden. Met deze beleidsregel legt de gemeente vast op welke wijze zij 'rekenschap' geeft in bestemmingsplannen over bijvoorbeeld geluidsbelasting van nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau binnen de woning te verminderen. In de toelichting van het ruimtelijke plan (hier het bestemmingsplan), is extra aandacht bij de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid binnen 20 Ke-contour. Er worden afwegingen gemaakt in de toelichting waarbij lokale leefbaarheid en vitaliteit een belangrijke rol spelen. Ten aanzien hiervan wordt het volgende opgemerkt.

Woningbouw is mogelijk, omdat het plangebied is gelegen binnen de provinciale bebouwingscontour van 2003 (zie figuur 7). Met het vaststellen van een beleidsregel, heeft de gemeente de bevoegdheid om zelf in bepaalde gevallen belangen af te wegen. De gemeente dient daarbij verantwoordelijkheid te dragen voor ruimtelijke beslissingen in relatie tot luchtvaartgeluid, waarbij tevens verantwoordelijkheid genomen zal moeten worden voor het afhandelen van klachten uit gebieden waarin nieuwbouw wordt gepleegd. Op de volgende wijze zal rekenschap worden gegeven:

- a. de woningen worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde in het Bouwbesluit, waarbij in bijzonder aandacht zal worden gevraagd voor geluidsisolatie als gevolg van vlieglawaaai. In de te verlenen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zullen hieraan voorwaarden worden verbonden.
- b. In de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en exploitant wordt vastgelegd dat:
 1. de exploitant bekend is met het feit dat het plangebied zich geheel bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en met de daaruit voortvloeiende gebruiksbeperkingen;
 2. de exploitant verplicht is een kettingbeding op te nemen in de koop/ verkoopovereenkomsten met de (toekomstige) eigenaren van de woningen, waarin wordt vastgelegd dat:
 - de gebruikers van de woningen bekend zijn met vliegtuiglawaai van vliegverkeer vanaf en naar Schiphol;
 - de luchtvaartsector gevrijwaard wordt van extra (isolatie)kosten als gevolg van de planologische ruimte voor woningbouw binnen de 20 Ke-contour

Met inachtneming van het vorenstaande is bouwen binnen de 20Ke-contour verantwoord. De leefbaarheid voor de bewoners wordt voldoende gegarandeerd door extra eisen te stellen aan geluidsisolatie, zodat een gezond binnenklimaat kan worden bereikt. Voorts zorgt de bouw van 6 woningen aan de Oude Nieuwveenseweg in Nieuwveen ervoor dat tegemoet wordt gekomen aan de lokale woningbehoefte voor de doelgroep starters. De woningbouw draagt bij aan de vitaliteit van de kern Nieuwveen. De gemeente zal vooralsnog gebruik maken van bestaande structuren van informatievoorziening en klachtenafhandeling.

Conclusie

Dit bestemmingsplan houdt rekening met de Beleidsregel Wonen & Vliegen door in de exploitatieovereenkomst afspraken te maken met de marktpartij over de hiervoor genoemde punten.

4.4.4 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, hevigere 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. Er zijn 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. In het plangebied is er op de Kaart Hittestress geen knelpunt voor hittestress. Er zijn geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

Droogte

In het plangebied is er geen sprake van extra bodemdaling door droogte. Er zijn uit dien hoofde geen beperkingen.

Conclusie

De woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd en bijna energieneutraal (BENG) uitgevoerd. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: plaatsing zonnepanelen, warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater. Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten van het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaam bouwen.

4.5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat met deze planontwikkeling geen rijksbelangen zijn gemoeid. Deze planontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, omdat het toevoegen van zes woningen aansluit bij de bestaande identiteit zonder dat de structuur van het bebouwingslint wordt aangetast. Voorts heeft er regionale afstemming plaatsgevonden over het woningbouwprogramma. Het programma wordt opgenomen in de Regionale Woonagenda. Mitsdien is het bestemmingsplan in overeenstemming met de provinciale belangen.

De planontwikkeling op onderhavige locatie past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.

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

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 hoofdpogaven:

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 (2019), 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

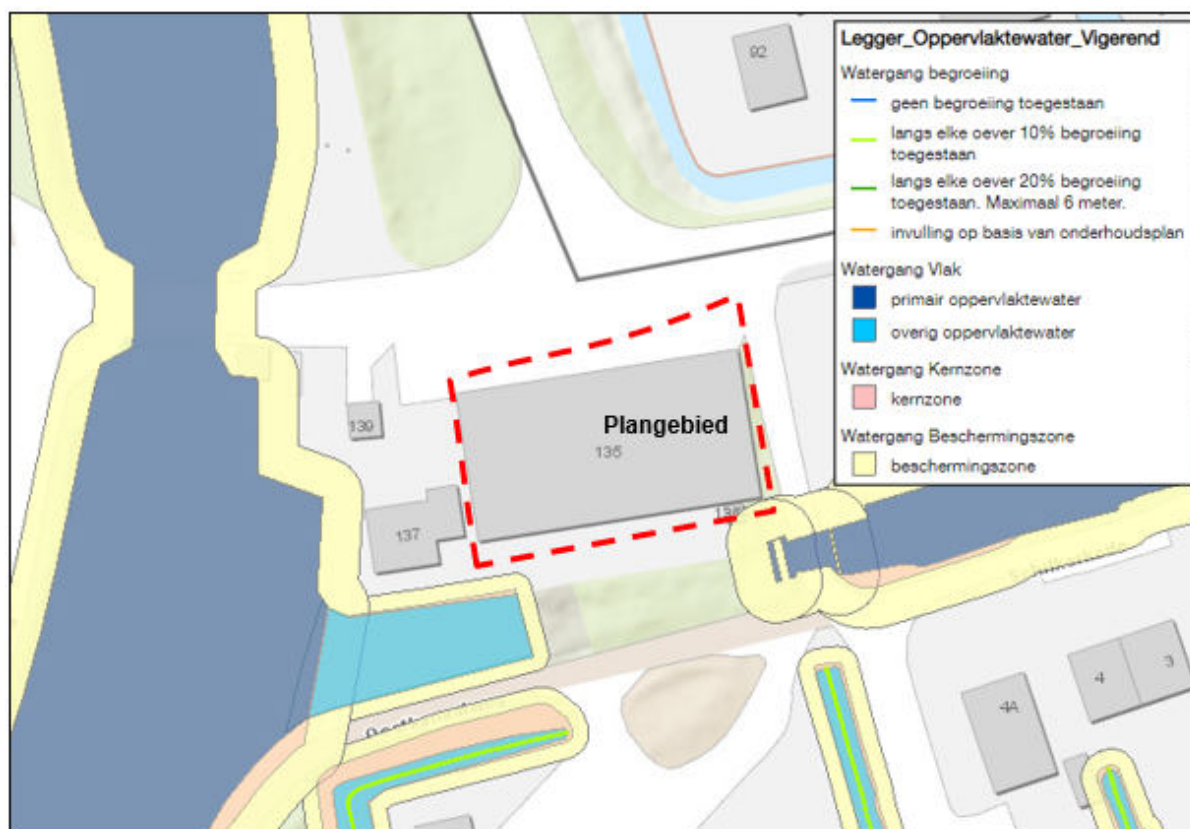
Veiligheid en Waterkeringen

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. Het verplicht opnemen van de waterkering in een bestemmingsplan is juridisch geregeld in de Omgevingsverordening.

De Oude Nieuwveenseweg ligt op een dijklichaam met een hierbij behorende beschermingszone. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is op de verbeelding weergegeven overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Oppervlaktewateren

Op de Legger oppervlaktewater (2018) ligt het plangebied alleen aan de zuidzijde voor een klein gedeelte in de beschermingszone van 'primair oppervlaktewater' en 'overig oppervlaktewater' met een beschermingszone van respectievelijk 5 en 2 meter. Het is in beginsel niet toegestaan bebouwing te realiseren binnen de beschermingszone. In deze zone wordt niet gebouwd. In figuur 9 is de Legger weergegeven.



Figuur 9: Legger oppervlaktewateren 2018. Plangebied rood gestreept 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 bestemmingsvlak van het plangebied staat bebouwing met een oppervlakte van circa 615 m² (exclusief verharding). In de nieuwe situatie bedraagt de bebouwing van het appartementengebouw (exclusief verharding) circa 200 m². De 4 garageboxen en 6 bergingen hebben een oppervlakte van afgerond 96 m², zodat per saldo sprake is van een afname van bebouwing oppervlak met circa 319 m². Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig, omdat de toename minder is dan 500 m².

Waterkwaliteit (riolering en dubo)

Het hemelwater van het dak van het appartementengebouw 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.

5.3.1 Wateradvies

De Watertoets is via www.dewatertoets.nl op 14 oktober 2020 (dossiercode 20201014-13-24511) uitgevoerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er een waterstaatkundig belang is. In verband hiermee zal het plan in het kader van het vooroverleg worden ingediende bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. De resultaten hiervan worden verwerkt, nadat het hoogheemraadschap een wateradvies heeft gegeven.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen zijn er geen bezwaren tegen de gevraagde 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., 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 wijzigingsplan.

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

Op dit moment staat er een opslagschuur op de locatie. Het vigerende bestemmingsplan laat de realisatie van één bedrijfswoning toe met een bouwhoogte van maximaal 8 meter. In de nieuwe situatie is er sprake van 6 appartementen met een bouwhoogte van 7 meter. Het appartementengebouw krijgt een kleiner oppervlak dan het te slopen pand. Bovendien ligt dit transformatieproject in bestaand stedelijk (gemengd) gebied. 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 zes appartementen ter vervanging van een bedrijfspand 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 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. 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 direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 6.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

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

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van lintbebouwing aan een wijkontsluitingsweg waar naast woningen ook enkele bedrijven voorkomen. Gesteld kan worden dat hier sprake is van een gemengd gebied. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. 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 gemengd gebied op basis van de VNG-richtlijn. In de directe nabijheid (100m) liggen de volgende milieubelastende bestemmingen:

Tabel 6.2: overzicht milieubelastende bestemmingen

Bedrijfsnaam	Adres	SBI-2008	milieu-categorie	Richt-afstand	Feitelijke afstand	Nader onderzoek
Glastuinbouwbedrijf	Schilkerkade 5, Nieuwveen	011, 012, 013	2	10 m	33 m	Nee
Bedrijf met openlucht teelt	Schilkerkade 4a, Nieuwveen	011, 012, 013	2	10 m	48 m	Nee
Veehouderij (geiten en rundvee)	Geerweg 97, Ter Aar	0141, 0142	3.2	50 m	98 m	Nee
Bedrijventerrein	Geerweg en West- Kanaalweg in Ter Aar	-	2	10 m	70 m	Nee
Bedieningsgebouw, brugwachtershuis	Oude Nieuwveenseweg, ongen.	-	2	10 m	20 m	Nee
Nutsgebouw	Oude Nieuwveenseweg 139	-	2	10 m	12 m	Nee

Uit de inventarisatie is gebleken dat de milieubelastende activiteiten op grotere afstand liggen dan de richtafstand. Aanvullend kan het volgende worden opgemerkt.

Glastuinbouwbedrijf Schilkerkade

Dit glastuinbouwbedrijf is niet meer als zodanig in gebruik (in de kassen wordt niet meer gekweekt). Nader onderzoek is niet nodig.

Bedrijf met openlucht teelt, Schilkerkader 4a

De feitelijke teelt ligt op >50 meter, waardoor er op grond van jurisprudentie sprake is van voldoende afstand voor wat betreft de drift van bestrijdingsmiddelen. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Veehouderij Geerweg 97, Ter Aar

In de veehouderij op Geerweg 97 mogen o.a. 380 geiten worden gehouden. Voor veehouderijen geldt de omgekeerde werking van het Activiteitenbesluit. De geurbelasting ter plaatse van de nieuwbouw is circa 2,5 ouE/m³. De naastgelegen woning op nummer 137 heeft een iets hogere geurbelasting (circa 2,7). Het bedrijf wordt door het initiatief niet extra belemmerd omdat er al een woning dichterbij staat. De guernorm van 2,0 ouE/m³ wordt overschreden.

Gezondheidseffecten op geitenhouderij

Uit onderzoek van het RIVM (rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies) van RIVM 2017-0062) is gebleken dat rondom geitenhouderijen mensen een grotere kans hebben op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. De onderzoekers zien deze toename over alle jaren van 2007 tot en met 2013, dus ook na de Q koortsepidemie, die van 2007 tot en met 2010 plaatsvond. Het aantal extra gevallen van longontsteking in het onderzoeksgebied dat kan worden toegeschreven aan de aanwezigheid van geitenbedrijven is gemiddeld over de jaren 2009-2013 ongeveer 89 patiënten per 100.000 mensen per jaar. Dat komt neer op ongeveer 5,4% extra patiënten. De Q koortsepidemie heeft waarschijnlijk tijdens de vroege jaren bijgedragen aan het verhoogde aantal longontstekingen. Het is echter geen verklaring van het verhoogde risico vanaf 2011. Wat deze toename wel veroorzaakt, is nog onduidelijk.

In verband met de risico's van volksgezondheid is er in zoverre geen wettelijk toetsingskader. Voor geitenhouderijen zijn evenwel strikte entingen en hygiënemaatregelen van toepassing om Q-koortsbesmettingen te voorkomen. In de geitenhouderij worden circa 380 geiten gehouden. Vergunninghouder voldoet aan de milieuvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Er is geen feitelijke grondslag voor de stelling dat als gevolg van het houden van het vergunde aantal geiten door vergunninghouder sprake is van onaanvaardbare negatieve gezondheidseffecten, temeer daar er al woningen op kortere afstand staan. Gelet op voornoemde onderzoeksresultaten en de conclusies van het RIVM bestaat er dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat het oprichten van 6 appartementen buiten de geurcirkel zodanige risico's voor de volksgezondheid opleveren voor de toekomstige bewoners dat er sprake is van negatieve gezondheidseffecten.

Resumerend wordt deze geringe overschrijding acceptabel geacht, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Advies GGD-Hollands Midden

Voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen zal er een iets verhoogd risico zijn op een longontsteking of een verergering van bestaande longklachten (deze bestaat binnen een straal van 2 km rondom een geitenboerderij). Daarentegen zijn er ook voordelen met betrekking tot wonen op het platteland. De GGD-Hollands Midden adviseert om toekomstige/aspirant bewoners vooraf te informeren over de gezondheidsrisico's, zodat zij een weloverwogen beslissing kunnen nemen. Deze aanbeveling wordt overgenomen wanneer voorbereidingen worden gestart over verkoop van de woning.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. De woningen hebben een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

6.1.3 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 rijsnelheid 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 vliegtuiglawaaai

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 '20 Ke-contour'. Uitgezonderd hiervan zijn woningbouwmogelijkheden die al bestonden volgens het in 2004 vigerende streekplan. In Zuid-Holland gaat het om gebieden binnen het stads- en dorpsgebied en om woningen die vanwege de ruimte-voor-ruimte regeling gebouwd mogen worden. In het geval dat binnen de 20 Ke-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 industrielawaaai

Industrielawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaaai 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 zijn de Oude Nieuwveenseweg, Nieuwveens Jaagpad, Geerweg, Schilkerkade, Westkanaalweg, Oostkanaalweg en Hogendijk. Op deze wegen is de maximum snelheid 60 km/h. De wegen zijn buitenstedelijk en hebben een zonebreedte van 250 m. De overige wegen zijn zogenaamde 30 km/uur gebieden. 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). Indien de berekende geluidbelasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

Akoestisch onderzoek

S&W Consultancy B.V. te Vlissingen heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport van 17 september 2021, rapportnummer 2201070, versie 3.1, Bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woningen ten gevolge van de Oude Nieuwveenseweg, Geerweg en Westkanaalweg wordt overschreden. De hoogst berekende, te toetsen geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai op de Oude Nieuwveenseweg bedraagt Lden = 63 dB. Daarmee overschrijdt de aanwezige geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor wegverkeerslawaaai. Daarmee overschrijdt de aanwezige geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaai. Er dient een verzoek om hogere waarde te worden ingediend. Voor een compleet overzicht van de aan te vragen waarden wordt verwezen naar het rapport. De reden die ten grondslag ligt aan het verzoek om hogere waarde, is dat het hier gaat

om woningen die ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

Toetsing plan aan richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder

In principe houdt het hogere waardenbeleid van de Omgevingsdienst West-Holland waarden aan voor de maximale ontheffingswaarde die 5 dB lager liggen dan die in de Wet geluidhinder. Alleen bij hoge uitzondering en met een uitgebreide motivering kan worden afgeweken van het hogere waardenbeleid tot het niveau van de Wet geluidhinder. Kort samengevat zijn de volgende zaken beoordeeld:

- De hoogste belasting die voorkomt, bedraagt 63 dB (incl. aftrek). Dat betekent dat een uitgebreide motivering nodig is.
- Bronmaatregel zoals aanpassen wegdekverharding is door de gemeente niet reële optie beoordeeld.
- Bronmaatregel zoals aanpassen van de maximumsnelheid is door de gemeente niet als reële optie beoordeeld.
- Overdrachtsmaatregelen stuiten voor het bouwplan op deze locatie al snel op bezwaren van stedenbouwkundige of landschappelijke aard. Er kunnen geen grote schermen worden toegepast. Er worden aan de achtergevel privacy-schermen ter grootte van het balkon of de tuin toegepast.
- Om te komen tot een goed woon- en leefklimaat met de hoge geluidsbelasting op de voorgevel (de noordgevel), moet het mogelijk gemaakt worden om op een stille manier spuiventilatie (open ramen) toe te passen. Daarvoor wordt er in de noordgevel een bouwkundige oplossing toegepast, waarmee het mogelijk blijft om ramen te openen en waarmee de geluidsbelasting op de buitengevel met ten minste 10 dB wordt gereduceerd.
- De geluidwering van de buitengevels moet voldoen aan de eisen van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2021. Deze geluidwering draagt ook bij aan een goed woon- en leefklimaat. Uitvoering dient te worden vastgesteld bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- Als vorm van akoestische compensatie wordt de geluidwering tussen de appartementen onderling uitgevoerd op een kwaliteitsniveau dat 5 dB strenger is dan de eisen volgens afdeling 3.4 van het Bouwbesluit 2012. Uitvoering dient te worden vastgesteld bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Resumerend is het op deze locatie niet mogelijk om met geluidsschermen (die passen in deze omgeving) de geluidsbelasting op de gevels van de appartementen op zowel de begane grond als op de verdieping te verlagen tot een waarde die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Wel wordt met privacy-schermen aan de zuidgevel, de geluidsbelasting zover verlaagd als wat in deze situatie maximaal haalbaar is. Er dient met inachtneming hiervan een verzoek om hogere waarde te worden ingediend.

Vliegtuiglawaai

De woningbouwlocatie ligt binnen het beperkingengebied van het LIB (zie paragraaf 4.1.4), zodat er vanuit vliegtuiglawaai nader onderzoek nodig is. Het geluidsniveau luchtvaartlawaai (Lden) wordt bepaald aan de hand van de gegevens www.bezoekbas.nl. Op basis van de geluidskaart "Schiphol etmaal", kan worden geconcludeerd dat het plan ruim buiten de 55 dB contour is gelegen. Het bouwplan is niet geluid belast ten gevolge van luchtvaartlawaai.

Spoor- en industrielawaai

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 en (gezoneerde) industrieterreinen, zodat een akoestisch onderzoek voor deze onderdelen achterwege kan blijven.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde wegverkeerslawaai is doorlopen. Het ontwerpbesluit zal gelijktijdig met tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden bekend gemaakt.

Het Luchthavenindelingbesluit staat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan evenmin in de weg, omdat de woningbouwlocatie in bestaand stads- en dorpsgebied ligt. Bij het ontwerp van de woningen zal overeenkomstig het advies van het ministerie Infrastructuur en Milieu rekening worden

gehouden met luchtvaartlawaai door bij de aanvragen omgevingsvergunning een akoestisch rapport te overleggen in het kader van het Bouwbesluit naar de geluidwering van de gevels van de woningen.

6.1.4 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 is een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door APS Milieu B.V. te Haarlem (rapport van september 2020, projectnr. R20-B622, Bijlage 2). Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er matige tot sterke verontreinigingen met zware metalen in de bodem zijn aangetroffen. Deze geven formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de ernst en omvang van deze verontreinigingen. De verontreinigingen met zware metalen in grond zijn te relateren aan het toemaakdek.

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd door APS Milieu B.V. te Haarlem (rapport van november 2020, projectnr. R20-B860, Bijlage 3). Uit de resultaten hiervan het onderzoek kan het volgende worden afgeleid.

- Zintuiglijk zijn zwakke tot sterke verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. Door de aanwezigheid van een openbare weg is de verontreiniging in noordelijke richting niet afgeperkt.
- De grond is plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie. Geconcludeerd wordt dat ongeveer 50 m³ grond sterk verontreinigde is met minerale olie. Derhalve is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Uit een risicobeoordeling blijkt dat de locatie met spoed gesaneerd dient te worden op basis van onaanvaardbare risico's voor de mens.

De resultaten van het nader onderzoek geven aanleiding tot het indienen van een saneringsplan of BUS-melding voor het saneren van de verontreiniging met minerale olie.

Conclusie

Voor het onderdeel bouwen zal overeenkomstig de aanbevelingen van het nader bodemonderzoek een sanering plaatsvinden met een BUS-melding of saneringsplan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Binnen de exploitatie wordt hiermee rekening gehouden. Met inachtneming is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van bodem.

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.

6.1.5 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 6.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 6.3: 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-uursgemiddelde 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;
- 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 2018 en de prognosejaren 2020 en 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Oude Nieuwveenseweg. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat. De vaststelling van dit bestemmingsplan stuit dan ook niet op bezwaren voor wat betreft luchtkwaliteit.

Project is NIBM

Dit plan omvat de nieuwbouw van 6 woningen. 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 Grootschalige 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.

Geurhinder

Het perceel heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming. Uit de geurgebiedsvisie van de gemeente Nieuwkoop blijkt dat agrarische geurhinder op deze locatie geen belemmering voor een vervolgfunctie naar wonen vormt. In paragraaf 6.1.2 is dit toegelicht. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Conclusie

Deze planontwikkeling valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor dit bestemmingsplan een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer

(Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg. Ook vanuit geurhinder zijn er geen belemmeringen.

6.1.6 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. Eén van de uitgangspunten in de beleidsvisie is dat woon- en verblijfsgebouwen voor beperkt zelfredzame personen in woongebieden worden geplaatst en buiten de invloedsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

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

In het Basisnet Water is het Aarkanaal als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

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

Transport over lucht

Het plangebied ligt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Op de Risicokaart geeft de kaartlaag luchtvaartongeval geen signalering boven het plangebied. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt binnen een zone van 200 m van het plangebied geen provincialeweg met een route gevaarlijke stoffen. Er is dus 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.

Transport over lucht

Op de Risicokaart is in de kaartlaag luchtvaartongeval geen signalering opgenomen boven het plangebied. Er is geen beperking voor het plangebied. Dit stemt niet overeen met de gegevens van het

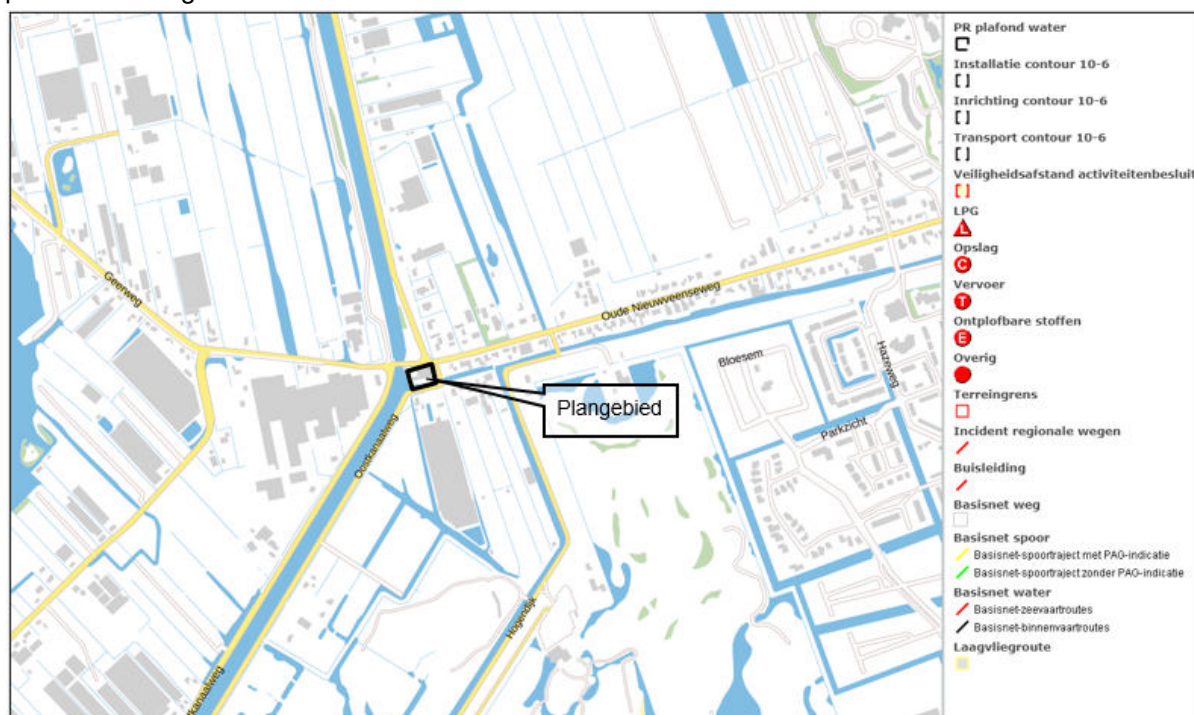
Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib-S). Uit het Lib-S blijkt dat het plangebied is gelegen in het beperkingengebied (aangewezen op de kaart in bijlage 2 van het Lib) en in het gebied met een beperking voor bebouwing (kaart 5, bijlage 3). In paragraaf 4.1.4 is hierop ingegaan. Gelet op de (omgeving van) de locatie, het plan en de toetsingscriteria uit het Lib-S, is het aannemelijk dat het Lib-S niet zal leiden tot een belemmering voor het plan.

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 er geen EV-relevante inrichtingen gevestigd.

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 versterking van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de Risicokaart (figuur 10) blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering kunnen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 10: 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.

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

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

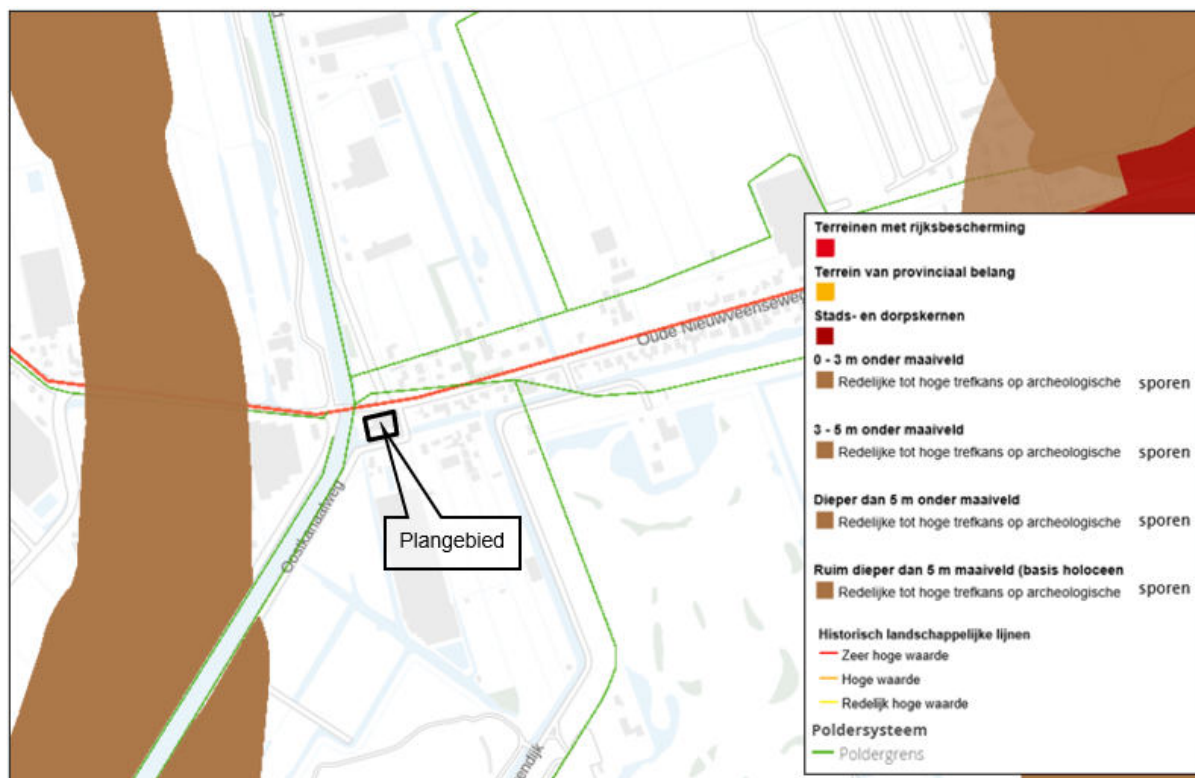
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen 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. Op basis van de gehanteerde/ gebruikte gegevens heeft het plangebied geen archeologische waarden (figuur 11). De Oude Nieuwveenseweg is hierin aangeduid als een historisch landschappelijk lint aan een poldergrens.



Figuur 11: 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 3'. Onderzoek is nodig bij groundbewerkingen dieper dan 50 cm en waarvan de totale oppervlakte groter is dan 10.000 m². In dit deelgebied is een lage trefkans op archeologische sporen, zodat onderzoek naar archeologie achterwege kan worden gelaten.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling. Wel geldt altijd het volgende:

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.

6.2.1 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 niet van cultuurhistorische betekenis.

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

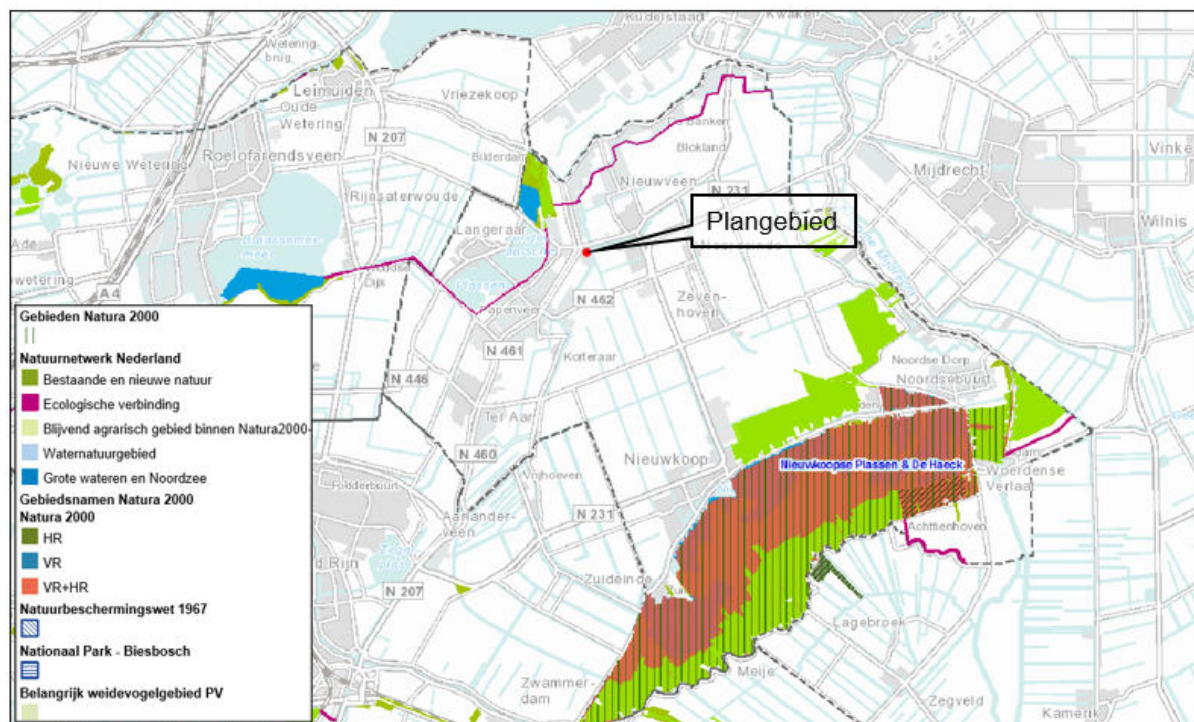
Wettelijk kader

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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan deze woningbouwontwikkeling.

Het plangebied ligt 5 km ten noordwesten van het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Deze ontwikkeling beïnvloedt dit Natura2000-gebied niet. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht. Dit wordt aangetoond in het ecologisch onderzoek in paragraaf 6.3.1. Het plangebied ligt verder niet in de nabijheid van Natuurnetwerk Nederland (figuur 12). De nieuwbouw van 6 woningen heeft geen nadelige gevolgen voor de 690 meter westelijk gelegen ecologische hoofdstructuur. Ook dit wordt beschreven in het ecologisch onderzoek.



Figuur 12: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

Stikstofdepositie

In onderhavige situatie is er sprake van het toevoegen van 6 woningen in het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' bevindt zich op circa 5,5 km afstand. In verband hiermede is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd door MBH Consult B.V. (rapport van 18 mei 2021, Bijlage 4). Hieruit is gebleken dat het projecteffect in de sloop-/bouwphase en gebruiksfase op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. 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.

6.3.1 Flora- en faunatoets

Bij een herziening van het bestemmingsplan moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van november 2020, projectnummer 20A099, Bijlage 5). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Natuurgebieden	Gevolgen
Natura2000	
Habitattypen	Natura2000-gebieden Nieuwkoopse plassen & De Haeck heeft habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Uit het stroomschema van de OZHZ blijkt dat een berekening van de stikstofdepositie noodzakelijk is.
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Omgevingsvisie/-verordening	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
------------	-------------------------------

Flora	Nee
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bunzing en Egel geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Vogels	Nee. Er staan geen bomen.
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

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.

Natuur-inclusief bouwen

Het wordt geadviseerd om natuur-inclusief te bouwen en indien mogelijk een aantal voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat.
- Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
- Voor vleermuizen kunnen op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels in de handel beschikbare kasten worden ingemetseld in de spouw.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan tegen deze planontwikkeling. De in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen bij uitwerking van het plan.

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 1:500, 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, algemene aanduidingsregels 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 bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen voor de voorerf van het appartementengebouw.

Binnen deze bestemming is naast groen tevens een ontsluiting toegestaan met parkeergelegenheid. Voorts is aan de westzijde een garagebox toegestaan met de bouwaanduiding 'garagebox'.

Artikel 4 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gestapelde woningen met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen met bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen zijn binnen het bestemmingsvlak toegestaan; in totaal mogen in het plangebied niet meer dan 6 wooneenheden worden gerealiseerd. In de regels zijn de maximale bouwhoogte aangegeven. Deze bedraagt 7 meter.

Voor de bergingen bij de 6 appartementen is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogten voor bijbehorende bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Deze is gesteld op 3 meter. Verder zijn er aan de oostzijde 3 garageboxen toegestaan. Deze zijn met een bouwaanduiding op de verbeelding als zodanig aangeduid.

De woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis. Een bedrijf aan huis is alleen met een afwijking toegestaan. Onder een kleinschalig beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur en kantoor aan huis. Voor het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend. Voorts mogen er geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat 35% van het woningbouwprogramma dient te worden gebouwd als sociale koopwoning die gedurende 5 jaar beschikbaar dient te blijven voor de doelgroepen uit de doelgroepenverordening.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

Voor dit gebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

Artikel 6 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 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 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 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Hier is de aanduiding opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijkt, te weten de 20 Ke-contour rond Schiphol (aanduiding 'luchtvaartverkeerszone-20ke').

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 zal het voorontwerpbestemmingsplan 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

Hier volgt een bespreking van de momenten dat omwonenden zijn ingelicht en betrokken zijn bij de planvorming en hoe de argumentatie zijn weerslag in het bestemmingsplan heeft gevonden.

Initiatiefnemer heeft op 14 november 2020 omwonenden aan de hand van twee 3D tekeningen geïnformeerd over het planinitiatief.

De volgende bewoners van de Oude Nieuwveenseweg zijn geïnformeerd: bewoners nummer 90a, 92, 133 en 137. Zij hebben geen bezwaren tegen de voorgestelde planontwikkeling. Eén bewoner heeft verzocht geen ramen te plaatsen aan de oostzijde van het nieuw te bouwen appartementengebouw in verband met behoud privacy. Een andere bewoner maakt zich zorgen over mogelijke overlast bij sloop en nieuwbouw.

De bewoners van de Oostkanaalweg 1 en Schilkerkade 4 en 5 hebben medegedeeld geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

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 ontvangen.

PM

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNieuwveensewg135-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 aanduidingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.6 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.

1.7 afhankelijke woonruimte

Een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woningen en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 archeologisch onderzoek

Het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 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.

1.12 begane grond

De bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden.

1.13 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.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwkundig peil

Voor bouwwerken is het peil de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 coffeeshop

Gelegenheid waar softdrugs wordt verkocht.

1.25 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.

1.26 dove gevel

Een gevel waarin geen te openen delen aanwezig zijn alsmede een gevel waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.27 garagebox

Een bouwwerk dat primair dient ter stalling van (motor)voertuigen, alsook niet-bedrijfsmatige opslag van andere goederen.

1.28 gebouw

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

1.29 geluidsgevoelige functie (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (te weten 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 woonwagenstandplaatsen.

1.30 gestapelde woning

Een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.31 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.

1.32 huishouden

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

1.33 kamerbewoning

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

1.34 kantoor

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

1.35 maaiveld

De gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

1.36 ondergeschikte functies

Functies waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de bebouwing als zodanig mag worden gebruikt.

1.37 ondergronds bouwwerk

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

1.38 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.

1.39 peil

- a. Voor 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.

1.40 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.

1.41 perceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.42 plangrens

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

1.43 prostitutie

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

1.44 raamprostitutie

Een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.45 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.

1.46 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.

1.47 sociale koopwoning

Een koopwoning als bedoeld in de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020 of diens rechtsopvolgers.

1.48 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 webwinkel

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt. Opslag is niet toegestaan. Er is hier geen sprake van het ter plaatse afhalen van een product dat via internet is besteld (en betaald). Het product wordt via de post aan de koper verzonden.

1.52 woning

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

1.53 wooneenheid

Een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één 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 het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 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.

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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, waarbij ondergrondse bouwwerken niet mee tellen bij inhoudsbepaling.

2.6 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.7 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.

2.8 het bebouwingspercentage

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

2.9 vloeroppervlakte

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

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. ontsluitingswegen;
- 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, behoudens ter plaatse van de bouwaanduiding 'garagebox' waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

3.2.2 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 maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter, met uitzondering van:
 1. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt. Per perceel is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een beroep 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 gezamenlijk oppervlakte tot 30 m² bvo;

met dien verstande dat:

- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'garagebox', garageboxen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouw', bijgebouwen zijn toegestaan;

met de daarbij behorende

- e. tuinen;
- f. erven;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. in- en uitwegen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. voorzieningen van algemeen nut;
- m. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouwen zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7 meter;
- e. indien en voor zover de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zijn deze slechts toegestaan indien de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde en de hierin opgenomen voorwaarden (voor wegverkeerslawaaï).

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan:
 - 1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'garageboxen', garageboxen met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

4.2.3 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 terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor de voorgevel van de woning niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag achter de voorgevel van de woning niet meer bedragen dan 2 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter. Per perceel is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;

- f. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak.

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 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder b 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.

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. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- b. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- c. bewoning als onzelfstandige woonruimte, waaronder begrepen kamerbewoning.

4.5.2 Sociale koopwoningen

- a. Het aantal woningen dat in het plangebied wordt gebouwd bestaat uit minimaal 35% sociale koopwoningen;
- b. de maximum koopprijs en de instandhoudingstermijn van de sociale koopwoningen is 5 jaar.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw, 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, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht valt;
 - 2. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid dat niet onder de werking van het Besluit omgevingsrecht valt, mits het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert, tevens de gebruiker van de woning 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 verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij de woning;

- f. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².

4.6.2 *Kamerbewoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 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 en/of de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis als bedoeld in lid 4.1 en sublid 4.6.1;
- c. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een (totale) oppervlakte van meer dan 10.000 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.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 5.2.1 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).

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

5.3.1 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 10.000 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.

5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals bedoeld in 5.3.1 is niet van toepassing voor:

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

5.3.3 Beoordelingscriteria

De onder 5.3.1 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 burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

5.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Indien uit het in 5.3.3 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).

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.1.1 Voorrangsregeling dubbelbestemming

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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), 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.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag 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.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 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.

6.4.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

bestemmingsplan Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen

- 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 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling over ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 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. het oppervlak 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 m¹ onder peil gebouwd mag worden;
- e. in aanvulling op het bepaalde sub a en c is maximaal 1 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 maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil.

8.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 3 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

8.1.4 Afwijken ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.2 sub b en voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, die niet zijn gelegen onder een gebouw onder de voorwaarden, dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

8.2 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, met dien verstande dat voor balkons bij gestapelde woningen de overschrijding van de bouwgrenzen niet meer bedragen dan 2,5 m.

8.3 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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
- e. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- g. de opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- 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.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Luchtvaartverkeerszone - 20ke

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - 20ke' geldt het vrijwaringsbeleid in de 20 KE zone rond Schiphol en zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van:

- a. woningen die in het bestaand stads- en dorpsgebied liggen;
- b. nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:
 - 1. woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003;
 - 2. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
 - 3. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
 - 4. het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij 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;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

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.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen van de gemeente Nieuwkoop.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

