

bestemmingsplan
Blokland 41-41a,
Nieuwveen
 Gemeente Nieuwkoop



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0569.bpNWVBlokland41-on01

Datum: 2021-12-22

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made | S. Koop

Kenmerk Buro SRO: SR200315

Opdrachtgever: Architectenbureau H.W. van der Laan B.V.

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	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Omgevingsaspecten	22
4.1 Milieueffectrapportage	22
4.2 Milieu	23
4.3 Water	28
4.4 Ecologie	30
4.5 Archeologie	31
4.6 Cultuurhistorie	32
4.7 Verkeer en parkeren	32
5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Toelichting	34
5.3 Verbeelding	34
5.4 Planregels	34
5.5 Wijze van bestemmen	35
6 Economische uitvoerbaarheid	36
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1 Algemeen	37
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	37
7.3 Verslag zienswijzen	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan het Blokland 41-41a te Nieuwveen de bestemming en daarmee de functie te wijzigen. In de huidige situatie is het perceel voorzien van een bedrijfsbestemming. De initiatiefnemer wil de bestemming wijzigen naar een woonbestemming. Daarbij wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt een bed & breakfast met de daarbij behorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Tevens is het voornemen om het onbebouwde noordelijke deel van het perceel te wijzigen naar 'Natuur'.

Er heeft overleg met de gemeente Nieuwkoop plaatsgevonden over het initiatief. De gemeente heeft laten weten om het initiatief voor de nieuwe functies op het perceel vanuit beleidsmatig perspectief te ondersteunen.

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop', vastgesteld door de raad van de gemeente Nieuwkoop op 3 november 2016. Het beoogde initiatief past niet binnen de geldende bestemming 'Bedrijf'. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan het Blokland 41-41a te Nieuwveen. De planlocatie ligt in het landelijk gebied van de gemeente Nieuwkoop ten westen van de N231. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Nieuwveen, sectie A, percelen 2481 en 2482.

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



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

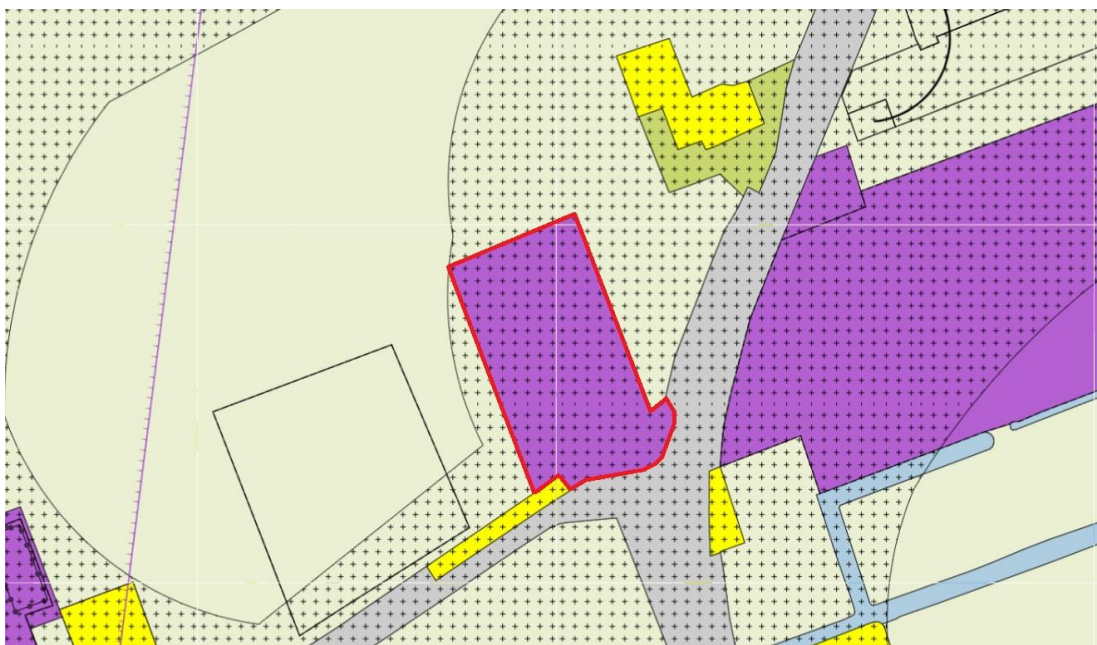


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop', vastgesteld door de raad van de gemeente Nieuwkoop op 3 november 2016. De gronden van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'.

De navolgende afbeelding toont het uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van bedrijfstypen toegestaan, met daaraan ondergeschikte bedrijfsgebonden kantoorruimte tot een maximum van 30% van het vloeroppervlak van het desbetreffende bedrijf. Tevens is op de planlocatie een bedrijfswoning toegestaan. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn daarnaast onder andere ook bestemd voor bij het bedrijf behorende bebouwing, parkeervoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte en de goot- en bouwhoogte van de bestaande bedrijfsbebouwing mag niet worden vergroot. Ook voor het maximaal aantal bedrijfswoningen geldt dat er niet meer bedrijfswoningen zijn toegestaan dan in de huidige situatie aanwezig zijn. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen en de goot- en bouwhoogte niet meer dan 6 en 10 m.

De gronden van het plangebied beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het behouden en bescherming van de aldaar voorkomende archeologische waarden.

Naast de enkel- en dubbelbestemming zijn de gronden ook voorzien van de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - 20ke' en 'overige zone - landschapstype droogmakerij'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20ke' zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan, met uitzondering van woningbouw binnen stads- en dorpsgebied, het toevoegen van enkele woningen in een bestaand lint, het toevoegen van woningen volgens het principe ruimte-voor-ruimte en het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. In onderhavig geval wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype droogmakerij' is het beleid gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van het diepe droogmakerijlandschap.

Voor de beoogde bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen', waarbinnen een burgerwoning en bed & breakfast mogelijk zijn, en 'Natuur' dient een (partiële) herziening van het bestemmingsplan vastgesteld te worden. Voorliggend 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

Het perceel aan het Blokland 41-41a te Nieuwveen is voorzien van een bedrijfsbestemming. Voorheen was hier een hondenkennel gevestigd. In het verleden werd het perceel gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten en was er een agrarisch bedrijf gevestigd.

Op het meest zuidoostelijke gedeelte van het perceel is een bedrijfswoning aanwezig. Het voorhuis van de voormalige boerderij heeft een karakteristieke uitstraling, maar heeft geen monumentale status. Achter deze bedrijfswoning bevindt zich een aangebouwde voormalige stal. Deze stal verkeert in een slechte bouwkundige staat.

Daarnaast staan er verschillende opstallen op het perceel. De opstallen bestaan uit drie schuren en een hooiberg. De hooiberg bevindt zich in het midden van het bebouwde gedeelte van het perceel. Ten noorden en westen van de hooiberg staan de drie schuren. Deze schuren worden gebruikt als opslag. In één van de opstallen was tot voor kort een typografiebedrijf gevestigd.

Het perceel is ontsloten door middel van een inrit aan het Blokland ten zuiden van het perceel. Er wordt geparkeerd naast de voormalige boerderij en voor de schuren.

Het noordelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit grasland en wordt in de huidige situatie niet gebruikt ten behoeve van de bedrijfsfunctie.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk agrarische gronden aanwezig. Aan het Blokland bevinden zich (agrarische) bedrijven en woningen. Ten oosten van het plangebied ligt de N231 en de afvalinzameling Nieuwveen.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de huidige situatie.



Bedrijfswoning huidige situatie (bron: Google Maps)



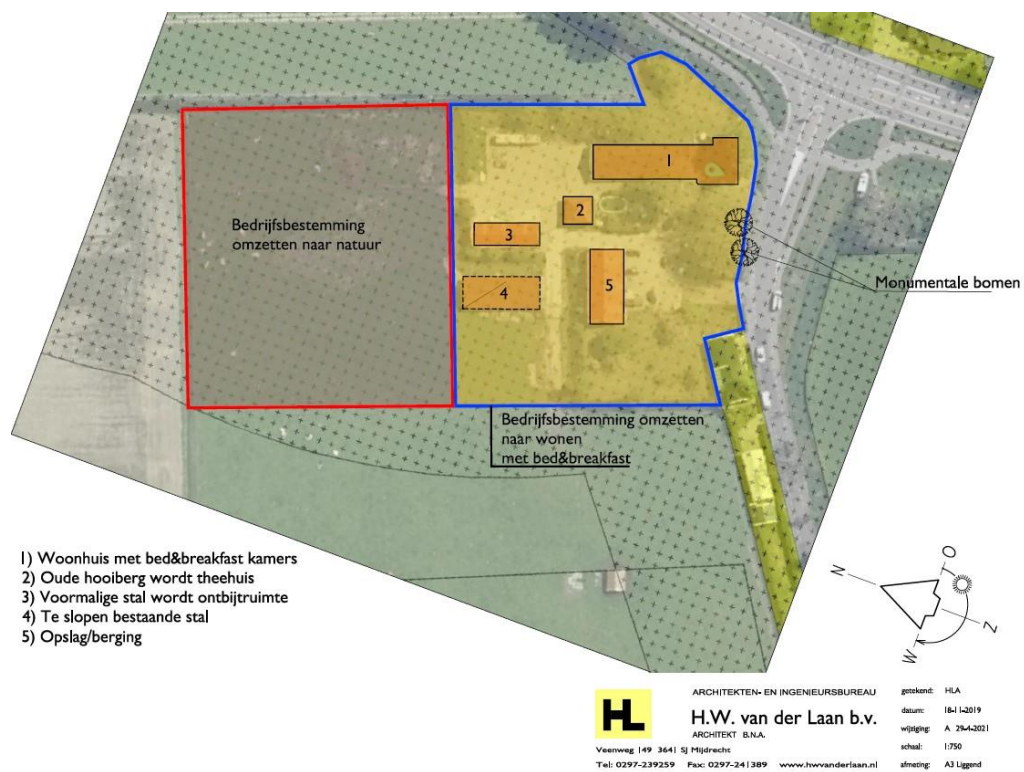
Opstallen huidige situatie (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming op het perceel gewijzigd naar deels een woonbestemmingen en deels een natuurbestemming. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning met een bed & breakfast (gebouw 1). In de opstallen worden voorzieningen ten behoeve van de bed & breakfast gerealiseerd. Het aantal bed & breakfast kamers bedraagt 8-10. De oude hooiberg (gebouw 2) wordt verbouwd en gebruikt als theehuis, dat bezocht kan worden door fietsers en wandelaars. De daarachter gelegen voormalige stal (gebouw 3), die reeds verbouwd is, wordt gebruikt als ontbijtruimte bij de bed & breakfast. De meest noordwestelijke stal (gebouw 4) wordt gesloopt. Het bijgebouw ten westen van de oude hooiberg wordt gebruikt als opslag bij de woning en de bed & breakfast.

In het noordelijke gedeelte van het plangebied wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een natuurbestemming, waarmee het erf in juridisch-planologische zin wordt verkleind. Met de bestemmingswijziging wordt een nieuwe situatie gecreëerd die beter in de omgeving past. Er zijn niet langer bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Met het vestigen van een bed & breakfast wordt tevens een bijdrage geleverd aan het opbouwen van een kleinschalig netwerk van voorzieningen voor recreatie binnen de gemeente.

De navolgende afbeelding toont een situatieschets van de functies in beoogde situatie.



Situatieschets toekomstige situatie (bron: Architecten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan b.v.)

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 verbeteren van de natuur.

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 zijn niet specifiek van toepassing.

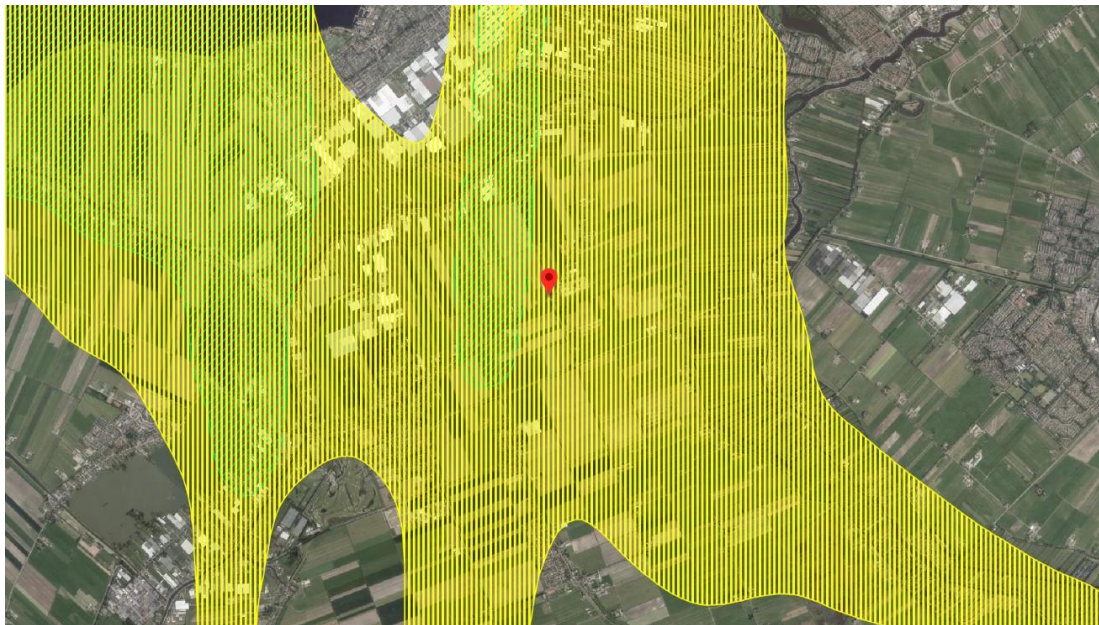
3.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

Planspecifiek

Zoals op onderstaande afbeelding af te lezen is, ligt de projectlocatie in de zone van het beperkingengebied van het LIB met de aanduiding nummer 5.



Uitsnede beperkingengebied bebouwing LIB (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 2.2.1d stelt dat er ter plaatse van de gronden aangewezen met nummer 5 buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan. In de toelichting op het bestemmingsplan moet de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen worden gemotiveerd.

Het voorliggende plan voorziet in een functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning omgezet wordt naar een burgerwoning en een bed & breakfast mogelijk wordt gemaakt. Er wordt geen extra woning toegevoegd en wordt er geen nieuwe woningbouwlocatie of geluidgevoelig gebouw mogelijk gemaakt. Daarmee wordt er voldaan aan het gestelde in artikel 2.2.1d van de LIB.

Op grond van artikel 2.2.1d van het LIB moet gemotiveerd worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Met het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning neemt de intensiteit van het ruimtegebruik niet of nauwelijks toe. Binnen het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen gevaarlijke of ontplofbare objecten wat meer risico met zich meebrengt aanwezig. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Het plangebied ligt buiten zone 3 van het beperkingengebied waardoor de kans op een ongeval kleiner is dan 1 op 1 miljoen per jaar. Dit is een dusdanig kleine kans dat gesteld kan worden dat het risico aanvaardbaar is.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de functies in het plangebied is dat personen zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

3.1.4 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 ruimtevrage 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

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. Met het voorliggende plan wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt een bed & breakfast gerealiseerd. Daarbij nemen de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie niet toe en wordt het erf waar bebouwing toegestaan is verkleind. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen 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 zullen 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 weinig 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. Met de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Tevens wordt het noordelijke gedeelte van het plangebied bestemd voor 'Natuur'. Het beoogde initiatief zal verder geen invloed hebben op het veen en de diepe veenpakketten.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied ligt in het droogmakerijenlandschap (klei). 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. Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. Door het noordelijke gedeelte te voorzien van een natuurbestemming blijft de openheid behouden en wordt voorkomen dat hier in de toekomst bebouwing wordt gerealiseerd. Met het initiatief wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. De ontwikkeling heeft verder dan ook geen invloed op het droogmakerijenlandschap.

Daarnaast ligt het plangebied aan een bebouwingslint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwingconcentraties 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. Doordat er gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing blijven de kenmerken van het lint behouden.

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.

Droogmakerij als herkenbare eenheid

De droogmakerijen Wassenaarsche Polder en de Griet- en Vriesekoopsche Polder hebben een grote maat en schaal door het vrijwel ontbreken van bebouwing en opgaande beplanting. Hierdoor zijn er lange zichtlijnen. De droogmakerijen zijn overwegend in gebruik voor akkerbouw en veeteelt en hebben een open karakter met weinig bebouwing en beplanting. Het initiatief heeft nauwelijks invloed op de droogmakerijen. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, waardoor de openheid en lange zichtlijnen niet belemmerd worden. Wel wordt het noordelijke gedeelte van het plangebied bestemd voor 'Natuur'. Dit zorgt ervoor dat de openheid en zichtlijnen beter behouden kunnen blijven.

Weg door stad en land

Op sommige delen van de snelwegen en N-wegen heeft men vanaf de weg een goed zicht op het landschap. Daar waar sprake is van een grotere doorzichten spreekt men van een panorama: een plek waar sprake is van een hoogwaardige Zuid-Hollandse reiservaring, een beleefbaar en zichtbaar landschap dat typisch is voor Zuid-Holland. Het panorama dient behouden te blijven. De planlocatie ligt nabij een T-splitsing waar relatief veel bebouwing aanwezig is voor het buitengebied. Er is dan ook geen sprake van een panorama. Tevens wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Linten blijven linten

Het plangebied is onderdeel van een dijklint (met tweedelijnsbebouwing). Het lint heeft een gemengd karakter met wonen en werken. Dit zijn over het algemeen oude linten. De bebouwing ligt hoger dan de omgeving. Er zijn regelmatig doorzichten naar het achtergelegen landschap. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Zoals al eerder benoemd wordt er gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing waardoor de karakteristieken van het lint behouden blijven.

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 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 inpassen (sub a), omdat de het een relatief kleine ontwikkeling betreft waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing. De functiewijziging past dan ook bij de aard en schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 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 3.1.4 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat het plan niet aan te merken is als stedelijke ontwikkeling. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ke-contour Schiphol

Artikel 6.14 stelt dat een bestemmingplan uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan voorzien in nieuwe woningen. In afwijking daarop kan in een aantal gevallen wel voorzien worden in nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van deze afwijkingen is het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen, wat met het voorliggende initiatief het geval is. Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen. In toelichting paragraaf 3.1.3 is ingegaan op de ligging binnen de 20 Ke-contour en de maatregelen die getroffen dienen te worden.

Klimaatverandering

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020 is artikel 6.2.11 'risico's van klimaatverandering' toegevoegd. In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. De provincie Zuid-Holland streeft naar een klimaatbestendig en waterrobuuste provincie in 2050. De provincie wil voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering in de vorm van wateroverlast door overvloedige neerslag, hittestress, verdroging en verzilting en het beperken van de gevolgen van overstromingen.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Onder wateroverlast wordt de overlast die optreedt als gevolg van (extreme) neerslag. De intensiteit en duur van de neerslag is een van de grootste factoren die invloed heeft op het risico van overlast. Daarnaast is de wijze en mate waarop verschillende oppervlakken het water opnemen of door laten stromen, de riolering en het oppervlaktewater belangrijke factoren.

De planlocatie ligt in het buitengebied, in een omgeving waar voldoende ruimte is voor infiltratie bij hevige neerslag. Rond het plangebied zijn voldoende watergangen waarmee het hemelwater afgevoerd kan worden. Daarnaast neemt met de sloop van één van de opstallen de oppervlakte aan verharding af.

Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat voor het plangebied geldt een zeer kleine kans op overstromingen van tussen de 1/3.000 per jaar en 1/30.000 per jaar geldt. De planlocatie en de meeste wegen rondom het plangebied liggen hoger dan de voornamelijk agrarische gronden. Hierdoor is het plangebied bij overstromingen goed te ontvluchten. Het thema overstromingen is dan ook verder niet van belang.

Hitte

In stedelijk gebied is het thema hittestress van belang. De planlocatie ligt echter in het buitengebied, waar hittestress in mindere mate voorkomt. Het plangebied bevindt zich in een groene omgeving met veel bomen

en beplanting, wat bijdraagt aan het tegengaan van hittestress. Van hittestress zal dan ook nauwelijks sprake zijn.

Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Om droogte te voorkomen is groen en oppervlaktewater van belang. Binnen het plangebied is een relatief grote hoeveelheid aan groen aanwezig. Om droogte te voorkomen zullen geen maatregelen genomen te hoeven worden.

Voor de planlocatie hoeven op het gebied van klimaatverandering geen aanvullende maatregelen genomen te worden.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenumen 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 het beoogde initiatief worden een burgerwoning en bed & breakfast met bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt aangesloten op het kernpunt 'Holland-Rijnland als topwoonregio'. Op het perceel wordt een bedrijfsbestemming met een relatief zware milieucategorie (3.1) wegbestemd. Het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming zal de kwaliteit van de leefomgeving ten goede komen.

Daarnaast wordt er natuur mogelijk gemaakt, waarmee aangesloten wordt op de kernpunten 'groenblauwe kwaliteit staat centraal' en 'het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open'. Door de natuurbestemming op te nemen is het niet (meer) mogelijk om de gronden te bebouwen en blijft de openheid en groenblauwe kwaliteit behouden.

Tevens wordt de toeristische en recreatieve sector in de regio gestimuleerd. Het mogelijk maken van een bed & breakfast met de bijbehorende voorzieningen draagt hieraan bij.

Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland.

3.3.2 Regionale Woon Agenda 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 omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft positieve invloed op de keuzes 4 en 5. 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. Het voorliggende plan draagt bij aan deze behoefte. Met het initiatief komt er een extra burgerwoning op de woningmarkt. Tevens wordt er gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, die cultuurhistorisch waardevol is.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de ambities van de regio.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop

De 'Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop' is de toekomstvisie voor de leefomgeving, waar de gemeente, inwoners, ondernemers en organisaties samen aan werken. De gemeente Nieuwkoop heeft gesprekken gevoerd over haar geschiedenis, karakter en identiteit. Hieruit is naar voren gekomen wat belangrijke waarden en kwaliteiten zijn voor het leven in de gemeente Nieuwkoop en voor de leefomgeving. Er zijn 'zeven Nieuwkoopse drijfveren' die de gemeente in de toekomst wil behouden en versterken:

1. Rust en ruimte;
2. Weids landschap;
3. Bijzondere natuur;
4. Centrale ligging;
5. Dorps karakter;
6. Levendige dorpen;
7. Saamhorigheid.

De Omgevingsvisie helpt antwoord te geven op de belangrijkste opgaven waar de gemeente de komende jaren mee te maken krijgt. De opgaven zijn vertaald in drie ambities; 'gelukkige mensen', 'sterke dorpen' en 'groene toekomst'.

Voor het grondgebied van de gemeente geldt dat de betekenis van de visie per gebied anders zal zijn. De visie is dan ook uitgewerkt in drie gebieden, het noorden van de gemeente, het midden van de gemeente en het zuiden van de gemeente.

Planspecifiek

Het voorliggende plan draagt voornamelijk bij aan de ambitie 'gelukkige mensen' en 'groene toekomst'. De gemeente stelt dat iedereen welkom moet zijn om de Nieuwkoop te bezoeken. De bezoekers komen vaak voor het bijzondere karakter van de gemeente. Het realiseren van een bed & breakfast met 8 tot 10 kamers en de bijbehorende voorzieningen draagt hieraan bij. Het aantrekken van bezoekers zorgt voor een levendige gemeente en toerisme neemt meer draagvlak voor detailhandel, horeca, cultuur, natuur en erfgoed met zich mee.

Naast het realiseren van de bed & break wordt er achter op het perceel een natuurbestemming toegevoegd. Dit zorgt ervoor dat het landschap behouden blijft. Het behoud van het landschap en haar open karakter is wenselijk in de gemeente Nieuwkoop. Door het relatief groene karakter van de planlocatie en de omgeving is de locatie aantrekkelijk voor (verblijfs)recreatie.

Gesteld kan worden dat het beoogde plan in lijn is met de Omgevingsvisie van de gemeente Nieuwkoop.

3.4.2 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 op de grens van de deelgebieden 'de centrale droogmakerijen' en 'het dynamische noordwesten'. Het middengebied van de gemeente bestaat uit een aantal droogmakerijen. Hier zijn met name de openheid, weidsheid en uitgestrektheid van het gebied een belangrijke kwaliteit die behouden moeten blijven. In het deelgebied 'het dynamische noordwesten' krijgen woningbouw en bedrijvigheid voorrang. Naast de dynamiek op het gebied van woningbouw en bedrijvigheid dient er ook aandacht besteed te worden aan de landschappelijke inpassing van de functies.

Met de ontwikkeling worden nieuwe passende functies mogelijk gemaakt. De woning en de bed & breakfast zorgen voor dynamiek en de natuurbestemming zorgt voor het behoud van de openheid, weidsheid en uitgestrektheid van het gebied. Met het toevoegen van de bed & breakfast wordt een bijdrage geleverd aan de beleidsdoelen uit de Nota Recreatie en Toerisme en de Structuurvisie Nieuwkoop 2040.

3.4.3 Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025

Op 6 oktober 2016 is de Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025 vastgesteld. De woonvisie speelt in op de huidige situatie en geeft richting aan toekomstige beleidskeuzes. Op grond van de belangrijkste ontwikkelingen binnen de gemeente beschrijft de visie het woonbeleid op hoofdlijnen. Uit een brede inventarisatie van opgaven komen drie overkoepelende thema's naar voren:

1. Nieuwkoop is een aantrekkelijke (woon)gemeente die
2. voldoende en betaalbare woningen biedt, met aandacht voor
3. wonen met zorg en welzijn.

Nieuwkoop beschikt over een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Door het groen, water, ruimte en de geografische ligging in het centrum van de Randstad, is Nieuwkoop een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Elk van de 13 dorpen heeft een eigen karakter. De sociale structuur is de basis voor een voorzieningenniveau dat past bij het betreffende dorp. Nieuwkoop heeft de volgende visie op wonen:

- Ook in 2025 heeft elk dorp nog steeds een eigen karakter, waarbij de kleinere dorpen profiteren van de voorzieningen in de grotere kernen.
- In 2025 zijn nieuwe woningen gebouwd, die in de eerste plaats bestemd zijn voor de natuurlijke groei van de eigen bevolking.
- Het woningaanbod biedt voldoende en betaalbare huizen voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen.
- De woningen die aan de voorraad worden toegevoegd, spelen in op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en voldoen aan de eisen die de nieuwe bewoners stellen aan de beschikbare ruimte in en om de woning.
- In de toekomst wonen we duurzaam in een energiezuinige woning.
- Bovenop het aantal nieuw gebouwde woningen voor de natuurlijke groei, bouwen we ook extra woningen voor de bovenregionale vraag.

Planspecifiek

Met het voorliggende initiatief wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het woningaanbod en de doorstroming binnen de gemeente. Daarnaast vindt er een kwaliteitsverbetering plaats van het perceel wat de leefbaarheid in de omgeving versterkt. Het voorgenomen plan is in lijn met de Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025.

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.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle 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 het voorliggende plan is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en de bestaande bebouwing blijft behouden. Daarmee nemen de bebouwingsmogelijkheden niet toe in vergelijking met de bestaande (planologische) situatie. Deze bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en 'Natuur' is naar aard en omgeving beperkt. Er kan dan ook gesteld worden dat er 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.

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 onderhavig plan vindt er onder andere een wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' plaats. Hiermee is sprake van een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik. Er dient middels een bodemonderzoek aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de bestemming 'Wonen'. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd (4 februari 2021, Grondslag, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1).

Chemische kwaliteit

Er zijn lichte verhogingen aan metalen en PAK aangetoond. In het grondwater worden enkel lichte verhogingen aangetoond aan metalen. Het onderzoek geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Asbestonderzoek

In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Op het maaiveld zijn wel enkele stukjes asbest aangetroffen, dit wordt aangemerkt als zwerfasbest. In de druppelzones van twee schuren is in de grondfractie < 2 cm asbest aangetoond. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt bij beide locaties niet overschreden.

Conclusie

Het onderzoek geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Wel wordt aanbevolen om het zwerfasbest dat op het maaiveld is aangetroffen te verwijderen om vermenging met de bodem te voorkomen.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek inclusief asbest blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor het niet onderzochte noordelijkwestelijke gedeelte van het bestemmingsvlak 'Wonen' geldt dat deze gronden onverdacht zijn voor bodemverontreiniging. Ook de gronden die met het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' krijgen zijn onverdacht, met name omdat deze gronden altijd onbebouwd en als grasland in gebruik zijn geweest. Gelet op het feit dat de locatie onverdacht is en het onderzochte gebied niet tot licht verontreinigd is, kan gesteld worden dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. 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) ($1,2 \mu g/m^3$) 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 $25 \mu g/m^3$. 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

Het voorliggende initiatief is een kleinschalige 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 2018 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk $18,9 \mu g/m^3$, $11,4 \mu g/m^3$ en $17,8 \mu g/m^3$. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu g/m^3$ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en $25 \mu g/m^3$ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

De WHO hanteert de volgende advieswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), PM_{10} en $PM_{2,5}$:

- stikstofdioxide (NO_2): $40 \mu g/m^3$;
- fijnstof PM_{10} : $20 \mu g/m^3$;
- fijnstof $PM_{2,5}$: $10 \mu g/m^3$.

Voor stikstofdioxide (NO_2) en PM_{10} wordt er voldaan aan de advieswaarden van de WHO. Aan de advieswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt niet voldaan. Echter zullen auto's in de toekomst 'schoner' worden en minder stikstofdioxide en fijnstof uitstoten, waardoor de luchtkwaliteit zal verbeteren. In de toekomst zal er dan ook voldaan worden aan de advieswaarden van de WHO.

De planlocatie ligt in een gebied waar verschillende veehouderijen gevestigd zijn. De planlocatie ligt op voldoende afstand van deze veehouderijen, waardoor er geen sprake is van noemenswaardige geurhinder. In toelichting paragraaf 4.2.4 is ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering, waaronder ook het aspect geur.

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 in het kader van de Wet geluidhinder geluidgevoelige objecten. Echter worden er met het plan geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, waarmee geen sprake is van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Een bed & breakfast waar personen kortdurend verblijven wordt niet gezien als een geluidgevoelig object. Om die reden is een akoestisch onderzoek niet vereist.

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

De woning en bed & breakfast worden gezien als een gevoelige bestemming, waarbij uitsluitend de bed & breakfast een nieuwe functie is ten opzichte van bedrijven van derden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van gevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De planlocatie bevindt zich aan het bebouwingslint van het Blokland, waar zich zowel woningen als (agrarische) bedrijven bevinden. Daarmee kan gesteld worden dat het plangebied in een gebied ligt met het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden worden hierdoor verlaagd met één afstandstap.

De volgende bedrijven zijn gevestigd rond het plangebied.

Adres	Bedrijf/activiteit	SBI-code	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot de woning
Blokland 18	Vuiloverslagstation/afvalverwerking	382, 383202	4.2	200 m	47 m
Blokland 26a	Varkenshouderij	0146	4.1	100	280 m
Blokland 29	Melkveehouderij	0141, 52109	3.2	50 m	280 m
Blokland 37	Veehouderij	0141, 0149	3.2	50 m	110 m
Blokland 26	Veehouderij	0141	3.2	50 m	250 m

Zoals in bovenstaande tabel is af te lezen wordt er niet voldaan aan de richtafstand van 200 m tot het vuiloverslagstation/afvalverwerking aan het Blokland 18. De maatgevende aspecten hierbij zijn geur en geluid, waarvoor in een gemengd gebied de richtafstand van 200 m geldt.

De locatie waar het afval opgeslagen en verwerkt wordt ligt achter op het perceel van Blokland 18. De afstand tussen de woning met bed & breakfast en dit deel van het terrein is ca. 250 m. Tevens staan er verschillende gebouwen tussen de locatie voor de opslag en het verwerken van het afval en de woning met bed & breakfast. Deze gebouwen vormen een buffer.

De woning aan het Blokland 41 is reeds een woning van een derde ten opzichte van het afvalbedrijf en voor deze woning moet het afvalbedrijf al aan het Activiteitenbesluit milieubeheer voldoen. Daarnaast bevindt de bestaande woning aan het Blokland 14 zich op kleinere afstand van het afvalbedrijf. Ook voor deze woning moet het afvalbedrijf reeds voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Omdat de bed & breakfast minimaal op gelijke afstand van het afvalbedrijf is beoogd en personen slechts één of enkele nachten in de bed & breakfast verblijven, is er aannemelijk sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien zal de geluidbelasting vanwege het afvalbedrijf hoogstwaarschijnlijk ondergeschikt zijn aan de geluidbelasting vanwege wegverkeer over de provinciale weg N231. Daarmee dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn.

De varkenshouderij aan Blokland 26a beschikt over een geurcontour. In de vergunning van de varkenshouderij zijn de geurgevoelige objecten rondom de varkenshouderij genoemd. Voor Blokland 41 geldt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geur. De waarde van 1,2 odour ligt ruim onder de norm van 8 odour.

Voor de overige bedrijven wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstanden.

Op het perceel van het Blokland 41 is in de huidige situatie ook al een (bedrijfs)woning aanwezig. Deze woning geniet reeds bescherming ten opzichte van bedrijven in de omgeving. Daarmee worden bedrijven niet (verder) beperkt in hun mogelijkheden.

Met het voorliggende initiatief wordt de bedrijfsbestemming op de planlocatie 'wegbestemd'. Hiermee zijn binnen het plangebied niet langer bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

4.2.5 Externe veiligheid

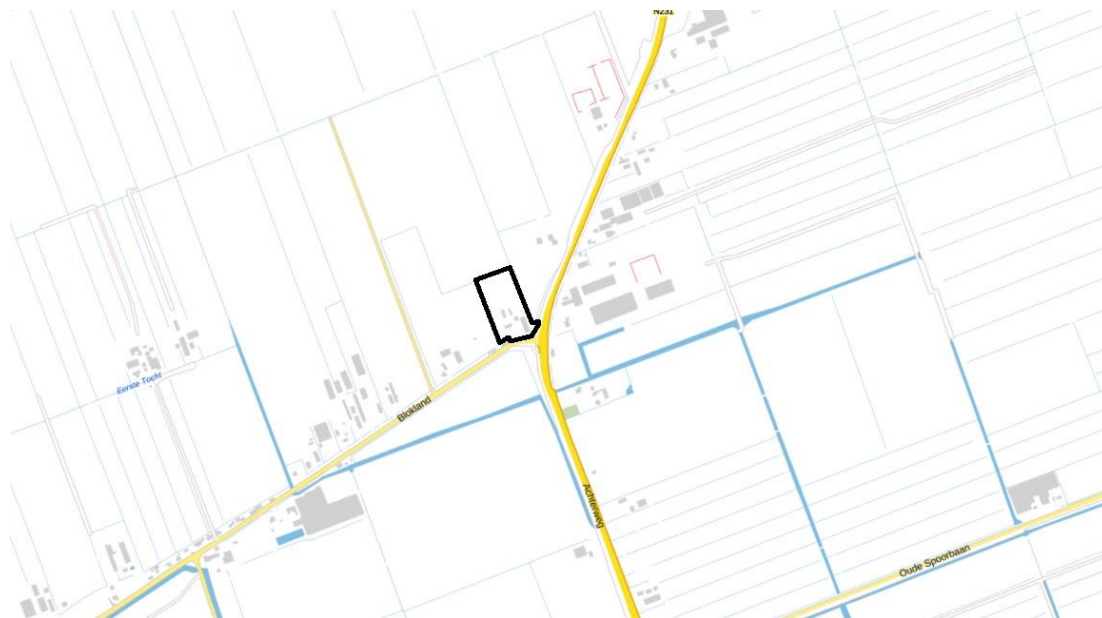
Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten 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 gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



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

Zoals op bovenstaande kaart te zien is, bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen in de nabijheid van het plangebied. Wel ligt ten oosten van het plangebied de provinciale weg N231. Over deze weg mogen gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Langs de N231 zijn geen bedrijven gevestigd (bijv. een LPG-tankstation) waar een substantieel aantal transporten van gevaarlijke stoffen naar toe gaan. Hierdoor zal het aantal transporten van gevaarlijke stoffen minimaal zijn. Een uitgebreide toetsing is dan ook niet nodig.

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

4.3 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.

4.3.1 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.

4.3.2 Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens het waterschap voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied en 5.000 m² in de overige delen van het beheergebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

4.3.3 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

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in overige delen van het beheergebied gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. In de huidige situatie bestaat het plangebied voor een groot gedeelte uit verhard oppervlak. Voor de beoogde functies wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Er wordt geen verharding toegevoegd. Wel wordt één van de opstallen gesloopt. De oppervlakte aan verharding zal hierdoor afnemen. Daarnaast worden er geen watergangen gedempt. Om die reden is watercompensatie niet noodzakelijk.

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht blijkt dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen primaire- en regionale waterkeringen aanwezig zijn.

Riolering en afkoppeling

De woning en bed & breakfast blijven volgens de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt zoveel als mogelijk afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de naastgelegen sloten. Hierbij worden geen uitlogende materialen gebruikt.

Conclusie

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

4.4 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 Natuurbeschermingswet 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 verbindingzones. 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

Met het initiatief wordt de hooimijt gerenoveerd en wordt een van de stallen gesloopt. Het beoogde initiatief heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna, beschermde natuurgebieden en/of beschermde houtopstanden. Om die reden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (30 november 2021, Blom Ecologie, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Uit de quickscan zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Soortenbescherming

De te renoveren stal achter de woning is mogelijk geschikt als nestlocatie voor de huismus. Er dient aanvullend huismusonderzoek uitgevoerd te worden. De planlocatie is tevens mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart - 15 juli).

Op korte termijn zijn er nog geen ingrepen beoogd. Hierdoor zullen er ter plaatse van de schuur achter de woning (gebouw 1) voorlopig geen mogelijke nestlocaties verstoord worden. Indien er bij de renovatie van de voormalige stal sprake is van ingrepen die een negatief effect zouden kunnen hebben op de huismus, zal, voorafgaand aan de eventuele renovatie van de schuur, in het kader van de omgevingsvergunning een aanvullend onderzoek naar de huismus uitgevoerd moeten worden. Het uitgangspunt is dat er te allen tijde aan de Wet natuurbescherming voldaan moet worden en dat er zorgvuldig gehandeld moet worden.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Groene buffers. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 5,5 km van het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, 'nee, tenzij'-toets en/of AERIUS stikstofberekening is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie

In het kader van de bestemmingswijziging is de planlocatie voldoende onderzocht. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning een aanvullend huismusonderzoek uitgevoerd te worden, indien er bij de renovatie van de voormalige stal (gebouw 1) sprake is van ingrepen die een negatief effect zouden kunnen hebben op de huismus. Het uitgangspunt is dat er te allen tijde aan de Wet natuurbescherming voldaan moet worden en dat er zorgvuldig gehandeld moet worden.

4.5 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 zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met het initiatief wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Hierdoor worden de gestelde normen niet overschreden en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In het voorliggende bestemmingsplan is aan de gronden in het plangebied, gelijk aan het geldende bestemmingsplan, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' toegekend. Hiermee worden eventuele

archeologische waarden beschermd en is er een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek als de vrijstellingsgrenzen overschreden worden.

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

4.6 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. Het bestemmingsplan is 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 bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied maakt tevens geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

De voormalige boerderij aan het Blokland 41 is geen gemeentelijk of rijksmonumentaal pand. Wel heeft het voorhuis een karakteristieke uitstraling die cultuurhistorisch waardevol is. De aangebouwde stal, die in een slechte staat verkeert, heeft geen karakteristieke uitstraling. Met de ontwikkeling blijft het voorhuis van de voormalige boerderij behouden. Daarnaast wordt de aangebouwde stal omgebouwd tot bed & breakfast. Hiermee blijven de karakteristieken van het voorhuis behouden en wordt de uitstraling van de bebouwing versterkt.

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

4.7 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.

4.7.1 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 wegreijdt.

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 locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Volgens de notitie Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015 behoort de hele gemeente Nieuwkoop tot de categorieën 'buitengebied' en 'niet stedelijk'. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Voor de vrijstaande woning wordt uitgegaan van de categorie 'koop, huis, vrijstaand' en voor de bed & breakfast van de categorie '3* hotel'. Het aantal verkeersbewegingen voor de bed & breakfast kamers zal overeenkomen met een hotel.

In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling uiteengezet.

Soort woning/functie	Aantal woningen/ kamers	CROW-verkeersgeneratie (per woning/per 10 kamers)	Totale verkeersgeneratie
koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2
3* hotel	8-10	19,5	15,6-19,5
Totale verkeersgeneratie			23,8-27,7

Gezien het beperkte aantal voertuigbewegingen zullen de wegen in de omgeving geschikt zijn voor het afwikkelen van de verkeersgeneratie.

4.7.2 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. In de navolgende tabel staat de parkeerbehoefte per woning/functie aangegeven.

Soort woning/functie	Aantal woningen/ kamers	Parkeernorm (per woning/per kamer)	Totaal aantal parkeerplaatsen
grond gebonden woningen ($\geq 130 \text{ m}^2$)	1	2,5	2,5
Bed & Breakfast	8-10	1	8 - 10
Totaal			10,5 - 12,5

De totale parkeerbehoefte bedraagt ten hoogste 12,5 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen op het erf. Achter gebouw 1 (zie situatieschets in [toelichting paragraaf 2.2](#)) is ruimte voor langdurend parkeren. Voor gebouw 5 is ruimte voor kortdurend parkeren.

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

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 gezien 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.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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:

Natuur

De bestemming 'Natuur' is opgenomen voor het achterste gedeelte van het plangebied. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van natuur met de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. In onderhavig geval is het landschapstype een droogmakerij.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van gebouwen, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m. Daarnaast zijn openbare steigers toegestaan met een lengte van niet meer dan 10 m, een breedte van 2 m en een bouwhoogte van 0,50 m.

Wonen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Tevens zijn binnen deze bestemming onder andere bijbehorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is een bed & breakfast met bijbehorende voorzieningen (o.a. ontbijtruimte) toegestaan. In specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat het aantal kamers ten hoogste 10 mag bedragen. Verder is binnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theehuis' een theehuis mogelijk.

Binnen het bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, waarbij de inhoud van de woning niet meer dan 750 m³ (exclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken) mag bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 10 m. Voor een bestaande woning met een grotere inhoud dan 750 m³ die rechtmatig is gebouwd geldt deze inhoud als de maximaal toegestane inhoud, die bij herbouw ook mag worden teruggebouwd.

Bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 80 m² bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' kan gebruik worden gemaakt van een sloop/bonus-regeling en kan afgeweken worden van de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter en 5,5 m bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Dit betreft een afwijking van en aanvulling op de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (80 m²) en de sloop/bonus-regeling.

Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is opgenomen voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Bij bouwwerkzaamheden met een ondergrondse diepte van meer dan 50 centimeter en met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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 het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. 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.

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.