bestemmingsplan

Koetshuisplantsoen, Nieuwkoop

Gemeente Nieuwkoop

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0569.bpNKPkoetshuis-on01*
Datum:	*2021-09-01*
Contactpersoon Buro SRO:	*R. van der Made | S. Koop*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210122*
Opdrachtgever:	*Woningstichting Nieuwkoop*

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Planbeschrijving 8

2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9

3 Beleidskader 12

3.1 Nationaal beleid 12
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 19

4 Omgevingsaspecten 21

4.1 Milieueffectrapportage 21
4.2 Milieu 22
4.3 Ecologie 27
4.4 Archeologie 29
4.5 Cultuurhistorie 29
4.6 Water 30
4.7 Duurzaamheid 32
4.8 Verkeer en parkeren 33

5 Juridische planbeschrijving 35

5.1 Algemeen 35
5.2 Toelichting 35
5.3 Verbeelding 35
5.4 Planregels 35
5.5 Wijze van bestemmen 36

6 Economische uitvoerbaarheid 37
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

7.1 Algemeen 38
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg 38
7.3 Verslag zienswijzen 38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de planlocatie aan de Dorpsstraat 33 te Nieuwkoop woningbouw te realiseren. Het project staat bekend onder de naam 'Koetshuisplantsoen'. Met de ontwikkeling worden 31 sociale huurwoningen gerealiseerd. Aan de Dorpsstraat zijn drie gebouwen met in totaal 18 appartementen voorzien. Aan de zijde van de ringvaart worden 13 rijwoningen voor senioren gebouwd. Daarnaast wordt de planlocatie opnieuw in gericht ten behoeve van groen, de benodigde parkeerplaatsen en de ontsluiting van de woningen. De bebouwing die voorheen aanwezig was op de planlocatie is reeds gesloopt.

Momenteel bevindt de planlocatie zich binnen de plangrenzen van het 'Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop, 1e herziening'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

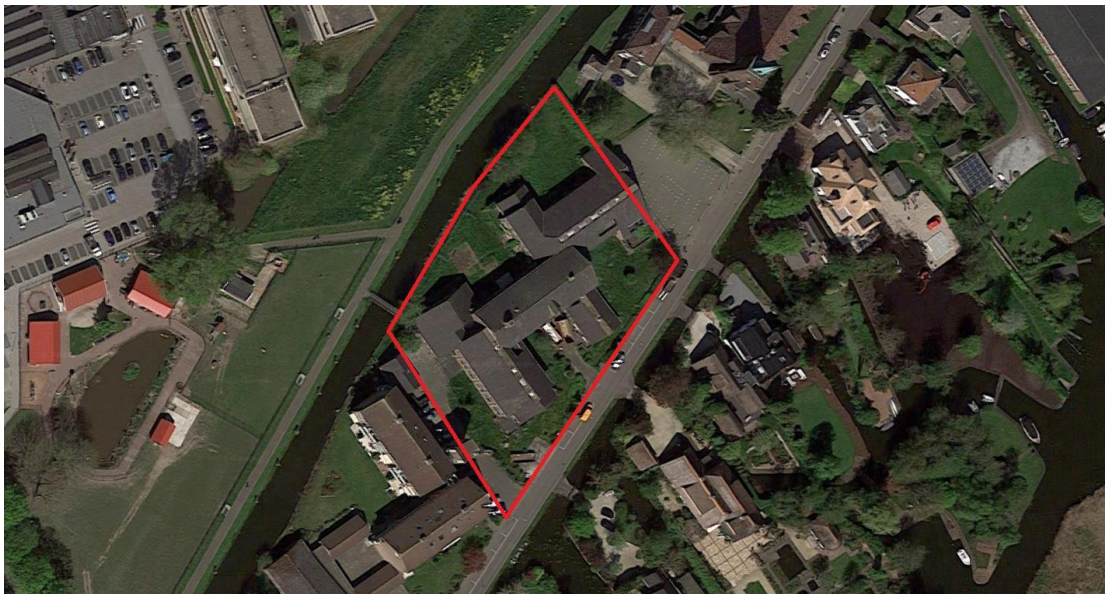
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Dorpsstraat 33 in Nieuwkoop. Het plangebied wordt begrensd door het terrein van de Onze Lieve Vrouwe Hemelvaart kerk', de Dorpsstraat, De Hoefslag en de ringvaart. Het plangebied maakt deel uit van de kadastrale gemeente Nieuwkoop, sectie A, perceel 5586 (gedeeltelijk) met een totale oppervlakte van circa 4.700 m².

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



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

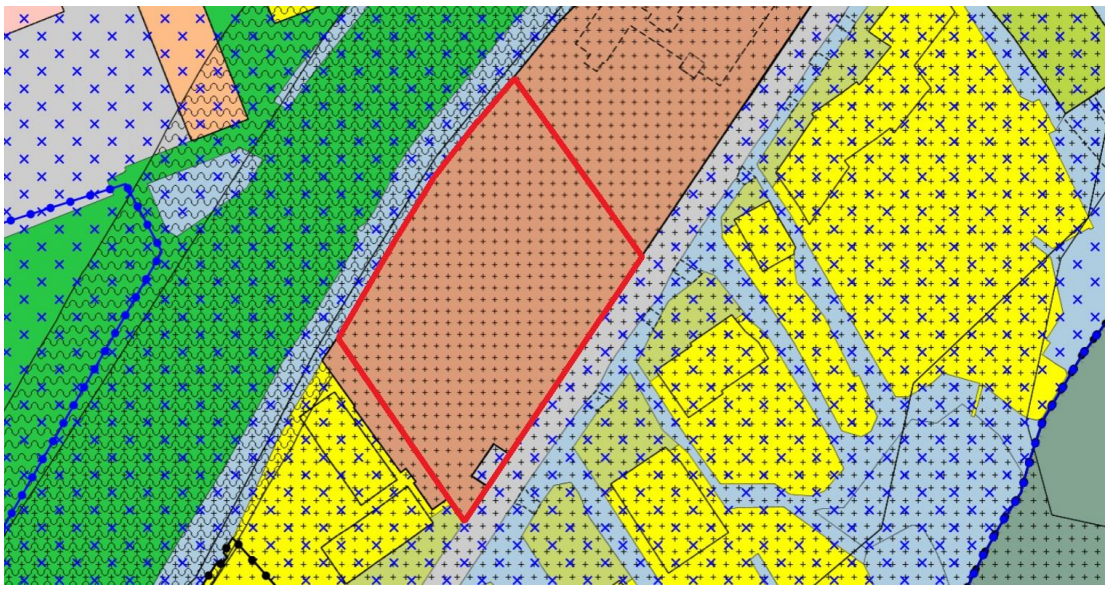


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldende bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen de plangrenzen van het geldende 'Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop, 1e Herziening', vastgesteld door de raad van de gemeente Nieuwkoop op 9 maart 2017. Dit bestemmingsplan is een herziening van het 'Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop' (vastgesteld op 30 mei 2013). De gronden in het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Daarnaast zijn de gronden onder andere bestemd voor water, groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut. Voor de planlocatie zijn de aanduidingen 'horeca tot en met categorie 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - verhuur zaalruimte' opgenomen. Op de planlocatie is dan ook horeca van categorie 1 (lichte horeca) en zaalverhuur toegestaan.

Voor de gronden is een bouwvlak opgenomen die voor 40% bebouwd mag worden met gebouwen. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 m en 10 m.

Voor de gronden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. Bij het oprichten van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 50 cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Een klein gedeelte van de gronden in het zuidoostelijke deel van het plangebied beschikken over de bestemming 'verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen met een functie voor verkeer en verblijf, langzaam verkeersroutes en parkeervoorzieningen.

De realisatie van woningen op de planlocatie is niet toegestaan binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Planlocatie
Voorheen was er op de planlocatie bebouwing aanwezig in de vorm van een verzorgingstehuis, ook wel het 'Koetshuis' genoemd. Daarnaast mocht gebouw gebruikt worden voor de verhuur van zaalruimte en lichte horeca. Het gebouw bestond deels uit twee bouwlagen met kap en deels uit drie bouwlagen met kap.

De navolgende afbeelding toont de voormalige bebouwing ter plaatse van het plangebied.



Voormalige bebouwing in het plangebied (bron: Google Streetview)

In 2021 is de bebouwing gesloopt en thans bestaat het plangebied uit een braakliggend terrein. Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt De Hoefslag met enkele haaksparkeerplaatsen. Via deze weg is een voetgangers-/fietsbrug over de ringvaart bereikbaar. Daarnaast zijn enkele langsparkeerplaatsen aan de Dorpsstraat aanwezig. De planlocatie grenst aan de noordoostzijde aan het parkeerterrein van de Onze Lieve Vrouwe Hemelvaart kerk.

De navolgende afbeelding toont het braakliggende terrein in de huidige situatie.



Plangebied in de huidige situatie (bron: Buro SRO)

Omgeving
De planlocatie is gelegen aan het bebouwingslint van de Dorpsstraat, die tussen de Nieuwkoopse Plassen en de ringvaart van de Polder Nieuwkoop ligt. Langs de Dorpsstraat zijn verschillende functies aanwezig, zoals wonen, maatschappelijk en bedrijvigheid. Ten noordwesten van het bebouwingslint ligt de dorpskern van Nieuwkoop, waar diverse centrumfuncties gevestigd zijn. Aan de zuidoostzijde van de Dorpsstraat liggen de Nieuwkoopse Plassen. Rond de Nieuwkoopse Plassen zijn er veel mogelijkheden voor recreatie, zowel op als rond het water.

2.2 Toekomstige situatie

Op de planlocatie wordt in de toekomstige situatie woningbouw gerealiseerd. Het plan bestaat uit in totaal 31 sociale huurwoningen in de vorm van appartementen en rijwoningen. De verkaveling is passend binnen het oude lint, heeft een kleine korrelgrootte en volgt de richting van de veenweideverkaveling. Er zijn verschillende doorzichten in de verkavelingsrichting. De zijde van de Dorpsstraat en het water krijgen een groene uitstraling. Het plan kent een differentiatie in woningtypen en woninggrootte. Met de twee verschillende woningtypen wordt een gevarieerd beeld gecreëerd, passend bij het dorpse karakter.

Aan de Dorpsstraat worden drie bouwvolumes met in totaal 18 appartementen mogelijk gemaakt. De appartementengebouwen aan de Dorpsstraat bestaan uit drie bouwlagen met een flauwe kap. De kleine korrelgrootte past bij het historische bouwlint. Aan de zijde van de Dorpsstraat beschikken de woningen over een balkon. Rond de bouwvolumes wordt de ruimte ingericht met groen.

Achter deze woningen worden 13 rijwoningen voor senioren gerealiseerd in drie relatief korte rijen van vier en vijf woningen. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en zijn voorzien van een achtertuin met berging. Voor de drie woningen die aan de Ringvaart liggen grenst de tuin aan het water. Hier ligt een waterschapszone van 3,5 m, waar geen bebouwing mogelijk wordt gemaakt.

De navolgende afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie (bron: HBN Architecten & Arkus)

Het parkeren wordt tussen de appartementengebouwen en de rijwoningen opgelost. Er worden drie parkeerkoffers aangelegd met in totaal 38 parkeerplaatsen. De parkeerkoffers worden uit het zicht van de openbare ruimte en de woningen aangelegd. Rond de parkeerkoffers worden groene afscheidingen geplaatst. Tevens blijven de parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat behouden. De toegangsweg bevindt zich aan de zijde van De Hoefslag. De voetgangers-/fietsbrug wordt verplaatst, zodat deze in het verlengde van De Hoefslag komt te liggen. Voor de ontsluiting wordt gebruikt gemaakt van De Hoefslag.

De navolgende afbeelding toont een situatieschets van de toekomstige situatie.



Situatieschets toekomstige situatie (bron: HBN Architecten & Arkus)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: *een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 31 nieuwe sociale huurwoningen. Derhalve wordt het plan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient het plan getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied is volgens het Bro als volgt gedefinieerd: ’bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Het plangebied ligt aan het bebouwingslint van de Dorpsstraat. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig, zoals wonen en maatschappelijk. Tot begin 2021 waren de gronden op de planlocatie grotendeels bebouwd. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied gelegen is.

Behoefte

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

Uit het meer recente Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop (zie toelichting paragraaf 3.4.2) blijkt dat er in de gemeente Nieuwkoop in de periode 2019-2029 een woningbouwbehoefte van 1.910 nieuwe woningen is. De Koetshuislocatie in Nieuwkoop staat met 31 woningen in het vaststaand programma van de gemeente.

Met de realisatie van 31 sociale huurwoningen, bestaande uit 18 appartementen en 13 rijwoningen voor senioren, wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in de gemeente en regio.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;

- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

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

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied ligt in het veen(weide)landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Richtpunten die gelden voor het veen(weide)landschap zijn onder andere het bewaren van de diversiteit aan verkavelingspatronen en het behouden van de beeldbepalende lengtesloten. Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van de kenmerkende landschapselementen en dragen bij aan het behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Het plangebied ligt aan het bebouwingslint van de Dorpsstraat en was voorheen bebouwd. Van weidsheid is in de huidige situatie geen sprake en ook zijn er geen kenmerkende landschapselementen aanwezig. Desondanks is in het voorgenomen plan rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de Dorpsstraat richting de ringvaart, de Hogedijk en de lagergelegen Polder Nieuwkoop.

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen

zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Met de ontwikkeling van de woningen wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de bebouwing aan het lint. Hierdoor wordt het bebouwingslint niet aangetast.

Laag van stedelijke occupatie
Op de kaart 'Laag van stedelijke occupatie' is het plangebied aangeduid met 'steden en dorpen' en 'stads- en dorpsranden'. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van het dorp.

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het bebouwingslint. Er is op de planlocatie dan ook geen directe overgang tussen het bebouwd gebied en het landschap. Met de ontwikkeling wordt qua bebouwing, architectuur en inrichting van de openbare ruimte aangesloten op de karakteristieken van het dorp.

4. Beleidskeuzes

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

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

Kwaliteit stads- en dorpsgebied
De planlocatie is gelegen in de historische kern van het dorp Nieuwkoop. In de historische kernen van de dorpen in het Hollands Plassengebied is de oorspronkelijke landschappelijke structuur goed afleesbaar in het stratenpatroon en de maat van de verkaveling. Het behoud van de historische kern is wenselijk. Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op de bebouwing in de omgeving. Daarnaast wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*

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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van aanpassen (sub b). De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een braakliggend terrein aan de Dorpsstraat in Nieuwkoop, waar voorheen bebouwing aanwezig was. Daarnaast worden ten behoeve van de ontwikkeling een interne ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen gerealiseerd. De functiewijziging past bij de aard en schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet en past binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

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

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de planlocatie niet groter dan 3 hectare is. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland

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

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

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

Planspecifiek
Met de ontwikkeling worden in totaal 31 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd, bestaande uit 18 appartementen en 13 rijwoningen voor senioren. De ontwikkeling is voorzien aan het bebouwingslint van de Dorpsstraat binnen het bestaand stedelijk gebied. Tevens wordt er aangesloten bij het kernpunt 'Holland-Rijnland als een topwoonregio', waarbij er met name veel aandacht is voor de kwaliteit van de leefomgeving die passend is in de omgeving.

3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017

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

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

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

Planspecifiek
Het voorgenomen plan heeft hoofdzakelijk een positieve invloed op de keuzes 2, 5 en 9. Het plan komt tegemoet aan de vraag naar nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in 31 sociale huurwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de inbreiding wordt er op de planlocatie ruimte geboden aan nieuwe woningen. Tevens wordt er aangesloten bij de situering, schaal en massa in de omgeving, waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de gemeente Nieuwkoop is in de periode 2017-2022 vraag naar 540 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 270 extra woningen. Er is dus in de periode 2017-2030 een behoefte aan 810 nieuwe woningen. Daarnaast blijft de productie van sociale huurwoningen achter bij de behoefte. Zo is er tot 2030 een behoefte aan 4.100 nieuwe sociale huurwoningen in de regio. Met de ontwikkeling van 31 sociale huurwoningen wordt er een bijdrage geleverd aan deze behoefte.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

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

Planspecifiek
De gemeente Nieuwkoop is in de structuurvisie verdeeld in drie deelgebieden. Het plangebied ligt in het deelgebied 'De Nieuwkoopse Plassen'. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van (water-)natuur, recreatie en wonen aan het water. Het wonen en werken in dit gedeelte zijn verkoopt aan recreatie en toerisme. Het dorp Nieuwkoop heeft zijn positie uitgebouwd als centrum van watergebonden en natuurgerichte recreatie.

Daarnaast bestaat er een behoefte aan nieuwe woningen in Nieuwkoop. Het realiseren van nieuwe woningen door middel van transformatie of herontwikkeling zorgt voor vitale dorpskernen. Voor het plangebied geldt dat de bestaande (verouderde) bebouwing inmiddels gesloopt is. Hiervoor in de plaats worden 31 sociale huurwoningen gebouwd. Er wordt dan ook een bijdrage geleverd aan het behoud en de ontwikkeling van een vitale dorpskern.

Er kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de nieuwe woningen en de herinrichting van het plangebied overeenkomt met de ambities uit de structuurvisie van de gemeente Nieuwkoop.

3.4.2 Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop

De gemeente Nieuwkoop heeft met het integraal woningbouwprogramma de focus op het bouwen voor diverse doelgroepen. Het nieuwe woningbouwprogramma legt de nadruk op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en op het bouwen voor doorstroming. Het programma ziet op minder grondgebonden woningen en meer tweekamer- en driekamerappartementen.

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

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

Planspecifiek

De bouw van 31 sociale huurwoningen levert een bijdrage aan de woningbehoefte van 1.910 nieuwe woningen voor de periode 2019-2029. De navolgende afbeelding toont de gewenste woningbouwprogrammering in deze periode.

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

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

De koetshuislocatie in Nieuwkoop staat in het vaststaand programma met in totaal 31 woningen. De 31 woningen vallen onder de sociale huur, waarbij aangesloten wordt op de behoefte aan nieuwe woningen voor de doelgroepen starters (jongeren) en senioren (ouderen). Er kan daarmee geconcludeerd worden dat het voorliggende initiatief past binnen het woningbouwprogramma en dat er woningen mogelijk worden gemaakt voor doelgroepen waar de focus op ligt.

3.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020

In de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020 zijn voor de categorieën sociale huur (< ca. € 752 p/m), middenhuur (< ca. € 975 p/m) en goedkope koop (< ca. € 200.000) de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen (op basis van inkomen) en instandhoudingstermijnen bepaald. Via de doelgroepenverordening kan in bestemmingsplannen worden aangegeven hoeveel procent van de woningen een bepaalde woningbouwcategorie moet zijn. Daarvoor gelden dan ook de overige bepalingen in de verordening zoals de instandhoudingstermijn. De woningen in het voorgenomen plan bestaan uitsluitend uit sociale huurwoningen. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan publiekrechtelijk vastgelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

Planspecifiek
Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 31 sociale huurwoningen gebouwd. Tot begin 2021 was op de locatie het verzorgingshuis Het Koetshuis aanwezig. Dit gebouw is inmiddels gesloopt. Echter nam de oppervlakte van dit gebouw een groot gedeelte van het plangebied in. Met de bouw van de nieuwe sociale huurwoningen nemen de bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie niet toe ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie. Er kan dan ook gesteld worden dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden

uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

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

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

Planspecifiek
Met de beoogde ontwikkeling vindt er een bestemmingswijziging plaats en worden er nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Om die reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

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

- De matig puinhoudende zandige bovengrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK.
- In de veen ondergrond zonder bodemvreemde materialen zijn lichte verontreinigingen met lood en kwik aangetoond.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie zijn licht verhoogde concentraties met barium en xylenen gemeten.
- Bij het uitgevoerde asbestonderzoek is in één van de mengmonsters een geringe hoeveelheid asbest (6,4 mg/kgds) aangetoond. Dit is lager dan de norm van 50 mg/kgds waarboven nader onderzoek nodig is. In beide andere mengmonsters is geen asbest aangetoond.

De tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Ook voor asbest hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die

minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling van 31 sociale huurwoningen is een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk 17 µg/m³, 9 µg/m³ en 13 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

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

- fijnstof PM_{10}: 20 µg/m³;
- fijnstof $PM_{2,5}$: 10 µg/m³.

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

4.2.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek
Woningen zijn geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een spoorweg of een geluidgezoneerd industrieterrein. We ligt de locatie binnen de onderzoekszone van het Zuideinde en de Kennedylaan (50 km/uur). Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Kennedylaan bedraagt ten hoogste 36 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh op de hoogst geluidbelaste gevel. De geluidbelasting door wegverkeer op het Zuideinde bedraagt ten hoogste 41 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh op de hoogst geluidbelaste gevel. De geluidbelasting door wegverkeer op de Achterweg bedraagt ten hoogste 38 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh op de hoogst geluidbelaste gevel.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden op de gevels van de woningen door wegverkeer op de gezoneerde wegen. Er hoeft voor de geluidbelasting door wegverkeer geen hogere waarden te worden aangevraagd.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en het hogere waarden beleid van de gemeente. Daaraan wordt voor de gezoneerde wegen zonder maatregelen voldaan. De geluidbelasting door 30 km wegen ligt eveneens niet boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Daarbij zijn alle gevels van de woningen geluidluw. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient dat voor de woningen tevens wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting bedraagt 53 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering voor de gevels bedraagt dan GA;k 20 dB. Dit is de minimumwaarde uit het Bouwbesluit. Voor de gevels van de woningen zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

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

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

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

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

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

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

Adres	Bedrijf/activiteit	SBI-code	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot de woningen
Dorpsstraat 35	Onze Lieve Vrouwe Hemelvaart kerk	9491	2	10 m	2 m
Centrum Nieuwkoop	Diversen	-	max. 2	10 m	60 m
Kennedyplein 2	Kinderboerderij	91041	2	10 m	50 m

Dorpsstraat 35
Het parkeerterrein van de Onze Lieve Vrouwe Hemelvaart kerk aan de Dorpsstraat 35 grenst vrijwel direct aan het plangebied. Hierdoor wordt er niet voldaan aan de gestelde richtafstand van 10 m in een gemengd gebied. Het kerkgebouw ligt op een afstand van ca. 30 m van de beoogde woningen. Een kerkgebouw veroorzaakt geluid vanwege de kerkklokken, de kerkdienst, de voertuigbewegingen en het parkeren. De kerkdiensten vinden hoofdzakelijk in het weekend plaats. Op de momenten van de kerkdiensten zal er mogelijk sprake zijn van een lichte geluidhinder, met name als gevolg van de voertuigbewegingen en het parkeren. De bijeenkomsten zijn relatief kleinschalig en van korte duur. Het geluid van de kerkklokken ten behoeve van de kerkdiensten is op basis van artikel 2.18 lid 1 onder c van het Activiteitenbesluit milieubeheer uitgesloten van toetsing. Voor het geluid van de kerklokken voor niet-religieuze doeleinden zijn de geluidnormen van het Activiteitenbesluit wel van toepassing. Echter worden de nieuwe woningen niet dichter op de kerk gebouwd ten opzichte van het voorheen aanwezige verzorgingstehuis. Verzorgingstehuizen zijn net als woningen ook geluidgevoelige gebouwen. Er kan dan ook gesteld worden dat er in de huidige situatie ook al voldaan moet worden aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Daarvan uitgaande is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Tevens kan gesteld worden dat er slechts sprake zal zijn van minimale geluidhinder. Deze minimale geluidhinder wordt als passend beschouwd in een dorpse omgeving aan de rand van het dorpscentrum. Een goed woon- en leefklimaat is hierbij niet het geding.

Centrum Nieuwkoop
Op een afstand van ca. 60 m ten noordwesten van de planlocatie bevindt zich het centrum van Nieuwkoop. Hier zijn onder andere detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke functies toegestaan. Deze functies beschikken maximaal over de milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 m in een gemengd gebied. Er wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstand.

Kennedyplein 2
Op een afstand van ca. 50 m ten noordwesten van het plangebied, aan het Kennedyplein, 2 is een kinderboerderij aanwezig, ook wel bekend als Dorpsboerderij Nieuwkoop. Een kinderboerderij is geen inrichting voor het houden van landbouwhuisdieren en beschikt over de milieucategorie 2. Aan de richtafstand van 10 m in een gemengd gebied wordt voldaan. Daarnaast bevinden de dierenverblijven zich op een grotere afstand dan 50 m. Voor de opslag van mest kan regelgeving gelden. Voor de opslag van mest met een volume van meer dan 3 m^3 geldt een afstandseis van 50 m tot geurgevoelige objecten. Voor de opslag van mest met een kleiner volume dan 3 m^3 gelden geen afstandseisen. Gelet op het aantal dieren en

de werkwijze van de kinderboerderij ligt de hoeveelheid mest onder de 3 m². De voorschriften uit het Activiteitenbesluit ter beperking van geurhinder zijn niet van toepassing. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege geurhinder.

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

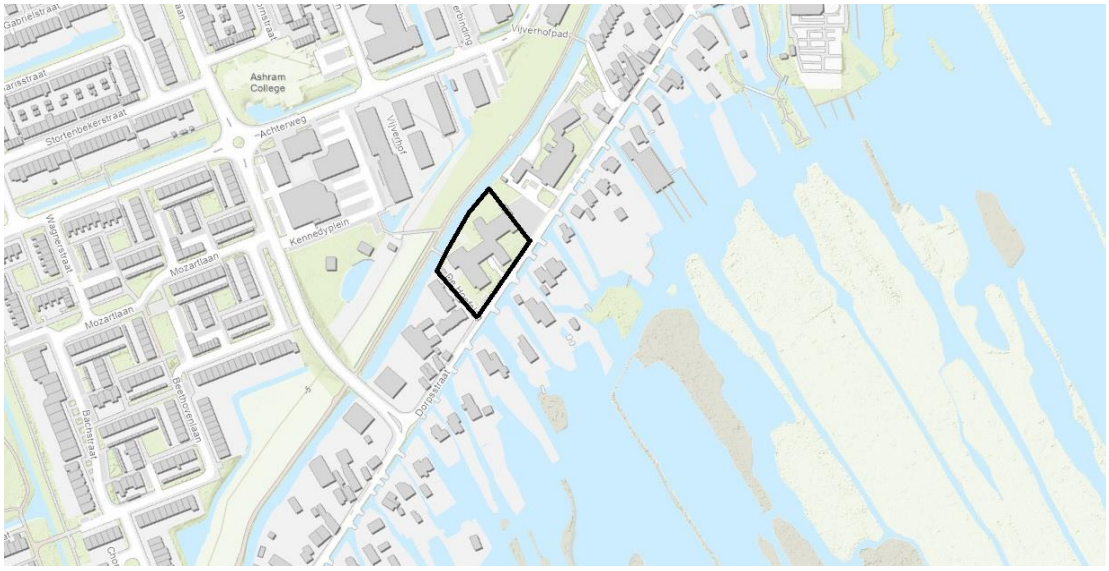
4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

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



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

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Ecologie

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van 31 nieuwe sociale huurwoningen en de herinrichting van de planlocatie mogelijk. De voorheen aanwezig bebouwing is reeds gesloopt, waardoor het plangebied momenteel braak ligt.

Natura 2000
Op een afstand van circa 100 m ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het Vogel- en Habitatrichtlijngebied ‘Nieuwkoopse plassen & De Haeck’. Gezien de werkzaamheden plaatsvinden buiten de contouren van het Natura 2000-gebied, zijn directe effecten zoals oppervlakteverlies als gevolg van het voornemen uitgesloten. Gezien tevens de locatie (in een woonkern), de schaal en het temporeel karakter

van de werkzaamheden, is van significante negatieve effecten op populaties van soorten waarvoor binnen het Natura 2000-gebied IHD gelden, geen sprake. Van een overtreding van de verbodsbepalingen ten aanzien van soorten met een IHD als gevolg van directe effecten is zodoende geen sprake.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich gebieden van het NNN-netwerk van de provincie Zuid-Holland. Gezien het plangebied zelf echter buiten de contouren van dit NNN-netwerk valt en de provincie Zuid-Holland geen bescherming ten aanleiding van externe werking op het NNN kent, zijn significante negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN hier uitgesloten. Vervolgstappen zijn niet nodig.

Soortenbescherming
In het kader van de sloop is een ecologische quickscan uitgevoerd (Witteveen Bos, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Op het gebied van soortenbescherming was in het kader van de sloop aanvullend onderzoek naar de vleermuis, huismus en gierzwaluw noodzakelijk. Voor de overige beschermde soorten was geen aanvullend onderzoek nodig.

In de huidige situatie is er geen bebouwing en beplanting meer aanwezig op de planlocatie en kan gesteld worden dat het geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. Wel dient ten alle tijden de algemene zorgplicht nageleefd te worden.

Soortgericht onderzoek
Op basis van de quickscan die in het kader van de sloop is uitgevoerd was soortgericht onderzoek naar de vleermuis, huismus en gierzwaluw noodzakelijk (Habitus, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Er zijn geen verblijven van vleermuizen aangetroffen binnen het projectgebied. Daarnaast zijn er geen nestplaatsen van gierzwaluwen of huismussen aangetroffen binnen het projectgebied. De tuin wordt niet gebruikt als functionele leefomgeving door de huismus. De voorgenomen werkzaamheden (sloop) zijn niet in strijd met de Wet natuurbescherming. Er zijn geen vervolgstappen nodig.

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

Op 17 augustus 2020 is door de Omgevingsdienst Haaglanden een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming verleend (Omgevingsdienst Haaglanden, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5) voor de sloop van de (voormalige) bebouwing, de bouw van de 31 woningen en het gebruik daarvan. De uitgangspunten van de verleende vergunning zijn gelijk aan het voorgenomen plan en de toekomstige werkzaamheden. Het beoogde plan heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

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

4.4 Archeologie

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

Planspecifiek
De gronden van het plangebied beschikken in het geldende bestemmingsplan over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Bij werkzaamheden en het oprichten van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 50 cm is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Om die reden is een archeologische quickscan uitgevoerd (Hazenberg Archeologie, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).

Uit de archeologische quickscan zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- Omstreeks 1800 was er beperkte bebouwing in het gebied aanwezig. Wellicht betrof het één woonhuis/boerderij met aanbouw en enkele kleinere bebouwingen direct gelegen aan de Dorpsstraat. Het grootste deel van deze oude bebouwing is één dan wel twee keer overbouwd.
- De historische bebouwing is in de loop der jaren verdwenen.
- Zowel aan de Dorpsstraatzijde als aan de noord- en zuidkant van het gebied heeft in de loop der jaren (veel) bebouwing gestaan, die de bodem heeft verstoord. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt.
- Het plangebied kan in zijn totaliteit als verstoord worden betiteld. Slechts enkele stukken in het plangebied, vooral gelegen aan de ringslootkant van het gebied, kunnen mogelijk nog onverstoord zijn. Hier is echter geen grote bebouwing c.q. verstoring voorzien.

De te verwachten archeologische resten zijn doorgaans zeer oppervlakkig en het is aannemelijk dat deze bij de bouw van de verschillende jongere gebouwen op het terrein verstoord of verdwenen zijn. Er wordt dan ook geadviseerd om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren. De locatie kan op het gebied van archeologie vrijgegeven worden.

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

4.5 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek
Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn niet aanwezig binnen het plangebied.

De Onze Lieve Vrouwe Hemelvaart kerk met de bijbehorende pastorie ten westen van het plangebied is aangewezen als rijksmonument. De kerk en pastorie zijn in 1934-1935 gebouwd. De kerk is ontworpen als een pseudo-basiliek met uitgebouwde fronttoren in een traditionalistische bouwtrant. Daarnaast zijn invloeden van diverse middeleeuwse bouwstijlen herkenbaar. De ontwikkeling van het plangebied heeft verder geen invloed op cultuurhistorische waarden van de rijksmonumentale kerk.

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

4.6 Water

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

4.6.1 Generiek beleid

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

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

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

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

4.6.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Keur en beleidsregels
De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De meest actuele versies betreffen de Keur Rijnland 2020 en de Uitvoeringsregels Keur 2020.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

4.6.3 Watertoets

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

Planspecifiek
Watercompensatie
Op de planlocatie was voorheen bebouwing aanwezig en bestond voor een deel uit verharding. Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe woningen gebouwd en wordt verharding aangebracht ten behoeve van het parkeren en de ontsluiting. In de navolgende tabel staat de verhardingsbalans weergegeven, waarbij een vergelijking is gemaakt met de voorheen aanwezige bebouwing en de nieuwe situatie.

	Oude situatie	*Nieuwe situatie*	*Toename verharding*
Bebouwing	1.868 m²	1.314 m²	-
Overige verharding	769m²	1.778 m²	-
Water	0 m²	0 m²	-
Onverhard (groen, tuin)	1.897 m²	1.442 m²	-
Totaal verharding	*2.637 m²*	*3.092 m²*	*455 m²*

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de verhardingstoename 455 m² bedraagt. Hiermee wort de norm van 500 m² van het hoogheemraadschap niet overschreden en is watercompensatie in de vorm van oppervlaktewater niet noodzakelijk.

Riolering en afkoppeling
De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Voor de woningen geldt dat het hemelwater afgekoppeld wordt en het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterkeringen
Uit het raadplegen van de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat het noordelijke gedeelte van het plangebied binnen beschermingszone van een regionale waterkering ligt. Binnen deze zone is het niet toegestaan zonder vergunning van het hoogheemraadschap te bouwen. Met het voorliggende plan wordt langs de ringvaart een zone van 3,5 m aangehouden waar niet gebouwd wordt. Voor de beschermingszone is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen, conform de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland.

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

4.7 Duurzaamheid

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

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

Voor de woningen wordt ingezet op maximale energiebesparing door te investeren in een hoge warmteweerstand van de schil, goede kierdichting en luchtdichtheid. Daarnaast wordt ingezet op het terugwinnen van restwarmte uit ventilatielucht en stroomopwekking door zonne-energie. De zonnepanelen op de gestapelde woningen zullen primair ingezet worden voor de algemene voorzieningen, bijvoorbeeld voor een eventuele lift en algemene verlichting. Bij de laagbouwwoningen wordt de zonne-energie gebruikt om het stroomverbruik van de huishoudens te verminderen. Het verwarmen van de woningen gebeurt door middel van bodemwarmtepompen. Er wordt nader onderzocht of deze individueel per woning of collectief ingezet gaan worden. Het toepassen van duurzame, onderhoudsarme materialen en installaties is het uitgangspunt.

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

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

4.8 Verkeer en parkeren

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

4.8.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek
Om de verkeersgeneratie die de ontwikkeling van 31 sociale huurwoningen met zich meebrengt is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Voor de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling uiteengezet.

Soort woning/functie	Aantal woningen	CROW-verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	18	4,1	73,8
Huur, huis, sociale huur	13	5,6	72,8
Totaal	**31**	-	**146,6**

De totale verkeersgeneratie van de 31 sociale huurwoningen bedraagt afgerond 147 voertuigbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie kan opgevangen worden met de huidige verkeersstructuur. De woningen worden ontsloten via de Dorpsstraat door middel van de bestaande toegangsweg (De Hoefslag).

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

4.8.2 Parkeren

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

In 8 juli 2021 is de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 vastgesteld. De gemeente Nieuwkoop zet met deze nota in op meer flexibiliteit in de toepassing van parkeernormen door meer doelgroep specifieke normen toe te passen voor zowel de auto als de fiets. Verder is er de mogelijkheid om deelauto’s in te zetten om de parkeernorm te verlagen.

Planspecifiek

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen uit de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021. De parkeernorm voor sociale huurwoningen bedraagt 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de sociale huurwoningen bestemd voor senioren wordt door het lagere autobezit uitgegaan van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. In de navolgende tabel staat de parkeerbehoefte weergegeven.

Soort woning/functie	Aantal woningen	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Appartement, sociale huur	18	1,4	25,2
Rijwoning, sociale huur (senioren)	13	1,2	15,6
Totaal	**31**	-	**40,8**

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er afgerond 41 parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Tussen de appartementengebouwen en de rijwoningen worden drie parkeerkoffers met in totaal 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast blijven de zes langsparkeerplaatsen aan de Dorpsstraat behouden. Van deze parkeerplaatsen zullen er drie gebruikt worden voor de ontwikkeling. Hiermee zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig om te voldoen aan de parkeerbehoefte.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Toelichting

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

5.3 Verbeelding

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

5.4 Planregels

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

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

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

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Wonen
De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het wonen, met de mogelijkheid van de uitoefening van beroepen aan huis. Daarnaast zijn de gronden onder andere bestemd voor wandel- en fietspaden, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Hoofdgebouwen (woningen en/of wooncomplexen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 31 woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen gebouwd worden. Omdat de gestapelde woningen van een flauwe kap voorzien zullen worden, is voor deze woningen alleen de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte ter hoogte van de grondgebonden woningen is aangegeven op de verbeelding. Naast de hoofdgebouwen zijn bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Waterstaat - Waterkering
Ter plaatse van de waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op deze gronden mag niet gebouwd worden. Echter kan het bevoegd gezag hier door middel van een omgevingsvergunning van afwijken.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

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

Participatie
Voor het plan heeft de Initiatiefnemer een participatietraject georganiseerd, waar belanghebbenden aan konden deelnemen. De belangstelling was groot. Van dit participatietraject heeft de Initiatiefnemer een verslag gemaakt waarin de belangrijkste conclusies zijn samengevat. De uitkomsten van het participatieproces hebben gediend als basis voor het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

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

7.3 Verslag zienswijzen

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