



BUYTEWECH-NOORD

bestemmingsplan met verbrede
reikwijdte

30 juni 2021

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 30 juni 2021
KENMERK 20190209_0003LK

PROJECT Buytewech-Noord
PROJECTLEIDER ir. R.A. Sips

OPDRACHTGEVER gemeente Nieuwkoop
PROJECTNUMMER 056900.20200170

AUTEUR ir. R.A. Sips
STATUS ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Voortraject	11
1.5	Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	13
2.1	Huidige situatie	13
2.2	Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	25
3.3	Gemeentelijk beleid	33
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Archeologie	37
4.3	Bodem	37
4.4	Bedrijven en milieuhinder	39
4.5	Externe veiligheid	42
4.6	Luchtkwaliteit	44
4.7	Ecologie	45
4.8	Water	50
4.9	Mobiliteit	53
4.10	Geluid	55
4.11	Kabels en leidingen	57
4.12	Schiphol	57
4.13	Duurzaamheid	60
4.14	Vormvrije mer-beoordeling	61
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	63
5.1	Analyse verbrede reikwijdte	63
5.2	Planvorm	66
5.3	Regels	67
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	73
6.1	Inleiding	73
6.2	Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan	73

Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
7.1	Inleiding	75
7.2	Inspraak	75
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	75
7.4	Zienswijzen	75

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Landschapsplan
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Verkennd en aanvullend bodem- en wateronderzoek
Bijlage 4	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 5	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 6	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 7	Ecologische quickscan
Bijlage 8	Ecologisch vervolgonderzoek
Bijlage 9	Memo bomencheck
Bijlage 10	Platte Schijfhoren inventarisatie
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	103
Artikel 1	Begrippen	103
Artikel 2	Wijze van meten	110
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	111
Artikel 3	Agrarisch	111
Artikel 4	Groen	113
Artikel 5	Natuur	115
Artikel 6	Tuin	117
Artikel 7	Tuin - Oeverzone	119
Artikel 8	Verkeer	120
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	121
Artikel 10	Water	122
Artikel 11	Wonen	123
Artikel 12	Woongebied - 1	127
Artikel 13	Woongebied - 2	131
Artikel 14	Leiding - Hoogspanning	135
Artikel 15	Leiding - Riool	136
Artikel 16	Waarde - Archeologie - 2	138
Hoofdstuk 3	Algemene regels	141
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	141
Artikel 18	Algemene bouwregels	142
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	144
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	145
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	146
Artikel 22	Overige regels	147
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	149
Artikel 23	Overgangsrecht	149
Artikel 24	Slotregel	150

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Landschapsplan Buytewech-Noord
Bijlage 2	Lijst van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 3	Lijst van Horecabedrijven



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Nieuwkoop streeft met de ontwikkeling van het plan Buytewech-Noord naar een duurzame, toekomstbestendige en groene wijk waarmee voorzien wordt in 290 woningen.

Met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte legt de gemeente de juridisch-planologische basis om de wijk tot ontwikkeling te kunnen brengen. De keuze voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is gemaakt om bredere regels op te kunnen nemen dan in een traditioneel bestemmingsplan, om zodoende de ambities uit het stedenbouwkundig plan zo optimaal mogelijk te kunnen borgen. De gemeente wil op die manier Buytewech-Noord tot een bijzondere wijk ontwikkelen waar maatschappelijke thema's als duurzaamheid, natuur en versterken van biodiversiteit, een divers woningaanbod voor doelgroepen uit het gemeentelijk beleid en slimme voorzieningen hoog in het vaandel staan.

Het project Buytewech-Noord voorziet zoals gezegd in 290 woningen, waarmee de gemeente inspeelt op de grote woningbouwopgave die er binnen de gemeente ligt.

Als voortraject voor dit bestemmingsplan, is al sinds 2017 een actief participatieproces gevoerd om richting te geven aan de nieuwe wijk. Deze participatie heeft plaatsgevonden met omwonenden, bewoners van Nieuwkoop en andere belangstellenden. Dit heeft samen met bestuurlijke uitgangspunten geresulteerd in een stedenbouwkundig plan waarin de principes voor Buytewech-Noord zijn bepaald zonder de wijk al op detailniveau uit te tekenen.

Om als vervolgstap de woningbouw daadwerkelijk mogelijk te gaan maken, is aanpassing van het bestemmingsplan nodig, aangezien het huidige bestemmingsplan voor deze gronden immers nog de agrarische bestemming kent

Voorliggend bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is daarom de planologische basis voor de ontwikkeling van Buytewech-Noord. In dit bestemmingsplan wordt het project beschreven en onderbouwd (toelichting) en worden de juridische bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd (verbeelding en regels).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de bestaande woonkern van Nieuwkoop. Grofweg gaat het om het gebied ten noorden van Park Buytewech en ten westen van de N231 en achter de bestaande woon- en bedrijfspercelen langs deze N-weg.

De wijk zal de nieuwe noordelijke afronding van de woonkern vormen en daarmee ook de overgang naar het buitengebied. Binnen het plangebied is er daarom veel aandacht voor zaken als groen, water en biodiversiteit.

De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. Deze begrenzing resulteert in een plangebied van circa 24 ha.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Buytewech-Noord te Nieuwkoop

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het grootste deel van het plangebied is op dit moment het 'Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop' van kracht, vastgesteld op 30 mei 2013. Op basis van dat bestemmingsplan is het gebied in hoofdzaak bestemd voor agrarisch grondgebruik (onbebouwd), volkstuinen en water en daarnaast kent het plangebied een archeologische dubbelbestemming.. Langs de N231 zijn diverse woon- en bedrijfspercelen bestemd. Deze blijven buiten het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan, met uitzondering van Nieuwveenseweg 29A.

Nadien is 'Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop, 1^e herziening' vastgesteld (9 maart 2017) waarin verschillende aanpassingen op de verbeelding en in de regels zijn doorgevoerd. Voor het plangebied van Buytewech-Noord volgen hier geen ingrijpende wijzigingen uit.

Op deze plaats wordt opgemerkt dat het plangebied ook de gronden beslaat van het vigerende plan Nieuwveenseweg 29A. Dat postzegelplan is reeds in een eerder stadium opgesteld en vastgesteld (9 juli 2020) en omvat de aanpassing van de rotonde op de N231, de aanleg van (het eerste deel van) de wijkontsluitingsweg en de verplaatsing van een woning die daarvoor nodig was. Het plangebied van dat bestemmingsplan is toegevoegd aan het plangebied voor dit nieuwe bestemmingsplan voor de gehele woonwijk. Voor deze gronden geldt dat de bestemmingen letterlijk zijn overgenomen uit het genoemde postzegelbestemmingsplan.

1.4 Voortraject

1.4.1 Startnotitie

Op 11 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de startnotitie gebiedsontwikkeling Buytewech-Noord vastgesteld. In deze startnotitie zijn de inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten voor deze nieuwe woonwijk van Nieuwkoop benoemd. Eén van deze procesmatige uitgangspunten is het 'van buiten naar binnen werken'. Dat houdt in dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad vooraf uitgangspunten benoemen, maar dat het vervolgens aan inwoners van Nieuwkoop en andere belangstellenden is om tot nadere invulling en uitwerking te komen. In dat kader is in twee fasen een participatietraject doorlopen.

1.4.2 Participatietraject

In de eerste fase van het participatieproces, tussen eind 2017 en mei 2019, is aan belangstellenden gevraagd aan te geven wat de sfeer en structuur van de nieuwe woonwijk zou moeten worden. Men is gevraagd hoe het groen, water en Park Buytewech een goed onderdeel van de nieuwe woonwijk en de kern Nieuwkoop kunnen worden, maar ook hoe omgegaan moet worden met het autoverkeer en wat voor ambitie men heeft ten aanzien van verduurzaming. In deze fase zijn zeven bijeenkomsten georganiseerd, die uiteindelijk hebben geresulteerd in drie vlekkenplannen (Brink, Hofjes en Polder) en drie varianten voor de verduurzaming van de nieuwe woonwijk (Basis, Midden, Top).



Figuur 1.2 Impressie participatiebijeenkomst (bron: verslag van het participatieproces)

Voor het vlekkenplan 'Polder' en de middenvariant verduurzaming bleek zowel maatschappelijk als politiek het grootste draagvlak te zijn. Met deze twee voorkeursvarianten, is vervolgens het tweede deel van het participatietraject gestart. Dit liep van 4 maart 2019 tot en met 24 juni 2019. In deze tweede fase heeft de gemeente Nieuwkoop, op basis van het vlekkenplan 'Polder' en de middenvariant voor verduurzaming, een stedenbouwkundig plan opgesteld. De participatie was in deze tweede fase vooral gericht op het informeren van inwoners en andere belangstellenden, het ophalen van voorkeuren voor de verdere inrichting van de openbare ruimte en bijzondere woonvormen en het presenteren van het concept-stedenbouwkundig plan. Tijdens de slotbijeenkomst, op 24 juni 2019, en in de week daarna is er nog ruimte geboden om op het concept te reageren. Na deze fase is het stedenbouwkundig plan verder afgerond en op 6 februari 2020 in definitieve vorm vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan vormt nu het vertrekpunt voor dit bestemmingsplan. Om die reden is in Hoofdstuk 2 een nadere beschrijving van het stedenbouwkundig plan opgenomen.

1.4.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

De gemeente kiest bewust voor het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Op deze manier kan zij een groter aantal thema's in het plan regelen dan met het bestemmingsplan het geval zou zijn. Hiertoe heeft de gemeente voor dit project de pilotstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet aangevraagd.

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet kent in artikel 7C namelijk bepalingen die het mogelijk maken om af te wijken van standaarden en voorschriften die gelden voor traditionele bestemmingsplannen en van deze mogelijkheden kan uitsluitend gebruik gemaakt worden als het Ministerie het betreffende project de pilotstatus heeft toegekend. In de aanloop naar dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is de aanvraag voor die pilotstatus door het Ministerie toegekend en in de 17e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In het hierna volgende hoofdstuk zal de beoogde ontwikkeling nader beschreven worden, zodat een helder beeld ontstaat van de uitgangspunten voor de nieuwe woonwijk.

Daarna volgt in Hoofdstuk 3 de toetsing van het plan aan het ruimtelijk beleidskader en in Hoofdstuk 4 de toetsing aan de wet- en regelgeving voor de uiteenlopende omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 geeft vervolgens inzicht in de economische uitvoerbaarheid en Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De situatie in het huidige plangebied kenmerkt zich door een polderstructuur met een agrarische bestemming. Ten het zuiden van het plangebied bevindt zich het bestaande 'Park Buytewech'. Dit park vormt de verbinding tussen het nieuwe plangebied en de bestaande bebouwing. Ten oosten van het plangebied ligt de Nieuwveenseweg met bebouwingslint met woningen. Aansluitend hieraan ligt bedrijventerrein De Olm, waar zich ook perifere detailhandel bevindt. Ten noorden en westen van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen.

2.2 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie betreft de woonwijk Buytewech-Noord met een totaal van 290 woningen. Het plangebied is voor een groot deel gemeenteground, waarop 230 woningen zijn voorzien. Rondom de volkstuinen zijn de gronden in eigendom van een private partij. Voor dit deelgebied is een maximum van 60 woningen van toepassing.

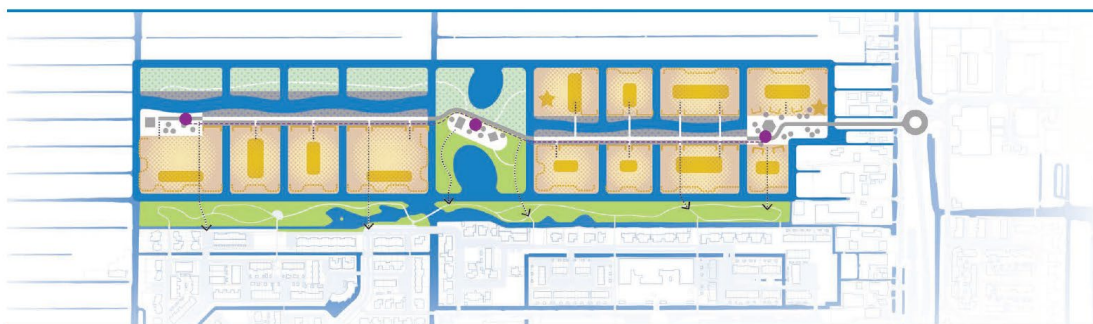
In het eerste hoofdstuk is al beschreven dat er een uitgebreid voortraject is doorlopen, waarin het vlekkenplan 'polder' als voorkeursvariant is aangemerkt. Deze is vervolgens uitgewerkt tot het stedenbouwkundig plan.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan zijn vijf principes toegepast, die richting geven aan het gewenste eindbeeld van de wijk. Deze principes staan hieronder genoemd en worden later in deze paragraaf nader beschreven:

1. Een gemengde wijk met een woning voor iedere levensfase;
2. Leven in een duurzame omgeving;
3. Goed bestand tegen klimaatverandering;
4. Goed en veilig bereikbaar;
5. Zelfvoorzienend.

2.2.1 Stedenbouwkundig plan

Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan is op basis van het vlekkenplan 'polder' uitgegaan van de drie betekenissen van de polder. De eerste betekenis van de polder is de cultuurhistorische achtergrond. Polder Nieuwkoop is een droogmakerij uit de 17de eeuw. De polder was vooral bedoeld voor de agrarische productie. Hierdoor bestaat de polder uit relatief brede vaarten, strakke ontginningsdijken en een regelmatige slotenverkaveling. Daarnaast heeft de polder op dit moment ook een recreatieve functie. De polder is onderdeel van het Groene Hart waar veel gewandeld en gefietst wordt. Ten slotte biedt de polder ook ruimte voor natuur. Deze drie aspecten van de polder uit het vlekkenplan Polder zijn leidend geweest voor de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan.



Figuur 2.1 Uitsnede Stedenbouwkundige plankaart Buytewech-Noord

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 2.1. Om aan te sluiten bij de polderstructuur en de aangrenzende woonkern, is gekozen voor een rechtlijnig plangebied in de lengterichting van de poldersloten. De wijk kent één centrale ontsluitingsweg. Op deze weg sluiten de afzonderlijke woongebieden aan die als eilanden worden gerealiseerd, waardoor het plangebied veel ruimte laat voor watergangen. Deze lopen, in aansluiting op de polderstructuur, in hoofdzaak rechtlijnig door het plangebied. In het middendeel van het plangebied bevindt zich een zone bedoeld voor groen en natuurontwikkeling. Van daaruit worden, net als vanaf verschillende wooneilanden, verbindingen gelegd met het aangrenzende Park Buytewech, zodat een aaneengesloten geheel ontstaat met mogelijkheden voor ommetjes. Aansluitend aan dit middengebied, wordt ook in het achterste deel van de wijk een zone ingericht met ruimte voor groen en water. Verspreid door de wijk, hoofdzakelijk in de groene zones, wordt ook voorzien in gemeenschappelijke buurtvoorzieningen zoals een voedselbos, natuurspeelplaats en een maatschappelijke voorziening met kleinschalige horeca.

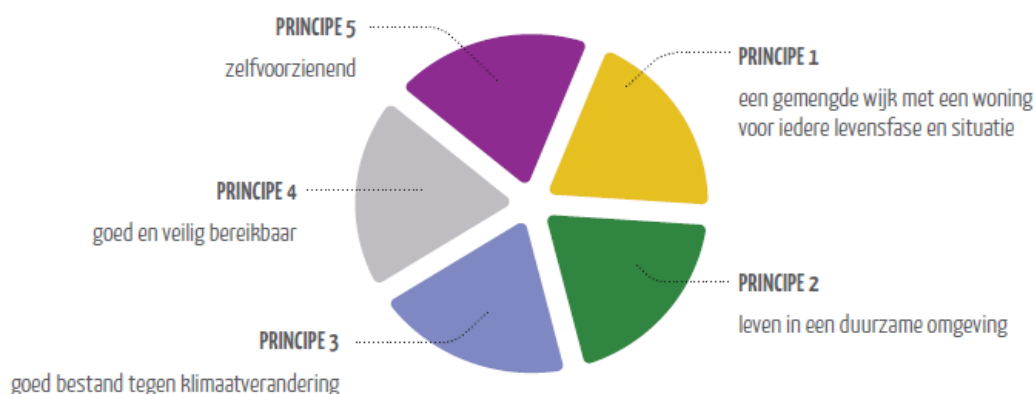
Samengevat laat het stedenbouwkundig plan zich vertellen in de volgende onderdelen:

- Het landschap is leidend: het polder landschap is leidend voor de ruimtelijke inrichting. De polderverkaveling voegt in het plan identiteit toe voor het wonen en verblijven. Er is veel aandacht voor klimaatverandering en biodiversiteit;
- Park Buytewech: Het bestaande Park Buytewech wordt uitgebreid, zodat een aaneengesloten groene verblijfsruimte ontstaat.
- Groene Polderweg: De ontsluiting wordt een smalle rustige weg met een landelijke uitstraling. De weg is onderdeel van een centrale groenstrook waar de hele wijk aan gekoppeld is. Het vormt tevens de verbinding met recreatieve routes (rondje Buytewech).
- Drie deelgebieden: Er worden maximaal 230 (gemeentegron) en 60 (private grond) woningen gerealiseerd verdeeld over drie deelgebieden, zodat een wijk met een lage, gemiddelde dichtheid ontstaat (circa 20 woningen per hectare).
- Buurtjes: Er wordt ruimte gemaakt voor kleinschalige buurtjes. Er is veel aandacht voor doelgroepwonen. Door de open structuur blijft er ruimte voor zicht op het open landschap.
- Het groene hart van de wijk: centraal in het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor waterberging, recreëren en een voedselbos, functies met een meerwaarde voor biodiversiteit maar ook bijvoorbeeld educatie.

2.2.2 Principes voor ontwikkeling

Voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan zijn vanuit het gekozen vlekkenplan en verduurzamingsplan vijf principes opgesteld. Deze principes dragen bij aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan. De volgende principes zijn van toepassing:

1. Een gemengde wijk met een woning voor iedere levensfase;
2. Leven in een duurzame omgeving;
3. Goed bestand tegen klimaatverandering;
4. Goed en veilig bereikbaar;
5. Zelfvoorzienend.



Figuur 2.2 Principes voor de ontwikkeling uit het stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan zijn de principes uitgebreid beschreven. In deze toelichting is daar een beknopte weergave van gegeven, zodat per principe helder wordt hoe dat in het stedenbouwkundig plan terugkomt.

Principe 1: Een gemengde wijk met een woning voor iedere levensfase en situatie

De uitgangspunten van het eerste principe zijn als volgt:

- Levensloopbestendige wijk met een sociale mix en een specifiek aanbod van woningen op basis van doelgroepbouwen;
- Herkenbare en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de randen langs het park;
- Buurtjes met een herkenbare identiteit om sociale mix en samenhang te faciliteren;
- Geschikte voorzieningen voor de hele buurt.



Vanuit dit principe wordt in het stedenbouwkundig plan een wijk gecreëerd die optimaal geschikt is voor de verschillende doelgroepen en leeftijden. Het woonprogramma in de wijk bestaat, afhankelijk van de woningbehoefte, uit maximaal 230 woningen op gemeentegrond en 60 woningen op private grond. De doelgroepen in de wijk bestaan uit: kleine huishoudens (1 tot 2 personen), starters, jonge gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen. De bouw start aan de oostzijde van de wijk nabij de rotonde om als eerste een plek te bieden aan de doelgroepen waar de woningbehoefte het grootst is. Aan de oostzijde van de wijk is de woningdichtheid hoger dan aan de westzijde van de wijk. In de wijk wordt de mogelijkheid geboden tot implementatie van andere woonconcepten. Deze woonconcepten kunnen bestaan uit het samenwonen van ouderen of woonhuizen die meerdere generaties kunnen huisvesten, waarbij ook plek is voor pré-mantelzorg.



Figuur 2.3 Sfeerimpressie Buytewech-Noord

In de wijk komen collectieve wijkvoorzieningen aangrenzend aan de groene polderweg. Deze voorzieningen kunnen bestaan uit maatschappelijke voorzieningen met eventueel (ondergeschikte) horeca, speelvoorzieningen, voedselbos en collectieve boomgaard e.d.

Principe 2: Leven in een duurzame omgeving

De ambitie met betrekking tot het groen in de wijk ligt erg hoog. Deze ambitie komen in de volgende punten naar voren:

- Inrichting als aantrekkelijk gebied voor bijen en vlinders;
- Bloemrijke inrichting;
- Toepassing van natuurlijke oevers;
- Toepassing van bosstroken met voedselbos om biodiversiteit en sociale samenhang te verhogen;
- Stimuleren natuurlijk spelen en sporten, waarbij de natuur speelaanleiding biedt.



In de wijk wordt ingezet op een hoge biodiversiteit door het creëren van een leefomgeving voor insecten zoals bijen en vlinders. Het gebied wordt ingericht met veel bloemrijk grasland en inheemse soorten. Deze inheemse soorten duiden de gebiedseigen flora- en fauna aan. Deze worden versterkt door te werken met natuurlijke oevers. Het groen in de wijk heeft ook een sociaal karakter doordat er in de wijk een voedselbos wordt aangelegd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samen de eetbare en vruchtbare gewassen kunnen oogsten.



Figuur 2.4 Sfeerimpressie Buytewech-Noord

Principe 3: Goed bestand tegen klimaatverandering

Buytewech-Noord ligt in een omgeving waar verschillende klimaataspecten een belangrijke rol spelen. De wijk ligt diep en in een natte omgeving. Om de wijk klimaatbestendig te maken worden de volgende toepassingen gedaan:

- Toepassing van groen en water om hittestress tegen te gaan;
- Minimaal en met lichte, natuurlijke materialen ophogen; selectieve ophoging aanleiding laten zijn voor specifieke natuurwaarden;
- Toepassing van waterdoorlatende verharding of halfverharding om de infiltratie van hemelwater te bevorderen;
- Met toepassing van groendaken en wadi's wordt hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden.
- Om een plezierig leef- en woonklimaat te maken is het noodzakelijk om zo goed mogelijk om te gaan met de verschillende klimaataspecten die op deze plek een rol spelen, waaronder het tegengaan of beperken van bodemdaling.



Principe 4: Goed en veilig bereikbaar

De wijk wordt ontsloten door een groene polderweg. Deze weg dient niet alleen als ontsluitingsweg, maar ook als recreatieve route. Dit principe wordt als volgt uitgewerkt in de wijk:

- De infrastructuur is veilig en robuust, optimaal uitgerust voor sportief gebruik;
 - Langzaam verkeer wordt gestimuleerd door aantrekkelijke routes naar de aanliggende wijk en het centrum;
 - De erven worden ingericht op dubbelgebruik en duurzame mobiliteit;
 - De wijk wordt ontsloten door een aantrekkelijke groene route voor recreatie met passende voorzieningen, markeringspunten en rustpunten: 'Rondje Buytewech'.
-



De inrichting en uitstraling van de wijk straalt uit dat de auto te gast is en dat de wijk een veilig en gezonde verblijfsgebied is.



Figuur 2.5 Impressie landelijke uitstraling centrale ontsluitingsweg (bron: Landschapsplan Buytewech-Noord)

Principe 5: Zelfvoorzienend

De wijk wordt zoveel mogelijk zelfvoorzienend ingericht. Voorbeelden hiervan zijn het werken met deelauto's, duurzame verlichting, zonnepanelen e.d.

- De oriëntatie van de woningen is dusdanig dat een optimale energie-opbrengst door middel van zonnepanelen mogelijk is;
- Duurzaamheidsmaatregelen kunnen (selectief) op een markante en aantrekkelijke manier zichtbaar zijn in de wijk;
- Duurzaamheidsmaatregelen stimuleren zoveel mogelijk het buurtgevoel.



De centrale groene polderweg en de erven spelen ook in op de ambitie om zelfvoorzienend te zijn. Belangrijk uitgangspunt bij de duurzaamheidsmaatregelen is wel om zoveel mogelijk te kiezen voor collectieve systemen. De ruimtelijke structuur van het plan geeft aanleiding voor de locatie van zulke systemen.

2.2.3 Landschapsplan

In navolging op het Stedenbouwkundig Plan is er voor de sloten, openbare groen- en natuurstructuren in de wijk een Landschapsplan opgesteld door landschapsarchitect Peter Verkade. De grote groen- en natuurstructuren in en om de wijk zijn uiteenlopend van aard en in het Landschapsplan wordt per onderdeel een nadere beschrijving gegeven met bijbehorende streefbeeld. In figuur 2.6 is de hoofdopzet daarvan weergegeven.



Figuur 2.6 Hoofdopzet Landschapsplan Buytewech-Noord

De afzonderlijke elementen die in het Landschapsplan nader zijn uitgewerkt, zijn hieronder opgesomd en voorzien van een korte beschrijving volgend uit het Landschapsplan:

- Bloesem Entree
 1. bloemrijk
 2. bomen als natuurlijke entree en tegen hittestress
 3. voorziening voor energieopslag en wijkvoorzieningen (zoals pickuppoint)
- De Polderlaan
 1. bloemrijke inrichting
 2. bomen tegen hittestress
 3. natuurvriendelijke en bloemrijke oevers
- Het Buyte Hart
 1. bloemrijke inrichting
 2. natuurvriendelijke en bloemrijke oevers
 3. sport- en speelfaciliteiten
 4. potentiële locatie energievoorziening
 5. compostering en/of snoei- en tuinafval
 6. ontmoetingsplekken / Multifunctionele plekken
- Het Bloeiende Bos
 1. bomen tegen hittestress
 2. bloemrijke inrichting
 3. natuurvriendelijke en bloemrijke oevers
- Biodivers en Beweging
- Ontmoetingsplekken
 1. sport- en spelfaciliteiten
 2. bomen tegen hittestress
 3. bloemrijke inrichting
 4. natuurvriendelijke en bloemrijke oevers.

Het Landschapsplan is integraal als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de bestemmingsregels Natuur en Groen is bovendien een relatie gelegd met de inrichtingsprincipes en de landschaps- en natuurwaarden uit het Landschapsplan, om zeker te stellen dat binnen deze bestemmingen de uitwerking van de inrichting plaatsvindt in aansluiting op het Landschapsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten het Rijk stelt bij de inrichting van Nederland en hoe keuzes gemaakt worden bij de uitvoering daarvan.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken aan de nationale prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Toetsing

De NOVI kent een zeker abstractieniveau, waardoor het project Buytewech-Noord weinig directe relatie kent met dit nationale visiedocument. In algemene zin kan gesteld worden dat op projectniveau is gestreefd naar een duurzame wijk, waarin door middel van water en het beperken van verharding ook ingespeeld wordt op klimaatadaptatie en die met extra woningaanbod ook bijdraagt aan de doelstelling sterke en gezonde steden en regio's.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft het Rijk ruimtelijke regels vastgelegd waar bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee gehouden dient te worden. Deze regels hebben betrekking op zaken van Rijksbelang, die met dit Besluit hun doorwerking hebben op ruimtelijke planvorming en besluitvorming op gemeentelijk niveau. Te denken valt dan bijvoorbeeld aan (de bescherming van)(reserveringen voor) luchthavens, militaire terreinen, rijksinfrastructuur, grote rivieren en de energievoorziening.

Toetsing

Uit toetsing aan het Barro en de daarbij behorende kaarten waarop uiteenlopende Rijksbelangen zijn vastgelegd, blijkt dat zich binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan geen beperkingen gelden die de uitvoering van dit plan in de weg staan.

3.1.3 Woningbehoefte

Onderdeel van de nationale belangen zoals in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld, is een zorgvuldige afweging bij alle ruimtelijke besluiten. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is daarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in art. 3.1.6. Op basis hiervan moet voor stedelijke ontwikkelingen de behoefte worden beschreven. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepland is, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

De indicatieve ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling is een functiewijziging of toename van 500m² bebouwing of meer dan 11 woningen. In dit geval is met het toevoegen van 290 woningen aan de noordkant van Nieuwkoop sprake van een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Met deze paragraaf wordt de woningbehoefte aangetoond, zoals bedoeld met de ladder van duurzame verstedelijking uit het Bro. Deze motivering is gebaseerd op verschillende provinciale, regionale en gemeentelijke beleids- en plandocumenten die hierna worden behandeld.

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017 (2018)

In de Regionale woonagenda is op basis van de provinciale Woningbehoefteraming 2016 gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van woningbouwontwikkeling. Het doel is om het aanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats. In de Regionale Woonagenda hebben de gemeenten afspraken met elkaar en met de provincie gemaakt over:

- Een regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en gebaseerd op de actuele Woningbehoefteramingen.
- Voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep.
- Aandacht voor kansrijke woonmilieus.
- Aandacht voor locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied of daar aan grenzend; in dat geval is er bijzondere aandacht nodig voor een multimodale ontsluiting en landschappelijke kwaliteiten.

Prognose gewenste woningvoorraadtoename

De woningbehoefte blijkt uit de provinciale woningbehoefteberekeningen. Bij de bepaling van de behoefte (gewenste woningvoorraadgroei) wordt gewerkt met twee demografisch gestuurde ramingen: 'binnenlands migratiesaldo nul' (WBR) en 'binnenlands migratiesaldo trendmatig' (TR). De provincie stelt eens in de drie jaren het hoogste aantal woningen per regio vast als standaard voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

In de regio Holland Rijnland komt de Trendraming het hoogste uit. In de periode 2019 - 2030 zijn op basis van de Trendraming meer dan 27.500 woningen nodig, waarvan 8.790 in de subregio Holland-Rijnland Oost en 1.910 in de gemeente Nieuwkoop.

Tabel 3.1 Trendraming Holland Rijnland

Holland Rijnland		2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Holland Rijnland - Noord	TR 2019	730	3200	2540	6470
Holland Rijnland - Oost	TR 2019	960	4320	3510	8790
Holland Rijnland - West	TR 2019	1710	6190	4400	12300
Totaal regio		3400	13710	10450	27560

Tabel 3.2 Trendraming gemeente Nieuwkoop

		2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Nieuwkoop	TR2019	230	940	740	1910

Bron: https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/prognoses-naar-gebied-en-periode/

Op dit moment werkt de provincie aan de publicatie van een geactualiseerde prognose van de woningbehoefte. Op regionaal niveau wordt in de periode 2021-2030 verwacht dat nog eens 7.700 extra woningen nodig zijn bovenop de TR 2019. Op lokaal en subregionaal niveau zijn nog geen aantallen bekendgemaakt, maar ook daar zal deze stijging in de woningbehoefte doorwerking hebben.

Monitoring en bijstelling van de afspraken is daarom noodzakelijk om te kunnen voorzien in de hogere woningbehoefte. De gemeente Nieuwkoop houdt zelf een woningbouwplanning bij om zicht te houden op de verhouding tussen de plancapaciteit en de behoefte. De gemeentelijke planning blijft binnen de woningbehoefteraming zoals opgenomen in de TR 2019, zodat overaanbod in de regio wordt voorkomen. De woningen die in dit plangebied worden toegevoegd zijn onderdeel van de woningbouwplanning.

Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop (2020)

Met nieuwe woningen kan tegemoet worden gekomen aan de groeiende druk op de woningmarkt, die zich onder meer uit in stijgende koopprijzen en langere wachttijden voor een sociale huurwoning, en aan de veranderende bevolkingssamenstelling. Er komen meer een- en tweepersoonshuishoudens en het aantal oudere inwoners dat langer zelfstandig thuis moet of wil wonen, neemt toe. Het integraal woningbouwprogramma van de gemeente Nieuwkoop speelt hier op in, door te bouwen voor doelgroepen. Door in de dorpen de juiste woningen te bouwen kan vertrek van starters en jongeren worden voorkomen, kunnen jonge gezinnen verder bouwen aan hun toekomst binnen de gemeente en wordt aan ouderen de kans geboden in hun eigen dorp te blijven wonen.

De trendraming (TR 2019) vormt de behoefteonderbouwing voor het integraal woningbouw-programma. De geprognoseerde behoefte van 1.910 woningen in de periode 2019-2030 is als volgt verdeeld over verschillende woningtypen en doelgroepen:

Tabel 3.3: Gewenste woningbouwprogrammering gemeente Nieuwkoop 2019-2029.

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

Bron: integraal woningbouwprogramma

De doelgroepen voor Buytewech zijn: kleine huishoudens (1 tot 2 personen), starters, jonge gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen.

De richtinggevende programmering voor Buytewech-Noord op gemeentelijke grond is als volgt:

Tabel 3.4 Richtinggevende programmering Buytewech-Noord (gemeentelijke gronden)

	Sociale Huur < 737,14			Midden huur 737,14 - 975	Koop			
	Kleinere app. (2 kamers)	Grondgeb.	Grotere app. (3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	App. + Grondgeb. <200.000	Grondgeb. prijsklassen > 200.000	Grotere app. (3 kamers) + grondgebond. levensloopb. >200.000	
							 	
								Totaal
NIEUWKOOP								
Buytewech-Noord	26		32	35	23	50	64	230

(bron: Integraal woningbouwprogramma, bijlage 3)

Voor het deel met de particuliere grond worden nog afspraken gemaakt. Voorwaarde is dat het programma voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid en past binnen het programma zoals weergegeven in tabel 3.

Regionale afstemming

Over de woningbehoefte, en de invulling ervan, heeft regionale afstemming plaatsgevonden in de woonregio. Hierbij baseert de woonregio zich op de provinciale woningbehoefte-prognose, waarbij de regio, conform het uitgangspunt van de provincie, rekening houdt met 30% planuitval. Afstemming vindt plaats door middel van de provinciale planmonitor, waarin de regiogemeenten hun plannen kunnen invoeren. Het project Buytewech-Noord is in deze planmonitor opgenomen.

De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het regionale woningbouwprogramma voor Holland-Rijnland (brief maart 2021). De provincie vermeldt hierbij dat de instemming geldt voor de kwantitatieve onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De instemming is tevens onder voorwaarde dat het volgende woningbouwprogramma binnen de programmeringsruimte blijft van 130% van de nog te publiceren behoefteaming.

Woningbouw in Buytewech-Noord geeft invulling aan de doelstelling om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de regionale en lokale verstedelijkingsopgave. In regionaal verband is afgesproken dat 25% van het programma uit sociale huurwoningen moet bestaan. Daar is in het programma voor Buytewech-Noord ook rekening mee gehouden. Voor de woningmarkt worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij het landelijk woonmilieu. De woningen die worden gepland, geven invulling aan de behoefte aan landelijk wonen, gericht op een brede doelgroep op de woningmarkt.

Motivering locatiekeuze (waarom niet binnenstedelijk)

Het is niet mogelijk om in de gemeente Nieuwkoop meer dan 1.900 woningen binnenstedelijk toe te voegen in een landelijk dorps woonmilieu. Daarom is in de herijking van de structuurvisie (2016) de locatie Buytewech opgenomen als noodzakelijke uitbreiding.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat hoofdzakelijk in of aan grotere kernen nieuwe woningbouwprojecten ontwikkeld worden. Dit zijn kernen die beschikken over een breed voorzieningenaanbod (zoals: winkels, recreatie, sport, onderwijs, zorg en openbaar vervoer). Het doel van dit beleid is om het voorzieningenniveau in deze dorpen op peil te houden of te versterken, hetgeen ook weer ten goede komt aan de inwoners van de kleinere kernen. Nieuwkoop is, samen met Ter Aar, Nieuwveen en Langeraar, een van die grotere kernen. Binnen de kern Nieuwkoop is Buytewech-Noord nog de enige grote uitbreidingslocatie die in aanmerking komt voor woningbouw.

Conclusie

Er is in de gemeente Nieuwkoop een grote woningbehoefte. Dit plan geeft mede invulling aan deze behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

Het provinciaal omgevingsbeleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van maatschappelijke belangen werken de provincie vanuit zes vernieuwingsambities, te weten:

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.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werken de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, die de provincie van provinciaal belang acht. Samen geven deze 'Opgaven Omgevingskwaliteit' invulling aan de provinciale opgaven en belangen bij de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Het betreft de volgende opgaven:

1. Landschap en cultuurhistorie: Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving;
2. Gezondheid en veiligheid: Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder;
3. Natuur en recreatie: Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren;
4. Ruimte en verstedelijking: Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied;
5. Wonen: Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen;
6. Bodem en ondergrond: Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond;
7. Cultuurparticipatie en bibliotheken: Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken;
8. Klimaatadaptatie: Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen;
9. Zoetwater en drinkwater: Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater;
10. Bereikbaarheid: Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders;
11. Regionale economie: Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie;
12. Energievoorziening: Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

Toetsing

Het plan voor Buytewech-Noord is met grote zorg voor de wensen vanuit de omgeving, de inpassing in het landschap en de behoeften van toekomstige bewoners opgesteld. Daarmee draagt het bij aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

De inpassing in het landschap komt met name tot uiting door de aansluiting bij de polderverkaveling, de grote delen aan groen en water in het plan en de maatvoering van de bebouwing (overwegend grondgebonden).

Zowel in de inrichting van de wijk als met de voorzieningen in de woningen wordt gestuurd op duurzaamheid en klimaatbestendigheid. De aansluiting op de omgeving zorgt voor een groot aantal verbindingen wat de bereikbaarheid ten goede komt. e maatregelen aan de kwaliteit van het landschap voorziet in woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt de kern Nieuwkoop uitgebreid en versterkt. De nieuwe woningen zijn bedoeld voor de (sociale) huursector. De woningen zullen gasloos en energieneutraal uitgevoerd worden. Op deze wijze sluit de beoogde ontwikkeling aan op de omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland.

Hiermee sluit het plan aan bij de provinciale doelstellingen. Een verdere toetsing aan de juridisch vastgelegde regels die vanuit de provincie doorwerken, volgt in de volgende paragraaf.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie april 2019)

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland heeft de provincie (onder andere) ruimtelijke regels vastgelegd waar bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening mee gehouden dient te worden. Deze regels hebben betrekking op zaken van provinciaal belang, die met deze verordening hun doorwerking hebben op ruimtelijke planvorming en besluitvorming op gemeentelijk niveau.

Toetsing

In algemene zin zijn de bepalingen uit de Verordening ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9) en de Ladder van duurzame verstedelijking (artikel 6.10) altijd van toepassing.

Uit nadere controle van de regels en kaartbladen behorende bij de Omgevingsverordening blijken daarnaast voor dit plangebied ook provinciale regels te gelden ten aanzien van de 20Ke-contour van Schiphol (6.14).

Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening stelt eisen aan de ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij onderscheidt de Verordening 3 niveaus, oplopend van inpassen, naar aanpassen tot transformeren. Onderstaand is de regeling uit de Verordening opgenomen die aangeeft welke voorwaarden (per niveau) worden gesteld.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

3. *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:*
 - a. *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*
 - b. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.*

De eerste vraag is daarom op welk niveau de ontwikkeling van Buytewech-Noord moet worden ingeschaald. Hoewel de gronden momenteel nog agrarisch bestemd zijn, is de functie wonen geen gebiedsvreemde functie. Het plangebied betreft immers exact de huidige overgang van de woonkern naar het buitengebied, die met de ontwikkeling van de wijk wordt opgeschoven. Omdat op deze wijze wordt aangesloten bij de bestaande functie wonen, wordt geoordeeld dat met deze ontwikkeling sprake is van aanpassen. De gebiedsidentiteit wijzigt immers niet, maar er is met de fysieke ingrepen duidelijk sprake van wijzigingen op structuurniveau.

Dit maakt dat aangetoond moet worden dat sprake is van een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de (provinciale) kwaliteitskaart en dat er zo nodig maatregelen getroffen moeten worden zoals bedoeld in het derde lid.

Gelet op de vertreksituatie zijn met name de laag van de natuur- en cultuurlandschappen en de laag van de stedelijke occupatie relevant.

Laag van de natuur- en cultuurlandschappen

De laag van de natuur- en cultuurlandschappen laat zien dat het plangebied is aangemerkt als 'Droogmakerij (klei)'. De kwaliteitskaart omschrijft over dit type landschap dat droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen.



Figuur 3.6 Laag van de cultuur- en natuurlandschappen (Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland)

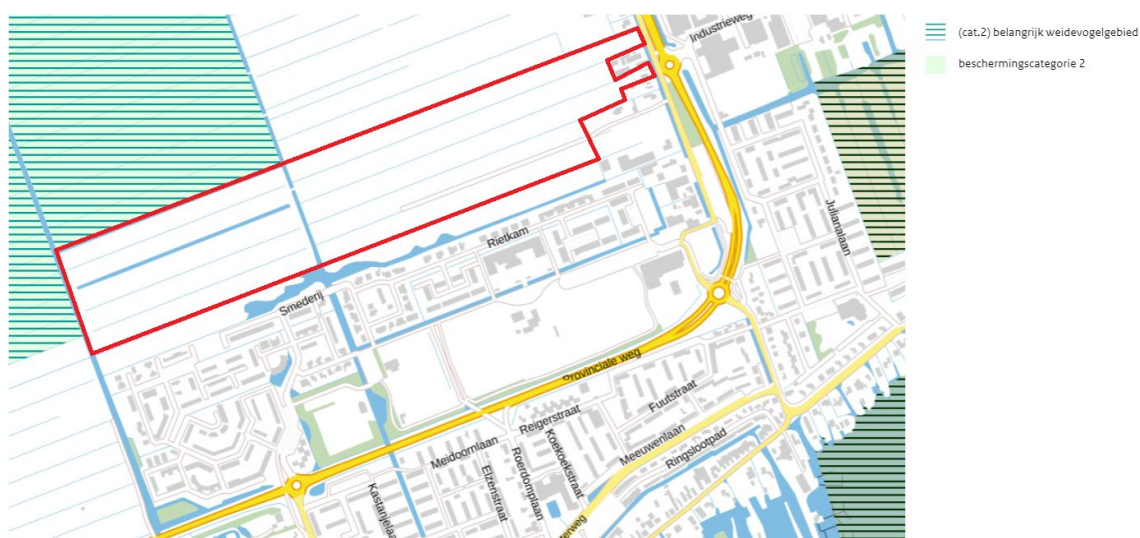
Het plan Buytewech-Noord sluit hierbij aan door de structuur van de waterlopen, die langs de buitenranden en voor een belangrijk deel ook binnen het plangebied is geënt op de bestaande rechtlijnige waterlopen en verkavelingsstructuur van het agrarisch gebied.

Hiermee kennen 'stad' en 'ommeland' ieder hun eigen hoedanigheid, maar worden ze op een passende manier met elkaar verbonden. Wat hier verder aan bijdraagt zijn de mate van groen en natuur in het plangebied. Bij de vormgeving van de wooneilanden wordt hier op basis van het gemeentelijk Landschapsplan verder rekening mee gehouden.

Beschermingscategorie

Naast het dusdanig vormgeven van het plan dat in voldoende mate aansluiting wordt gevonden bij de kwaliteiten van het gebied, kent artikel 2.10 ook een bepaling waarbij een aantal beschermde gebieden zijn aangewezen. Nieuwe ontwikkelingen daarbinnen zijn in de regel niet toegestaan.

Uit een uitsneden van de daarvoor bedoelde kaart uit de Omgevingsverordening, blijkt dat er binnen het plangebied geen gronden zijn die als zodanig zijn beschermd. Wel grenst het plangebied aan zo'n beschermingsgebied. Dit betreft een belangrijk weidevogelgebied aan de noordwestzijde van het plangebied. Hoewel er binnen het plangebied in strikte zin geen beperkingen zijn opgelegd, wordt in paragraaf 4.7 wel inzicht gegeven in de effecten van het plan op het weidevogelgebied



Figuur 3.8 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit

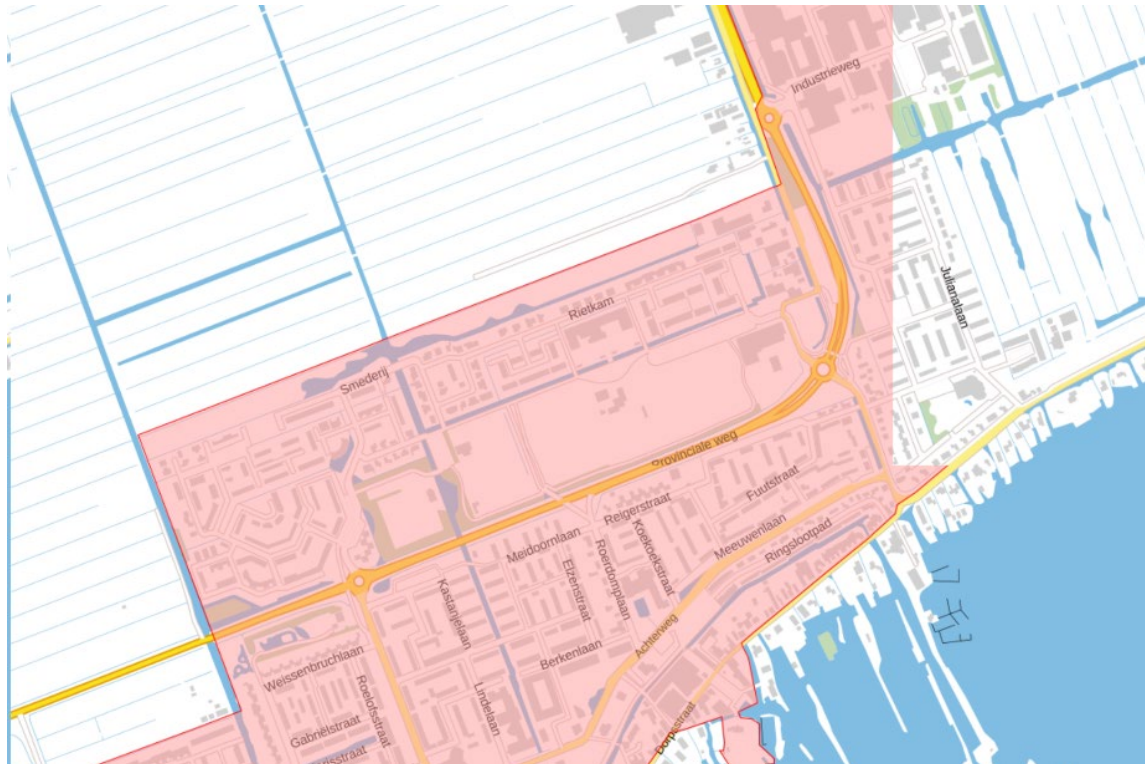
Gelet op bovenstaande motivering blijkt dat het plan aansluit bij de bepalingen ten aanzien van kwaliteit die voortvloeien uit de provinciale Omgevingsverordening.

Ladder van duurzame verstedelijking

Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening bepaalt dat bestemmingsplannen waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een toelichting moeten geven op de behoefte daaraan overeenkomstig de bepalingen uit het Bro. In paragraaf 3.1.3 bij de toetsing aan het Bro is hier reeds in voorzien.

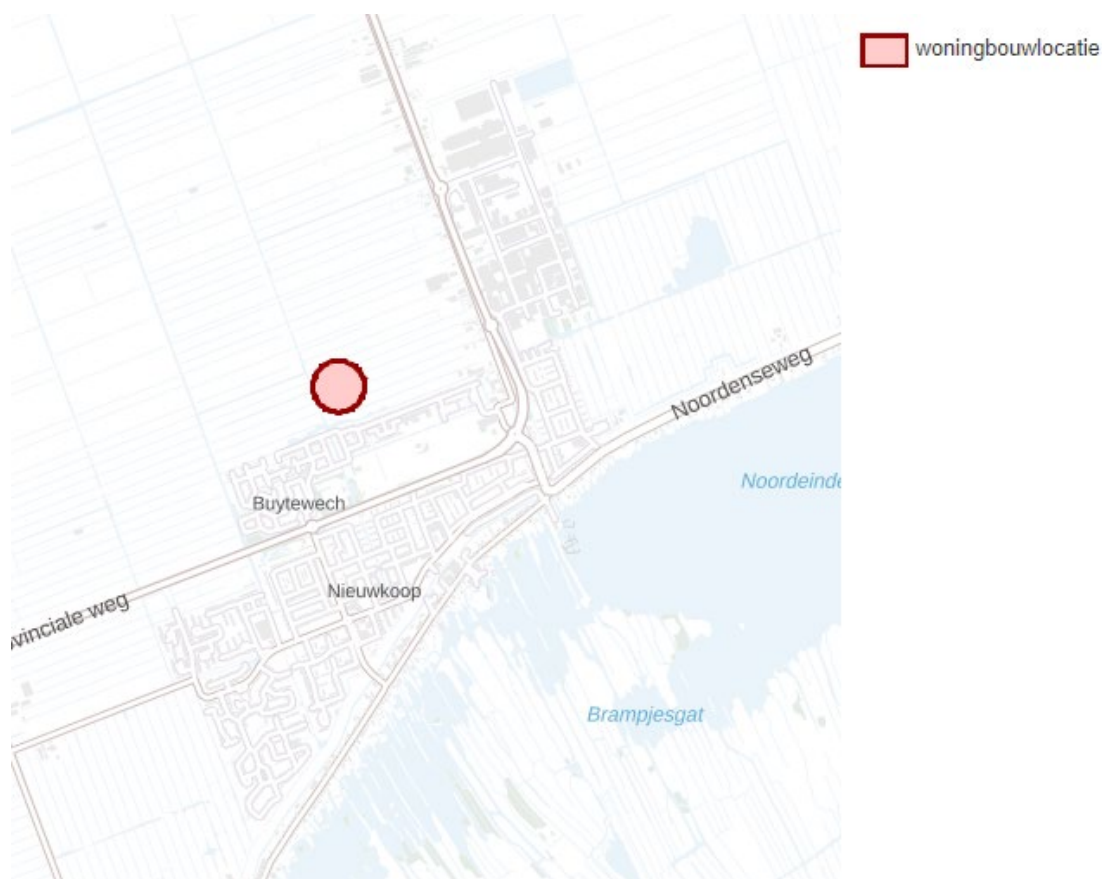
Daarnaast bepaalt artikel 10 dat voor zover het gaat om stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha en deze plaatsvinden buiten bestaand stads- en dorpsgezicht, gebruik gemaakt dient te worden van de locaties die zijn opgenomen in het provinciale Programma Ruimte.

Uit figuur 3.9 blijkt dat de locatie Buytewech-Noord buiten de begrenzing van het bestaand stads- en dorpsgebied uit de provinciale Omgevingsverordening valt. De grens daarvan ligt immers strak om de huidige woonkern, waarbij Park Buytewech nog net binnen de grens valt.



Figuur 3.9 Uitsnede begrenzing Bestaand stads- en dorpsgebied

Dit houdt in dat de locatie aangemerkt moet zijn als ontwikkellocatie in het Programma Ruimte van de provincie. Een uitsnede daarvan is opgenomen in figuur 3.10. Uit de kaart blijkt dat Buytewech-Noord als ontwikkellocatie is aangewezen en uit de tabellen van het Programma Ruimte blijkt dat hier een reservering van 17 ha is toegekend door de provincie.



Tabel 1 Woningbouwlocaties			
gemeente	plaats	naam locatie	bruto opp in ha
Holland Rijnland			
Nieuwkoop	Nieuwkoop	Buytewech noord	17

Figuur 3.10 Aanwijzing Buytewech-Noord als ontwikkellocatie > 3 ha

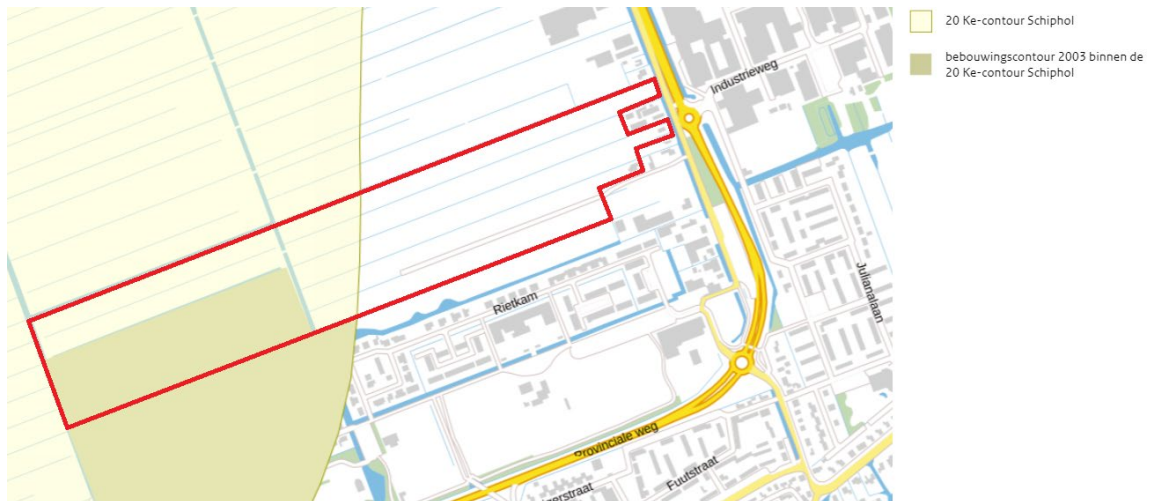
De omvang van het gehele plangebied bedraagt circa 23,5 ha. Van die totale oppervlakte worden ook grote delen ingericht als groen, water en natuur. Deels vanwege de beperkingen die er vanuit Schiphol gelden (meer hierover bij het volgende kopje), deels vanwege de inpassing richting de omgeving en deels vanwege de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied zelf. Wanneer het groene middengebied en de natuurontwikkeling aan de noordwestzijde van gezamenlijk ruim 7,5 ha, die ook als zodanig worden bestemd, op het totaaloppervlak in mindering worden gebracht worden, resteert een omvang van circa 16 ha aan stedelijke ontwikkeling. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de reservering die daarvoor in het Programma Ruimte is opgenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat de aanduiding van een locatie op de kaart (zie fig. 3.1) een indicatieve aanduiding betreft. Vanuit de provincie geldt het principe dat in het bestemmingsplan waarmee de ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt, voorzien dient te in een motivering van de inrichting en de inpassing van de ontwikkeling binnen de daarvoor geldende kaders voor ruimtelijke kwaliteit. Hier is onder het vorige kopje op ingegaan.

20Ke-contour

Artikel 6.14 omvat regels over het toestaan van nieuwe woningen binnen de 20Ke-contour van Schiphol. De 20 Ke-contour is een planologische contour bedoeld om terughoudendheid te betrachten voor wat betreft woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Deze terughoudendheid is enerzijds ingegeven vanuit het oogpunt van de bescherming van mensen tegen vliegtuiggeluid, en anderzijds om voldoende ruimte te laten voor (toekomstige) ontwikkelingen (zoals veranderingen in aanvliegroutes) van de mainport Schiphol.

Binnen de 20 Ke-contour wordt buiten bestaand stads- en dorpsgebied in principe geen grootschalige woningbouw toegestaan. Woningbouw in dat gebied wordt niet volledig uitgesloten om het buitengebied en het belang van woningbouw niet volledig op slot te zetten. Vanwege de continuïteit van overheidsbeleid blijven nog niet gerealiseerde woningbouwlocaties binnen de voormalige rode contour uit de streekplannen van 2003 daarom wel mogelijk.

In figuur 3.11 is een uitsnede opgenomen van de bij deze regeling behorende kaart uit de Verordening. Hieruit blijkt dat de 20Ke-contour schuin over de achterzijde van het plangebied ligt.



Figuur 3.11 Uitsnede kaartblad 20Ke-contour

De Verordening stelt in artikel 6.14 dat er binnen deze zone uitsluitend nieuwe woningen zijn toegestaan voor zover dat binnen het bestaand stads- en dorpsgebied plaatsvindt of als één van de volgende uitzonderingssituaties aan de orde is:

- woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003, waarvan de plaats is vastgelegd in de Verordening (zie eveneens figuur 3.11)
- de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing;
- de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen, als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek;
- 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;
- het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen; of
- bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Met de genoemde bepalingen is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor Buytewech-Noord reeds rekening gehouden. De nieuwe woningen die binnen de 20Ke-contour liggen, zijn zodanig gesitueerd dat zij passen binnen de bebouwingscontour zoals die in het Streekplan van 2003 gold en waar het verbod op woningbouw niet op van toepassing is. De overige gronden van het project die binnen de 20Ke-contour vallen, betreffen het middengebied en de noordwestzijde van het project. Deze gronden worden ingericht met groen, water, natuur en infrastructuur. In de wijze van bestemmen is hier rekening mee gehouden, door specifieke delen als Groen of Natuur te bestemmen, zodat woningbouw binnen de 20 Ke-contour niet mogelijk is voor zover deze gronden in 2003 buiten de bebouwingscontour lagen. Op deze wijze voldoet het plan op dit punt aan de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening stelt verder dat wanneer er nieuwe woningen die binnen de 20Ke-contour mogelijk worden gemaakt, er in dat geval in de toelichting van het bestemmingsplan rekenschap gegeven dient te worden van het feit dat er op de betreffende locatie sprake is van geluid van het luchtvaartverkeer en dat gemotiveerd wordt waarom er op de betreffende locatie woningen bestemd

worden. Dit komt verder aan bod in paragraaf 3.3.4, waarin de gemeentelijke beleidsregel " Wonen en vliegen" aan de orde komt.

3-hectare kaart

Op de provinciale kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart'), zijn nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) opgenomen. Als een locatie is opgenomen op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Het plangebied Buytewech-Noord is opgenomen op deze kaart.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk woonbeleid

3.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop

De gemeente ziet zich in de nabije toekomst gesteld voor een aantal ruimtelijke opgaven. In de Structuurvisie Nieuwkoop wordt beschreven welke ambities de gemeente heeft voor de toekomst. Volgens de structuurvisie is de gemeente in 2040 een groene, ondernemende en op duurzaamheid gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied. In de structuurvisie wordt de kern Nieuwkoop aangemerkt als een woonkern type A. De A kernen zijn de grotere dorpen van de gemeente. Ze beschikken over een voorzieningenaanbod met winkels, recreatieve attracties en sportaccommodaties. Voor de kern Nieuwkoop zijn de volgende twee deelgebieden van belang:

- Deelgebied De Nieuwkoopse Plassen: in 2040 is dit gebied een natuurgebied van formaat waar ook sommige passende vormen van extensieve recreatie plaatsvinden. Nieuwkoop heeft zich helemaal gericht op het 'groenblauwe' thema;
- Kansen voor de kernen: het op peil houden van de leefbaarheid van de kernen in de gemeente is een speerpunt.

De doelen voor 2040 worden onderverdeeld in zes thema's:

1. Duurzaamheid;
2. Bereikbaarheid voor auto, fiets en over water;
3. Toekomst voor agrarisch sector, kassen, natuur en landschap;
4. Robuust en duurzaam watersysteem;
5. Ontwikkeling recreatie en toerisme;
6. Bouwen voor de toekomst.

In 2016 heeft een herijking van de structuurvisie plaatsgevonden. Hierin wordt teruggeblikt naar de doelen uit de structuurvisie en welke hiervan behaald zijn. In de herijking wordt gekeken welke doelen tot 2040 gelijk blijven en welke ambities bijgesteld moeten worden. Wat betreft woningbouw wordt hierin geconcludeerd dat vastgehouden wordt aan het realiseren van de 430 woningen buiten de provinciale rode contour voor het transformeren van de Noordse Buurt, waaronder de woningen in Buytewech-Noord.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van de wijk Buytewech-Noord mogelijk gemaakt wat bijdraagt aan de toekomstige versterking van de leefbaarheid van Nieuwkoop en aan de realisatie van het gestelde doel van de 430 woningen.

3.3.2 Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop

Met het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop legt het college de focus op het bouwen voor doelgroepen. In voorgaande jaren werd bij de woningbouwprogrammering, mede ingegeven door saneringsopgaven als de Zuidhoek en de Noordse Buurt, vooral gedacht in woonproducten zoals rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaand. Met het nieuwe woningbouwprogramma ligt de nadruk op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en op bouwen voor doorstroming.

Het gepresenteerde woningbouwprogramma heeft als startdatum 1 januari 2019. Hiermee wordt een relatie gelegd met de provinciale woningbehoeftecijfers. De provincie heeft berekend dat in Nieuwkoop vanaf 1 januari 2019 voor een periode van 10 jaar 1.910 woningen moeten worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van de gemeente.

Een verdere toetsing van het project Buytewech-Noord aan het gemeentelijk woningbouwprogramma is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.3.

3.3.3 Doelgroepenverordening

Het Integraal woningbouwprogramma stuurt zogezegd minder op producten en meer op prijsklassen en doelgroepen. Om te zorgen dat de woningen die worden gerealiseerd voor specifieke doelgroepen ook op de lange termijn aan deze groepen kunnen worden toegewezen - dat wil zeggen ook als deze woningen op den duur voor nieuwe bewoners beschikbaar komen - heeft de gemeente Nieuwkoop een afzonderlijke Doelgroepenverordening opgesteld. De doelgroepenverordening is een sturingsinstrument waarmee de gemeente voor de categorieën sociale huur, middenhuur, goedkope koop en particulier opdrachtgeverschap de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen en de instandhoudingstermijnen kan bepalen. Met een doelgroepenverordening kan de gemeente uitvoering geven aan het woningbouwprogramma.

3.3.4 Beleidsregel 'Wonen en 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 wanneer daarmee woningen mogelijk worden gemaakt binnen de 20Ke-contour van Schiphol.

Zoals in paragraaf 3.2.2 al is onderbouwd, is in dit geval voor een deel van het plangebied sprake van woningbouw binnen de 20Ke-contour wat in deze vorm mogelijk is gelet op het feit dat deze woningen (de zuidwesthoek van het plangebied) binnen de voormalige bebouwingscontour van het stads- en dorpsgebied van het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 liggen.

Met deze beleidsregel heeft de gemeente aangegeven op welke wijze rekenschap wordt gegeven in bestemmingsplannen over (bijvoorbeeld) de geluidsbelasting van nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau binnen de woning te verminderen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt extra aandacht besteed aan de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw binnen 20 Ke contour zijn gemoeid. Er wordt een afweging gemaakt waarbij de lokale leefbaarheid en vitaliteit een belangrijke rol spelen.

Er kan in dit geval op de volgende wijze rekenschap van de keuze van de onderhavige locatie voor de realisering van woningen worden gegeven:

1. De woningen worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde in het Bouwbesluit, waarmee ook regels over de binnenwaarde (van geluid) van toepassing zijn.
2. Door middel van geluidadaptief bouwen zijn er mogelijkheden om ook verdere maatregelen te treffen die de mate van geluidhinder inperken.
3. De gemeente zal richting ontwikkelaars en toekomstige bewoners een actieve communicatie voeren dat er sprake is van een met vliegtuiggeluid belaste locatie. Waar nodig zal dit ook in overeenkomsten worden vastgelegd met een kettingbeding.
4. De woningen voorzien in een concrete woningbouwbehoefte, zoals ook is aangetoond bij de onderbouwing van de Ladder van duurzame verstedelijking in 3.1.3. Het woningbouwprogramma dat in dit geval wordt gerealiseerd is gericht op uiteenlopende doelgroepen en uiteenlopende prijsklassen, waarmee in een brede behoefte wordt voorzien.
5. De gemeente Nieuwkoop heeft in (de herijking van) haar Structuurvisie reeds verantwoord dat voor woningbouwlocaties van deze omvang locaties benodigd zijn buiten BSD. De provincie hanteert daarvoor met haar Omgevingsverordening strikte voorwaarden, waaronder het gebruik maken van daartoe aangewezen locaties voor projecten met een omvang als deze. Hier is in paragraaf 3.2.2 van gemotiveerd dat deze locatie één van de door de provincie aangemerkte locaties is.
6. In de gemeentelijke Structuurvisie is eveneens gekozen voor het uitgangspunt dat woningbouwontwikkelingen in de basis binnen of aan de A-kernen van de gemeente worden gerealiseerd. Dit zijn de kernen waarbinnen zich de meeste voorzieningen bevinden. Door nieuwe woningen hier te realiseren, dragen zij bij aan het in stand houden van het voorzieningenniveau in Nieuwkoop en daarmee aan de vitaliteit van de kern.
7. Binnen de wijk Buytewech-Noord wordt eveneens ingezet op leefbaarheid en vitaliteit. Dit is uitgebreid aan de orde gekomen in paragraaf 2.2 waarin de opzet van de wijk wordt beschreven. De mate van natuur, groen en water, de ambities op het gebied van duurzaamheid en biodiversiteit en de aanleg van voorzieningen in het openbaar gebied om deze kwaliteiten beleefbaar te maken, dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit binnen de wijk zelf.

Met inachtneming van het vorenstaande is bouwen binnen de 20Ke-contour verantwoord.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Archeologie

Toetsingskader

Het plangebied Buytewech-Noord is gelegen in een zone waarvoor op grond van vigerende bestemmingsplan Kern Nieuwkoop de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 geldt. De voor Waarde-Archeologie 2 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 2500 m² en dieper dan 50 cm. Op de provinciale archeologische verwachtingskaart is het gebied aangeduid met een hoge verwachting vanwege de aanwezigheid van stroomgordels in de ondergrond.

Onderzoek

In opdracht van de gemeente Nieuwkoop heeft ADC ArcheoProjecten in augustus en september 2015 een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Buytewech-Noord in Nieuwkoop, gemeente Nieuwkoop. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het onderzoeksrapport zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege het ontbreken van sporen van bodemvorming en de geringe rijping van de kreekafzettingen de archeologische verwachting voor het Neolithicum naar beneden kan worden bijgesteld. Geadviseerd wordt om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Met het oog op mogelijke toevalsvondsten, verdient het de aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd.

In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering. Als geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is om te bebouwen ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheids-verklaring): er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. In het kader van de bouwplannen zal - afhankelijk van de aan te vragen activiteit - de bodem ter plaatse nader worden onderzocht. Indien nodig zal de bodem voorafgaand of tijdens de bouw geschikt gemaakt worden op basis van de nota "Naar een gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid in provincie en stad".

Onderzoek

Voor het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend en aanvullend bodem- en waterbodemonderzoek Buytewech-Noord Nieuwkoop, door BSAadviezen, kenmerk 15.914, d.d. 14 april 2015 (hierna: verkennend bodemonderzoek 2015, zie bijlage 3)
- Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek Buytewech-Noord te Nieuwkoop, door IDDS B.V., kenmerk 1703K260/JHA/rap1, d.d. 14 juni 2017 (hierna: verkennend bodemonderzoek 2017, zie bijlage 4)
- Rapport betreffende een aanvullend bodemonderzoek Buytewech-Noord te Nieuwkoop, door IDDS B.V., kenmerk 1703K260/JHA/rap2, d.d. 21 maart 2018 (hierna: aanvullend bodemonderzoek 2018, zie bijlage 5)

In verband met de voorgenomen aanleg van een nieuwe toegangsbrug heeft de gemeente Nieuwkoop gevraagd om een verkennend onderzoek ter plaatse van beide oevers van de watergang. Dit onderzoek is opgenomen in het aanvullend bodemonderzoek uit 2018.

Verkennend bodemonderzoek 2015

Uit het verkennend onderzoek van 2015 blijkt dat de onverdachte grond ter plaatse van de weilanden niet tot hooguit licht verontreinigd is. De puinhoudende grond ter plaatse van de bruggenhoofden en het kavelpad is niet verontreinigd met asbest en hooguit licht verontreinigd met de overige onderzochte stoffen. Het grondwater is plaatselijk matig tot sterk verontreinigd met zink, kobalt en nikkel. Er zijn geen bronnen aanwijsbaar voor de verhoogde concentraties in het grondwater.

Verkennend bodemonderzoek 2017

Ten tijde van het verkennend onderzoek van 2017 zijn in de onverdachte monsters van de grond hooguit licht verhoogde gehalten gemeten. Ter plaatse van een niet eerder onderzochte gedempte sloot zijn bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van baksteen, beton en kolengruis. Plaatselijk is de bovengrond daardoor sterk verontreinigd met PAK. Er zijn geen verhoogde gehalten aan asbest gemeten. Het grondwater is plaatselijk matig verontreinigd met nikkel. De sterk verhoogde concentraties die in 2015 in het grondwater zijn gemeten zijn niet gereproduceerd.

Aanvullend bodemonderzoek 2018

PAK-verontreiniging

Tijdens het aanvullend onderzoek in 2018 zijn in het verlengde van de gedempte sloot afperkende boringen rondom de met PAK verontreinigde boring 13 geplaatst. In de opgeboorde grond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In één van de afperkende boringen is echter wel een sterk verhoogd gehalte aan PAK gemeten. Hiermee is de omvang nog niet geheel vastgesteld. Er wordt geadviseerd de sterke verontreiniging voorafgaande aan de herinrichting af te

graven. Middels enkele afperkende boringen kan worden vastgesteld of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of voor de sanering een BUS-melding, dan wel een plan van aanpak nodig is.

Slootdemping

Ter plaatse van de vermoedelijke slootdemping zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen en PAK, in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Er is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

Nieuwe toegangsbrug

Onder de met asfalt verharde oprit van de bestaande brug zijn sterke bijmengingen met metselpuin aangetroffen. Er is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond. De grond ter plaatse van de oevers is hooguit licht verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie.

Conclusies

De licht verhoogde gehalten die in de grond en het grondwater zijn gemeten geven geen aanleiding voor vervolgstappen. De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Wel dient de sterke verontreiniging met PAK rond boring 51 en 102 te worden ontgraven (zie voor de locatie van de boringen het aanvullend bodemonderzoek 2018). Middels een aantal aanvullende boringen moet worden vastgesteld of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of een BUS-melding of werkplan aan de Omgevingsdienst moet worden voorgelegd. Hoewel de puinhoudende grond binnen het plangebied over het algemeen niet sterk verontreinigd is en voor zover bekend geen asbest bevat, verdient het de voorkeur om puinlagen en puinhoudende grond ter plaatse van te realiseren woonkavels te verwijderen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om een belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

In de beoogde situatie worden woningen gerealiseerd. Hiermee wordt een milieuhinderlijke functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen en op grotere afstand ook bedrijven waardoor de omgeving getypeerd kan worden als 'rustige woonwijk'.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende milieurelevante bedrijven. De afstanden zijn gemeten tussen het plangebied en het planvlak met een bedrijfsbestemming, tenzij anders aangegeven.

Tabel 4.1 Overzicht milieurelevante bedrijven in de omgeving van het plangebied

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot het plangebied
L.P. Karens	Nieuwveenseweg 39	5221.1	2	historisch	Ongeveer 45 meter
Dhr. A. Verwey	Nieuwveenseweg 35	hobbymatig	-	-	Ongeveer 20 meter
Sportcentrum Nieuwkoop	Nieuwveenseweg 39a	931.Aa	3.1	50 (geluid)	Ongeveer 105 meter
Stunnenberg oefentherapie Mensendieck	Nieuwveenseweg 39B	8621, 8622, 8623	1	10 (geluid)	Ongeveer 105 meter
Ros Interieur B.V.	Nieuwveenseweg 23B	41, 42, 43.3	2	30 (geluid)	Ongeveer 39 meter (afstand tussen bedrijfspand en plangebied)
Kinderdagverblijf Polderpret	Nieuwveenseweg 23C	8621, 8622, 8623	1	10 (geluid)	Ongeveer 39 meter (afstand tussen bedrijfspand en plangebied)
Bike Totaal	Nieuwveenseweg 21	47.A	1	10 (geluid)	Ongeveer 130
Sloopbedrijf Donselaar	Nieuwveenseweg 11A	45.A	3	50 (geluid)	Ongeveer 170 meter
Kunstsiersmederij H.R. v.d. Pauw	Industrieweg 1	255, 331.B	3.2	100 (geluid)	Ongeveer 140 meter
Video Onderhouds Service Dienst	Industrieweg 5C	47.A	1	10 (geluid)	Ongeveer 120 meter
Premiumburo Nieuwkoop BV	Industrieweg 7	461	1	10 (geluid)	Ongeveer 120 meter
Gerritse IJzerwaren	Industrieweg 9	5154	3	50 (geluid)	Ongeveer 120 meter
VOSD Nieuwkoop	Industrieweg 5C	952	1	10 (geluid)	Ongeveer 120 meter
Administratiekantoor Steilberg Roesink	Industrieweg 3	63,69-71,73,74,77,78	1	10 (geluid)	Ongeveer 140 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden tot het plangebied. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan en ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling maximale planologische mogelijkheden

Rondom het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. Om te beoordelen of de planologische mogelijkheden van de omliggende bedrijfsbestemmingen een belemmering vormt voor het plan, is gekeken naar de vigerende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop', vastgesteld op 30 mei 2013
- Bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop, 1e herziening', vastgesteld op 9 maart 2017

Bedrijventerrein De Olm

Uit deze 2 bestemmingsplannen blijkt dat rondom het plangebied diverse percelen aanwezig zijn met een 'bedrijfsbestemming'. Op het oostelijk gelegen bedrijventerrein De Olm kunnen zich bedrijven vestigen tot categorie 4.1. Hierbij is een gradatie te zien op het bedrijventerrein met bedrijven max. categorie 3.1 aan de westzijde langs de Nieuwveenseweg, waarbij meer inwaarts (oostelijke richting) bedrijven max. categorie 3.2 en 4.1.

Op grond van de VNG-publicatie, kan het bedrijventerrein De Olm worden geschouwd als gemengd gebied, dit geldt ook voor de strook met eerstelijns bebouwing langs de Nieuwveenseweg. Echter, het plangebied Buytewech-Noord, kan worden beschouwd als rustige woonwijk. Zodoende is getoetst of het plan Buytewech-Noord de maximale planologische mogelijkheden op bedrijventerrein De Olm in de weg staat.

Tabel 4.2 Richtafstanden per milieucategorie

Milieucat.	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand (tot oostgrens plangebied Buytewech-Noord)
3.1	50m	30m	ca. 120m
3.2	100m	50m	ca. 235m
4.1	200m	100m	ca. 350m

De afstanden tussen de percelen met een bedrijfsbestemming waar maximaal categorie 3.1, 3.2 en 4.2 zijn toegestaan en het plangebied zijn voldoende groot. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor een rustige woonwijk. Geconcludeerd wordt dat het plan Buytewech-Noord, de maximale planologische mogelijkheden qua milieucategorie op bedrijventerrein De Olm, niet in de weg staan.

Overige bedrijfsbestemmingen

Volgens het bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop, 1e herziening', is het planologisch mogelijk om op het perceel Nieuwveenseweg 29 een bedrijfsmatige opslag van caravans te exploiteren. De afstand tussen de geplande woningen en het bestemmingsplanvlak is ca. 20 meter, de afstand tussen de grootste loods op het perceel en de geplande woningen is groter dan 30 meter. Een bedrijfsmatige caravanstalling (SBI2008-code 52.21) kan worden beschouwd als zijnde milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Het perceel Nieuwveenseweg 23 en 23A t/m 23F heeft, volgens het bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop', een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (artikel 4.1, lid c planregels). Daarnaast geldt voor een deel van dit perceel de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' (artikel 4.1, lid l planregels). De afstand tussen het bedrijfspand op het perceel en het plangebied bedraagt ca. 39 meter, de afstand tussen het betreffende bedrijfspand en het plangebied is echter minder dan 10 meter. Hoewel de huidige, bij de Omgevingsdienst bekende, bedrijven op dit perceel niet in hun milieuruimte worden belemmerd (zie tabel 4.1), blijkt dat uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden, de woningbouw in het plangebied Buytewech-Noord is gelegen binnen de richtafstand van 50 meter die geldt voor een bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 3.1. Aan de zuidzijde van het betreffende perceel zijn op ca. 16 meter diverse woningen gelegen. Dit houdt in dat aan de zuidkant van het perceel Nieuwveenseweg 23 geen planologische ruimte is om een bedrijf milieucategorie 3.1 te realiseren. Echter, aan de noordzijde van het perceel is de ruimte er nu nog wel.

Conclusie

De omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor het plan. De maximale planologische mogelijkheden die de bestemmingsplannen 'Kern Nieuwkoop' en 'Kern Nieuwkoop , 1e herziening' bieden, leveren over het algemeen eveneens geen planologische belemmeringen op. Wel moet voor de locatie Nieuwveenseweg 23 & 23A t/m F, rekening worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' biedt. Het bestemmingsplan geeft ruimte om op dit perceel een bedrijf te vestigen met milieucategorie 3.1. Hoewel aan de zuidzijde van dit perceel reeds woningen zijn gelegen binnen de richtafstand van 50 meter, er aan de zuidkant van het perceel Nieuwveenseweg 23 geen planologische ruimte is om een bedrijf milieucategorie 3.1 te realiseren, is deze ruimte er wel aan de noordzijde van het perceel Nieuwveenseweg 23. Om die reden is in de planregels opgenomen dat binnen de eerste 50 m vanaf dit bedrijfspand geen woningen gerealiseerd mogen worden, om zo te borgen dat er geen belemmering van bestaande (planologische) bedrijfsmogelijkheden plaatsvindt.

4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

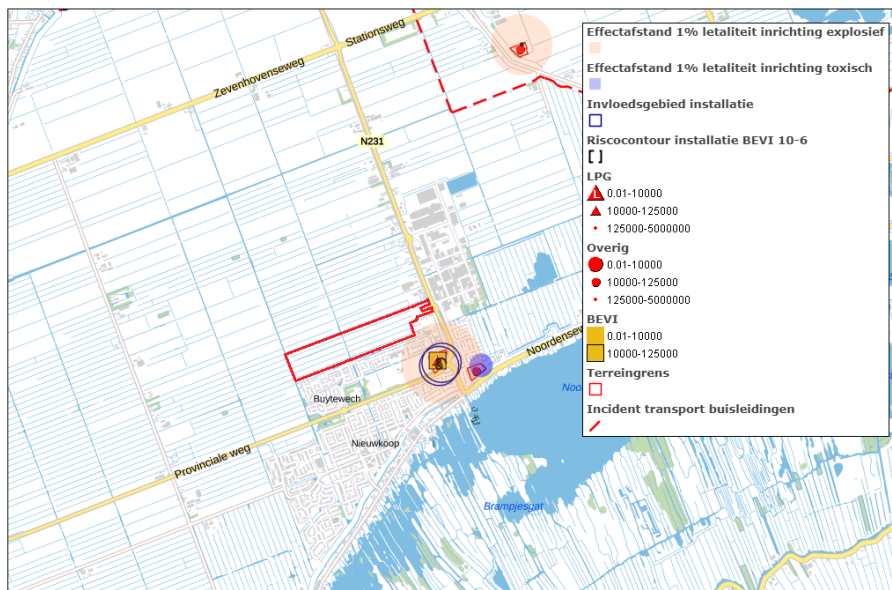
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek



Figuur 4.1 Uitsnede professionele risicokaart met het plangebied rood omkaderd

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via het spoor, de weg of het water (figuur 4.1).

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied en de effectafstand waardoor een berekening of verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Ten noorden bevindt zich een buisleiding. Het betreft buisleiding W-529-17 met een grootte van 12 inch, werkdruk van 40 bar en invloedsgebied van 140 meter. Met een minimale afstand van 1,5 kilometer bevindt het plangebied zich niet in het invloedsgebied.

Ten zuiden en oosten bevindt zich de N231 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie GF3 en bedraagt 355 meter. Met een afstand van circa 80 meter bevindt het plangebied zich in het invloedsgebied. Uit vigerende bestemmingsplan welke in het invloedsgebied van de N231 liggen blijkt dat het groepsrisico geschat wordt op lager dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde. Hieruit blijkt dat het aantal transporten over deze weg laag is, een berekening kan derhalve achterwege blijven. Wel dient vanwege de ligging in het invloedsgebied in een beknopte verantwoording te worden ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via nader aan te leggen interne wegen en de N231. Deze wegen sluit aan op het verdere wegennetwerk van Nieuwkoop. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Verder heeft het plangebied een calamiteitenroute. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen maximaal 290 woningen gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Bij deze groepen wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de verzorgers/ouders de kinderen en ouderen zullen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingsysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N231 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Door de lage hoeveelheden transporten en doordat de schatting voor het groepsrisico lager is

dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde kan een berekening achterwege blijven. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 290 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Nieuwveenseweg (N231) direct ten oosten van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; 16,7 µg/m³ voor NO₂, 17,5 µg/m³ voor PM₁₀ en 10,4 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6,1 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie en overbelast door een teveel aan stikstof. Een bestuursorgaan stelt een plan, dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, uitsluitend vast na een passende beoordeling waaruit blijkt dat de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Voor nieuwe of gewijzigde plannen dient daarom onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden. Een plan dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig habitatype of leefgebied heeft in potentie een significant effect. Een plan kan alleen worden vastgesteld als de stikstofdepositie op geen enkele relevante en voor stikstof gevoelige locatie toeneemt. Bij (wijziging van) plannen wordt het projecteffect bepaald ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bij plannen is de feitelijke bestaande planologisch legale situatie ten tijde van vaststelling van het plan.

Wanneer er sprake is van een toename in stikstofdepositie kan in een ecologische voortoets of passende beoordeling onderzocht worden of effecten daadwerkelijk op gaan treden als gevolg van het plan en of deze de natuurlijke kenmerken van het gebied aantasten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

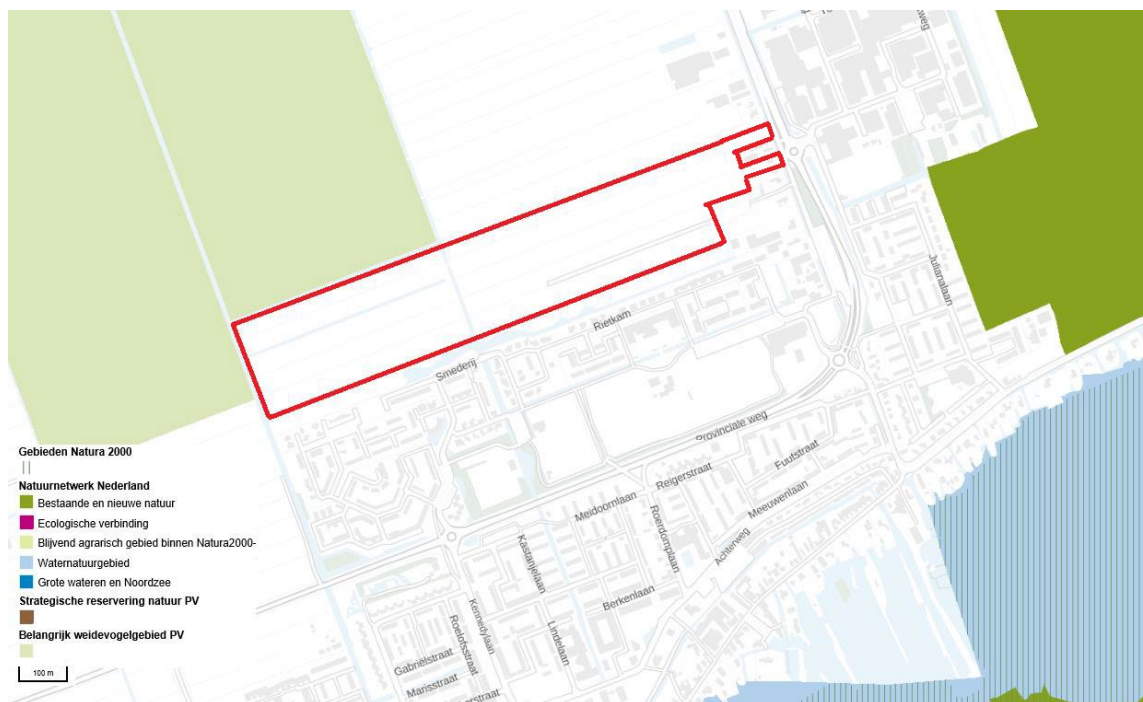
Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck ligt op circa 700 meter. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland/Natuurnetwerk Zuid-Holland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op een afstand van circa 300 meter (figuur 4.2).



Figuur 4.2 Ligging plangebied (rode omkaderd) t.o.v. beschermde natuurgebieden (bron: Provincie Zuid-Holland)

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten.

Om eventuele effecten op Natura2000-gebied als gevolg van stikstofdepositie te onderzoeken, heeft Tauw ten behoeve van het bestemmingsplan een stikstofdepositie-onderzoek verricht voor de voorgenomen woningbouw. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. In het onderzoek zijn zowel de referentiesituatie als de voorgenomen nieuwbouw onderzocht.

Referentiesituatie

Het terrein waar de wijk Buytewech-Noord wordt gerealiseerd, wordt op dit moment gebruikt als grasland wat bemest wordt. Dit geeft emissies van ammoniak, welke gebruikt kunnen worden om de stikstofemissies ten gevolge van Buytewech-Noord mee te salderen.

Als referentiesituatie wordt hier 14 februari 1997 gebruikt, de datum waarop de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck aangewezen werden als beschermd gebied onder de Vogelrichtlijn. Dit gebied is het meest nabij gelegen en ligt op circa 700 meter vanaf de planlocatie. De genoemde referentiedatum is de referentie die moet worden gehanteerd voor vergunningverlening. Voor het bestemmingsplan is de feitelijke bestaande planologisch legale situatie ten tijde van vaststelling van het plan de referentie. Omdat het gebruik van de locatie in de tussentijd niet is gewijzigd, geldt dat in dit geval de referentie voor zowel vergunning als bestemmingsplan gelijk is. Berekeningen met AERIUS 2020 wijzen uit dat in de referentiesituatie er een maximale stikstofdepositie op Nieuwkoopse Plassen & De Haeck plaatsvindt van 0,66 mol/ha/jaar. Daarnaast vindt geringe stikstofdepositie plaats op vier Natura 2000-gebieden die op grotere afstand zijn gelegen.

Plansituatie

Bij de plansituatie is in de berekeningen onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase en de gebruiksfase. Bij de aanlegfase wordt een maximale depositie van 0,16 mol/ha/jaar berekend. Doordat de bemesting op het grasland met in gebruik nemen van de locatie als woningbouwlocatie stopt, kan gebruik worden gemaakt van de stikstofdepositie die hiermee eveneens beëindigd wordt (saldering). Geconcludeerd wordt dat de aanleg daarmee uitvoerbaar is.

Voor de gebruiksfase is rekening gehouden met gasvrije woningen die geen stikstof emitteren. Wel vinden voertuigbewegingen plaats waarbij stikstof vrijkomt. Bij de berekeningen is worst-case gerekend door ervan uit te gaan dat alle woningen al in 2021 gerealiseerd zijn en zodoende voertuigbewegingen met zich mee brengen. Uit deze berekening volgt een maximale stikstofdepositie van 0,07 mol/ha/jaar. Ook deze depositie mag worden gesaldeerd met het beëindigen van de bemesting op het huidige grasland. Na saldering met deze stikstofemissies is de stikstofdepositie ten gevolge van deze emissies maximaal 0,00 mol/ha/jaar op alle relevante habitats in Natura 2000-gebieden. Ook voor de gebruiksfase wordt zodoende geconcludeerd dat deze uitvoerbaar is.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde stikstofdepositie onderzoek van Tauw wordt geconcludeerd dat het beëindigen van de referentiesituatie, het bemesten van het grasland, voldoende ruimte biedt om zowel de aanleg- als de gebruiksfase te salderen. Er is geen sprake van een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Het plan is daarmee uitvoerbaar voor het onderdeel stikstof.

Er is evenmin sprake van andere beschermde gebieden waarvan de bescherming de uitvoering van het plan in de weg staat.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming zijn voor de ontwikkeling van Buytewech-Noord de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Rapport 'Buytewech te Nieuwkoop - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving', opgesteld door Van der Goes en Groot, d.d. 3 november 2017, bijlage 7 (hierna: de ecologische quickscan 2017).
- Rapport 'Inventarisatie Buytewech-Noord te Nieuwkoop - Ecologisch vervolgonderzoek naar beschermde soorten en gevolgen van stikstofemissie in het kader van de Wet natuurbescherming', opgesteld door Van der Goes en Groot, d.d. 27 november 2017, bijlage 8 (hierna: het ecologisch vervolgonderzoek 2017).
- 'Memo bomencheck Buytewech'(bomencheck vleermuizen), opgesteld door Van der Goes en Groot, d.d. 15 augustus 2017, bijlage 9 (hierna: de memo bomencheck 2017).
- 'Memo Inventarisatie Platte Schijfhoren Buytewech ', opgesteld door Van der Goes en Groot, d.d. 13 september 2018, bijlage 6 (hierna: het vervolgonderzoek platte schijfhoren 2018).

Ecologische quickscan 2017

Het rapport Buytewech te Nieuwkoop - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving' (d.d. 3 november 2017), is een ecologische quickscan waarin de geschiktheid van het plangebied voor beschermde soorten is onderzocht. Tevens is in de ecologische quickscan beoordeeld of het plan negatieve effecten heeft op beschermde gebieden. In dit rapport is aangegeven dat uit de ecologische quickscan naar voren kwam dat de bomen in het oostelijk deel van het plangebied in potentie geschikt zijn voor vleermuizen vanwege de aanwezigheid van holten in de bomen. Dit is in het volgende onderzoek nader onderzocht.

Omdat het plangebied in de noordwesthoek grenst aan een provinciaal belangrijk weidevogelgebied (zie figuur 4.2), is in hoofdstuk 5 van de ecologische quickscan 2017, indicatief onderzocht of er sprake is van 'externe werking' van het plangebied op het aangrenzende weidevogelgebied. De ecologische quickscan is te vinden in bijlage 7. Hierbij is bekeken hoeveel hectare van het provinciale weidevogelgebied is gelegen binnen een beïnvloedingsafstand van 175 m. Hieruit blijkt dat ca. 7,2 hectare van het provinciale belangrijke weidevogelgebied extra wordt beïnvloed door het plan. Ondanks dat er sprake is van kwaliteitsverlies van het weidevogelgebied als gevolg van 'externe werking' hoeft dit niet te worden

gecompenseerd, aangezien het plangebied niet is gelegen in het weidevogelgebied. Om het kwaliteitsverlies te beperken, zijn door Van der Goes en Groot aanbevelingen gedaan in de ecologische quickscan 2017:.

- Aanbevolen wordt toegang tot weidevogelleefgebied vanaf de nieuwe woonwijk onmogelijk te maken door aanleg van breed en niet passeerbaar water.
- Aanbevolen wordt geen hoge beplanting en dicht struweel te planten op de grenzen met het weidevogelleefgebied. Ook lichtbronnen aan de buitenkant van de woonwijk kunnen zoveel mogelijk worden voorkomen.

Memo bomencheck 2017

De 'Memo bomencheck Buytewech' (d.d. 15 augustus 2017), betreft een 'check' naar de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in de bomen in het oostelijk deel van het plangebied. Met behulp van ladders, zaklantaarn en een 'boomcamera' is op 15 augustus 2017 in de holten gekeken. Alle vier de holtes zijn gecheckt. De boomcamera betreft een telescoophengel met hierop een infraroodcamera. Met de hengel of vanaf de ladder is de camera in de holte gebracht en is er op een scherm gekeken wat de camera waarneemt. Er werden in het geheel geen sporen van gebruik waargenomen zoals keutels, poepstrepen of vraatsporen. Tijdens het bezoek zijn er ook geen vleermuizen of andere diersoorten aangetroffen in de holtes. In een aantal van de boomholten werden oorwormen en/of spinnenwebben gezien hetgeen er op duidt dat ze niet recent gebruikt zijn. Ook bleken alle holten bij nadere inspectie niet heel diep en deels erg nauw waardoor ze niet geschikt worden geacht voor de aanwezigheid van verblijvende vleermuizen.

Ecologisch vervolgonderzoek 2017

Het rapport 'Inventarisatie Buytewech-Noord te Nieuwkoop - Ecologisch vervolgonderzoek naar beschermde soorten en gevolgen van stikstofemissie in het kader van de Wet natuurbescherming' (d.d. 27 november 2017), is het vervolgonderzoek naar aanleiding van de resultaten van de ecologische quickscan van 3 november 2017. In dit rapport zijn tevens de resultaten van het eerste onderzoek naar het voorkomen van de platte schijfhoren in het plangebied opgenomen (onderzoek uitgevoerd op 1 september 2017).

Voor wat betreft de platte schijfhoren kan worden gemeld dat uit het ecologisch vervolgonderzoek 2017 is gebleken dat de soort in 5 van de 8 in het plangebied onderzochte sloten is aangetroffen. Vanwege de aanwezigheid van de platte schijfhoren is geconcludeerd dat voor deze soort een ontheffing Wnb moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Haaglanden). Ter voorbereiding op de ontheffingsaanvraag, is in 2018 een vervolgonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van de platte schijfhoren in de directe omgeving van het plangebied.

Vervolgonderzoek platte schijfhoren 2018

De 'Memo Inventarisatie Platte Schijfhoren Buytewech 2018' (d.d. 13 september 2018), betreft een 'omgevingscheck' naar het voorkomen van de platte schijfhoren in de weilanden rondom het plangebied Buytewech-Noord, en is uitgevoerd naar aanleiding van de bevindingen van het onderzoek naar de platte schijfhoren van 1 september 2017. Dit onderzoek kan dan samen met de inventarisatie naar het voorkomen van de platte schijfhoren in het plangebied (bijlage 1 ecologisch vervolgonderzoek 2017) worden gebruikt voor de benodigde aanvraag ontheffing Wnb. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de platte schijfhoren sporadisch voorkomt buiten het plangebied Buytewech-Noord, wat betekent dat het plangebied van betekenis is voor de platte schijfhoren. De opdracht voor het aanvragen van de benodigde ontheffing Wnb is ondertussen verleend aan adviesbureau Van der Goes en Groot.

Zorgplicht maatregelen

Ondanks dat er een ontheffing moet worden aangevraagd voor de platte schijfhoren, moet rekening worden gehouden met de zorgplicht ex artikel 1.11 Wnb. Deze zorgplicht geldt voor alle aanwezige soorten. Dit houdt in dat bij menselijk handelen voldoende zorg in acht wordt genomen voor

beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Ook mag men het welzijn van dieren niet onnodig aantasten en dieren onnodig laten lijden. Om invulling te geven aan de zorgplicht moeten de maatregelen, zoals gesteld in paragraaf 6.3 van de ecologische quickscan 2017 worden opgevolgd. Deze maatregelen zijn hieronder samengevoegd:

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting het te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Uit de te dempen of zwaar te vergraven wateren kunnen amfibieën (alle stadia) of vissen verdreven worden door van 'dicht' naar 'open' te werken en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is kunnen de dieren weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.
- Bij de bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Hoewel in het plangebied in de huidige situatie geen geschikt voortplantings- en landbiotoop aanwezig is voor de rugstreeppad, kan tijdens de realisatiefase van het plan, wel geschikt biotoop ontstaan voor deze soort. Daarom wordt geadviseerd tijdens de uitvoeringsfase, naast de hiervoor genoemde zorgplichtmaatregelen, tevens de volgende maatregelen in acht te nemen:

- (Grond)werkzaamheden worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. Het zoveel mogelijk aaneengesloten uitvoeren van grondwerkzaamheden helpt om kolonisatie te voorkomen.
- Er wordt, met name in de voortplantingsperiode voor de rugstreeppad (mei-juli) voorkomen dat ondiepe vegetatieloze plassen (voortplantingsplaats, zoals ondiepe plassen, kuilen en bandensporen met water) kunnen ontstaan, door rijplaten te gebruiken.
- Opslag van open zand (landbiotoop in zomer en winter, alsmede winterverblijfplaats) wordt afgedekt met wegendoek of plastic.

Conclusie

Voor het aspect soortenbescherming geldt dat er een ontheffing ex artikel 3.5 Wnb moet worden aangevraagd vanwege het (tijdelijk) verdwijnen van leefgebied van de platte schijfhoren. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd wordt de Wnb niet overtreden. Ondanks dat er een ontheffing moet worden aangevraagd, moet rekening worden gehouden met de zorgplicht uit de Wnb. Het aspect soortenbescherming levert geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Water

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze ruimtelijke onderbouwing wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan

Hoogheemraadschapsbeleid

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan 'Waardevol Water' (WBP5) vastgesteld. In het WBP5 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit polderlandschap en is geheel onverhard.

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem van het plangebied uit Klei op veen. Wat betreft de grondwatertrap is er sprake van grondwatertrappen II. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op 40 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand schommelt tussen 50 en 80 centimeter boven maaiveld.

Waterkwantiteit

In het plangebied bevinden zich verschillende watergangen. Het betreffen primaire en overige watergangen.



Figuur 4.3 Uitsnede Legger Hoogheemraadschap van Rijnland

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied bevindt zich niet in de kernzone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is in de huidige situatie niet aangesloten op het rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Het plan is om maximaal 290 woningen en oppervlaktewater te realiseren.

Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie zullen 290 woningen en oppervlakte gerealiseerd worden. Op dit moment is het plangebied geheel onverhard. Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert het uitgangspunt dat bij een toename van het verhard oppervlak met 500 m² of meer de initiatiefnemer een oppervlakte ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak dient te reserveren voor extra open water als compensatie. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt hierbij is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

Met de beoogde ontwikkeling worden onder andere watergangen gedempt vindt er gedeeltelijke verharding van het plangebied plaats. Om die reden is watercompensatie nodig. Dit is eveneens in het plan opgenomen, doordat met het project circa 4,9 hectare oppervlaktewater wordt aangelegd. Hiermee zal 22% van het plangebied uit water bestaan. Dit betekent dat er meer watercompensatie plaatsvindt ten opzichte van de regels uit de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone van 5 meter niet zonder vergunning van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Voor de onderhavige ontwikkeling is dan ook een ontheffing noodzakelijk. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn onderzocht voor het plangebied. Hieruit blijkt dat er compensatie voor de verharding nodig is, omdat de toename van verharding boven de grenswaarde van 500 m² uitkomt. De compensatie vindt plaats door het aanleggen van circa 4,9 hectare oppervlaktewater. Voor het aanleggen van oppervlaktewater en de werkzaamheden in de beschermingszones van de watergangen dient een watervergunning aangevraagd te worden. Hierdoor kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse uitgesloten worden.

4.9 Mobiliteit

Verkeersstructuur

Het plangebied ligt nabij de N231 en zal door middel van een nieuwe ontsluitingsweg aansluiten op de rotonde op de N231 ter hoogte van het plangebied. De N231 vormt de verdere verbinding van het plangebied richting de A9 en de A4 (via de N196) in noordelijke richting en richting Alphen aan den Rijn, de N11 en de A12 in zuidwestelijke richting. Hiermee is de ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer goed.

Voor het langzaam verkeer worden binnen de nieuwe wijk aansluitingen voorzien door Park Buytewech richting de bestaande woonkern.

Ter hoogte van de rotonde op de N231 bevindt zich in beide richtingen in bushalte, waar de lijnen richting Alphen aan den Rijn en Uithoorn passeren.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

et plan leidt als gevolg van de beoogde woningbouw tot extra verkeersgeneratie. De extra verkeersgeneratie is bepaald op basis van publicatie 381 van het CROW. De verkeersgeneratiecijfers zijn gebaseerd op het type woning, de mate van stedelijkheid en de ligging van de ontwikkeling. Nieuwkoop valt onder niet stedelijk gebied en de woonwijk 'Buytewech-Noord' kan worden gezien als 'rest bebouwde kom'. Thans is nog niet bekend welke verdeling tussen de verschillende typen woningen (appartement, rijtjeshuis, vrijstaand, et cetera) zal worden gehanteerd. Daarom is er (worst case) van uitgegaan dat alle woningen vrijstaande koopwoningen worden, want die woningen hebben het hoogste verkeersgeneratiegetal, namelijk 8,6 verkeersbewegingen per huis per etmaal.

Op basis van het kentel van 8,6 bewegingen (licht verkeer) en 290 nieuwe woningen zijn dit 2.494 verkeersbewegingen over de nieuwe ontsluitingsweg. CROW publicatie 381 geeft daarnaast 0,02 vrachtwagenbewegingen per woning of appartement per gemiddeld etmaal. Dit zijn gemiddeld 5,8 vrachtwagenbewegingen per etmaal.

De kleinschalige horecavoorziening binnen het plan zal nauwelijks verkeer genereren, daar deze is bedoeld voor de bewoners van Buytewech-Noord. Hiervoor is (worst case) uitgegaan van 20 extra verkeersbewegingen (licht verkeer) per etmaal over de nieuwe ontsluitingsweg (totaal aldus 2.514 verkeersbewegingen). Een overzicht hiervan is weergegeven in tabel 4.4. De maximale rijsnelheid op de nieuwe ontsluitingsweg is 30 km/uur.

Tabel 4.4 Verkeersintensiteiten nieuwe ontsluitingsweg

Voertuigcategorie	Verkeersintensiteiten nieuwe ontsluitingsweg			
	dag	avond	nacht	Totaal
Licht verkeer	2.112 (99,76%)	261 (99,62%)	141 (100%)	2.514
Zwaar verkeer	5 (0,24%)	1 (0,38%)	0 (0%)	6
				2.520

Dit verkeer zal verder worden afgewikkeld via de N231. In onderstaande tabel 4.5 is verkort het aantal motorvoertuigen per etmaal weergegeven die zijn opgenomen in de regionale verkeers- en milieukaart (RVMK) versie 3.2 van de omgevingsdienst. Het peiljaar 2031 wordt beschouwd als het maatgevende jaar. De intensiteiten van het peiljaar 2031 zijn verkregen op basis van extrapolatie van de intensiteiten van peiljaren 2020 en 2030. Het blijkt dat voor het jaar 2031 de intensiteit op de N231 in de autonome situatie aan zowel het noordelijke als zuidelijke deel van de rotonde met 63 motorvoertuigen per etmaal toeneemt. Voor de Industrierweg is de toename op basis van extrapolatie van 2030 naar 2031 (naar boven afgerond) 1 motorvoertuig per etmaal.

Uitgaande van een gelijke verdeling van de verkeerintensiteit van de nieuwe ontsluitingsweg over beide richtingen van de N231 zal de verwachte toename van de etmaalintensiteit vanwege het plan over de N231 1.260 motorvoertuigen bedragen. De totale intensiteit (autonome groei + ontwikkeling plangebied) voor het jaar 2031 is weergegeven in tabel 4.5.

Tabel 4.5 Toename verkeersintensiteiten N231

Wegvak	RVMK 3.2 2020	RVMK 3.2 2030	Extrapolatie naar 2031	Nieuwe ontsluitingsweg	Intensiteit 2031 + ontsluitingsweg
N 231:					
▪ Ten noorden van rotonde	9.119	9.750	9.813	1.260	11.073
▪ Ten zuiden van rotonde	9.723	10.351	10.414	1.260	11.674
Industrierweg	1.747	1.750	1.751		

Separaat van dit bestemmingsplan wordt de meest optimale inrichting van de rotonde uitgewerkt, waarmee de nieuwe ontsluitingsweg op de N231 aan zal sluiten. Eerder onderzoek daarnaar (Advin, INF1656600, 2017) toonde reeds aan dat een rotonde voldoende capaciteit biedt om het verkeer van de N231 en de nieuwe ontsluitingsweg af te kunnen wikkelen en dat er tevens nog restcapaciteit beschikbaar blijft voordat zich knelpunten voor zouden doen op dit vlak.

Parkeren

Voor het parkeren hanteert de gemeente Nieuwkoop de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in het 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' en vastgesteld op 17 september 2015. Hierin zijn parkeernormen vastgelegd op basis van woningtype en afhankelijk van koop of huur.

De uiteindelijke uitwerking van de parkeervoorzieningen is afhankelijk van de wijze waarop de 290 woningen verdeeld en gerealiseerd worden. Hiervoor is in de planregels van het bestemmingsplan de koppeling gemaakt met het gemeentelijk parkeerbeleid, zodat bij de bouwplantoetsing - dus op het moment dat er een concreet bouwplan op tafel ligt - getoetst kan worden of voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen.

In de regel is bovendien vastgelegd dat per wooneiland in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien om zo afwenteling van het parkeren op andere eilanden of op het centrale deel van de wijk te voorkomen.

Conclusie

De ontsluiting van het plangebied is met de rotonde op de N231 goed en het parkeren is voldoende geborgd in de planregels. Het aspect verkeer staat het plan dan ook niet in de weg.

4.10 Geluid

Toetsingskader

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) alsook de Luchtvaartwet. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(spoor)wegen op 1 juli 2012 geldt de Wgh niet meer voor de aanleg/wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen. De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld.

Volgens de Wet geluidhinder dient te worden getoetst aan de regelgeving en de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde. Als de geluidbelasting op de gevel wel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen. Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, moet aan de volgende wettelijke eis worden voldaan: het moet om een situatie gaan waarbij maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, behalve bij woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen moeten worden getoetst aan de Wgh (artikel 74). De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken, zie hiervoor tabel 4.6.

Tabel 4.6 Breedte geluidzones

Aantal rijstroken	Geluidszones buitenstedelijk gebied	Geluidszones stedelijk gebied
Weg met één of twee rijstroken	250 meter	200 meter
Weg met drie of vier rijstroken	400 meter	350 meter
Weg met vijf of meer rijstroken	600 meter	-

Bron: artikel 74 Wet geluidhinder

Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek nodig. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt 48 dB. De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB. Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB.

Onderzoek

In verband met het plan voor Buytewech-Noord is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de ODWH.

Het onderzoek richt zich op de volgende drie onderdelen die bij dit project relevant zijn op het gebied van wegverkeerslawaaï:

1. de verwachte geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van de geprojecteerde woningen binnen het plan 'Buytewech-Noord' met 290 nieuw te realiseren grondgebonden woningen.
2. de verwachte geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer over de nieuwe ontsluitingsweg van het plangebied ter hoogte van de bestaande woningen direct langs de ontsluitingsweg.
3. de verwachte toename van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer over de Provincialeweg N231 als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg van het plangebied ter hoogte van de bestaande woningen.

Voor de volledige behandeling van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoek dat is opgenomen als Bijlage 11 bij deze toelichting. De beknopte conclusies voor ieder van de drie bovengenoemde onderdelen, zijn hieronder overgenomen:

Toetsing wegverkeer aan Wgh voor plangebied Buytewech-Noord

Uit het onderzoek volgt dat ter hoogte van het plangebied geen hogere waarden, als bedoeld in de Wgh, benodigd zijn. Het plangebied ligt namelijk binnen de 48 dB-contour (voorkeurswaarde Wgh). Binnen het plan worden uitsluitend wegen gerealiseerd met een maximumsnelheid van 30 km/uur, waaronder de nieuwe ontsluitingsweg aan de oostzijde van het plangebied. Uit het onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh en aldus sprake zal zijn van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.

Toetsing ontsluitingsweg bij bestaande woningen

Ten aanzien van de bestaande woningen gelegen in de nabijheid van de nieuwe ontsluitingsweg is sprake van een toename van de geluidbelasting. Voor deze woningen bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 52 dB, zonder aftrek. Met dergelijke aftrek wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Op basis daarvan zal de geluidbelasting ten gevolge van de ontsluitingsweg bij de bestaande woningen tot een acceptabel niveau beperkt blijven.

Toename geluidbelasting vanwege verkeer van de nieuwe ontsluitingsweg op de N231

Uit het onderzoek volgt dat ter hoogte van de bestaande woningen aan de Nieuwveenseweg de geluidbelasting ten hoogste 0,5 dB toe zal nemen vanwege het verkeer van de nieuwe ontsluitingsweg op de N231. Deze toename is zeer beperkt en zal het akoestisch woon- en leefklimaat niet onacceptabel verslechteren. De berekende geluidbelasting ter hoogte van de planologisch bestaande woning van 'Nieuwveenseweg 29a' is enigszins lager dan is vastgesteld in het onderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Nieuwveenseweg 29a'. Dit heeft echter geen gevolgen voor te treffen geluidreducerende maatregelen, daar deze in het genoemde bestemmingsplan reeds zijn beoordeeld als onhaalbaar dan wel ongewenst.

Conclusie

De onderzoeksresultaten op het gebied van wegverkeerslawaaï leveren op het gebied van geluid geen belemmeringen op voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Door het plangebied loopt in oost-west-richting een rioolpersleiding. Deze is met een dubbelbestemming op de verbeelding aangegeven en op die manier beschermd.

Onder de N231 ligt een hoogspanningsleiding van Liander, waarvoor eveneens een dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming daarvan.

Onderzoek en conclusie

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen.

4.12 Schiphol

De bescherming van de ruimtelijke belangen van Schiphol vindt plaats in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Hierin zijn voor verschillende ruimtelijke aspecten die voor Schiphol van belang zijn, zoals geluid, externe veiligheid en bouwhoogte, zoneringen en bijbehorende regels vastgelegd die van toepassing zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen.

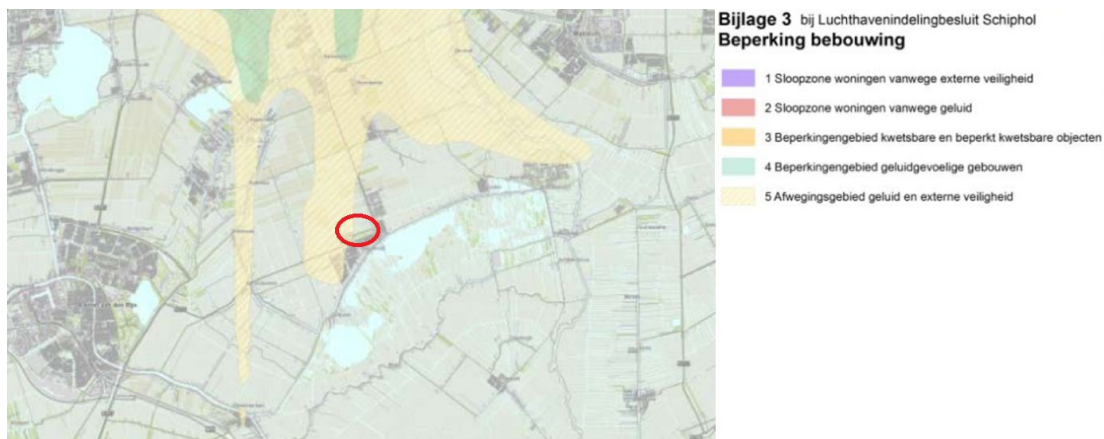
In het LIB zijn zones en regels opgenomen over de volgende onderwerpen:

- I. gronden aangewezen voor het complex en het banenstelsel van Schiphol;
- II. gronden waar beperkingen gelden met betrekking tot geluid en externe veiligheid;
- III. gronden waar beperkingen worden gesteld ten aanzien van de hoogte van bebouwing en begroeiing met het oog op het luchtvaartverkeer;
- IV. gronden waar beperkingen worden gesteld ten aanzien van de hoogte van bebouwing en begroeiing met het oog op het radarbereik;
- V. gronden waar beperkingen worden gesteld ten aanzien van ontwikkelingen met een aantrekkende werking voor vogels;
- VI. gronden waar beperkingen worden gesteld ten aanzien van laserinstallaties en windturbines.

De zones behorende bij punt II, IV en VI vallen tot over het plangebied en zijn daarom relevant bij de ontwikkeling van Buytewech Noord.

I geluid en externe veiligheid

Het plangebied ligt deels binnen de zone waar het LIB regels stelt ten aanzien van geluid en externe veiligheid. Hieruit blijkt dat het achterste deel van het plangebied in de zone ligt waarbinnen een afweging gemaakt dient te worden op het gebied van geluid en externe veiligheid.



Figuur 4.4 Bepankingengebied geluid en externe veiligheid

In 3.2.2 is daar bij de behandeling van het provinciaal beleid ook al op ingegaan. De provincie heeft dit namelijk in haar Omgevingsverordening doorvertaald met een bepaling dat binnen deze zone geen woningbouw is toegestaan buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de uitzonderingen daarop is wanneer gronden in het Streekplan van 2003 al waren aangewezen voor woningbouw.

Voor het plangebied van Buytewech-Noord geldt dat dit gedeeltelijk het geval is, zoals blijkt uit figuur 4.5 Het voorste deel van de wijk valt in het geheel buiten de LIB-zone. Het achterste deel van de wijk (lichtgeel) valt daar wel binnen en was voor een deel (donkergeel) ook al opgenomen binnen de bebouwingscontour uit het Streekplan van 2003.



Figuur 4.5 Uitsnede contouren Schiphol en Streekplan 2003

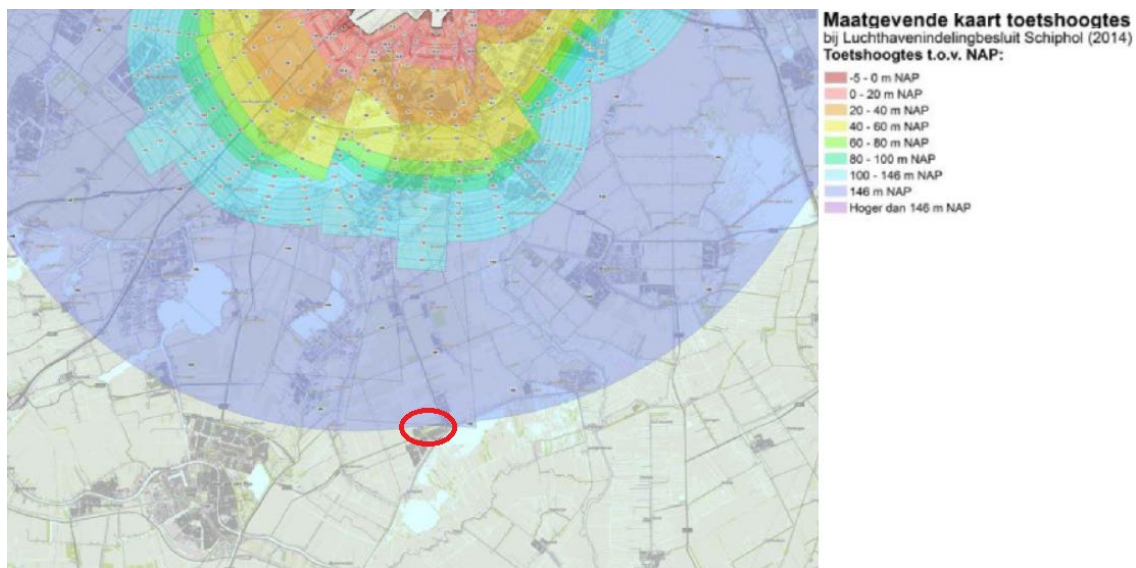
Met deze contouren is rekening gehouden door geen woningen mogelijk te maken voor zover dit binnen de 20 Ke-contour valt en buiten de contour van het Streekplan uit 2003.

Het LIB kent tot slot de bepaling dat voor nieuwe woningen binnen zone 5 (zie figuur 4.4) dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht wordt gegeven in de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van dit risico op een vliegtuigongeval, geldt dat de Veiligheidsregio Hollands Midden wettelijk verplicht is eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. Een van de risico's waar de veiligheidsregio (en dus ook de gemeente Nieuwkoop) mee geconfronteerd kan worden is een vliegtuigongeval op haar grondgebied. De veiligheidsregio geeft aan dat er voor vliegtuigongevallen afspraken zijn gemaakt met de veiligheidsregio Kennemerland waar Schiphol onder valt. De gevolgen van een vliegtuigongeval kunnen binnen het beschikbare potentieel van de Veiligheidsregio Hollands Midden samen met de Veiligheidsregio Kennemerland worden opgevangen. De Veiligheidsregio wordt hier in het kader van het vooroverleg om een reactie gevraagd.

IV hoogte van bebouwing en begroeiing in verband met het radarbereik

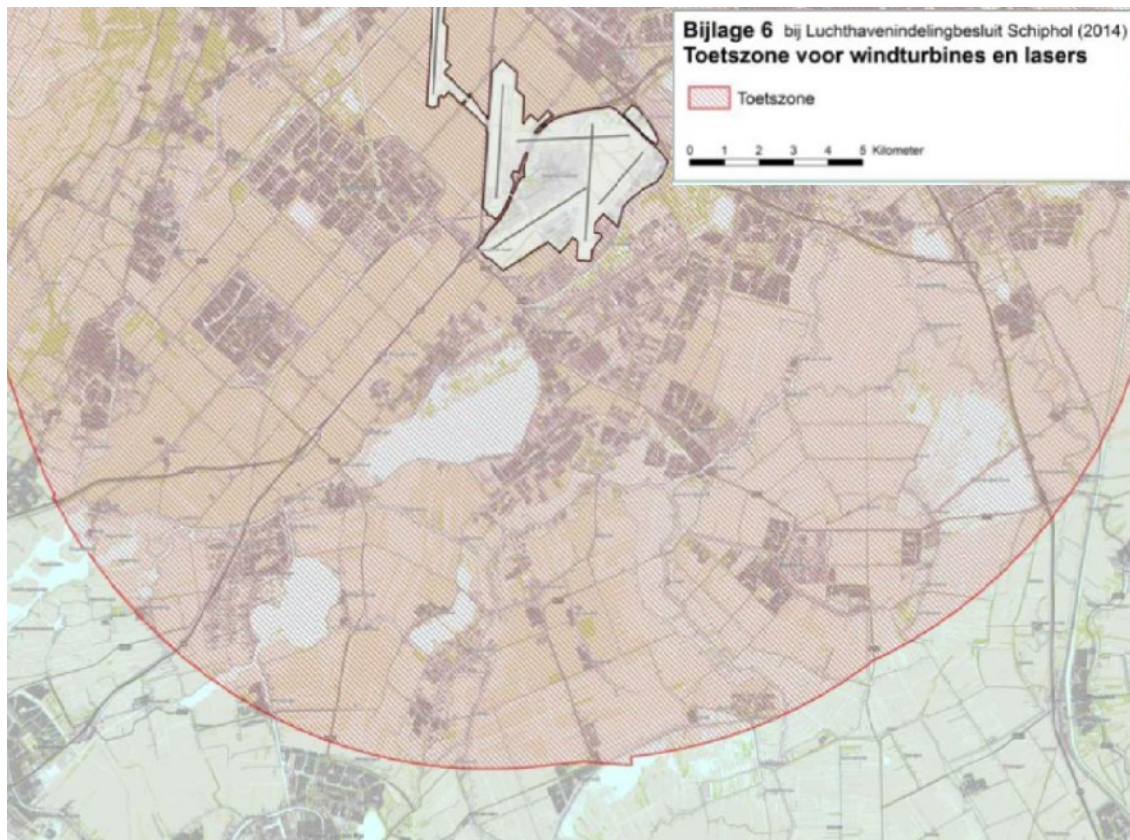
Nieuwkoop ligt op de rand van de zone waarbinnen nog beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van bebouwing en begroeiing met het oog op een goede werking van het radarsysteem van Schiphol. Binnen deze laatste zone zijn regels uit het LIB van toepassing voor bebouwing en begroeiing hoger dan 146 m. Met het plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die deze hoogte kennen. De bepalingen uit het LIB voor dit onderdeel zijn daarom niet relevant.



Figuur 4.5 Beperkingengebied radar

VI beperkingen voor laserinstallaties en windturbines

Nieuwkoop ligt op de rand van de zone waarbinnen nog beperkingen gelden ten aanzien van laserinstallaties en windturbines. Dit gaat dan om turbines met een ashoogte van 35 m of meer. Met het plan worden geen laserinstallaties of windturbines mogelijk gemaakt. De bepalingen uit het LIB voor dit onderdeel zijn daarom niet relevant.



Figuur 4.6 Beperkingengebied laserinstallaties en windturbines

4.13 Duurzaamheid

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in het Beleidskader Duurzaamheid gemeente Nieuwkoop (vastgesteld door de raad op 19 maart 2020). Dit beleidskader is leidend voor projecten rondom duurzaamheid (naast natuurlijk de landelijke regelgeving).

De gemeente Nieuwkoop wil graag een duurzame gemeente zijn, waarin niet alleen aandacht is voor het 'hier' en 'nu', maar ook voor het 'daar' en 'later'. Duurzaamheid houdt in dat bij alle ontwikkelingen, beleid, plannen en activiteiten gezocht wordt naar een optimale balans tussen leefbaarheid, ecologie en economie. Duurzaamheid houdt ook solidariteit in. Solidariteit tussen huidige en toekomstige generaties.

Het Beleidskader Duurzaamheid bevat de duurzaamheidsambities van de gemeente op 6 thema's: Energietransitie, Klimaatadaptatie, Circulaire Economie, Biodiversiteit, Mobiliteit en Gemeentelijke Organisatie. Het zijn de ambities voor de lange (2050) en middellange (2030) termijn met een uitwerking naar concrete doelstellingen voor de korte termijn (2023). Deze ambities en doelstellingen vormen het kader voor het in voorjaar 2020 op te stellen Duurzaamheidsprogramma 2020-2023. Dit uitvoeringsprogramma beschrijft de projecten en activiteiten inclusief de financiële en communicatieve consequenties en systematiek voor monitoring en evaluatie.

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in Beleidskader Duurzaamheid. Verder vindt er op verschillende schaalniveaus een nadere uitwerking van de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing plaats.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan ervoor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Nieuwkoop hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Nieuwkoop voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden groter dan 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS. Voor (her) te ontwikkelen gebieden groter dan 1 hectare wordt een ambitietabel ingevuld. Zie ook www.odwh.nl/rbds.

Klimaat - Energietransitie

Bij het klimaatverband van Parijs is afgesproken dat Nederland in 2020 20% minder CO₂ uitstoot ten opzichte van 1990, 20% minder energie verbruikt en 16% duurzame energie opwekt. In 2050 moet de CO₂ uitstoot met 95% zijn verminderd. Gemeenten hebben een belangrijke voorloperfunctie bij het behalen van deze doelstelling. Om deze doelstellingen te kunnen halen is het noodzakelijk dat overgestapt wordt van fossiele brandstoffen naar duurzame energie-oplossingen. Dit vraagt ander gedrag en aanpassingen van de economie. Ook heeft dit effect op het landschap en de ruimtelijke inrichting. De weg naar een energieneutraal Nederland wordt de 'energietransitie' genoemd. Samen met de veertien gemeenten, de provincie Zuid-Holland, de omgevingsdienst en het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft Holland Rijnland een regionaal Energieakkoord opgesteld, dat de energietransitie op regionaal niveau en het overstappen van fossiele bronnen op hernieuwbare energiebronnen tot stand moet brengen. Het realiseren van dit Energieakkoord loopt langs de uitvoeringslijnen energiebesparing, warmte en bodemenergie, zonnepanelen op daken, ruimte en energie (onderverdeeld naar zonnepanelenvelden en windenergie), Greenports en energietransitie en mobiliteit en energietransitie. Het Beleidskader Duurzaamheid van de gemeente Nieuwkoop sluit goed aan op de Europese, landelijke en regionale ambities.

4.14 Vormvrije mer-beoordeling

Toetsingskader

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. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor de betreffende activiteiten die niet aan de drempelwaarden voldoen, dient het bevoegd gezag na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In dit bestemmingsplan worden maximaal 290 woningen mogelijk gemaakt.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer'. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 290 woningen en blijft daarmee onder de drempelwaarde. Opgemerkt dient te worden dat ook voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Dit betekent dat voor het project Buytewech-Noord een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is om uit te sluiten dat er met het plan sprake kan zijn van significant negatieve effecten op het gebied van milieu. Op basis daarvan, dient de gemeenteraad een besluit te nemen over het al dan niet uitvoeren van een formele mer-procedure, afhankelijk van de uitkomsten van de m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Analyse verbrede reikwijdte

Dit plan betreft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit houdt in dat er gebruik gemaakt kan worden van nieuwe mogelijkheden uit de Crisis- en herstelwet om aanvullende zaken te regelen in vergelijking met een traditioneel bestemmingsplan.

Om die reden heeft de gemeente Nieuwkoop, bij het voorbereiden van dit bestemmingsplan, een verkenning uitgevoerd van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt bij het opstellen van zo'n bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

Uit deze verkenning zijn meerdere onderwerpen naar voren gekomen waarvan het interessant bleek om bij het opstellen van dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte te bepalen of en welke aanvullende regels er in dit bestemmingsplan opgenomen konden worden. Dit waren in het algemeen onderwerpen die raakvlakken hebben met de minder ruimtelijke principes uit het Stedenbouwkundig Plan voor Buytewech-Noord, zoals de thema's duurzaamheid, gezondheid en doelgroepen.

In deze paragraaf komen de verschillende onderwerpen uit die verkenning beknopt aan de orde en is toegelicht of er over het betreffende onderwerp specifieke regels zijn opgenomen en waarom. Een algemene opmerking die daar op voorhand over wordt gemaakt, is dat de gemeente een groot deel van de gronden van het plangebied in eigendom heeft. Dit maakt dat zij bij de uitgifte van gronden aan ontwikkelende partijen ook in de (op dat moment te sluiten) overeenkomsten nog aanvullende (ruimtelijke of niet ruimtelijke) voorwaarden kan vastleggen. Om die reden zijn niet alle onderwerpen die uit de uitgevoerde verkenning naar voren zijn gekomen, ook daadwerkelijk in dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geregeld.

Voor het deelgebied dat niet in eigendom is bij de gemeente en waarop wel een deel van de nieuwbouwwijk gerealiseerd zal worden, is in dit plan in een regeling voorzien die maakt dat de gemeente ook hier nog de gelegenheid heeft om aanvullende zaken te regelen met de ontwikkelende partij. Deze regeling betreft zelf één van de onderwerpen die in deze paragraaf verder aan bod komen.

Gezondheid

Bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen aanvullende regels opgenomen worden vanuit het oogpunt van gezondheid. In dit bestemmingsplan zijn om te beginnen de gebruikelijke milieuonderzoeken uitgevoerd waarmee is aangetoond dat er met deze ontwikkeling op deze locatie sprake is van goede ruimtelijke ordening. Dit betreft dus ook onderzoeken naar gezondheidsgelateerde aspecten als bodem, luchtkwaliteit, afstand tot bedrijvigheid en geluidsonderzoek.

Daarnaast staat het plan binnen verschillende bestemmingen die voornamelijk voorkomen in het openbaar gebied, te weten de bestemmingen Groen, Natuur en Verkeer-Verblijfsgebied, voorzieningen toe die gericht zijn op het uitoefenen van lichaamsbeweging. Hier zijn logischerwijs wel regels aan verbonden ten aanzien van de maatvoering. Met inachtnaam van deze bouwregels, kunnen deze voorzieningen binnen de wijk gerealiseerd worden.

Duurzame bouwmaterialen en energiezuinigheid

De gemeente heeft de ambitie om de Buytewech-Noord als CO₂-neutrale wijk te ontwikkelen. Bij een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen daarvoor hogere eisen aan bouwmaterialen en de energiezuinigheid van woningen worden opgelegd. De gemeente vindt dit een belangrijk item en wijst er op dat ook de landelijke regelgeving op dit gebied een steeds hoger ambitieniveau kent, onder andere in de vorm van gasloze woningen en de regelgeving rondom BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) die per 1 januari 2021 in werking is getreden.

Er is daarom voor gekozen om in het bestemmingsplan geen aangescherpte eisen op te nemen rondom dit onderwerp. Eén van de redenen is dat hierover ook afspraken gemaakt kunnen worden bij de uitgifte van de grond en (voor de gronden niet in eigendom bij de gemeente) via het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst. Via die weg kunnen op dat specifieke moment afspraken gemaakt over maatregelen die aansluiten bij de technische mogelijkheden en gemeentelijke ambities van dat moment. Met een regeling in dit bestemmingsplan zou er nu een keuze gemaakt moeten worden in de eisen die de gemeente op wenst te leggen, wat niet wenselijk is rondom een onderwerp waar zeer veel ontwikkeling in is.

Van de uitgevoerde milieuonderzoeken, heeft het uitgevoerde stikstofonderzoek een duidelijk raakvlak met energiezuinigheid. Bij het stikstofonderzoek zijn de wijze van verwarming van gebouwen en het brandstofverbruik en de uitstoot van bouwmaterialen immers belangrijke bronnen waar de uiteindelijke stikstofeffecten op berekend worden. Uit het betreffende onderzoek is gebleken dat voor dit aspect voldaan wordt aan de daarvoor geldende regelgeving.

Warmte en Energie

Ten aanzien van de warmte- en energievoorziening is het uitgangspunt gehanteerd dat het bestemmingsplan geen belemmeringen opwerpt voor de verschillende mogelijkheden op het gebied van energievoorziening nu woningen niet meer op gas aangesloten mogen worden. Voor het realiseren van WKO-installaties in de wijk zijn binnen de bestemming Groen specifieke maatvoeringen toegestaan.

Daarnaast zijn er binnen de bestemmingen Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Woongebied - 1 en Woongebied -2 in het algemeen voorzieningen toegestaan voor het opwekken van duurzame energie, zoals het plaatsen van zonnepanelen. Voor deze bouwwerken geldt, net als voor andere bouwwerken, dat hiervoor maximum maatvoeringen gelden. Met de opgenomen maatvoeringen in de genoemde bestemmingen, zijn zelfstandige windturbines niet mogelijk binnen de wijk. De aanleg van zonnepanelen is wel goed mogelijk binnen de genoemde bestemmingen en met de genoemde maatvoeringen, zowel op gebouwen als op maaiveld. Voor panelen op maaiveld is een specifieke ruimere maat van 5 m hoog opgenomen voor panelen die boven parkeerplaatsen geplaatst worden. Hiermee wordt de optie van dubbel ruimtegebruik opengehouden.

Voor laadpalen is bij de bestemmingen Verkeer-Verblijfsgebied, Woongebied - 1 en - 2, waarbinnen parkeervoorzieningen mogelijk zijn gemaakt, expliciet benoemd dat daarbij ook laadpalen zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan stuurt hiermee vooral op het bieden van mogelijkheden voor dergelijke voorzieningen, die zowel bij de aanleg van de wijk als in een later stadium benut kunnen worden. Van dwingende voorschriften is geen sprake.

Houtkachels

Een thema waar in het kader van gezondheid veel om te doen is, is de stook van houtkachels. De gemeente Nieuwkoop streeft voor Buytewech-Noord een gezonde leefomgeving na, maar kiest er niet voor om de stook van houtkachels in deze wijk te verbieden. De overwegingen daarbij zijn dat uit het stikstofonderzoek blijkt dat deze maatregel niet nodig is om aan de wettelijke vereisten te voldoen. Bovendien is een dergelijk besluit niet iets wat de gemeente specifiek voor één wijk wenst te nemen.

Beperken autoverkeer

De gemeente streeft naar beperking van het autoverkeer in de wijk, anders dan van bewoners en bezoekers. Hiertoe zijn in dit plan twee regelingen opgenomen. Bij de entree van de wijk is een zogenoemd pick-uppunt mogelijk gemaakt, waar bezorgdiensten hun pakketten op één centraal punt kunnen bezorgen en zodoende niet alle woongebieden langs hoeven.

Daarnaast is voor de sociale wijkvoorziening in het groene middengebied bepaald dat daarvoor geen specifieke parkeerplaatsen aangelegd mogen worden, waarmee gestuurd wordt op een voorziening die inzet op lokale gebruikers uit de wijk of directe omgeving en die overwegend te fiets of te voet langskomen. Dit met uitzondering van een voorziening voor het laden en lossen van goederen.

Los van de ruimtelijke regels in dit bestemmingsplan kan de gemeente via andere manieren sturen op het ontmoedigen van autoverkeer, waaronder bijvoorbeeld het faciliteren van deelautogebruik waarmee gebruikers bewuster van de auto gebruik maken wanneer dit niet anders kan.

Water: beperking verharding en voorschrijven waterdoorlatende verharding

Uit een oogpunt van beperking van de wateroverlast voeren al veel waterschappen en gemeenten beleid om de oppervlakteverharding van tuinen en erven terug te brengen of beperkt te houden. Het bestemmingsplan mag daarover regels bevatten. Voor Buytewech-Noord is opgenomen dat per bouwperceel ten hoogste 65% van het voor- en achtererf verhard mag worden, wat betrekking heeft op zowel bebouwing, bestrating als andere verharding.

Wonen: woningbouwcategorieën en instandhouding daarvan

De gemeente hecht waarde aan een divers woningaanbod binnen Buytewech-Noord waarmee uiteenlopende doelgroepen gehuisvest kunnen worden en deze verschillende woningbouwcategorieën ook op de lange termijn in stand te houden. Daartoe bestaat de mogelijkheid om in het plan een percentageregeling op te nemen. In artikel 22.1 is daarom een regeling opgenomen die het voor zowel de bestemming Woongebied - 1 als Woongebied - 2 verplicht stelt dat met het aantal woningen dat binnen beide bestemmingen afzonderlijk gerealiseerd wordt, voldaan wordt aan een minimaal percentage te realiseren sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Deze percentages bedragen respectievelijk 25% (sociale huur), 10% (middeldure huur) en 10% (goedkope koop). De definities van deze woning typen zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening, waar in de begripsomschrijving van dit bestemmingsplan daarom naar verwezen wordt. De doelgroepen, de maximale aanvangshuurprijs en de instandhoudingstermijn zijn bepaald in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020' (of actualisatie hiervan), waar in de begripsbepaling eveneens een relatie mee is gelegd.

De regeling kent tevens een afwijkingsbevoegdheid die in voorkomende gevallen de mogelijkheid biedt om van deze percentages af te wijken. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden. De voorwaarden houden in dat ofwel aan de genoemde percentages voldaan dient te worden door beide deelgebieden (Woongebied - 1 en Woongebied - 2) in samenhang te bezien, ofwel dat naar het oordeel van het college van B&W in voldoende mate is aangetoond dat op alternatieve wijze wordt aangesloten bij het gemeentelijk woningbouwbeleid.

Biodiversiteit en natuurwaarden

Met Buytewech-Noord wordt ook ingezet op de aanleg van groen en natuur binnen de wijk. Dit draagt deels bij aan de inpassing en uitstraling van de wijk en de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. De ontwikkeling van natuurwaarden is daarnaast ook aan te merken als doel op zich.

Om die reden is het noordwestelijk deel van de wijk bestemd als Natuur, waarmee natuur op deze gronden de hoofdfunctie is. Niet alleen is bebouwing hier in beperkte mate toegestaan, ook is het uitvoeren van diverse werkzaamheden hier aan een omgevingsvergunning gekoppeld die alleen verkregen kan worden als daarmee de natuur- en landschapswaarden uit het Landschapsplan niet onevenredig aangetast kunnen worden.

Naast dit specifieke deel van het plangebied dat als Natuur is bestemd, zijn er ook in de overige bestemmingen mogelijkheden ingebouwd om de biodiversiteit en de beleving van natuur te versterken. Dit betreft de mogelijkheden om binnen Natuur, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied voorzieningen te realiseren die betrekking hebben op natuurinformatie en -educatie, voorzieningen op het gebied van (de bevordering van) biodiversiteit en speelvoorzieningen die gericht zijn op het spelen in en met de natuur.

Los van deze algemene voorzieningen, zijn binnen het plangebied ook een voedselbos en een boomgaard voorzien, die door middel van specifieke aanduidingen op de verbeelding zijn vastgelegd.

5.2 Planvorm

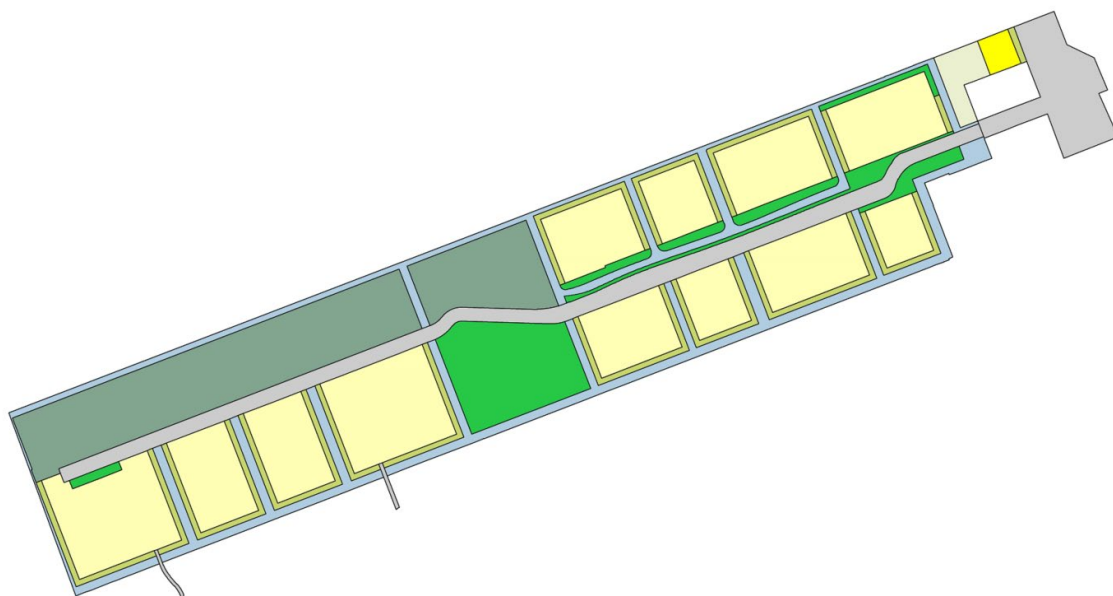
De planregels zijn opgesteld met inachtneming van de regels uit de Wet ruimtelijke ordening en de bijbehorende wettelijke regelingen. De plansystematiek is in overeenstemming met de verplicht toe te passen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Het bestemmingsplan is zoals dat genoemd wordt een bestemmingsplan met directe werking. Met deze planvorm vormt het bestemmingsplan direct na inwerkingtreding het juridische instrument waarmee omgevingsvergunningen verleend kunnen worden voor de realisatie van Buytewech-Noord en op basis waarvan handhavend kan worden opgetreden.

Het plan kent geen wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheden die eerst om een nieuwe planprocedure vragen waarin bestemmingen nog gewijzigd of uitgewerkt moeten worden.

Met deze planvorm is direct duidelijk welke functies en bouwmogelijkheden in het plangebied zijn toegestaan, wat rechtszekerheid biedt voor zowel ontwikkelende partijen (wat mag er ontwikkeld worden) als omwonenden (wat kan ik - maximaal - verwachten).

Het toepassen van deze planvorm is mede mogelijk doordat de gemeente het merendeel van het plangebied in eigendom heeft. Dit biedt de mogelijkheid om bij verkoop van (delen) van het plangebied aan ontwikkelende partijen om in de overeenkomsten die daarmee gemoeid zijn, nog aanvullende afspraken te maken. Het bestemmingsplan kan om die reden een zekere mate van globaliteit houden, waarin met name de hoofdstructuur wordt vastgelegd. Dit is goed af te lezen aan de wijze waarop de verbeelding is opgebouwd, zoals weergegeven in figuur 5.1.



Figuur 5.1 Hoofdpzet van de verbeelding bij het bestemmingsplan

De hoofdstructuur uit het Stedenbouwkundig Plan is overgenomen op de verbeelding met de bestemmingen Groen, Natuur (donkergroen), Water (blauw) en Verkeer (grijs).

Deze hoofdstructuur resulteert in 12 woongebieden (lichtgeel), waarbinnen het beoogde woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Binnen deze twaalf woongebieden is op de verbeelding geen nadere detaillering ingetekend, al zijn er op basis van de planregels wel bouw- en gebruiksregels van toepassing voor de ruimtelijke mogelijkheden daarbinnen.

Wat wel op de verbeelding is vastgelegd, is binnen welke woongebieden appartementen zijn toegestaan. Voor appartementen staat het plan immers een grotere bouwhoogte toe dan voor de overige woningen, waardoor het relevant is hier kaders voor op te nemen. Deze appartementen zijn toegestaan binnen het tweede en vierde woongebied ten noorden van de centrale ontsluitingsweg, geteld vanuit oostelijke richting, en binnen het meest zuid-westelijke woongebied. Met deze drie woongebieden vindt een zekere mate van spreiding van de appartementen plaats, waardoor een monotone dorpsrand voorkomen wordt en de laagbouw de overhand houdt. Daar komt bij dat er juist langs de randen van het plangebied ook veel groen en natuur ontwikkeld wordt wat de uitstraling naar buiten toe verzacht.

Voor het overige is met verbeelding, zoals uit figuur 5.1 blijkt, gericht op het borgen van de hoofdstructuur waarbij de planregels verder bepalen wat er binnen de afzonderlijke bestemmingen aan gebruiks- en bouw mogelijkheden gelden. Deze regels komen in de volgende paragraaf aan bod.

5.3 Regels

5.3.1 Inleidende regels

In het artikel begripsbepalingen worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen die om een nadere omschrijving vragen. Een aantal begrippen komt nagenoeg in elk bestemmingsplan voor. Deze dienen standaard te worden gebruikt.

In het artikel 'wijze van meten' wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- en bouwhoogte te bepalen.

5.3.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om specifieke functies in het bijzonder te kunnen regelen.

Een aantal bestemmingen en artikelen zijn specifiek en ongewijzigd opgenomen voor de gronden uit het eerdere bestemmingsplan Nieuwveenseweg 29A. Deze artikelen zijn letterlijk overgenomen. In de naamgeving van deze artikelen is ook (Nieuwveenseweg 29A) opgenomen, zodat duidelijk is dat deze uitsluitend in dat plandeel van toepassing zijn. Zo kan er geen verwarring ontstaan tussen bijvoorbeeld de tuin- of verkeersbestemming voor dit deel van het plangebied en de bestemmingen voor de nieuw te bouwen wijk Buytewech-Noord. Omdat deze bestemmingen en regels letterlijk zijn overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan, vindt van deze artikelen geen verdere, gedetailleerde beschrijving opgenomen.

De overige bestemmingsregels komen hieronder artikelgewijs aan bod.

Groen (Artikel 4)

Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de vaste groenstructuren in de wijk als Groen bestemd. Overigens neemt dat niet weg dat bijvoorbeeld ook binnen een bestemming als Woongebied ook groen gerealiseerd kan worden. De nuance zit er in dat de bestemming Groen is opgenomen daar waar nu al vaststaat dat groen wordt aangelegd.

Dit is met name bij de entree van de wijk en langs de centrale wijkontsluitingsweg. Binnen groen is via aanduidingen vastgelegd waar bijzondere voorzieningen mogelijk zijn, zoals twee boomgaarden (bij de entree en achterin de wijk) en een pickup-point. Van het centrale groengebied is het gedeelte ten zuiden van de wijkontsluitingsweg als Groen bestemd. Hier ligt de nadruk op het gebruik van het groen, waar aan de noordzijde de nadruk juist op natuurwaarden ligt en om die reden de bestemming Natuur is opgenomen.

In het zuidelijk deel is eveneens met specifieke aanduidingen vastgelegd dat hier, behalve groen, ook een sociale buurtvoorziening (gericht op informatie, workshops, dagbesteding en kleinschalige horeca inclusief terras,) toegestaan is.

Via de bouwregels en specifieke gebruiksregels zijn voor deze voorzieningen maximum maatvoeringen vastgelegd. Om te sturen op lokaal gebruik voor de sociale voorziening, is in de regels uitgesloten dat specifiek voor deze functie bedoelde parkeerplaatsen worden aangelegd.

Natuur (Artikel 5)

De bestemming Natuur is opgenomen voor de aan te leggen natuur in het centrale deel van de wijk, ten noorden van de wijkontsluitingsweg, en op de gronden ten noordwesten daarvan. Anders dan bij de bestemming Groen, zijn hier niet alleen de gebruiksmogelijkheden opgenomen in de bestemmingsomschrijving maar ook de natuurlijke en landschappelijke waarde die hiermee gemoeid zijn. De nadere uitwerking van die waarden is opgenomen in het Landschapsplan, waar om die reden een koppeling mee is gemaakt in de regels. Dit het geval in zowel de bestemmingsomschrijving als in het aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Met deze koppeling zijn werken en werkzaamheden uitgesloten die de beoogde natuur- en landschapswaarden onevenredig aantasten. Tegelijkertijd zijn de werken en werkzaamheden die nodig zijn om deze waarden tot stand te brengen, vrijgesteld van het vergunningstelsel.

Tuin - Oeverzone (Artikel 7)

Langs de buitenranden van de wooneilanden voorziet het bestemmingsplan in de bestemming Tuin-Oeverzone. Deze bestemming staat het, afhankelijk van de uiteindelijke indeling van de woonpercelen, toe om deze gronden zowel als tuin of als oever in te richten en te gebruiken.

Voor deze bestemming is bewust gekozen om de randen op deze manier niet in de bestemming Woongebied - 1 of Woongebied - 2 te laten vallen. Met de bestemming Tuin - Oeverzone is namelijk ook een zeer beperkte bouwregeling opgenomen, die het niet toestaat om in deze randen gebouwen en overkappingen te realiseren. Hiermee wordt een zekere mate van openheid langs de watergangen en de randen van de wijk nagestreefd.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 9)

De centrale ontsluitingsweg is bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied.

Daarnaast zijn ook twee calamiteitenroutes aan de zuidwestzijde van het plangebied met deze bestemming opgenomen. In de regels en met behulp van een aanduiding op de verbeelding, is vastgelegd dat deze twee verbindingen uitsluitend bedoeld zijn voor langzaam verkeer en als calamiteitenroute. Deze verbindingen kunnen zodoende geen dienst doen als reguliere ontsluitingswegen voor autoverkeer.

Water (Artikel 10)

De structurerende watergangen zijn bestemd als Water.

Woongebied - 1(Artikel 12)

De te realiseren woongebieden die op gemeentelijk grondgebied liggen, zijn bestemd als Woongebied - 1. Binnen deze bestemming, dat wil zeggen binnen de acht woongebieden samen, zijn maximaal 230 woningen toegestaan.

Voor die woningen zijn zowel het bouwtype, de woningbouwcategorieën en de diverse maximale maatvoeringen vastgelegd.

Bouwtype

Ten aanzien van het bouwtype geldt dat in algemene zin diverse grondgebonden woningbouwtypen zijn toegestaan. Gestapelde woningen (appartementen) zijn uitsluitend daar toegestaan waar dit met een aanduiding op de verbeelding is weergegeven. Dit betreft drie van de acht woongebieden.

Voor beneden-bovenwoningen (bebo's) is in het artikel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze woningen zijn volgens de definitie aan te merken als gestapelde woningen en zijn om die reden uitsluitend op de drie woongebieden toegestaan waar appartementen gebouwd mogen worden. Bebo's onderscheiden zich daar echter van, doordat het hoofdgebouw vaak de verschijningsvorm c.q. een bouwmasa heeft vergelijkbaar met een grondgebonden woning. Om die reden wordt het via afwijking mogelijk gemaakt om bebo's te realiseren op die eilanden waar in de regel alleen grondgebonden woningen toegestaan zijn.

Woningbouwcategorieën

De woningen binnen dit deelgebied dienen bovendien te voldoen aan een minimaal te realiseren percentage aan sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Deze percentages zijn vastgelegd in artikel 22.1.

Flexibiliteit en randen

Met de bestemming Woongebied - 1 is nog geen sturing gegeven aan de wijze waarop binnen een woongebied de woonpercelen en andere voorzieningen, zoals groen, parkeren of duurzaamheidsvoorzieningen, worden gesitueerd. Door de globaliteit van deze bestemmingen kunnen hier per woongebied keuzes in gemaakt worden door de ontwikkelende partijen en kan de gemeente daar, bij de uitgifte van de grond, waar nodig nog toezicht op houden. Met de bouwregels wordt wel sturing gegeven aan de uitstraling van (de positionering van) woningen richting het openbaar gebied.

De eerste regel op dat vlak is dat er voor de woongebieden grenzend aan de centrale wijkontsluitingsweg een gevellijn is opgenomen. Deze bepaalt dat de woningen die langs deze weg worden gebouwd, met hun voorgevel naar deze weg gericht moeten waarbij de voorgevel in de gevellijn gebouwd moet worden of evenwijdig daaraan tot ten hoogste 3,5 m achter de gevellijn.

De tweede regel heeft betrekking op alle hoofdgebouwen die langs aan de centrale wijkontsluitingsweg komen te liggen. Daarvoor geldt dat de positionering nog niet bekend is, aangezien die afhangt van hoe de verschillende wooneilanden verder worden ingericht. Om een zekere mate van sturing te bieden, is bepaald dat de voorgevel van deze woningen zich ten minste 3 m en ten hoogste 8 m achter de voorste bouwvlakgrens mag bevinden.

De derde regel die betrekking heeft op de uitstraling richting de randen, geldt voor de woonpercelen die aan de buitenranden richting het buitengebied, de randen richting (het bestaande) Park Buytewech en aan de randen richting het groen en de natuur die in het hart van de wijk worden gerealiseerd. Langs deze randen is binnen de bestemming Woongebied - 1 de 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere rand' opgenomen. Met regeling die daaraan gekoppeld stuurt de gemeente op het voorkomen van één doorlopende lijn in de gevels van de hoofdgebouwen, om daarmee een hard contrast tussen de woningen en de genoemde randen te voorkomen. Afhankelijk van hoe de woonpercelen in de uiteindelijke vorm over het woongebied verdeeld worden, geldt voor die woonpercelen waarop deze aanduiding zich bevindt, dat er regels gelden voor de situering van die gevel van het hoofdgebouw die richting deze rand is gericht. Kort gezegd is het de bedoeling om situaties te voorkomen waarbij meer dan 3 woningen in één lijn gebouwd staan waarvan de gevels parallel met de betreffende rand gebouwd zijn. Dit kan doorbroken worden door woningen ten opzichte van elkaar te laten verspringen en/of door gevels toe te passen die niet parallel aan de betreffende rand gesitueerd zijn. Tot slot is bepaald dat dit voorschrift niet geldt voor gestapelde woningen, waarvan het logisch is dat er meerdere woningen (binnen één gebouw) over dezelfde gevel beschikken.

Parkeren

Voor het parkeren is in de bestemmingsregels van Woongebied - 1 vastgelegd dat het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de woningen van een woongebied binnen datzelfde woongebied (bestemmingsvlak) gerealiseerd dienen te worden. Deze bepaling geldt in aanvulling op artikel 22.3, waarin verplicht is gesteld dat in voldoende parkeervoorzieningen gezorgd dient te worden en welke norm daarbij gehanteerd wordt. Het gemeentelijke parkeerbeleid is daarbij bepalend.

Verharding

Om de mate van verharding te reguleren en daarmee in te spelen op het aspect 'hittestress' en een toekomstbestendige waterhuishouding, is voor woonpercelen opgenomen dat het voor- en achtererfgebied van ieder woonperceel voor ten hoogste 65% verhard mag zijn. Voor verharding is eveneens een begripsbepaling opgenomen, waarmee is vastgelegd dat dit zowel bebouwing, bestrating als andere vormen van verharding betreft.

Woongebied - 2 (Artikel 13)

De bestemming Woongebied - 2 is opgenomen voor de te ontwikkelen woongebieden waarvan de gronden niet bij de gemeente Nieuwkoop in bezit zijn. De inhoudelijke bepalingen van dit artikel zijn identiek aan die van Woongebied - 1. Om die reden wordt voor de uitleg van de regels verwezen naar de beschrijving van Woongebied - 1.

Het verschil zit hem in het toegestaan aantal woningen, dat voor deze vier woongebieden samen ten hoogste 60 bedraagt. Daarnaast is op deze woongebieden de aanduiding 'wetgevingzone - exploitatiegebied' opgenomen. Deze aanduiding is gekoppeld aan artikel 22.2. Met deze regeling is vastgelegd dat de bouw van woningen in dit deel van het plangebied uitsluitend kan worden vergund indien daarvoor een exploitatieplan is vastgesteld of het kostenverhaal anderszins is geregeld tussen de gemeente Nieuwkoop en de grondeigenaar, zoals bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst.

Binnen deze bestemming is eveneens een regeling opgenomen, die verplicht tot de aanleg van (een deel) van het Landschapsplan. Dit hangt samen met het feit dat het gemeenschappelijke, groene middengebied van Buytewech-Noord, deels op gronden is geprojecteerd die niet in eigendom zijn van de gemeente. Om de ontwikkelende partij te verplichten op dit deel de gedeeltelijke aanleg van het Landschapsplan uit te voeren, is een verplichting ingebouwd. Het Landschapsplan biedt een inspiratie- en toetsingskader voor de uiteindelijke inrichtingsplannen. Deze houdt in dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de eerste woning(en) in het deelgebied van de ontwikkelaar, ook een inrichtingsplan moet worden ingediend waaruit voldoende blijkt hoe zij het deel van het Landschapsplan op hun gronden gaan realiseren. Vervolgens dient de realisatie hiervan binnen 2 jaar na het afgeven van de omgevingsvergunning (voor de woning(en)) opgestart te zijn en binnen 5 jaar afgerond te zijn.

Leiding - Riool (Artikel 15)

In het plangebied ligt een rioolpersleiding die met de dubbelbestemming Leiding - Riool is beschermd. Binnen deze bestemming zijn (bouw)werkzaamheden ten behoeve van de leiding binnen opgenomen kaders toegestaan.

Voor (bouw)werkzaamheden ten behoeve van onderliggende bestemmingen, dus ook bij de ontwikkeling van de wijk, is op basis van dit artikel eerst advies van de leidingbeheerder nodig om te bepalen of (bouw)werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming het belang van de leiding niet schaden.

Waarde - Archeologie - 2 (Artikel 16)

Met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 worden de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied beschermd. Deze bestemming komt overeen met de dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat voor bouw- en grondwerkzaamheden groter dan 2.500m² en tevens dieper dan 50 cm onder maaiveld, eerst uit archeologisch onderzoek moet blijken dat daarmee geen archeologische waarden geschaad kunnen worden.

Voor de aanleg van de nieuwe wijk is dergelijk archeologisch onderzoek reeds uitgevoerd, zoals behandeld in paragraaf 4.2.

5.3.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel gaat in op een aantal algemene bouwregels die onafhankelijk van de ter plaatse geldende bestemming van toepassing zijn. De regels gaan specifiek in op ondergrondse bouwwerken, dakkapellen en ondergeschikte bouwdelen die niet worden meegerekend bij de toetsing aan maatvoeringen van gebouwen.

Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels leggen een aantal vormen van gebruik vast die, ongeacht de bestemmingslegging, in ieder geval zijn uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden aan het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bestemmingsregels. Het betreft afwijkingsmogelijkheden ten behoeve van kleine overschrijdingen van maatvoeringen en bouwgrenzen. Bij de afwijkingsmogelijkheden zijn tevens voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om van de bevoegdheid gebruik te kunnen maken.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel omvat een aantal specifiek situaties waarvoor het mogelijk is om het bestemmingsplan te wijzigen met een wijzigingsplan. Het gaat om wijzigingen die de essentie van het plan niet wijzigen, maar in voorkomende gevallen een oplossing kunnen bieden voor de omschreven situaties. Het gaat dan om het toestaan van overschrijding van bestemmingsgrenzen om technische of verkeerskundige redenen, het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten en het aanpassen van regelingen die naar wettelijke regelingen verwijzen mochten die in de tussentijd gewijzigd zijn. Aan ieder van deze mogelijkheden zijn voorwaarden gekoppeld. Indien naar aanleiding van één van deze mogelijkheden een wijzigingsplan wordt opgesteld, dan zal dit op basis van de wettelijke vereisten een eigen planologische procedure doorlopen.

Overige regels

In dit artikel is in de eerste plaats een regeling opgenomen waarin de verplichting vastligt voor het realiseren van een minimum percentage aan sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen. In de begripsbepaling van deze drie woningbouwcategorieën, is een relatie gelegd met de gemeentelijke doelgroepenverordening, waarin is vastgelegd voor welke specifieke doelgroepen deze woningen bedoeld zijn, wat de maximale prijsniveaus zijn en hoe lang de instandhoudingstermijn daarvan geldt.

De genoemde percentages gelden, op basis van artikel 12 en 13 in beginsel voor de bestemmingen Woongebied - 1 en Woongebied - 2 afzonderlijk. Dat wil zeggen dat binnen beide woongebieden, wanneer je enkel met de woningen binnen dat deelgebied rekent, aan de genoemde percentages voldaan moeten worden.

Artikel 22 voorziet daarnaast in een afwijkingsbevoegdheid, waarmee het college van B&W de bevoegdheid krijgt om van deze percentages af te wijken. Dit is mogelijk als of de som van beide deelgebieden samen alsnog leidt tot aansluiting bij de genoemde percentages, of als er niet aan de genoemde percentages wordt voldaan maar het college naar haar oordeel van mening is dat er een bouwplan ligt dat voldoende bij het gemeentelijk woningbouwbeleid aansluit. In dat laatste geval zal er dus een specifieke motivering nodig zijn waar dat uit blijkt.

Een tweede regeling in dit artikel is opgenomen om het kostenverhaal te regelen tussen de gemeente Nieuwkoop en de ontwikkelaar van de gronden die niet bij de gemeente in eigendom zijn maar wel binnen de plangrens van het bestemmingsplan valt. Zonder een dergelijke regeling, geldt de wettelijke verplichting dat de gemeente voor dit deel van het bouwplan een exploitatieplan opstelt waarmee kosten (zoals bedoeld in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro) verhaald kunnen worden op het (voor dit deel van het plangebied) mogelijk gemaakte bouwplan. Nu dit kostenverhaal nog niet geregeld is en de gemeente er waarde aan hecht om tot één nieuw bestemmingsplan te komen voor de gehele wijk, is deze regeling opgenomen die het kort gezegd mogelijk maakt om het kostenverhaal uit te stellen tot het moment van de omgevingsvergunning. De drie leden van artikel 22.2 Kostenverhaal regelen in daarover specifiek dat:

- met lid a de kosten als bedoeld in artikel 6.23 t/m 6.2.5 Bro verhaald kunnen worden ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, waarop dit bestemmingsplan een nieuw bouwplan mogelijk maakt. Hiermee is de essentie van de regeling uit het Bro overgenomen.
- met lid b het onder a bedoelde exploitatiegebied op de verbeelding is vastgelegd met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - exploitatiegebied'. Het kostenverhaal onder a heeft dus enkel en alleen betrekking op een bouwplan binnen dat exploitatiegebied c.q. binnen die aanduiding;
- en met lid c dat het in reguliere situatie verplichte exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro nog kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit in tegenstelling tot de reguliere situatie waarin een exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld dient te worden.

Overigens is het nog steeds mogelijk om het kostenverhaal in plaats van met een exploitatieplan te regelen ook via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar te regelen. Dat zal dan uiterlijk het geval moeten zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning, aangezien op dat moment op basis van lid c de verplichting bestaat om de kosten alsnog via een exploitatieplan geregeld te hebben. Voor het opnemen van deze regeling is gebruik gemaakt van artikel 7c, tiende en elfde lid Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Concreet betekent dit dat zolang er geen exploitatieplan is vastgesteld of het kostenverhaal anderszins verzekerd is, er geen omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden afgegeven voor dit deelgebied.

Daarnaast is dit artikel de gemeentelijke parkeerregeling vastgelegd, die bepaalt dat bij bouw- en gebruiksactiviteiten getoetst wordt aan de gemeentelijke parkeernormen om te bepalen of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Een uitzondering geldt in die gevallen, waar in hoofdstuk 2 van de regels al specifieke eisen zijn opgenomen. In dit geval geldt dit alleen voor de wijkvoorziening met kleinschalige horeca, waarvoor in hoofdstuk 2 expliciet is bepaald om hiervoor geen parkeervoorzieningen te realiseren om daarmee aan te sturen op vooral lokale gebruikers.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (overgangsregels) en de slotregel.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Het eigendom van de gronden waarop de nieuwbouwwijk Buytewech-Noord mogelijk wordt gemaakt is grotendeels in handen van de gemeente Nieuwkoop.

Een deel van het plangebied, rondom de volkstuinten, is daarnaast in eigendom van een ontwikkelaar. In dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zijn directe bouwtitels opgenomen, wat inhoudt dat wanneer een aanvraag aan de planregels voldoet, direct een reguliere omgevingsvergunning verleend kan (en moet) worden.

6.2 Wettelijke verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, respectievelijk 5° Wro noodzakelijk is;
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, respectievelijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Zoals in de inleiding omschreven, zijn in het plan directe bouwtitels opgenomen en deze moeten worden aangemerkt als een aangewezen bouwplan op grond van de Wro. De grondexploitatie voor de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden is verzekerd door de verkoop van deze gronden aan ontwikkelende partijen waarbij in de overeenkomst afspraken gemaakt zullen worden.

Voor de gronden van de ontwikkelaar gaat dat niet op, het kostenverhaal zal voor deze gronden daarom anderszins verzekerd moeten worden. Onder de Wro geldt in dat geval de verplichting dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden, tenzij het kostenverhaal voor die tijd op andere wijze (via een anterieure overeenkomst) is geregeld.

De gemeente Nieuwkoop en de ontwikkelaar zijn hier momenteel over in gesprek en streven ernaar om voor de vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte de bedoelde overeenkomst gesloten te hebben.

Mocht dat op dat moment nog niet gelukt zijn, dan is er op grond van de Crisis- en herstelwet een uitgestelde mogelijkheid om dit zeker te stellen. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 7c, lid 10, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en biedt de mogelijkheid om het opstellen van een exploitatieplan uit te stellen tot het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit betekent dat indien er op het moment van aanvraag omgevingsvergunning geen anterieure overeenkomst is gesloten met de betreffende grondeigenaar, het college van B&W kan overgaan tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Deze mogelijkheid is in de regels van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ingebouwd in artikel 22.2. Hiermee is het kostenverhaal voldoende zeker gesteld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In de aanloop naar dit bestemmingsplan, heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Een beknopte weergave daarvan is in paragraaf 1.4.2 al gegeven.

Voor het bestemmingsplan zelf worden belanghebbenden en geïnteresseerde eveneens op meerdere manieren betrokken. De resultaten daaruit komen in de volgende paragrafen aan bod.

7.2 Inspraak

> verslag van de inspraakprocedure wanneer die is doorlopen.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

> verslag van het vooroverleg wanneer dit is doorlopen.

7.4 Zienswijzen

> verslag van de zienswijzenprocedure wanneer die is doorlopen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Landschapsplan

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Verkennend en aanvullend bodem- en wateronderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 5 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 7 Ecologische quickscan

Bijlage 8 Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 9 Memo bomencheck

Bijlage 10

Platte Schijfhoren inventarisatie

Bijlage 11

Akoestisch onderzoek

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buytewech-Noord met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNKPbuytewechNrd-on01 van de gemeente Nieuwkoop.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aaneengebouwde woning

een blok van drie of meer woningen waarvan tenminste één gevel van het hoofdgebouw grenst aan een gevel van het hoofdgebouw van de aangrenzende woning

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.7 achtererfgebied

deel van het erf achter de denkbeeldige lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorgevel en het verlengde daarvan, met uitzondering van de gronden onder het hoofdgebouw.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;

- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. een paardenfokkerij.

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.15 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.16 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.

1.17 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, 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.

1.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

de afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 bijbehorend bouwwerk

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.29 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.30 calamiteitenroute

een verbindingsweg bedoeld voor hulpdiensten die zodanig is ingericht dat deze niet toegankelijk is voor andere motorvoertuigen dan voor hulpvoertuigen.

1.31 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake het onderwerp dat in de regels wordt aangehaald.

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), 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 beroep of bedrijf.

1.33 erf

al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw.

1.34 extensief recreatief medegebruik

vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden met een extensief karakter, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen.

1.35 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte vormt, niet zijnde een overkapping.

1.36 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.37 gemeentelijke parkeernota

Het Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015, of de rechtsopvolger daarvan.

1.38 geschakelde woning

een woning waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd en dat door middel van bijbehorende bouwwerken met het hoofdgebouw van de naastgelegen woning in verbinding staat.

1.39 gestapelde woning

boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is.

1.40 goedkope koopwoning

een koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en waarvoor de doelgroep, de maximale von-prijs, de instandhoudingstermijn en de meldplicht in geval van verkoop zijn bepaald in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020' of de rechtsopvolger daarvan.

1.41 hoofdgebouw

een gebouw of 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.

1.42 horecabedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

Met betrekking tot de horecabedrijven wordt onderscheid gemaakt in diverse categorieën, waarvoor wordt verwezen naar de 'Lijst van Horecabedrijven' in Bijlage 3 van deze regels.

1.43 huishouden

een alleenstaande of twee of meer personen die gezamenlijk een huishouding voeren, waarbij in geval van meerdere personen sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.44 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.45 kamerverhuur

de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;

1.46 kleinschalige horeca

een horecabedrijf, uitsluitend geopend tussen zonsopgang en zonsondergang, uitsluitend gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken uit ten hoogste categorie 1 van de Lijst van Horecabedrijven die als Bijlage 3 bij deze regels is opgenomen, al dan niet niet met een maatschappelijk karakter in de vorm van dagbesteding of begeleid-werken-traject.

1.47 kunstwerk

bouwwerk, geen gebouwen zijnde, van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

1.48 Landschapsplan Buytewech-Noord

Landschapsplan Buytewech-Noord zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan.

1.49 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met behulp van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.50 middeldure huurwoning

een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluitruimtelijke ordening en waarvoor de doelgroep, de maximale aanvangshuurprijs, de instandhoudingstermijn en de meldplicht in geval van verhuur zijn bepaald in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020' of de rechtsopvolger daarvan.

1.51 motorvoertuig

een motorvoertuig als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.

1.52 NEN

de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.53 nutsvoorzieningen

een voorziening voor de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie en voor soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten worden begrepen. Onder nutsvoorzieningen worden ook begrepen bouwwerken voor koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.54 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.55 overkapping

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

1.56 peil

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.57 parkeerbeleid

het parkeerbeleid zoals vastgelegd in 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' en vastgesteld op 17 september 2015, of de rechtsopvolger daarvan.

1.58 pickup-point

een centrale voorziening voor het ontvangen en afgeven van pakketpost.

1.59 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.60 sociale huurwoning

een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening en waarvoor de doelgroep, de maximale huurprijs en de instandhoudingstermijn en de meldplicht in geval van verhuur zijn bepaald in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020' of de rechtsopvolger daarvan.

1.61 steiger

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

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

1.62 twee-aaneengebouwde woning

een blok van twee woningen waarvan tenminste één gevel van het hoofdgebouw grenst aan een gevel van het hoofdgebouw van de aangrenzende woning

1.63 verharding

verhard grondoppervlak in de vorm van bebouwing, (tuin)bestrating en overige verhardingen.

1.64 voedselbos

een ecosysteem, in belangrijke mate bestaand uit bos, dat is ingericht op het voortbrengen van eetbare producten.

1.65 voorerf

het gebied voor de denkbeeldige lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorgevel en het verlengde daarvan, met uitzondering van de gronden onder het hoofdgebouw.

1.66 voorgevel

de 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. Indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).

1.67 voorgevelrooilijn

de (binnen het bouwperceel denkbeeldig doorgetrokken) lijn door de 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.

1.68 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.69 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.70 waterlijn

het grensvlak tussen water en lucht.

1.71 webwinkel

detailhandel waarvan de handel via internet verloopt.

1.72 WKO-installatie

een installatie die gericht is op het verwarmen en koelen van gebouwen door warmte en/of koude op te slaan in de bodem en deze te gebruiken op momenten dat daar vraag naar is.

1.73 wonen

het gebruik van een woning voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.74 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. land- en tuinbouw op open grond, met uitzondering van bosbouw;
- b. dierenweide;

met de daarbij behorende:

- c. water en groenvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m²;
- c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- e. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;
- f. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouwd wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen.

3.2.2 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

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

3.2.3 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 maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;

- c. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn;
- d. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter. Per bedrijf 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;
- g. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelplaatsen;
- d. voorzieningen op het gebied van natuurinformatie en -educatie;
- e. voorzieningen op het gebied van lichaamsbeweging in de openbare ruimte;
- f. voorzieningen op het gebied van (de bevordering van) biodiversiteit;
- g. watertappunten;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. in- en uitwegen voor aangrenzende bouwpercelen;
- k. bruggen, dammen en/of duikers;
- l. nutsvoorzieningen (waaronder WKO-installaties);
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - pickuppoint': een pickuppoint;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - boomgaard': een boomgaard;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - wijkvoorzieningen':
 1. een sociale buurtvoorziening gericht op informatie, workshops, dagbesteding en kleinschalige horeca inclusief terras, met dien verstande dat kinderopvang- en onderwijsgebouwen en medische voorzieningen niet zijn toegestaan;
 2. parkeergelegenheid, uitsluitend voor onderhoud en het laden en lossen ten behoeve van de functies als bedoeld onder 2;
- p. installaties ten behoeve van het opwekken en afnemen van duurzame energie, waaronder zonnepanelen en laadpalen voor elektrische voertuigen;
- q. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de functies als genoemd in 4.1 onder l, m en o;
- b. voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en pickuppoint gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
 2. het oppervlak per gebouw bedraagt maximaal 15 m²;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2, geldt voor gebouwen ten behoeve van WKO-installaties een maximum bouwhoogte van 5 m en een maximum oppervlak per gebouw van 50 m²;
- c. voor gebouwen ten behoeve van de functies als genoemd in 4.1 onder o, gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 100 m² bedraagt;
 2. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 meter en 6 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van beschoeiing bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van de buurtvoorziening als bedoeld in lid 4.1 onder o, gelden de volgende regels:
 - ¹. de maximum vloeroppervlakte van een kleinschalige horeagelegenheid bedraagt 50 m²;
 2. de maximum oppervlakte van een terras bij de buurtvoorziening bedraagt 100 m²;
 3. parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van de buurtvoorziening zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling en instandhouding van natuur en water met de daaraan verbonden natuur- en landschapswaarden zoals vastgelegd in het Landschapsplan Buytewech-Noord zoals opgenomen in Bijlage 1;
- b. de ontwikkeling en instandhouding van een rijke biodiversiteit;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. voorzieningen op het gebied van natuurinformatie en -educatie;
- e. voorzieningen op het gebied van lichaamsbeweging in de openbare ruimte;
- f. voorzieningen op het gebied van (de bevordering van) biodiversiteit;
- g. speelvoorzieningen gericht op het spelen in en met natuur;
- h. watertappunten;
- i. voet- en fietspaden;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. bruggen, dammen en/of duikers;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - voedselbos'; tevens een voedselbos met daaraan gerelateerde voorzieningen.

met daarbij behorende:

- n. andere voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, ten dienste van deze bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op, in of boven deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van beschoeiing bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Natuur' aangewezen gronden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning of in afwijking daarvan:

- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
- b. het dempen, (ver)graven, verdiepen, waaronder baggeren, en/of verbreden van sloten en/of andere watergangen;
- c. het aanleggen, verharderen en/of verbreden van paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van oeverbeschoeiing, aanlegsteigers en/of golfbrekers, voor zover deze geen bouwwerken zijn;
- e. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen.

5.3.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het in 5.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend, waaronder in ieder geval begrepen de aanleg en instandhouding van natuur en water als bedoeld in het Landschapsplan Buytewech-Noord, zoals opgenomen in Bijlage 1 ;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

5.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De in 5.3.1 genoemde vergunning kan alleen worden verleend indien de in het eerste lid genoemde natuur- en landschapswaarden zoals vastgelegd in het Landschapsplan Buytewech-Noord zoals opgenomen in Bijlage 1 niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op, in of boven deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

6.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

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

6.2.3 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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 2 meter, met uitzondering van:
 1. pergola's en kinderspeelwerktuigen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter, met uitzondering van:
 1. pergola's en overig tuinmeubilair, erf- en terreinafscheidingen daaronder niet begrepen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. verlichting, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 8 meter bedraagt.
- d. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van elk bouwperceel;
- e. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn.
- f. per bouwperceel is ten behoeve van dat bouwperceel slechts één steiger of aanleggelegenheid toegestaan;
- g. de maximale oppervlakte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 30 m²;
- h. de maximale breedte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 15 meter;
- i. de maximale bouwhoogte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 0,5 meter;
- j. een steiger of aanleggelegenheid dien aan de achterzijde van het perceel te worden gebouwd.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

Artikel 7 Tuin - Oeverzone

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Oeverzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. oeverzones met een diepte van 6 m zoals op de verbeelding weergegeven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen;
- c. terrassen, vlonders en keerwanden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op, in of boven deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend terrassen, vlonders en keerwanden zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een keerwand mag niet meer dan 0,50 m bedragen.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie van hoofd- en buurtontsluiting;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelterreinen;
- d. kunstwerken;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterpartijen en watergangen;
- g. bruggen ten behoeve van de ontsluiting van woon- en bedrijfskavels;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

8.2 Bouwregels

8.2.1 *Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte per gebouw bedraagt 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte per gebouw bedraagt 15 m².

8.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verkeer en verblijf;
- b. groenvoorzieningen
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelplaatsen;
- f. voorzieningen op het gebied van natuurinformatie en -educatie;
- g. voorzieningen op het gebied van lichaamsbeweging in de openbare ruimte;
- h. voorzieningen op het gebied van (de bevordering van) biodiversiteit;
- i. speelvoorzieningen gericht op het spelen in en met natuur;
- j. watertappunten;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. installaties ten behoeve van het opwekken en afnemen van duurzame energie, waaronder zonnepanelen en laadpalen voor elektrische voertuigen;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - pickuupoint': een pickuupoint;
- p. bruggen, dammen en/of duikers;
- q. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen en pickuupoints en hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte per gebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- b. het oppervlak per gebouw bedraagt maximaal 15 m².

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van zonnepanelen voor zover gesitueerd boven openbare parkeerplaatsen, bedraagt 5 m;
- d. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' is verkeer van motorvoertuigen uitsluitend toegestaan in de vorm van een calamiteitenroute .

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. bruggen, dammen en/of duikers;
- d. kunstwerken;

met daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op, in of boven deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

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

10.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van watergangen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen.

10.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.3.1 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.

10.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in 10.1 genoemde voorzieningen ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouwen zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1;
- d. de woning mag alleen worden gebouwd en gebruikt, indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de gevels (uitwendige scheidingsconstructies) zodanig is dat ter plaatse van verblijfsruimten de binnenwaarde van de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai ten hoogste 30 dB bedraagt;
- e. de woning mag alleen worden gebouwd en gebruikt, indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd overeenkomstig de parkeernormen. Voor een vrijstaande woning betekent dit volgens de norm 2,5 parkeerplaatsen;
- f. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter;
- g. de maximale inhoud van het hoofdgebouw en het vrijstaande bijgebouw tezamen mag niet meer bedragen dan 1100 m³.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak en het erfgebied toegestaan, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen geen bijbehorende bouwwerken in één van beide stroken van 3 meter gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan;

- b. de maximale inhoud van het hoofdgebouw en het vrijstaande bijgebouw tezamen mag niet meer bedragen dan 1100 m³;
- c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- e. de maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 meter;
- f. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;
- g. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen.

11.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

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

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en 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 parkeergelegenheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 11.2.4 ten behoeve van de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog vóór de voorgevelrooilijn, met inbegrip van hekken en poorten op bruggen die dienen als erf- en/of terreinafscheiding.

11.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

11.5.1 Voorwaardelijke verplichting 1

Een omgevingsvergunning voor kap, sloop of bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als nader onderzoek naar de beschermde soorten (vleermuizen, de gestreepte waterroofkever en de platte schijfhoren) die in de ecologische quickscan voor die locatie zijn aangegeven is uitgevoerd en alle eventueel benodigde compenserende maatregelen zijn genomen.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid in de categorieën 1 of 2 als vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze planregels);
 2. een omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid niet behorende tot de categorieën 1 of 2 als vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, 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 in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;

- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².

11.6.2 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5 ten behoeve van kamerbewoning, met dien verstande dat:

- a. maximaal 75 m² van het vloeroppervlak van een woning gebruikt mag worden voor kamerbewoning;
- b. kamerbewoning niet is toegestaan in combinatie met het gebruik van een woning voor mantelzorg en/of de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis als bedoeld in lid 11.1 en sublid 11.6.1;
- c. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Artikel 12 Woongebied - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met daarbij behorend:
 1. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m² en webwinkels met opslag en een uitleverpunt met een gezamenlijke vloeroppervlakte tot 30 m²;
 2. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
 3. tuinen;
 4. erven
- b. groenvoorzieningen;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. speelplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. in- en uitwegen;
- i. buurtontsluitingswegen;
- j. bruggen, dammen en/of duikers;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. kunstwerken;
- m. installaties ten behoeve van het opwekken en afnemen van duurzame energie, waaronder zonnepanelen en laadpalen voor elektrische voertuigen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woonheden binnen de bestemmingen Woongebied - 1 en Woongebied - 2 samen bedraagt ten hoogste 290, met dien verstande dat binnen de bestemming Woongebied - 1 een maximum van 230 geldt;
- b. het woningbouwprogramma binnen de bestemming Woongebied - 1 dient te voldoen aan de minimale percentages voor de verschillende prijscategorieën gedurende de instandhoudingstermijn en conform de voorwaarden als genoemd in artikel 22.1;
- c. hoofdgebouwen zijn toegestaan in de vorm van vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c, zijn ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ook gestapelde woningen toegestaan;
- e. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- f. de maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 11 meter;
- g. in aanvulling op het bepaalde onder f, geldt voor hoofdgebouwen met een kap een maximum goothoogte van 7 meter;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f, geldt voor gestapelde woningen uitsluitend een maximum bouwhoogte die niet meer dan 18 meter mag bedragen.

12.2.2 Verbijzondering randen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden langs de volgende randen de volgende aanvullende regels:

- a. voor zover de figuur 'gevellijn' is opgenomen binnen een bouwperceel geldt het volgende:
 1. het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel wordt met de voorgevel in deze gevellijn of daaraan evenwijdig achter de gevellijn gebouwd;
 2. de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de gevellijn bedraagt ten hoogste 3,5 m;
 3. het bepaalde in sub 1 is niet van toepassing voor de bouwpercelen op de twee hoeken van het betreffende bestemmingsvlak, grenzend aan de bestemming Verkeer; indien de hoofdgebouwen op deze bouwpercelen wel met de voorgevel richting de gevellijn worden gebouwd, is het bepaalde in sub 2 van toepassing;
- b. bij hoofdgebouwen waar de figuur 'gevellijn' niet binnen het bouwperceel is opgenomen, bedraagt de afstand van het hoofdgebouw en voorste perceelsgrens ten minste 3 meter en ten hoogste 8 meter;
- c. op bouwpercelen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere rand' wordt een verbijzondering toegepast in de positionering van hoofdgebouwen om te voorkomen dat één rechte rooilijn ontstaat richting kenmerkende groen-, natuur- en landschapsstructuren; in dat verband geldt voor bouwpercelen waarop de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere rand' zich bevindt dat:
 1. na ten hoogste drie aaneengesloten bouwpercelen een verspringing plaatsvindt in de positionering van de naar deze rand gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 2. het bepaalde onder 1 is uitsluitend van toepassing voor zover de betreffende gevel op de drie aaneengesloten bouwpercelen parallel aan de betreffende rand is gebouwd;
 3. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing voor gestapelde woningen;
 4. van een verspringing als bedoeld onder 1, is sprake als de betreffende gevel van het hoofdgebouw ten minste 2 m verspringt ten opzichte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw op het aangrenzende woonperceel.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van erkers, zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw:

oppervlakte bouwpercelen	maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het achtererfgebied voor niet meer dan 50% wordt bebouwd
meer dan 500 m ²	80 m ² , mits het achtererfgebied voor niet meer dan 50% wordt bebouwd

- c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- e. de maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 meter;
- f. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;
- g. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen.;
- h. bij vrijstaande woningen in één van beide stroken van 3 meter gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;

12.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn binnen het gehele bouwperceel toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen, mits het bouwperceel voor zover gelegen achter de achtergevel (en het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- b. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn;
- c. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter en per woning is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan;
- d. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel, de gronden onder het hoofdgebouw niet meegerekend;
- e. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Woonconcepten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 om, ten behoeve van andere woonvormen dan voor een regulier huishouden, onder andere ten behoeve van mantelzorg en woonvoorzieningen voor ouderen, een groter oppervlakte voor het hoofdgebouw toe te staan met dien verstande dat:

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

12.3.2 Beneden-boven-woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 onder c, om beneden-bovenwoningen (BEBO's) toe te staan met dien verstande dat:

- a. het complex met beneden-boven-woningen voor het overige voldoet aan de bouwregels voor hoofdgebouwen als bedoeld in 12.2.1;
- b. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moeten zijn;
- d. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn;
- e. de sociale veiligheid gewaarborgd moet zijn;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd moeten zijn.

12.3.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.3 onder b, ten behoeve van een groter maximaal gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, tot 80 m², voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m², met dien verstande dat:

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

12.3.4 *Erf- en terreinafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 12.2.5 ten behoeve van de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog vóór de voorgevelrooilijn, met inbegrip van hekken en poorten op bruggen die dienen als erf- en/of terreinafscheiding.

12.4 **Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per afzonderlijk bestemmingsvlak van de bestemming Woongebied, dient conform de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernota binnen het bestemmingsvlak voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen voor het aantal woningen binnen datzelfde bestemmingsvlak;
- b. per bouwperceel bedraagt de verharding van het voor- en achtererfgebied samen maximaal 65%.

Artikel 13 Woongebied - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', met daarbij behorend:
 1. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m² en webwinkels met opslag en een uitleverpunt met een gezamenlijke vloeroppervlakte tot 30 m²;
 2. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
 3. tuinen;
 4. erven
- b. groenvoorzieningen;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. speelplaatsen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. in- en uitwegen;
- i. buurtontsluitingswegen;
- j. bruggen, dammen en/of duikers;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. kunstwerken;
- m. installaties ten behoeve van het opwekken en afnemen van duurzame energie, waaronder zonnepanelen en laadpalen voor elektrische voertuigen.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woonheden binnen de bestemmingen Woongebied - 1 en Woongebied - 2 samen bedraagt ten hoogste 290, met dien verstande dat binnen de bestemming Woongebied - 2 een maximum van 60 geldt;
- b. het woningbouwprogramma binnen de bestemming Woongebied - 2 dient te voldoen aan de minimale percentages voor de verschillende prijscategorieën gedurende de instandhoudingstermijn en conform de voorwaarden als genoemd in artikel 22.1;
- c. hoofdgebouwen zijn toegestaan in de vorm van vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen;
- d. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- e. de maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 11 meter;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder e, geldt voor hoofdgebouwen met een kap een maximum goothoogte van 7 meter.

13.2.2 Verbijzondering randen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden langs de volgende randen de volgende aanvullende regels:

- a. voor zover de figuur 'gevellijn' is opgenomen binnen een bouwperceel geldt het volgende:
 1. het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel wordt met de voorgevel in deze gevellijn of daaraan evenwijdig achter de gevellijn gebouwd;

2. de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de gevellijn bedraagt ten hoogste 3,5 m;
3. het bepaalde in sub 1 is niet van toepassing voor de bouwpercelen op de twee hoeken van het betreffende bestemmingsvlak, grenzend aan de bestemming Verkeer; indien de hoofdgebouwen op deze bouwpercelen wel met de voorgevel richting de gevellijn worden gebouwd, is het bepaalde in sub 2 van toepassing;
- b. bij hoofdgebouwen waar de figuur 'gevellijn' niet binnen het bouwperceel is opgenomen, bedraagt de afstand van het hoofdgebouw en voorste perceelsgrens ten minste 3 meter en ten hoogste 8 meter;
- c. op bouwpercelen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere rand' wordt een verbijzondering toegepast in de positionering van hoofdgebouwen om te voorkomen dat één rechte rooilijn ontstaat richting kenmerkende groen-, natuur- en landschapsstructuren; in dat verband geldt voor bouwpercelen waarop de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere rand' zich bevindt dat:
 1. na ten hoogste drie aaneengesloten bouwpercelen een verspringing plaatsvindt in de positionering van de naar deze rand gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 2. het bepaalde onder 1 is uitsluitend van toepassing voor zover de betreffende gevel op de drie aaneengesloten bouwpercelen parallel aan de betreffende rand is gebouwd;
 3. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing voor gestapelde woningen;
 4. van een verspringing als bedoeld onder 1, is sprake als de betreffende gevel van het hoofdgebouw ten minste 2 m verspringt ten opzichte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw op het aangrenzende woonperceel.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van erkers, zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw:

oppervlakte bouwpercelen	maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het achtererfgebied voor niet meer dan 50% wordt bebouwd
meer dan 500 m ²	80 m ² , mits het achtererfgebied voor niet meer dan 50% wordt bebouwd

- c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- e. de maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 meter;
- f. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen;
- g. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen.;
- h. bij vrijstaande woningen in één van beide stroken van 3 meter gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;

13.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn binnen het gehele bouwperceel toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen, mits het bouwperceel voor zover gelegen achter de achtergevel (en het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

13.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- b. de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn,
- c. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter en per woning is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan;
- d. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel, de gronden onder het hoofdgebouw niet meegerekend;
- e. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn
- f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

13.3 **Afwijken van de bouwregels**

13.3.1 *Woonconcepten*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 om, ten behoeve van andere woonvormen dan voor een regulier huishouden, onder andere ten behoeve van mantelzorg en woonvoorzieningen voor ouderen, een groter oppervlakte voor het hoofdgebouw toe te staan met dien verstande dat:

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

13.3.2 *Beneden-boven-woningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 onder c, om beneden-bovenwoningen (BEBO's) toe te staan met dien verstande dat:

- a. het complex met beneden-boven-woningen voor het overige voldoet aan de bouwregels voor hoofdgebouwen als bedoeld in 13.2.1;
- b. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moeten zijn;
- d. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn;
- e. de sociale veiligheid gewaarborgd moet zijn;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding gewaarborgd moeten zijn.

13.3.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.3 onder b, ten behoeve van een groter maximaal gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, tot 80 m², voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 500 m², met dien verstande dat:

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

13.3.4 Erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 13.2.5 ten behoeve van de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog vóór de voorgevelrooilijn, met inbegrip van hekken en poorten op bruggen die dienen als erf- en/of terreinafscheiding.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per afzonderlijk bestemmingsvlak van de bestemming Woongebied, dient conform de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernota binnen het bestemmingsvlak voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen voor het aantal woningen binnen datzelfde bestemmingsvlak;
- b. per bouwperceel bedraagt de verharding van het voor- en achtererfgebied samen maximaal 65%.

13.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het wonen als bedoeld onder 13.1 sub a is niet toegestaan indien niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. uiterlijk bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van het eerste hoofdgebouw c.q. de eerste hoofdgebouwen binnen de bestemming Woongebied - 2, is door of namens de ontwikkelende partij een inrichtingsplan bij de gemeente ingediend waaruit naar het oordeel van het college van B&W in voldoende mate blijkt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - realisatie landschapsplan' in lijn met het Landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 worden ingericht;
- b. uiterlijk 2 jaar na het afgeven van de eerste omgevingsvergunning voor de bouw van één of meer hoofdgebouw(en) binnen de bestemming Woongebied - 2, is door of namens de ontwikkelende partij gestart met de aanleg van het gedeelte van het Landschapsplan als bedoeld onder a;
- c. uiterlijk 5 jaar na het afgeven van de omgevingsvergunning als bedoeld onder b, is de aanleg van het gedeelte van het Landschapsplan als bedoeld onder a gerealiseerd.

Artikel 14 Leiding - Hoogspanning

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 50 kV.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 14.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad blijkens een schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de hoogspanningsleiding, is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

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

14.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanning zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

14.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 14.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 14.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

14.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad blijkens een schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 15 Leiding - Riool

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een rioolpersleiding.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 15.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) niet onevenredig door de bouwactiviteiten wordt geschaad blijkens een schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de rioolleiding, is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

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

15.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

15.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 15.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 15.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

15.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad blijkens een schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 16 Waarde - Archeologie - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

16.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 16.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

18.1 Algemene bepaling over het ondergronds bouwen

18.1.1 Ondergrondse werken

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

18.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

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

18.1.3 Afwijken ondergronds bouwen

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

- a. het bepaalde in 18.1.2 onder b en voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, die niet zijn gelegen onder een gebouw onder de voorwaarden, dat
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan de toegelaten bebouwing bovengronds;
 2. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 3. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.
- b. het bepaalde in 18.1.2 onder d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarden dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

18.2 Dakkapellen op woningen

Ten aanzien van het realiseren van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan 50% van de oppervlakte van dat dakschild;
- b. het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
- c. de buitenzijde van de zijkant van de dakkapellen (zijwang) moet minstens 50 centimeter vanaf de rand van het dakschild (of de gemeenschappelijke erfgrens) van de betreffende woning zijn gelegen, tenzij de dakkapel zich over twee- aan-een-gebouwde woningen uitstrekt. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vast zit aan de dakkapel van de burens worden verdubbeld tot 100 centimeter. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 centimeter bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 centimeter;

- d. de bovenkant van de verticale voorzijde van de dakkapel mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
- e. dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevellijngedied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel gelegen is.

18.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij 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 buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Strijdig gebruik

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
- d. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- e. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- f. de opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- g. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming.
- h. 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;
- i. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages, niet zijnde percentage ten aanzien van woningbouwcategorieën) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. afwijking van de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m mag bedragen;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, opgenomen als Bijlage 2 bij deze regels, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de regels, waarbij verwezen wordt naar of welke ontleend worden aan bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Woningbouwcategorieën

22.1.1 Algemeen

Met de binnen de bestemmingen Woongebied - 1 en Woongebied - 2 te realiseren woningen, dienen voor ieder van deze bestemmingen afzonderlijk ten minste de volgende percentages aan de genoemde woningbouwcategorieën gebouwd te worden:

1. sociale huurwoningen als bedoeld in 1.60: ten minste 25%;
2. middeldure huurwoningen als bedoeld in 1.50: ten minste 10%;
3. goedkope koopwoningen als bedoeld in 1.40: ten minste 10%.

Voor deze percentages gelden de instandhoudingstermijn en voorwaarden als bepaald in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020' of de rechtsopvolger daarvan.

22.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.1.1 om daarmee afwijkende percentages aan woningen van de bedoelde woningbouwcategorieën toe te staan, indien voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- a. er wordt aan de in lid 22.1.1 genoemde percentages voldaan wanneer de woningen binnen beide bestemmingen samen in ogenschouw worden genomen;
- b. er is naar het oordeel van het college in voldoende mate gemotiveerd waarom niet aan de genoemde percentages voldaan kan worden en op welke wijze het woningbouwprogramma alsnog aansluit op het gemeentelijk woningbouwbeleid.

22.2 Kostenverhaal

Ten aanzien van kostenverhaal gelden de volgende regels:

- a. kosten zoals bedoeld in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, waarop dit bestemmingsplan een nieuw bouwplan mogelijk maakt.
- b. het exploitatiegebied als bedoeld onder a is, conform artikel 7c, elfde lid onder c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, als zodanig aangewezen op de verbeelding ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - exploitatiegebied'.
- c. voor het verhaal van de kosten als bedoeld onder a, dient het exploitatieplan in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, uiterlijk bij een omgevingsvergunning voor het bouwen te zijn vastgesteld, zoals bedoeld in artikel 7c, tiende en elfde lid Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, tenzij op dat moment het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

22.3 Parkeren

22.3.1 Bouwregels

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aan de hand van het parkeerbeleid van de Gemeente Nieuwkoop beoordeeld of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, tenzij in Hoofdstuk 2 van de regels anders is bepaald. Bij een toekomstige wijziging van dit parkeerbeleid wordt uitgegaan van het geldende parkeerbeleid ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

22.3.2 Gebruiksregels

Bij de beoordeling of het gebruik van gronden en bouwwerken in overeenstemming is met dit bestemmingsplan wordt aan de hand van het parkeerbeleid van de Gemeente Nieuwkoop beoordeeld of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, tenzij in Hoofdstuk 2 anders is bepaald. Bij een toekomstige wijziging van dit parkeerbeleid wordt uitgegaan van het geldende parkeerbeleid ten tijde van de beoordeling van het gebruik.

22.3.3 *Afwijkingsregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.3.1 en 22.3.2 toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie en aannemelijk is gemaakt dat op een andere wijze in voldoende parkeerruimte is voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder 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.

23.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buytewech-Noord'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Landschapsplan Buytewech-Noord

LANDSCHAPSPLAN BUYTEWECH-NOORD



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Inleiding

Buytewech-Noord

De nieuwbouwlocatie Buytewech-Noord is gelegen aan de noordrand van Nieuwkoop. Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld met maximaal 290 woningen voor verschillende doelgroepen. Het groen speelt een grote en belangrijke rol in de nieuwbouwlocatie. In aansluiting op het reeds aanwezige Park Buytewech (4,1 ha) wordt ca 7,6 ha ‘nieuw groen’ gerealiseerd. De gemeente heeft een grote ambitie om de biodiversiteit te optimaliseren en een klimaatadaptieve wijk te realiseren. Eén van de kenmerkende stellingnames in het stedenbouwkundige plan is dat de gemeente Nieuwkoop ‘geen woningen ontwikkelt, maar een woonomgeving’.

Voor Buytewech-Noord zijn nog geen verkavelingsplannen opgesteld, wel zijn diverse referentieprojecten bezocht. De uitwerking van de groene woonomgeving loopt vooruit op de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de deelgebieden.

Landschapsplan

In het stedenbouwkundig plan zijn de uitgangspunten benoemd voor de inrichting en het beheer van het ‘Groter Park Buytewech’. In dit Landschapsplan zijn deze uitgangspunten vertaald én verbeeld. Het Landschapsplan is een uitwerking én verfijning van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast geeft het op een enthousiasmerende wijze inzicht in de recreatieve, biodiverse en klimaatadaptieve woonomgeving van Buytewech-Noord. Het Landschapsplan biedt een inspiratie- en toetsingskader voor de uiteindelijke inrichtingsplannen.

In het totale plangebied van bijna 12 ha zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- De Bloesem-entree
- De Polderlaan
- Het Buyte-park
- Het Natuurpark
- Het Cultuurpark
- Het Bospark



Landschapsplan Buytewech-Noord

Vijf principes

In het stedenbouwkundig plan voor Buytewech-Noord zijn vijf principes geformuleerd. Deze principes zijn richtinggevend voor de stedenbouwkundige opzet, de architectonische uitwerking én het ontwerp van de buitenruimte.

1.

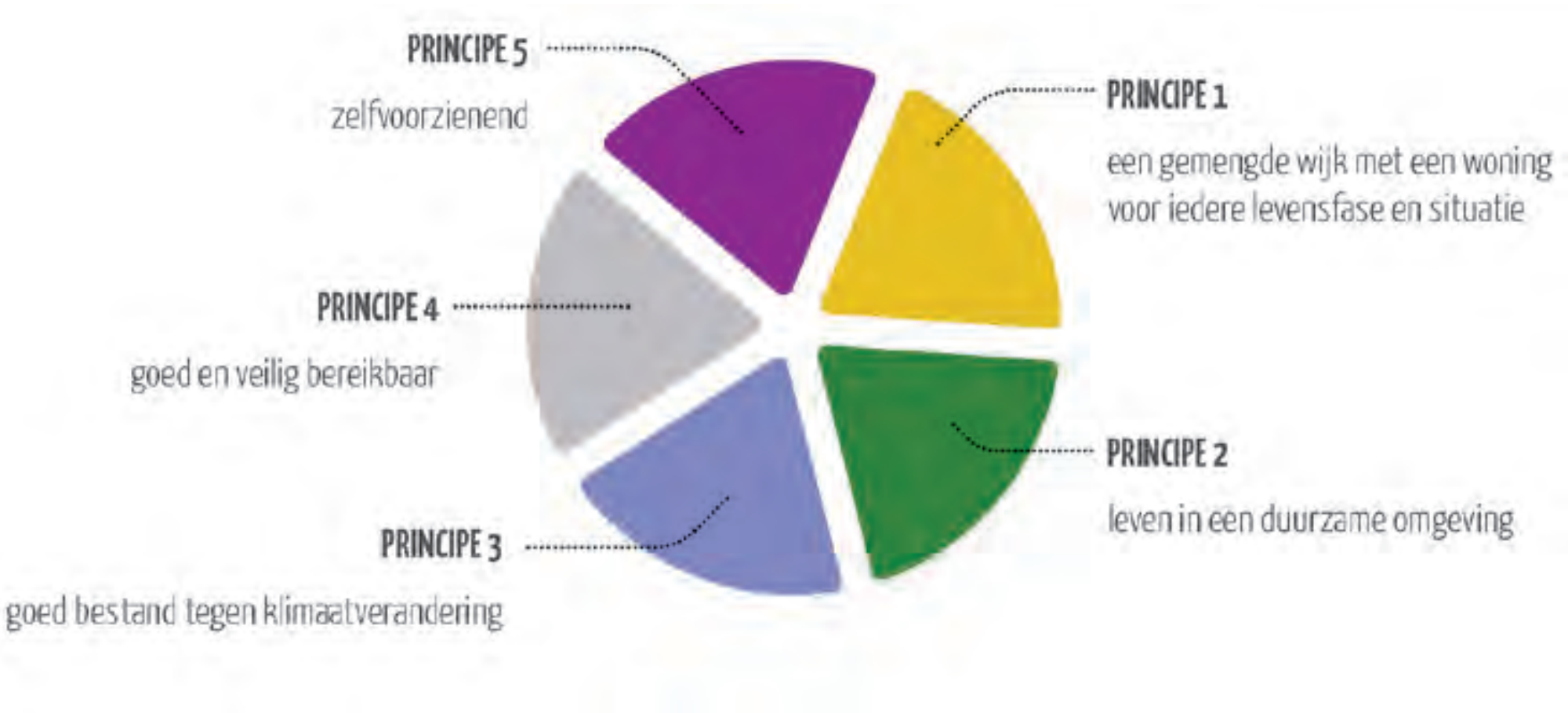
Een gemengde wijk met een woning voor iedere levensfase en situatie, met bijzondere aandacht voor doelgroepen en hierbij passende woonvormen en woonmilieus, de beschikbaarheid van woningen voor doelgroepen als jongeren, starters, ouderen en spoedzoekers, bijzondere woonvormen en een fasering die aansluit bij de woonwensen/behoefte.
2.

Een gezonde wijk met zo min mogelijk uitstoot. Leven in een duurzame omgeving, met bijzondere aandacht voor verbetering van biodiversiteit, de oevers, slootranden en profielen, watercompensatie, een bloemrijke omgeving, spelen en ontmoeten.
3.

Goed bestand tegen klimaatverandering, met bijzondere aandacht voor waterwerking en infiltratie, hittestress en temperatuurverlaging, droogte, bodemdaling, afvalwater en wegprofilering.
4.

Goed en veilig bereikbaar, met bijzondere aandacht voor de verkeersafwikkeling van auto's en fietsers.
5.

Zelfvoorzienend, met bijzondere aandacht voor verwarmen en koelen, zonnestroom, duurzaam bouwen, opladen en energiedelen en de veranderende ondergrondse infrastructuur.



Landschapsplan Buytewech-Noord

De Bloesem-entree



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

De Bloesem-entree



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

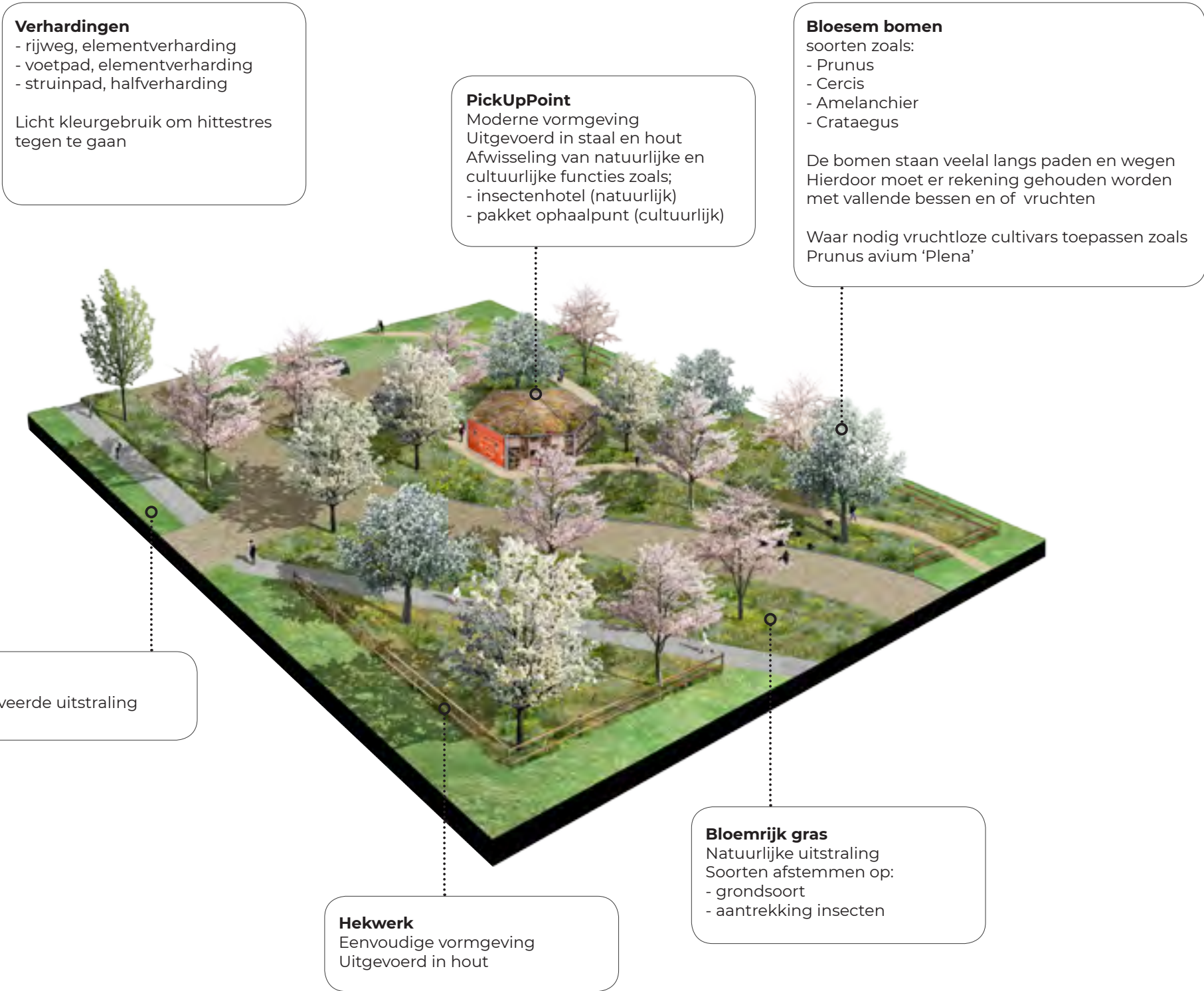
Landschapsplan Buytewech-Noord

De Bloesem-entree

De hoofdontsluiting van de nieuwbouwlocatie Buytewech-Noord is vanaf de N231. Wanneer men de wijk in rijdt komt men direct in een andere wereld terecht. De verkeersmachine die de provinciale weg is maakt plaats voor een groene en rijke woonomgeving.

Deze omslag wordt gemarkeerd door de Bloesem-entree. De asverspringing in de rijbaan slingert door een 'boomgaard' van bloesembomen. Dit effect wordt versterkt door het bloemrijke grasland onder de bomen en de inkadering door een landschappelijk houten hek.

Centraal in de boomgaard staat een eigentijds architectonisch paviljoen met een knipoog naar het agrarische verleden. Het paviljoen dient als pick-up-point voor pakketdiensten, zodat onnodig verkeer in de wijk wordt voorkomen. Tegelijkertijd draagt het paviljoen bij aan de biodiversiteit met een groen dak en een insectenhotel.



Landschapsplan Buytewech-Noord

De Bloesem-entree

PickUpPoint



Bloesem bomen



Hekwerk



Bloemrijk gras



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

De Bloesem-entree



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

De Bloesem-entree



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

De Polderlaan



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

De Polderlaan



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

De Polderlaan

De Polderlaan vormt dé wijkontsluiting voor Buytewech-Noord. De verschillende wooneilanden liggen als kralen aan deze ketting.

De laan vertelt het verhaal van het authentieke Nieuwkoopse polderlandschap. Dit wordt geaccentueerd door het brede water en de natuurvriendelijke oevers, beleefbaar gemaakt door het wilgenlaantje met halfverhard struipad.

Tegelijkertijd weerspiegelt de laan de klimaatadaptieve en biodiverse toekomst van Buytewech-Noord. Alle tuinen krijgen hagen als erfafscheiding. De berm tussen voetpad en rijbaan wordt voorzien van een rijk bloemenmengsel en een variatie aan boomsoorten. Tezamen vormt dit een rijk lint voor bijen, vlinders en insecten. Het parkeren langs de laan wordt gerealiseerd op grasbeton zodat het regenwater kan infiltreren in de bodem.

De bomenrijke inrichting zorgt ervoor dat hittestress wordt tegengegaan. Dit effect wordt versterkt door het toepassen van bestratingsmaterialen in een lichte kleurstelling, zodat zonlicht gereflecteerd wordt.

Verhardingen

- rijweg, elementverharding
- voetpad, elementverharding
- struipad, halfverharding
- langsparkeren, grasbeton

Licht kleurgebruik om hittestres tegen te gaan

Afscheiding privé en openbaar

Haag als erfafscheiding

Soorten zoals:

- beuk / haagbeuk
- liguster

Laanbomen, rijweg en voetpad

Variatie aan soorten

Soorten afstemmen op:

- grondsoort
- verschijningsvorm
- sierwaarde

De selectie van bomen moet een afwisseling zijn van landschappelijke bomen en gecultiveerde bomen

Voorbeeld van landschappelijke bomen:

- Fraxinus
- Alnus
- Sorbus

Voorbeeld van gecultiveerde bomen:

- Liquidambar
- Acer
- Gleditsia

Natuurlijk ingerichte oevers

Soorten afstemmen op bodem en grondsoort

Zonodig soorten aanplanten om beeld en natuurwaarde te verrijken

Natuurlijk ingerichte oevers

Soorten afstemmen op bodem en grondsoort

Zonodig soorten aanplanten om beeld en natuurwaarde te verrijken

Plaatselijk aanplanten van heesters

Natuurlijke uitstraling

Soorten zoals:

- wilg
- els

Bloemrijk gras

Natuurlijke uitstraling

Soorten afstemmen op:

- grondsoort
- aantrekking insecten

Laanbomen struipad

Natuurlijke uitstraling

Bij voorkeur Salix Alba (geknot)



Landschapsplan Buytewech-Noord

De Polderlaan

Laanbomen, rijweg en voetpad



Afscheiding privé en openbaar



Natuurlijk ingerichte oevers



Bloemrijk gras



Laanbomen struinpad



Landschapsplan Buytewech-Noord

De Polderlaan



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

De Polderlaan



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park

Het Buyte-park vormt het groene hart van Buytewech-Noord. Dit ‘central’ park onderscheidt zich van de overige parkgebieden in programma en uitstraling. Het doel is dat de bewoners van Buytewech en omgeving naar het Buyte-park komen om individueel en samen te recreëren in een prachtig park.

Centraal staat het paviljoen als een ‘clubhuis’ voor de buurt. Kleinschalige horeca wordt hier gecombineerd met buurtactiviteiten. Het paviljoen staat in de bloesem-boomgaard aan de speel- en ligweide aan het water. De vormgeving van het gebouw is eigentijds en duurzaam maar met een knipoog naar het verleden.

Ruimte is hét kenmerk van het Buyte-park. De speel- en ligweide biedt ruimte voor ongeprogrammeerd gebruik. Grenzend hieraan wordt een grote speelplek gerealiseerd die een functie kan vervullen voor heel Nieuwkoop. De speelplek krijgt een natuurlijke uitstraling met robuuste houten speelvoorzieningen, een natuurlijke valondergrond en spelaanleidingen op en over het water.

Om het ‘bewegen buiten’ te stimuleren worden goede wandelrondjes aangeboden. Tevens wordt ingezet op fietsverbindingen met Buytewech, de scholen en sportvoorzieningen en het centrum van Nieuwkoop. Aanvullend is er in het Buyte-park ruimte om fitness-toestellen te plaatsen.

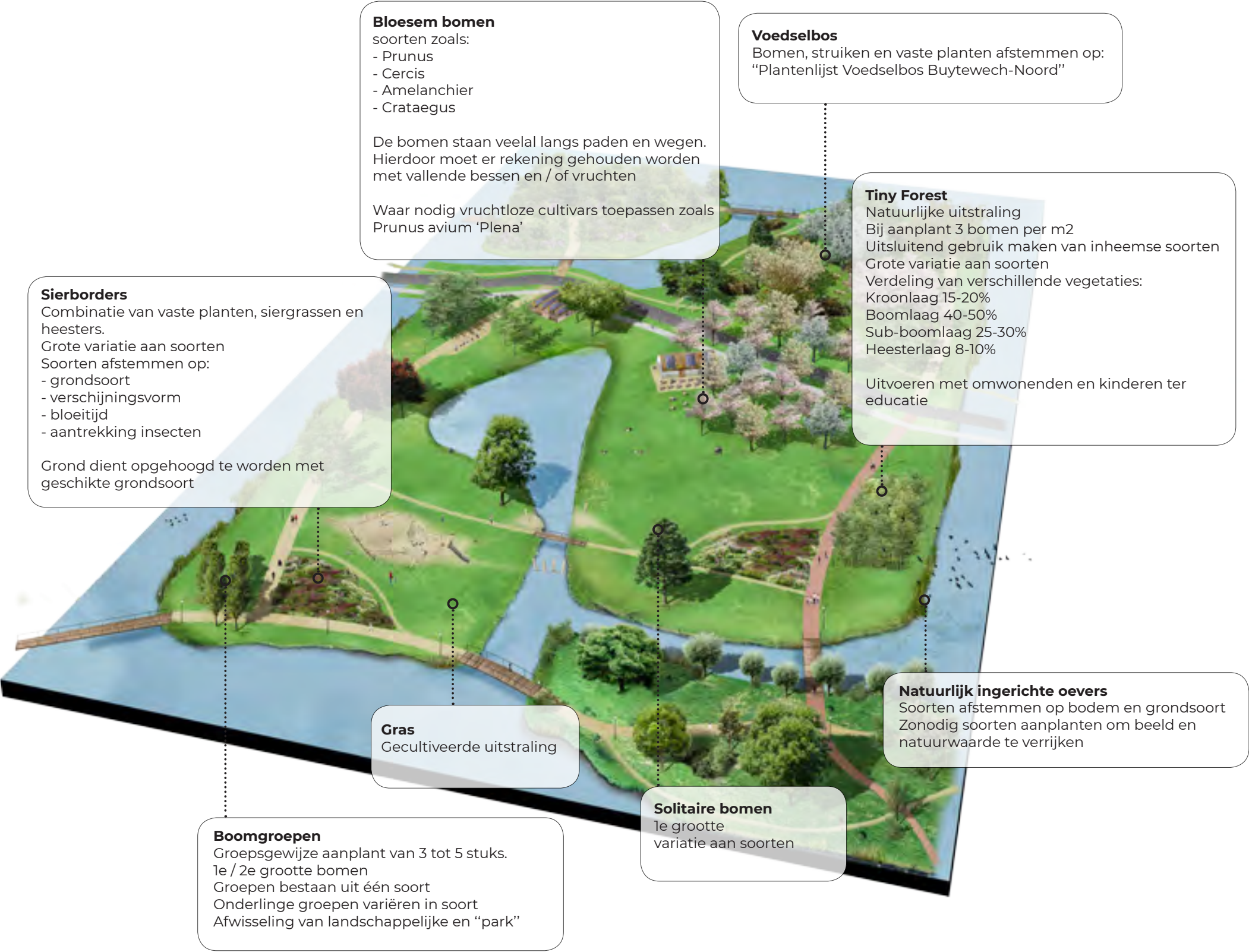
De rondwandeling in het park gaat via een breed, halfverhard wandelpad met daarlangs diverse bankjes. Aanvullend worden smallere subroutes gemaakt. Met eenvoudige bruggen (hout en staal) wordt het vele water gepasseerd. De entrees vanaf de wijk worden gemarkeerd via grote vaste plantentuinen. Deze dragen niet alleen bij aan de biodiversiteit, maar zijn ook hoogtepunten in de recreatieve beleving.

Aan de noordzijde wordt een voedselbos gerealiseerd. Ook is hier de aansluiting met het Bos-park: een reeks eilanden met een variatie aan bossen. Tenslotte is er nog het idee voor een Tiny Forest. Met de scholen nabij en een actieve IVN in de gemeente zijn de ideale omstandigheden aanwezig voor natuureducatie in het Buyte-park.

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021



Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park

Verhardingen

- voetpad, elementverharding
- struipad, halfverharding
- fietspad, halfverharding, gekleurd

Licht kleurgebruik om hittestres tegen te gaan

Multifunctioneel gebouw

Moderne vormgeving
Uitgevoerd in hout en staal

Dak voorzien van mos-sedum in combinatie met zonnepanelen

Buiten fitness

Fitness toestellen uitgevoerd in staal

Buyte Paviljoen

Bestemd voor wijkvoorzieningen en kleinschalig horeca
Moderne vormgeving
Uitgevoerd in hout en staal
Grote raampartijen om binnen - buiten effect te versterken
Dak voorzien van mos-sedum in combinatie met zonnepanelen

Kleinschalig buitenterras, met informele uitloopzone op het gras

Bruggen

Eenvoudig, strakke vormgeving
Uitgevoerd in hout en staal

Natuurlijk spelen

Wijkoverstijgende speelplek die voor verschillende leeftijdsgroepen interessant is
Natuurlijk uitziende speelobjecten uitgevoerd in hout

Bijvoorkeur natuurlijke valondergrond zoals:
- zand
- houtsnippers

Benut water voor speelaanleiding

Bankjes

Op verschillende interessante plekken bankjes plaatsen zoals:

- nabij functies (speelplek)
- met mooi uitzicht
- langs hoofdroute, stimuleert ontmoeten
- langs secundaire route voor rust en ontspanning

Uitgevoerd in hout

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park

Buiten fitness



Bloesem bomen



Voedselbos



Sierborders



Tiny Forest



Natuurlijk spelen



Boomgroepen



Solitaire bomen



Natuurlijk ingerichte oevers



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park, Ontmoeten



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park, Natuurlijk spelen



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park, Buiten fitness



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park, Paviljoen



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Buyte-park, Voedselbos



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Bospark



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Bospark



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

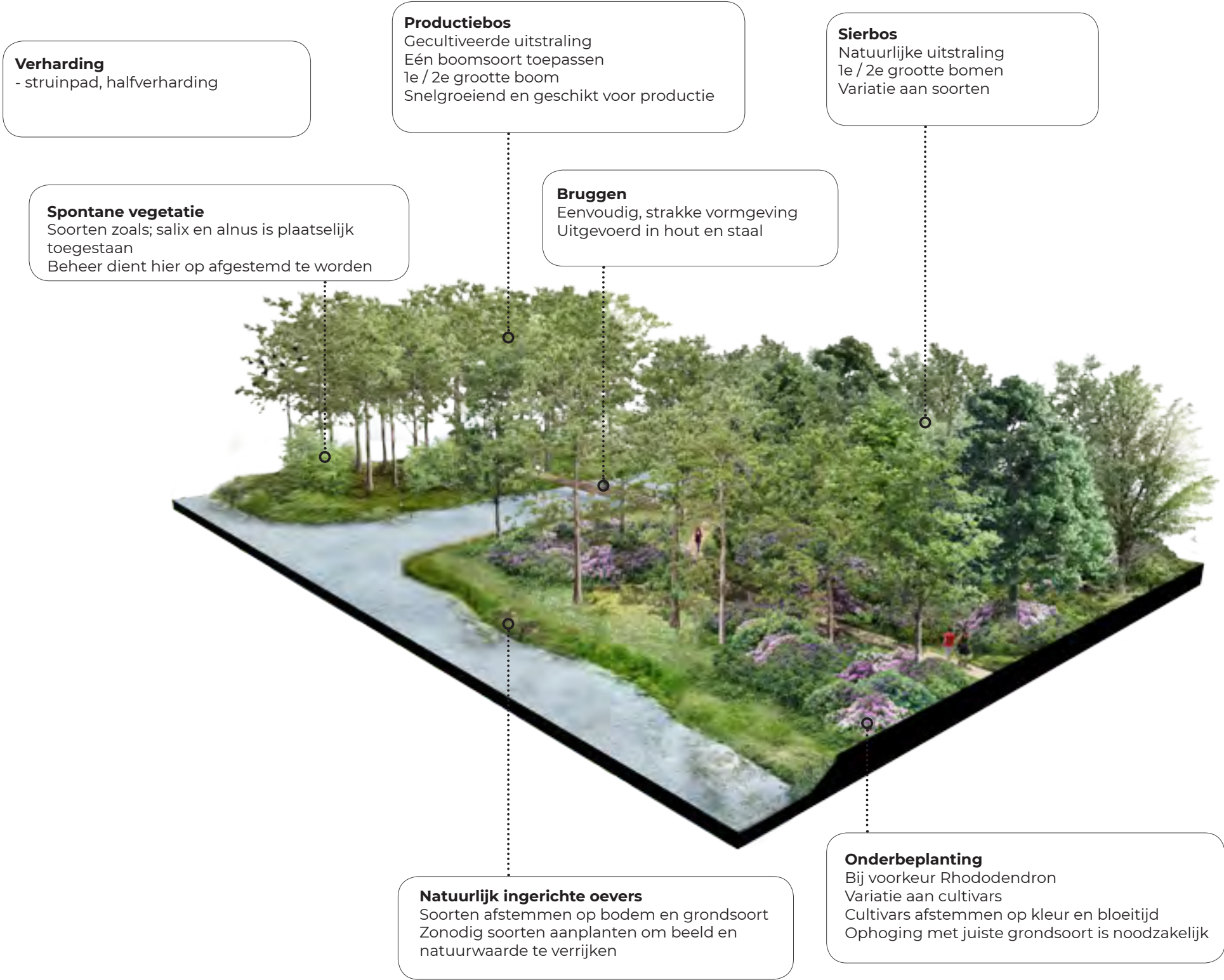
Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Bospark

Aan de noordzijde van Buytewech-Noord krijgt een reeks eilanden een bosrijke invulling. Hiermee wordt de nieuwbouw goed landschappelijk ingepast aan de grootschalige openheid van de polder. Daarnaast zorgen de bos-eilanden voor een aanvullende en schaduwrijke recreatieve beleving in combinatie met een kwaliteitsimpuls voor de biodiversiteit.

De eilandenstructuur wordt dankbaar gebruikt door per eiland een ander type bos na te streven. Verbeeld zijn het bloeiende bos en het productiebos. Maar ook kan gedacht worden aan een cultuurhistorisch pestbosje, een speelbos, een kabouterbos, een vogelbroedbos, etc.

Het bloeiende bos grenst aan het Buytepark. De parkinrichting gaat geleidelijk over in een bosinrichting. Met hoogteverschillen en grondverbetering worden de juiste omstandigheden gecreëerd voor een variatie aan boomsoorten en een bloeiende struiklaag met rhododendrons. Het volgende eiland is verbeeld als productiebos. Snelgroeiende bomen vangen veel CO2 af en kunnen na ca 25 jaar worden gebruikt voor duurzame bouwprojecten in hout.



Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Bospark

Productiebos



Sierbos



Kabouterbos



Natuurlijk ingerichte oevers



Onderbeplanting



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Bospark



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Bospark



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Cultuurpark



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Cultuurpark



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

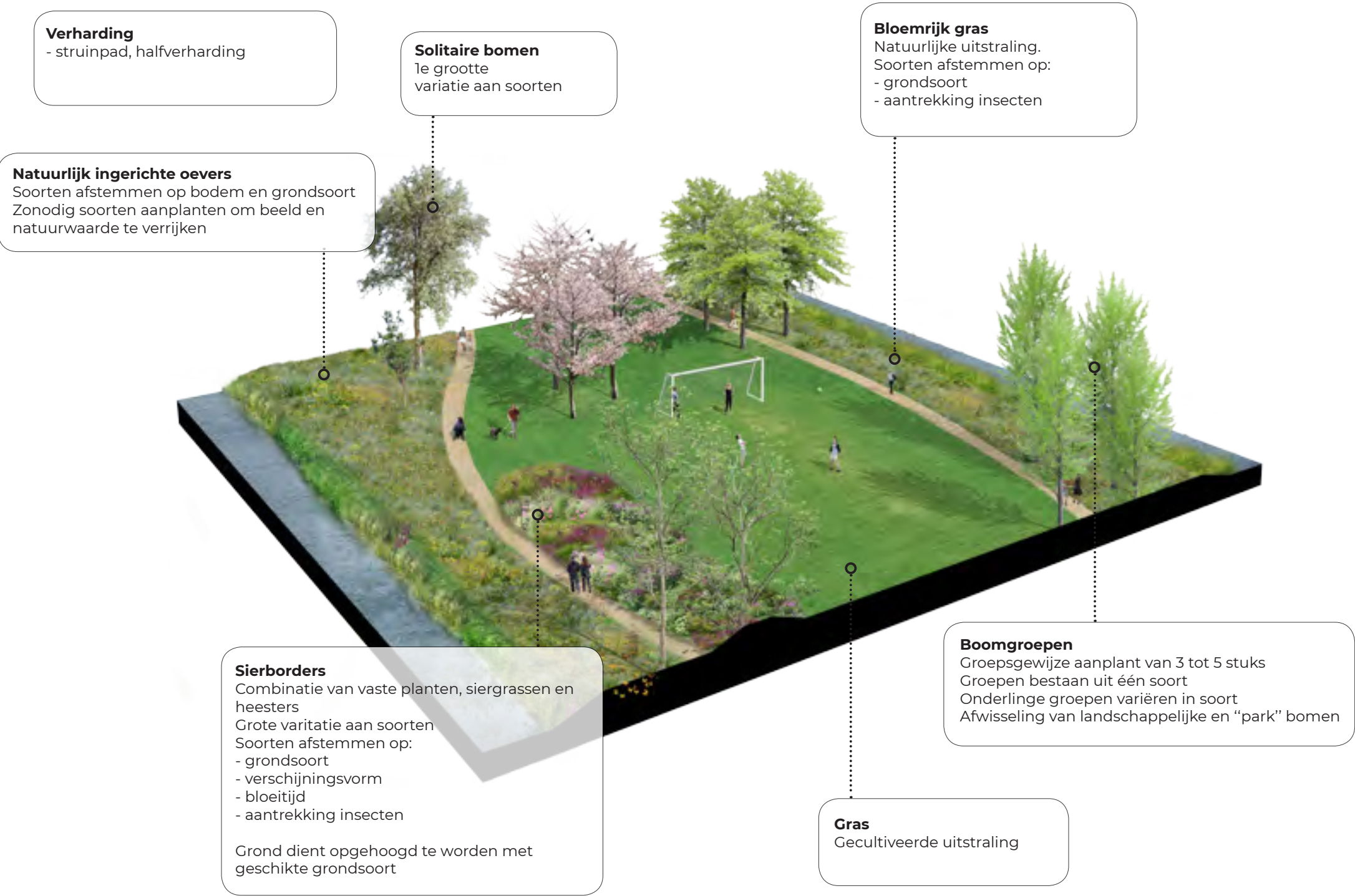
Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Cultuurpark

In de huidige situatie is de parkstrook vrij sober ingericht met veel gras en solitaire bomen. Met behoud van het open karakter krijgt dit 'cultuurpark' een kwaliteitsimpuls op verschillende onderdelen. De solitaire bomen worden aangevuld tot krachtige boomgroepen. Er worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd die overgaan in kruiden- en bloemenrijk grasland. Aanvullend worden enkele paddenpoelen gemaakt. En er worden hoogteverschillen gecreëerd die de juiste groeiomstandigheden bieden voor een rijk assortiment aan vaste planten en heesters.

Al deze maatregelen zorgen voor een enorme impuls voor de biodiversiteit. Door de boomgroepen blijft de gewaardeerde openheid behouden, maar worden schaduwrijke stepping stones toegevoegd. Het recreatieve programma, zoals het bestaande trapveld, kan behouden blijven, maar wordt aangevuld met 'rijkere' randen. De recreatieve beleving van dit cultuurpark wordt daardoor een stuk interessanter.



Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Cultuurpark

Solitaire bomen



Bloemrijk gras



Natuurlijk ingerichte oevers



Boomgroepen

Sierborders



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Cultuurpark



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Landschapsplan Buytewech-Noord

Het Cultuurpark



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

LANDSCHAPSPLAN BUYTEWECH-NOORD



Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

Project: Buytewech-Noord
Status/Onderdeel: Landschapsplan
Disclaimer: Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Datum: 6 mei 2021

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

² Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

³ 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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied

nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	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
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en als zodanig zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

In de kolom “gevaar” zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemonverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemonverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in plano-

logisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
= cat.	gelijk aan
e.d.	categorie
kl.	en dergelijke
n.e.g.	klasse
o.c.	niet elders genoemd
p.c.	opslagcapaciteit
p.o.	productiecapaciteit
b.o.	productieoppervlak
v.c.	bedrijfsoppervlak
u	verwerkingscapaciteit
d	uur
w	dag
j	week
B	jaar
C	bodemverontreiniging
D	continu
L	divers
Z	luchtverontreiniging
R	zonering op basis van Wet geluidhinder
V	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering

Uitgave VNG, 2009

NIEUWKOOP	SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
BEDRIJVENTERREIN			nummer	TOEGESTANE ACTIVITEITEN OP BDT	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
	-	-									
x	01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
x	014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m2	30	10	50	10	50	3.1	
x	014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m2	30	10	30	10	30	2	
x	014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m2	30	10	50	10	50	3.1	
x	014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m2	30	10	30	10	30	2	
x	0142	0162		KI-stations	30	10	30 c	0	30	2	
x	15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
x	151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking							
x	151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	c	100 c	50 R	100	3.2	
x	151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	c	100 c	50 R	300	4.2	
x	151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m2	100	c	100 c	50 R	100	3.2	
x	151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m2	50	c	50 c	30	50	3.1	
x	151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m	30	c	50	10	50	3.1	
x	151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	c	50	10	50	3.1	
				- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m2	50	c	50	10	50	3.1	
x	152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:							
x	152	102	2	- conserveren	200	c	100 c	30	200	4.1	
x	152	102	3	- roken	300	c	50 c	0	300	4.2	
x	152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m2	300	10	50 c	30	300	4.2	
x	152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m	100	10	50	30	100	3.2	
x	152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m2	50	10	30	10	50	3.1	
x	1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken							
x	1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 c	50 R	300	4.2	
x	1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m	50	10	50	50 R	50	3.1	
x	1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken							
x	1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 c	10	100	3.2	
x	1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 c	10	100	3.2	
x	1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 c	10	100	3.2	
x	1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 c	30	300	4.2	
x	1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 c	10	300	4.2	
x	1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:							
x	1541	104101	1	- p.c. < 250.000 ti	200	30	100 c	30 R	200	4.1	
x	1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 tij	300	50	300 c Z	50 R	300	4.2	
x	1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten							
x	1542	104102	1	- p.c. < 250.000 ti	200	10	100 c	100 R	200	4.1	
x	1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 tij	300	10	300 c Z	200 R	300	4.2	
x	1543	1042	0	Margarinefabrieken:							
x	1543	1042	1	- p.c. < 250.000 tij	100	10	200 c	30 R	200	4.1	
x	1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 ti	200	10	300 c Z	50 R	300	4.2	
x	1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:							
x	1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 ti	50	c	100 c	50 R	100	3.2	
x	1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 ti	100	c	300 c Z	50 R	300	4.2	
x	1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 c	50 R	300	4.2	
x	1552	1052	1	consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m2	50	c	100 c	50 R	100	3.2	
x	1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m	10	c	30	0	30	2	
x	1561	1061	0	Meelfabrieken:							
x	1561	1061	1	- p.c. >= 500 tiu	200	100	300 c Z	100 R	300	4.2	
x	1561	1061	2	- p.c. < 500 tiu	100	50	200 c	50 R	200	4.1	
x	1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 c	50	200	4.1	
x	1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:							
x	1562	1062	1	- p.c. < 10 tiu	200	50	200 c	30 R	200	4.1	
x	1562	1062	2	- p.c. >= 10 tiu	300	100	300 c Z	50 R	300	4.2	
x	1571	1091	0	Veevoerfabrieken:							
				- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 tiu water							
x	1571	1091	3		300	100	200 c	30	300	4.2	
x	1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 tiu	200	50	200 c	30	200	4.1	
x	1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 tiu	300	100	300 c Z	50 R	300	4.2	
x	1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 c	30	200	4.1	
x	1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen							
x	1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meeliweek, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 c	10	30	2	
x	1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meeliweek	100	30	100 c	30	100	3.2	
x	1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 c	30	100	3.2	
				Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
x	1584	10821	0								

NIEUWKOOP	SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
BEDRIJVENTERREIN			nummer	TOEGESTANE ACTIVITEITEN OP BDT	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
x	1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m2	100	30	50	30	100	3.2
x	1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m2	30	10	30	10	30	2
x	1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
x	1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m2	100	30	50	30 R	100	3.2
x	1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m2	30	10	30	10	30	2
x	1585	1073		Oeegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
x	1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen						
x	1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
x	1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
x	1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200	4.1 O
x	1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
x	1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
x	1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
x	1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
x	1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
x	1591	110101		Oestilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 c	30	300	4.2
x	1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting						
x	1592	110102	1	- p.c. < 5.000 ti	200	30	200 c	30 R	200	4.1
x	1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 tij	300	50	300 c	50 R	300	4.2
x	1593 tim 1595	1102 tim 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	c	30 c	0	30	2
x	1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 c	50 R	300	4.2
x	1597	1106		Mouterijen	300	50	100 c	30	300	4.2
x	1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	c	100	50 R	100	3.2
x	16	12		- VERWERKING VAN TABAK						
x	160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 c	30	200	4.1
x	17	13		- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
x	171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
x	172	132	0	Weven van textiel:						
x	172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
x	172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
x	173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	c	50	10	50	3.1
x	174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	c	50	10	50	3.1
x	1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
x	176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	c	10	50	10	50	3.1
x	18	14		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
x	181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	c	50	0	50	3.1
x	182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer	10	10	30	10	30	2
x	183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
x	19	15		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
x	191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
x	192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel	50	10	30	10	50	3.1 O
x	193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
x	20	16		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
x	2010.1	16101		Houtzagerijen	c	50	100	50 R	100	3.2
x	2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						
x	2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
x	2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
x	202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
x	203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	c	30	100	0	100	3.2
x	203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	c	30	50	0	50	3.1
x	205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
x	21	17		VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						

NIEUWKOOP	SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
BEDRIJVENTERREIN			nummer	TOEGESTANE ACTIVITEITEN OP BDT	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
x	2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 c	50 R	200	4.1
x	2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken						
x	2112	1712	1	- p.c. < 3 tiu	50	30	50 c	30 R	50	3.1
x	2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 tiu	100	50	200 c Z	50 R	200	4.1
x	2112	1712	3	- p.c. >= 15 tiu	200	100	300 c Z	100 R	300	4.2
x	212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 c	30 R	100	3.2
x	2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
x	2121.2	17212	1	- p.c. < 3 tiu	30	30	100 c	30 R	100	3.2
x	2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 tiu	50	30	200 c Z	30 R	200	4.1
x	22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
	221	581		Uitgeverijen (kantoren) (niet toegestaan op bedrijventerreinen)	0	0	10	0	10	1
x	2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 c	10	100	3.2
x	2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen	30	0	100	10	100	3.2
x	2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtinge	10	0	30	0	30	2
x	2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
x	2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
x	2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
x	2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2 O
x	223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
x	25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
x	2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 c	100 R	300	4.2
x	2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven						
x	2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
x	2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
x	2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100	3.2 O
x	252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
x	252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
x	252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
x	252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
x	26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK EN GIPSPRODUKTEN						
x	261	231	0	Glasfabrieken:						
x	261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 ti	30	30	100	30	100	3.2
x	261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 ti	30	100	300 c Z	50 R	300	4.2
x	261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 ti	300	100	100	30	300	4.2
x	2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
x	262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
x	262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
x	262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
x	264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
x	264	233	B	Oakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
x	2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
x	2652	235201	1	- p.c. < 100.000 tij	30	200	200	30 R	200	4.1
x	2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
x	2653	235202	1	- p.c. < 100.000 tij	30	200	200	30 R	200	4.1
x	2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
x	2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
x	2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ti	10	100	300	30	300	4.2
x	2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
x	2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 ti	10	50	100	30	100	3.2
x	2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 tij	30	200	300 Z	30	300	4.2
x	2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieke	50	50	100	30	100	3.2
x	2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
x	2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 tiu	10	50	100	10	100	3.2
x	2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 tiu	30	200	300 Z	10	300	4.2
x	2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
x	2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 tid	10	50	100	50 R	100	3.2
x	2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 tid	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
x	267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven						
x	267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m	10	30	100	0	100	3.2 O
x	267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m	10	30	50	0	50	3.1
x	267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ti	10	100	300	10	300	4.2
x	2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50	3.1 O
x	2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken						
x	2682	2399	A1	- p.c. < 100 tiu	300	100	100	30	300	4.2

NIEUWKOOP	SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
BEDRIJVENTERREIN			nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
				TOEGESTANE ACTIVITEITEN OP BDT					
x	2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol)					
x	2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 tij	100	200	300 c Z	30	300 4.2
x	2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 c	50	200 4.1
x	2682	2399	c	Minerale produktenfabrieken n.e.g	50	50	100	50	100 3.2 O
x	2682	2399	00	Asfaltcentrales: p.c.< 100 toniur	100	50	200	30	200 4.1
x	2682	2399	01	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 toniur	200	100	300 Z	50	300 4.2
x	27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN					
x	273	243	0	Oraadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen					
x	273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300 4.2
x	274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:					
x	274	244	A1	- p.c. < 1.000 tij	100	100	300	30 R	300 4.2
x	2751, 2752	2451, 2452	0	Ijzer- en staalgietterijen -smelterijen					
x	2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 ti	100	50	300 c	30 R	300 4.2
x	2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietterijen -smelterijen					
x	2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 tij	100	50	300 c	30 R	300 4.2
x	28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)					
x	281	251, 331	0	constructiewerkplaatsen					
x	281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100 3.2
x	281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 3.1
x	281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200 4.1
x	281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300 4.2
x	2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven					
x	2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300 4.2
x	2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200 4.1
x	284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200 4.1
x	284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d	50	30	100	30	100 3.2 O
x	284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 3.1 O
x	2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven					
x	2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100 3.2
x	2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 4.1 O
x	2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 3.2 O
x	2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 3.2 O
x	2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 3.2 O
x	2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100 3.2
x	2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100 3.2
x	2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100 3.2
x	2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100 3.2
x	2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100 3.2
x	2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100 3.2
x	2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100 3.2
x	2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 3.2 O
x	2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 3.1 O
x	287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken					
x	287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200 4.1
x	287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g	30	30	100	30	100 3.2
x	287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50 3.1
x	29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN					
x	29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie					
x	29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 3.2 O
x	29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 4.1 O
x	29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 4.2 O
x	30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS					
x	30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparati	30	10	30	10	30 2
x	31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.					
x	311	271, 331		Elektromotoren- en generatorfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200 4.1
x	312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200 4.1
x	313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 4.1 O

NIEUWKOP	SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
BEDRIJVENTERREIN			nummer	TOEGESTANE ACTIVITEITEN OP BDT	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
x	314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
x	315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
x	316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g	30	10	30	10	30	2
x	32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
x	321 tm 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50	3.1 0
x	3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
x	33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
x	33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
x	34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
x	341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
x	341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 c	30 R	200	4.1 0
x	341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
x	3420.1	29201		carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
x	3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
x	343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
x	35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
x	351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven						
x	351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
x	351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2
x	351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
x	353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw -reparatiebedrijven						
x	353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
x	354	309		Rijwiel- en motorrijwielbedrijven	30	10	100	30 R	100	3.2
x	355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g	30	30	100	30	100	3.2 0
x	36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
x	361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	3.2 0
x	361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
x	362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d	30	10	10	10	30	2
x	363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
x	364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
x	365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
x	3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
x	3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g	30	10	50	30	50	3.1 0
x	37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
x	372	383202	A0	Puinbrekerijen - en -malerijen						
x	372	383202	A1	- v.c. < 100.000 tij	30	100	300	10	300	4.2
x	372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
x	372	383202	c	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 c	50	300	4.2
x	40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
x	40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2
x	40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2
x	45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
x	45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m2	10	30	100	10	100	3.2
x	45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m	10	30	50	10	50	3.1
x	45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m	10	30	50	10	50	3.1
x	45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m2	0	10	30	10	30	2
x	50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
x	501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2

NIEUWKOOP	SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
BEDRIJVENTERREIN			nummer	TOEGESTANE ACTIVITEITEN OP BDT	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
x	501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2
x	5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
x	5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
x	5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
x	5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
x	503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
x	505	473	0	Benzineservisestations:						
x	505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
x	51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
	511	461		Handelsbemiddeling (kantoren – niet toegestaan op bedrijventerreinen)	0	0	10	0	10	1
x	5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1
x	5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
x	5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
x	5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
x	5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
x	5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
x	5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
x	5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2
x	5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwer	10	10	30	0	30	2
x	5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
x	5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
x	514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
x	5152.2 i.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
x	5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen						
x	5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
x	5153	4673	2	- algemeen: b.o. ≤ 2000 m	0	10	30	10	30	2
x	5153.4	46735	4	zand en grind:						
x	5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
x	5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. ≤ 200 m²	0	10	30	0	30	2
x	5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
x	5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
x	5154	4674	2	- algemeen: b.o. ≤ 2.000 m	0	0	30	0	30	2
x	5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
x	5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
x	5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. ≤ 1000 m	10	10	50	10	50	3.1
x	5157.2i3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100	3.2
x	5157.2i3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1000 m	10	10	50	10	50	3.1
x	518	466	0	Grth in machines en apparaten						
x	518	466	1	- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2
x	518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
x	519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
x	52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
x	5246i9	4752		Bouwmakten, tuincentra (*hypermarkten zijn als expliciet strijdig gebruik uitgesloten)	0	0	30	10	30	2
x	5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1
x	55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
x	5552	562		cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
x	60	49	-	VERVOER OVER LAND						
x	6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
x	6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
x	6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
x	6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≤ 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
x	603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidinge	0	0	30 C	10	30	2
x	63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
x	6312	52102, 52109	A	Oistributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50	3.1
x	6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2

NIEUWKOOP	SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
BEDRIJVENTERREIN			nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
				TOEGESTANE ACTIVITEITEN OP BDT						
x	6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	c	30 c	0	30	2
x	6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties	10	c	100 c	30	100	3,2
x	6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	c	c	10	0	10	1
x	64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
x	641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	c	c	30 c	0	30	2
x	642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	c	c	10 c	0	10	1
x	71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
x	711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	c	30	10	30	2
x	71101	77111		Verhuur van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen operational lease)	10	c	50	10	50	3,1 O
x	71102	77112		Operational lease van personenauto s en lichte bedrijfsauto's	10	c	50	10	50	3,1 O
x	712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto s)	10	c	50	10	50	3,1 O
x	7121	7712		Verhuur en lease van bestel- en vrachtauto's, autobussen en campers	10	c	50	10	50	3,1 O
x	7121	77399		Verhuur van aanhangwagens, containers, caravans, motoren en spoorwagemateriaal	10	c	50	10	50	3,1 O
x		71342		Verhuur en lease van overige machines en werktuigen en van overige goederen n.e.g.	10	c	50	10	50	3,1 O
x	71402	7721		Verhuur en lease van sport- en recreatieartikelen	10	c	10	10	10	1 O
x	71405	77299		Verhuur van overige consumentenartikelen n.e.g.	c	c	10	0	10	1 O
x	713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuige	10	c	50	10	50	3,1 O
x	7131	7731		Verhuur en lease van landbouwmachines en -werktuigen	10	c	50	10	50	3,1 O
x	7132	7732		Verhuur en lease van machines en installaties voor de bouw	10	c	50	10	50	3,1 O
x	7133	7733		Verhuur en lease van computers en kantoorapparatuur	c	c	10	0	10	1 O
x	71341	77391		Verhuur van automaten	10	c	50	10	50	3,1 O
x	714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2 O
x	72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
x	72	62	A	computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d	c	c	10	0	10	1
x	722	6201	B	Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	c	c	30 c	-4	30	2
x	722	6202	B	Advisering op het gebied van informatietechnologie	c	c	30 c	-3	30	2
x	723	6203	B	Beheer van computerfaciliteiten	c	c	30 c	-2	30	2
x	726	6209	B	Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatietechnologie	c	c	30 c	-1	30	2
x	723	631	B	Gegevensverwerking, webhosting en aanverwante activiteiten; webportalen	c	c	30 c	1	30	2
x	724	58, 63	B	Datacentra	c	c	30 c	0	30	2
x	724	6312	B	Webportals	c	c	30 c	2	30	2
x	74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
	74201	7112		Technisch ontwerp- en adviesbureaus voor burgerlijke en utiliteitsbouw	c	c	10	0	10	1 O
	74202	74202		Technisch ontwerp en advies voor stedenbouw-, verkeers-, tuin- en landschapskunde, ruimtelijke ordening en planologie	c	c	10	0	10	1 O
	74203	74203		Technisch ontwerp en advies voor grond-, water- en wegenbouw	c	c	10	0	10	1 O
	74204	74204		Technisch ontwerp en advies voor elektro-, installatietechniek en telematica	c	c	10	0	10	1 O
	74205	74205		Technisch ontwerp en advies voor werktuig-, machine- en apparatenbouw	c	c	10	0	10	1 O
	74206	74206		Technisch ontwerp en advies voor de procestechniek	c	c	10	0	10	1 O
	74207	74207		Technisch ontwerp en advies niet gespecialiseerd	c	c	10	0	10	1 O
	74208	74208		Overig technisch ontwerp en advies	c	c	10	0	10	1 O
	744	73		Reclamewezen en marktonderzoek	c	c	10	0	10	1 O
	744	731		Reclamewezen	c	c	10	0	10	1 O
	744	7311		Reclamebureaus	c	c	10	0	10	1 O
	741	74		Oesign, fotografie, vertaling en overige consultancy	c	c	10	0	10	1 O
	748	741		Industrieel ontwerp en vormgeving	c	c	10	0	10	1 O
X	7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	c	30 c	10	30	2
x	7460	8010		Particuliere beveiliging	c	c	10	0	10	1 O
x	7460	8020		Beveiliging via beveiligingssystemen	c	c	10	0	10	1 O
x	747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50	3,1 O
x	74701	8121		Interieurreiniging van gebouwen	50	10	30	30	50	3,1 O

[illegible]

Bijlage 3 Lijst van Horecabedrijven

Bijlage 3. Lijst van Horecabedrijven

Horeca, categorie 1 ('lichte horeca')

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur;
- bistro;
- restaurant;
- hotel.

Horeca, categorie 2 ('middelzware horeca')

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijk hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- / dansevenementen).

Horeca, categorie 3 ('zware horeca')

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- / dansevenementen).



VERBEEELDING

RHO ADVISEURS



- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
 - G Groen
 - N Natuur
 - T Tuin
 - T-OE Tuin - Oeverzone
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verrijingsgebied
 - WA Water
 - W Wonen
 - WG-1 Woongebied - 1
 - WG-2 Woongebied - 2
- Dubbelbestemmingen**
- Leiding - Hoogspanning
 - Leiding - Riol
 - Waarde - Archeologie 2
- Gebiedsaanduidingen**
- wetgevingzone - exploitatiegebied
 - wetgevingzone - realisatie landschapsplan
- Functieaanduidingen**
- specifieke vorm van dienstverlening - pick-up
 - specifieke vorm van dienstverlening - wijkvoorzieningen
 - specifieke vorm van groen - boomgaard
 - specifieke vorm van natuur - voedselbos
 - specifieke vorm van natuur - calaniteilenroute
 - wonen uitgesloten
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- gestapeld
 - specifieke bouwaanduiding - bijzondere rand
- Figuren**
- gevelijn

GEMEENTE NIEUWKOP
Buytewech-Noord

bestemmingsplan

PROJECT 20200170
FORMAAT A0+
SCHAAL 1:1000
KAART 1/1
GETEKEND P. Fijneman
IDN NL.IMRO.0569.bpNKPbuytewechNrd-on01

Vastgesteld 30-06-2021
Ontwerp 12-03-2021
Concept

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

