

Hart van Vrouwenakker

1 december 2023

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Planbeschrijving	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk2 Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	16
2.3 Regionaal beleid	20
2.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk3 Randvoorwaarden	25
3.1 Verkeer en parkeren	25
3.2 Water	26
3.3 Milieu	29
3.4 Ecologie	39
3.5 Stikstofdepositie	40
3.6 Archeologie en cultuurhistorie	41
3.7 Kabels en leidingen	41
Hoofdstuk4 Juridische aspecten	42
4.1 Planmethodiek	42
4.2 Toelichting op de planregels	42
4.3 Plansystematiek	45
Hoofdstuk5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
5.1 Vooroverleg	46
5.2 Ter inzage legging	49
5.3 Participatie	49
Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het plangebied achter het Nieuwveens Jaagpad en de weg Vrouwenakker komt een nieuwe groene woonwijk met 82 woningen voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Ook komt er een Wonen met Zorg complex met 26 woon-zorgeenheden voor kwetsbare mensen die 24-uurs zorg nodig hebben. De nieuwe buurt 'Hart van Vrouwenakker' is groen opgezet met veel ruimte voor ontmoeten en bewegen. Het Hart van Vrouwenakker, een ontmoetingsplaats in de wijk, vormt het hart van de buurt.

De aanleiding hiervoor is 'De visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025', die is vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2022. Hierin zijn uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van het voorliggende plangebied. Vervolgens is een aanbesteding gestart voor de selectie van een ontwikkelende partij. Hieruit is VORM Ontwikkeling geselecteerd. VORM Ontwikkeling heeft een ontwerp gemaakt dat aansluit op de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Momenteel is het gebied bestemd voor glastuinbouw. Een woonwijk past daarom niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker'. Om de nieuwe ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het Nieuwveens Jaagpad en ten westen van de weg Vrouwenakker (N231). Aan de zuidwestzijde zijn kassencomplexen aanwezig evenals aan de noordzijde van het plangebied. Aan de oostzijde zijn er agrarische bedrijvigheid, een hoveniersbedrijf en woningen aanwezig. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een watergang met aan de overzijde glastuinbouw en een NNN-verbindingszone.

De navolgende afbeelding toont het plangebied en toont de ligging in de omgeving.



Afbeelding: plangebied indicatief aangegeven met een oranje kader (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Planbeschrijving

1.3.1 Ontstaansgeschiedenis

Wat Quackel, Quakel, later de Kwakel en nu De Kwakel heet is een dorp, gelegen aan de overzijde van de Amstel, dat deel uitmaakt van de gemeente Uithoorn. Voor De Kwakel gaat de geschiedenis terug tot de zestiende eeuw. De oudste bebouwing moet uit die tijd stammen en ontstond in het gebied dat nu bekend is als de Ruilverkaveling. Opmerkelijk is dat dit gebied Vrouwenakker heette, wat een verwijzing was naar de adellijke vrouwen die in De Kwakel een stukje land (akker) hadden. De Vrouwenakker begon bij Halfwegen (nu heet dat Halfweg). In 1884 werd de Drecht dijk in De Kwakel aangelegd en daarna werd een dubbele klapbrug geplaatst. Vanaf dat moment komt pas de naam Drecht dijk voor het eerst op de kaart, daarvoor heette het de Vrouwenakkersche weg. De Vrouwenakkersche weg was niet meer dan een klein landweggetje en liep van Halfwegen tot het Amstel Drecht kanaal.

Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw zijn er steeds meer kassencomplexen gebouwd rond Vrouwenakker en dan specifiek ook aan de zuidwestzijde van Vrouwenakker en binnen voorliggend plangebied.

1.3.2 Bestaande situatie

Aan beide zijden van de weg Vrouwenakker bevindt zich lintbebouwing. De lintbebouwing wordt benut door een mix van functies en bestemmingen, zoals wonen, bedrijvigheid, dienstverlening en detailhandel. Vaak zijn de functies gecombineerd met woningen c.q. woonruimte. Daarnaast zijn er woningen aanwezig aan zowel de Ruigekade als het Nieuwweens Jaagpad.

Binnen het plangebied is momenteel sprake van braakliggende agrarische gronden die voornamelijk worden begraasd door vee. Op sommige plekken is sprake van hoogopgaande begroeiing en er zijn enkele kleine gebouwtjes aanwezig. Aan de noordwestzijde is nog sprake van verharding met beton. De agrarische 'landjes' worden gescheiden door voornamelijk oost-west lopende sloten. Aan de west- en oostzijde zijn sloten verbonden door noord-west lopende sloten.

1.3.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt een buurt gerealiseerd waarin 82 woningen voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren worden mogelijk gemaakt. Ook wordt een 'wonen met zorg' complex mogelijk gemaakt met 26 woon-zorgeenheden voor kwetsbare mensen die 24-uurs zorg nodig hebben. De woningverdeling is als volgt:

- 8 rug-aan-rug woningen (sociale koop 1)
- 6 tiny houses (sociale koop 1)
- 8 rijwoningen (sociale koop 2)
- 24 beneden-bovenwoningen:
 - a. 8 benedenwoningen sociale huur
 - b. 8 bovenwoningen sociale huur
 - c. 8 bovenwoningen middeldure huur
- 26 rijwoningen (vrije sector)
- 10 woningen vrijstaand / twee onder één kap (vrije sector koop)
- Een wonen met zorgcomplex, bestaande uit 26 woonzorgeenheden (maatschappelijke functie)

Zowel in de typologieën als prijssegmenten is rekening gehouden met een breed spectrum aan doelgroepen. De doelgroep bestaat uit jongeren, starters, senioren en gezinnen. De sociale component is een belangrijk uitgangspunt bij de voorliggende planontwikkeling. Jongeren moeten de kans krijgen om te kopen, ook in de toekomst. Dit wordt onder meer gedaan door de sociale koopwoningen te beperken in uitbreidingsmogelijkheden. Zo blijven de woningen ook in de toekomst betaalbaar. Ook de middeldure doelgroep wordt bediend en tevens wordt voor het hoge segment gebouwd.

Via een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer is vastgelegd dat er een zelfbewoningsplicht en antispesulatiebeding geldt. De zelfbewoningsplicht verplicht kopers van betaalbare nieuwbouwwoningen om er zelf te gaan wonen. Dit voorkomt dat beleggers de woningen opkopen om ze te verhuren. Het

anti-speculatiebeding verbiedt de koper om een betaalbare nieuwbouwwoning binnen vijf jaar door te verkopen. Woningen kunnen daardoor niet meer worden gekocht om snel winst mee te maken door prijsstijgingen.

Het zorgcomplex wordt gerealiseerd in de zuidwesthoek. De 26 woonzorgeenheden zijn onderdeel van een integraal zorgconcept met intramurale 24 uurszorg. Naast de zorgeenheden is er ruimte voor fitness/fysiotherapie. Vanuit het zorgcentrum kan de zorgaanbieder thuiszorg en hulp aanbieden bij calamiteiten in de directe omgeving. Ook kan er worden gedacht aan een bredere maatschappelijke vorm, zoals het aanbieden van groepsactiviteiten aan bewoners, familie en omwonenden. Denk aan een buurt diner of een muziekkuitvoering.

De navolgende afbeelding toont de verdeling van de woningen binnen het plangebied.



Afbeelding: verdeling 82 woningen en maatschappelijke functie 'wonen met zorg'

De nieuwe buurt is groen opgezet met veel ruimte voor ontmoeten en bewegen. Dit komt voort uit de randvoorwaardelijk gestelde '4G's: Groen, Gezond, Geluid en Gezamenlijk'.

De randen van het plangebied zijn groen en/of met water uitgevoerd om een landschappelijke inpassing te realiseren en rekening te houden met aangrenzende gronden. De zuidzijde van het plangebied is openbaar toegankelijk en groen ingericht met groene coulissen naar het aangrenzende landschap. Door het plan heen komt veel groen en water terug. Er wordt gekozen voor soorten die passen bij het lokale veenweidelandschap, de gewenste kwaliteit en bijdragen aan de lokale weerstand van de natuur. De westzijde is een groen gebied met wandelpaden, ruimte voor bewegen en ontmoeten. Zo is er een speeltuin voor jongere kinderen, een speelveld voor de jeugd en er komt een buitenfitness. Ook door de woonerven worden wandelpaden aangelegd die onderling zijn verbonden.

Maar ook de overige delen van het plangebied worden groen. Langs het oost-west lopende slotenpatroon worden bomen geplant en ook parkeerplaatsen worden groen ingebed. Het historische slotenpatroon wordt noord-zuid uitgebreid aan de oostzijde om het water nog meer met elkaar in verbinding te brengen en om genoeg ruimte te geven aan waterberging. Daarnaast verhoogt water - dat rond iedere woning aanwezig is - de leefbaarheid en woonkwaliteit.

Het geluid afkomstig van vliegverkeer is nadrukkelijk aanwezig binnen het plangebied. Het plan is daarom tot stand gekomen met het oog op het woon- en leefklimaat. Groene daken en de toepassing van zachte materialen en halfverharding zijn belangrijke uitgangspunten in verband met vliegtuiggeluid. De groene daken, de materiaalkeuzes voor de woningen en de inrichting van de buurt zorgen voor geluidsabsorptie en voorkomen geluidsreflectie. Aaneengesloten oppervlaktewater weerkaatst bovendien het vliegtuiggeluid zeer sterk. Door de historische gevormde slagenstructuur van slootjes te handhaven en geen groot water te realiseren wordt dit voorkomen. Verder wordt gekozen voor bomen en beplanting die maskerend geluid produceren. Denk aan riet of schietwilgen. Bovendien trekt groen ook (fluitende) vogels. Dit is een bijkomend voordeel van de groene daken en de groene inrichting van de openbare ruimte is de natuurinclusiviteit. Het vliegtuiggeluid kan op deze plek onmogelijk worden weggenomen. Echter, door in het Hart van Vrouwenakker een zeer groene en natuurlijke leefomgeving te realiseren worden de potentiële negatieve effecten van het vliegtuiggeluid gecompenseerd. De verschillende aspecten van een goed woon- en leefklimaat afwegende kan met dit plan worden geconcludeerd dat er ondanks vliegtuiggeluid een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Centraal komt het 'Hart van Vrouwenakker': een ontmoetingsplaats voor de nieuwe bewoners van het plangebied, maar ook voor de huidige bewoners van Vrouwenakker. Dit sluit aan bij de bedoeling met het zorgcomplex waar naast zorg ook de mogelijkheid is om elkaar te ontmoeten.

De ontsluitingsweg loopt van de zuidoosthoek van het plangebied naar de noordwesthoek en ligt vast. Aan de westzijde (naar het Nieuwveen Jaagpad) vindt de ontsluiting plaats van het gemotoriseerd verkeer. De zuidoosthoek van het plangebied biedt alleen ontsluitingsmogelijkheid voor fietsers en is een calamiteitenroute. Ten oosten van de weg binnen het plangebied worden straten gerealiseerd waarmee de woningen en parkeerplaatsen bereikbaar zijn. Sommige woningen hebben parkeergelegenheid op eigen terrein en er worden op enkele plekken parkeerkoffers gerealiseerd.

De afbeeldingen hierna geven impressies van de nieuwe situatie binnen het plangebied.



Afbeelding: nieuwe situatie in vogelvlucht vanuit noordwestelijke richting



Afbeelding: impressie nieuwe situatie

De nieuwe situatie binnen het plangebied biedt ook ruimte aan vergunde situaties. De ruimtelijke afweging inclusief onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en goede ruimtelijke ordening heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de verlening van de omgevingsvergunningen. Hier wordt daarom verder niet op ingegaan in het kader van voorliggend bestemmingsplan. Waar de realisatie van het Hart van Vrouwenakker invloed heeft op de vergunde situaties of vice versa wordt dit vanzelfsprekend wel gedaan.

Nieuwveens Jaagpad 126

In de noordwesthoek van het plangebied is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een woning aan het Nieuwveens Jaagpad 126. Het betreft het kadastrale perceel E 1322. De vergunde situatie is in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd door het opnemen van een bouwvlak.

Vrouwenakker 10A

Daarnaast is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een gebouw met omliggende gronden ten behoeve van een tuinentrum. Het betreft het kadastrale perceel E 1331. Dit eigendom krijgt een bestemming Agrarisch met een functieaanduiding 'tuinentrum'. Het vergunde gebouw krijgt een bouwvlak en het aanwezige water krijgt een bestemming Water. Tussen het eigendom E 1331 en de oostelijk aangrenzende percelen zijn eigendommen overgebleven waarvan het onlogisch is om de huidige bestemmingen te laten bestaan. Deze eigendommen krijgen een bestemming die aansluit bij de oostelijk aangrenzende bestemmingen. Het betreft eigendommen E 1332, 1333 en 1334.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn twee bestemmingsplannen van toepassing: 'Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker', inclusief 1e herziening en 'Glastuinbouw', inclusief 1e herziening.

1.4.1 Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker

Het bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 mei 2013. De 1e herziening is vastgesteld op 21 april 2016.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' met voor het grootste

gedeelte de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Deze gronden zijn bedoeld voor land- en tuinbouw op open grond met eveneens de mogelijkheid voor glastuinbouw ter plaatse waar dat is aangeduid. De bestemming Water is bedoeld voor het ontvangen, bergen en of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken.

Het zuidoostelijk deel heeft een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', bedoeld voor de bescherming van de aanwezige waterkering.

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming beschermt eventueel in de grond aanwezige archeologische waarden.

Geconcludeerd wordt dat de voorliggende ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt niet passend is binnen het bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker, plangebied aangeduid met oranje kader

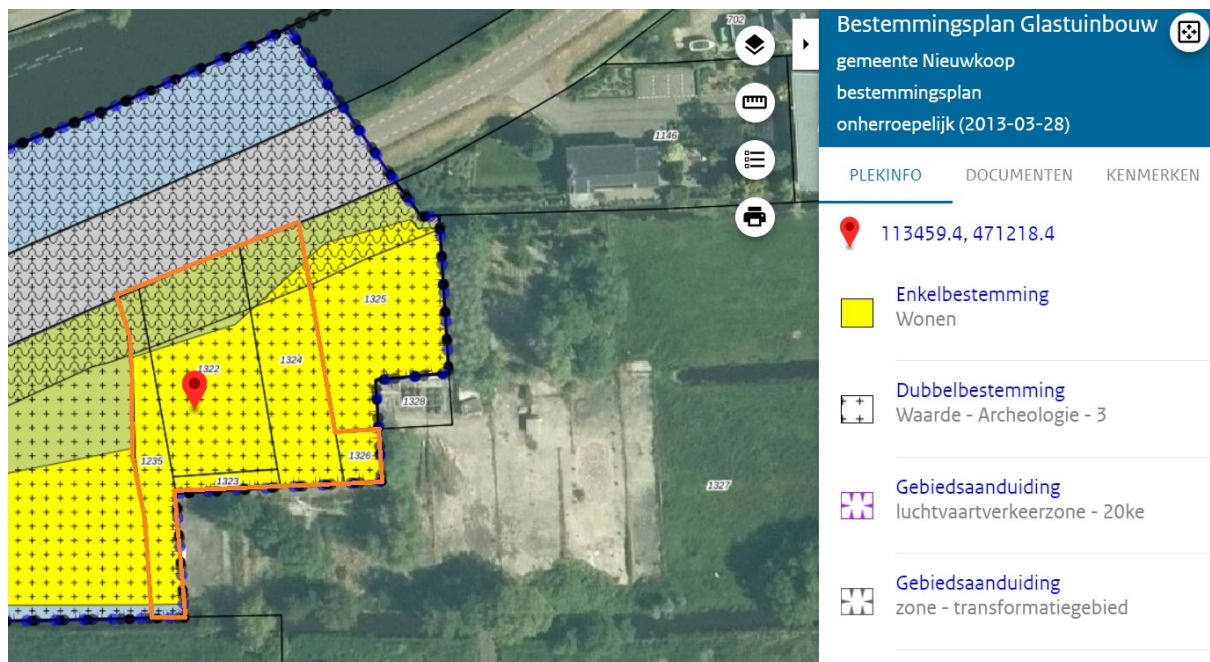
1.4.2 Glastuinbouw

Het bestemmingsplan Glastuinbouw is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 maart 2013. De 1e herziening is vastgesteld op 1 december 2016. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Deze bestemmingen zijn bedoeld voor woningen en bijbehorende tuinen. Omdat hier de ontsluitingsweg komt te liggen, is dit niet passend binnen het bestemmingsplan.

Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming beschermt eventueel in de grond aanwezige archeologische waarden.

Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'Zone - transformatiegebied' en 'Luchtvaartverkeerzone - 20 KE'. De eerste regelt dat het beleid erop is gericht om glastuinbouw te transformeren naar andere agrarische functies. Het tweede regelt dat het vrijwaringsbeleid in de 20 KE-zone rond Schiphol. Dit betekent dat er geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van de woningen die kunnen worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling.

Geconcludeerd wordt dat er weliswaar geen woningen worden gerealiseerd (de te realiseren woning op eigendom E 1322 is planologisch reeds toegestaan, zie 1.3.3) en er dus geen strijd is met de gebiedsaanduiding over de luchtvaartverkeerzone, maar het nieuwe gebruik is niet ten behoeve van een agrarische functie een daarmee niet in lijn met het voorgestelde beleid voor het transformatiegebied. Een ontsluitingsweg ten behoeve van woningen is niet passend binnen het bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Glastuinbouw, plangebied aangeduid met oranje kader

1.4.3 Strijd met de bestemmingsplannen

De voorliggende ontwikkeling is niet toegestaan binnen zowel het bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker als Glastuinbouw. Daarom wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt via een nieuw bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan 'Hart van Vrouwenakker' is vervat in:

- de verbeelding, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de planregels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat verder vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord. Ook worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. Tot slot worden de resultaten van inspraak en overleg in deze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende.

De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fietsen wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt. Hetgeen hiervoor is beschreven vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming.

Beoordeling

Voorliggend plan komt tegemoet aan de behoefte aan woningen die er bestaat. Tegelijkertijd wordt de woonbuurt op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. Er is daarom geen strijd met de NOVI.

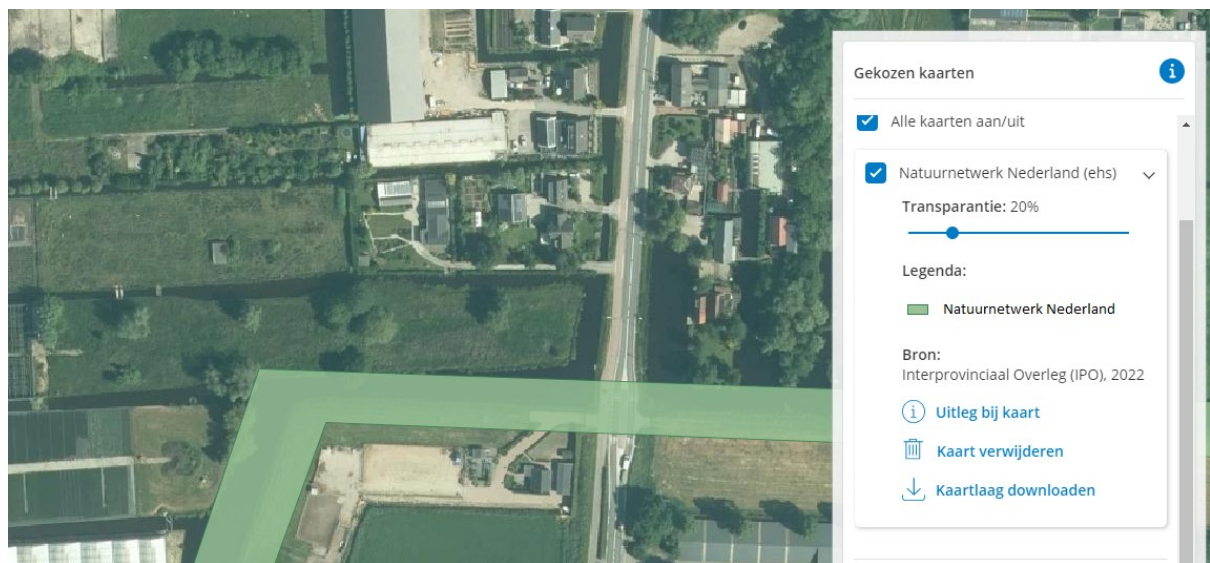
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijkswaagen, de ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is aan de zuidoostzijde gelegen in de ecologische hoofdstructuur, tegenwoordig NNN-gebied. Door de groene invulling van het ontwerp aan deze zijde van het plangebied en het behoud van het aanwezige water wordt er voldoende rekening gehouden met het NNN-gebied. Overigens wordt in paragraaf 3.4 nader in gegaan op dit aspect.

Geconcludeerd wordt dat er geen strijd is met het Barro.



Afbeelding: NNN-gebied in groen aangeduid (bron: Atlasleefomgeving)

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet voldoen. Uit jurisprudentie blijkt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer sprake is van de realisatie van meer dan 11 woningen. In voorliggend geval is sprake van de realisatie van meer dan dit aantal en daarom is de ladder van toepassing.

Behoefte

De ladder bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een behoefte. Volgens de provinciale Woningbehoefteraming 2021 is de woningbehoefte in de regio Holland Rijnland van 2021 tot met 2030 30.500 woningen. De provincie streeft naar een realistische programmering van 130% van de behoefte, dus een programmering van 39.650 woningen. Hiermee wordt rekening gehouden met planuitval. De planlijst 2021 bevat voor de periode 2021 t/m 2030 slechts 36.401 (119%) te aanvaarden woningen. Gelet op het plan kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied met betrekking tot woningen zich primair richt op de gemeente Nieuwkoop en secundair op de directe buurgemeentes.

Kwantitatieve behoefte

In 2019 waren 44% van de verhuizingen in Nieuwkoop binnen de gemeente zelf en ongeveer 21% van de verhuisbewegingen was afkomstig uit de naastgelegen gemeente Alphen aan de Rijn. Het voorliggende plan ziet toe op de toevoeging van diverse woningtypes, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit

gaat, dat dit kopers vanuit de hele regio zal trekken. In paragraaf 2.2.3 wordt aangetoond dat ook vanuit de provinciale behoefteeraming blijkt dat er een grote behoefte bestaat. In paragraaf 2.3.1 wordt dit gedaan vanuit de regionale behoefteeraming.

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Nieuwkoop, het feit dat er sprake is van een grote kwantitatieve opgave en de plancapaciteit onvoldoende is om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

Kwalitatieve behoefte

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente Nieuwkoop en anticipeert op de demografische ontwikkelingen. De Woonvisie Nieuwkoop heeft met name aandacht voor veranderingen in de bevolkingssamenstelling (kleinere huishoudens), sociale huur, jongeren en starters, (jonge) gezinnen, middeninkomens, spoedzoekers en ouderen. Met voorliggend plan wordt voorzien in een gevarieerd woningbouwprogramma, waardoor een brede doelgroep wordt aangesproken. De voorliggende ontwikkeling richt zich namelijk op starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. De focus op deze groepen krijgt vorm door in te zetten op een suburbaan woonmilieu met bebo's, waarvan de begane grondlaag geschikt is voor ouderen en goedkope koopwoningen gericht op kleine huishoudensgroepen, aangevuld met enkele iets grotere grondgebonden woningen. Om een gedifferentieerde wijk te kunnen realiseren moet er ook ruimte zijn voor duurdere woningen. Dit bevordert ook de mogelijkheden om te kunnen investeren in een hoogwaardig woon- en leefklimaat. De realisatie van een relatief klein deel aan woningen in het hogere segment is daarom aanvaardbaar en in lijn met de Woonvisie Nieuwkoop. De wonen met zorgvoorziening voor kwetsbare ouderen (maar ook jongere kwetsbaren) speelt in op de behoefte die bestaat aan de steeds groter wordende groep ouderen die een plek nodig hebben. Op die manier draagt onderhavig plan bij aan de kwalitatieve behoefte.

Schiphol

Het plangebied ligt binnen de luchtvaartverkeerszone van Schiphol, de 20 Ke-contour. Hiervoor gelden landelijke en provinciale regels, waaronder de volgende regel: "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 ertoe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen" (Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland artikel 6.14, lid 3).

Bij het vertalen van het provinciale beleid in gemeentelijk beleid heeft de gemeente Nieuwkoop op 11 mei 2017 beleidsregels vastgesteld. Met deze beleidsregel heeft de gemeente aangegeven op welke wijze rekenschap wordt gegeven in bestemmingsplannen over (bijvoorbeeld) de geluidsbelasting van nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau binnen de woning te verminderen. Hierna wordt ingegaan op de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw binnen 20 Ke-contour zijn gemoeid. Er wordt een afweging gemaakt waarbij de lokale leefbaarheid en vitaliteit een belangrijke rol spelen.

Zoals blijkt uit het eerder in deze paragraaf beschrevene, bestaat er zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin een woningbouwopgave in de gemeente Nieuwkoop. De woningbouw wordt voorzien binnen de grenzen van de kern Vrouwenakker (welke als geheel binnen de 20 Ke-contour ligt). De inbreiding binnen het 20 Ke-gebied is nodig voor het behoud van de leefbaarheid van Vrouwenakker. Er komen namelijk woningen die geschikt zijn voor starters en jongeren, waardoor deze groepen in de gemeente Nieuwkoop kunnen blijven wonen en niet genoodzaakt zijn te vertrekken naar elders. Deze twee groepen dragen bij aan het in stand kunnen houden van de voorzieningen binnen Vrouwenakker, wat uiteindelijk een positieve invloed heeft op de leefbaarheid voor alle inwoners van de kern. De ontwikkeling van dergelijke en deze hoeveelheid woningen is gewenst en binnen Vrouwenakker is geen andere c.q. betere locatie voorhanden. Door de realisatie in de hoek van het Nieuwveens Jaagpad en de N231, bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten bij de 'kern' van Vrouwenakker. Aangezien de hele kern binnen de 20 Ke-contour ligt zou een andere locatie ook niet leiden tot een betere situatie met betrekking tot de 20 Ke-contour.

Bestaand stedelijk gebied

Een volgende stap in de ladder is dat er moet worden aangetoond in hoeverre de woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG) van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Agrarische gronden die als zodanig worden gebruikt zijn geen onderdeel van BSG. In het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Mijdrecht 1983' had een deel van het voorliggende plangebied echter een bestemming dat een tuincentrum toeliet. In het voorgaande bestemmingsplan is de bestemming agrarisch geworden, maar deze gronden zijn nooit als zodanig gebruikt. Daarom is een motivering vereist waarom niet binnen BSG kan worden voorzien in deze ontwikkeling. Wanneer we kijken naar de kernen in de omgeving, is er nergens binnen de kernen sprake van gronden (aan te duiden als BSG) waar een actuele mogelijkheid is om de functie om te zetten naar woningbouw in deze omvang. Gronden die aanwezig zijn binnen BSG dragen in de kernen bij aan een goed woon- en leefklimaat en zijn daarom niet geschikt om te transformeren. De voorliggende locatie in Vrouwenakker biedt aansluitend aan de bestaande kern de mogelijkheid om in onbruik geraakte glastuinbouwgronden om te zetten naar een woonbuurt met een hoge leefbaarheid. De bestaande waterstructuur draagt daaraan bij. Er wordt voorts ook verwezen naar paragraaf 2.2.2. Hierin is verwoord dat vanuit de provincie voorliggend plangebied is aangewezen als buitenstedelijke woningbouwlocatie.

De conclusie is daarom dat er binnen BSG geen mogelijkheden zijn om de voorliggende ontwikkeling te realiseren. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Luchthavenindulingsbesluit Schiphol

Op 1 november 2002 heeft het kabinet milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindulingsbesluit (LIB, geactualiseerd op 28 oktober 2021), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB), dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. Deze regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik had genomen. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen (o.a. de voormalige bouw- of aanlegvergunningen).

In het Luchthavenindulingsbesluit zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het plangebied valt binnen het beperkingengebied als bedoeld in kaartbijlage 2 van het LIB. Binnen het beperkingengebied worden weer verschillende deelgebieden (zones) onderscheiden met specifieke regels, te weten LIB 1 t/m 5 kaartbijlage 3 van het LIB (beperking bebouwing). Het plangebied ligt in LIB 5: Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid.

De bedoeling van het afwegingsgebied is om enerzijds op Rijksniveau het rijkskader (geen nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied) in het LIB te verankeren en anderzijds de provincies de mogelijkheid te geven om daarbinnen (middels de provinciale Verordeningen) verdere regels te stellen om beperkt en onder voorwaarden woningen toe te staan.

Risicoprofiel

De Veiligheidsregio Hollands Midden is wettelijk verplicht eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. Een van de risico's waar de veiligheidsregio (en dus ook de gemeente Nieuwkoop) mee geconfronteerd kan worden is een vliegtuigongeval op haar grondgebied. De veiligheidsregio geeft aan dat er voor vliegtuigongevallen afspraken zijn gemaakt met de Veiligheidsregio Kennemerland waar Schiphol onder valt. De gevolgen van een vliegtuigongeval kunnen binnen het beschikbare potentieel van de Veiligheidsregio Hollands Midden samen met de Veiligheidsregio Kennemerland worden opgevangen. De raad van de gemeente Nieuwkoop heeft in zijn vergadering van 9 juli 2015 besloten het bestuur van de veiligheidsregio te verzoeken zich met name te focussen op het risico van luchtvaartongevallen. De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft in 2019 een analyse opgesteld voor 10 kilometer zones in relatie tot luchtvaartongevallen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 3.3.5.

Provinciaal kader

Zoals hiervoor is aangegeven is de bedoeling van het afwegingsgebied is om enerzijds op Rijksniveau het Rijkskader (geen nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied) in het LIB te verankeren en anderzijds de provincies de mogelijkheid te geven om daarbinnen (middels de provinciale Verordeningen) verdere regels te stellen om beperkt en onder voorwaarden woningen toe te staan. De voorwaarden zoals vastgesteld door de provincie houden samengevat in dat woningbouw binnen de 20 Ke-contour is toegestaan binnen BSG. Dit volgt uit artikel 2.2.1d van het LIB. Zoals eerder gesteld ligt de voorliggende planlocatie niet volledig binnen BSG. Artikel 2.2.1e geeft uitzonderingen op het bepaalde in artikel 2.2.1d. Artikel 2.2.1e, lid 3 geeft aan dat onder BSG tevens wordt verstaan de toegevoegde woningbouwmogelijkheden binnen de voormalige 'rode contour' uit het Streekplan 2003.

Bovendien is in de Provinciale Verordening 2016 opgenomen dat binnen de voorliggende planlocatie nog woningbouw mogelijk is tot 10 jaar na 2016, dus 2026.

Gemeentelijk kader

De gemeente heeft de provinciale regels aangevuld met gemeentelijke Beleidsregel wonen en vliegen (2017). Op grond van deze regels dient de (gecumuleerde) geluidssituatie inzichtelijk gemaakt te worden. In paragraaf 3.2.3 wordt ingegaan op de gecumuleerde geluidssituatie. Tevens dient de behoefte aan woningen onderbouwd te worden, deze onderbouwing is opgenomen in paragraaf 2.1.3.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is gelegen in LIB 5 gebied. Daarnaast gelden hoogtebeperkingen:

- Maatgevende toetshoogte: maximaal 106 meter.
- Toetshoogte radar: maximaal 59 meter.

Voor wat betreft de toetshoogte gelden er geen beperkingen: de maximale hoogte die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt blijft ruim beneden de geldende hoogtebeperkingen.

Op grond van artikel 2.2.1d en 2.2.1e van het LIB zijn op de gronden die met gebied LIB 5 zijn aangewezen woningbouwlocaties toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied en gebieden die zijn aangeduid als binnen de rode contour in het Streekplan 2003. Het voorliggende plangebied valt grotendeels binnen de combinatie van BSG en de rode contour. Het westelijk deel van het plangebied valt niet binnen deze gebieden. Dit betekent dat een deel van de te realiseren woningen en alle woon-zorgenheden buiten het gebied wordt gerealiseerd op grond waarvan het conform het LIB is toegestaan.

Op 7 juli 2022 is een verzoek aan de Inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie (ILT) van I en W gedaan om een verklaring van geen bezwaar (vvgb) vanwege het bouwen van woningen buiten BSG. Op 31 augustus 2022 heeft ILT laten weten dat een vvgb niet nodig is omdat gezien voorgaande bestemmingsplannen en het daarin vastgelegde en toegestane gebruik, er sprake is van BSG.

Op grond van artikel 2.2.1d, lid 2 moet er onderbouwd worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. In paragraaf 3.3.5 wordt nader ingegaan op de wijze waarop rekening wordt gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval.

In de regionale afspraken 'wonen en vliegen' verbinden gemeenten zich aan een informatieplicht. Deze verplicht gemeenten om toekomstige en (potentiële) eigenaren, bewoners en gebruikers van woningen binnen het 20 Ke-gebied (thans LIB 5), alsmede partijen die voornemens (of doende) zijn die woningen te realiseren, actief en zo vroeg mogelijk te informeren over de geluidsbelasting als gevolg van Schiphol. In dit geval zullen de toekomstige bewoners worden geïnformeerd dat ze gaan wonen in de Schipholregio. Dit betekent dat zij mogelijk vliegtuigeluid of -overlast kunnen ervaren in verband met de ligging van de woningen binnen de 20ke-contour.

Het plangebied is ook gelegen binnen het gebied met beperkingen voor windturbines en lasers. Windturbines passen niet binnen dit bestemmingsplan en het gebruik van lasers wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Het plangebied valt niet binnen de overige gebieden zoals 'Beperking aantrekken vogels'.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het Luchthavenindelingbesluit.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie is vastgesteld op 16 juni 2021. De herziening van 2021 is vastgesteld op 2 februari 2022 en in werking getreden op 11 maart 2022. De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zeven richtinggevende ambities, te weten:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Ook wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren. In het kader van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving wenst de provincie woningbouw te realiseren in combinatie met onder meer natuurinclusieve maatregelen. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Beoordeling

Met voorliggend bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de grote behoefte aan woningen met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit. Ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie die ruimte biedt voor glastuinbouw wordt een bijdrage geleverd aan een diverser en natuurinclusiever gebied. Er is meer ruimte voor water, infiltratie en groen. Met dit plan wordt aan deze ambitie bijgedragen door het realiseren van betaalbare appartementen in combinatie met natuurinclusieve maatregelen, zoals het realiseren van groene gevels en daken. De ruimtelijke kwaliteit gaat er daarmee op vooruit en door de realisatie van de ontmoetingsplek Hart van Vrouwenakker ten behoeve van geheel Vrouwenakker is de sociale component ook duidelijk aanwezig.

Het voornemen is in lijn met de Omgevingsvisie van Zuid-Holland.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening is de vertaling van dit beleid in regels die doorwerking moeten krijgen in ruimtelijke besluiten. Op 2 februari 2022 is de laatste versie van de Omgevingsverordening vastgesteld, welke op 11 maart 2022 in werking is getreden. De Omgevingsverordening van de provincie is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en

- c. zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Beoordeling

De relevante artikelen uit de Omgevingsverordening worden hierna behandeld.

Artikel 6.9 - ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 gaat over de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
 - a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
 - b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid.
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
 - c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.
6. Specifieke regels voor de gebiedstypen als opgenomen in de artikelen 6.9a, 6.9b, 6.9c, 6.9d, 6.9e, 6.9f en 6.9g, zijn van toepassing, tenzij een zwaarwegend openbaar belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 6.9e, in de weg staat.
7. Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit een combinatie van:
 - a. duurzame sanering van bestaande bebouwing, kassen en boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert, waarbij
 - aanvullende maatregelen worden getroffen binnen het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat onmogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen buiten het plangebied worden betrokken in de motivering;
 - indien aanvullende maatregelen niet volstaan, financiële compensatie wordt toegepast.

8. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.
9. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, zijnde Recreatiegebied, Belangrijk weidevogelgebied of Groene buffer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9b, 6.9c of 6.9d.
10. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, zijnde Kroonjuweel cultureel erfgoed, Natuur Netwerk Nederland of Beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de noemer inpassen en die in overeenstemming zijn met de artikelen 6.9e, 6.9f of 6.9g.
11. Transformatie is mogelijk in de beschermingscategorieën bedoeld in het negende en tiende lid voor de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur- en recreatiegebieden of van grote buitenstedelijke bouwlocaties bedoeld in artikel 6.10. De voorwaarden als bedoeld in het vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.
12. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, wordt deze aantasting gecompenseerd. Gedeputeerde staten leggen de vereisten betreffende de aard en omvang van de compensatie en het moment waarop de compensatie gerealiseerd moet zijn, vast in een beleidsregel over de compensatie bij nieuwe ontwikkelingen. De motivering bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

De locatiekeuze genoemd onder 4 is reeds eerder gemaakt. Zie hiervoor de aanwijzing als 'grote buitenstedelijke bouwlocatie'. De bestaande gebiedsidentiteit is dusdanig anders dan met dit bestemmingsplan wordt beoogd, dat er sprake is van transformeren. Het ontwerp dat aan voorliggend bestemmingsplan ten grondslag ligt heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit en voorziet in een rustige overgang naar omliggende percelen. Dit blijkt uit het duurzaam saneren van (planologisch toegestane) kassen, verharding en het toevoegen van water en groen. Hiermee is er aansluiting bij lid 5, sub c.

Voor de toets aan artikel 6.9a gaat het om een motivering op de volgende kwaliteiten:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Voor wat betreft de openheid en structuur kan worden gesteld dat het vigerende bestemmingsplan het toelaat om bijna het volledige plangebied vol te bouwen met kassen. Ten opzichte van deze situatie vindt er geen verslechtering plaats van de openheid. De structuur van het gebied met watergangen wordt wel leesbaarder. Van vergezichten is in de bestaande en nieuwe situatie geen sprake. Het karakter van het plangebied wordt veel groener dan in de bestaande situatie en door het respecteren van de watergangen wordt de historie van het landschap benadrukt en leesbaarder voor de bewoners.

Op een toets aan artikel 6.9e (NNN) wordt hierna ingegaan. Met betrekking tot lid 8 wordt gesteld dat sprake is van transformeren en dat zoals hiervoor is aangegeven, tevens overeenstemming is met artikel 6.9a. Voor het deel van voorliggend plangebied dat valt binnen NNN, is geen sprake van een transformatie. Het bestaande groene gebruik wordt voortgezet en de wezenlijke kenmerken worden in stand gelaten. Er is voor dit deel van het plangebied daarom sprake van inpassen (in plaats van transformeren) en zoals uit de toets aan artikel 6.9e blijkt (zie hierna) is er met dat artikel ook geen strijd.

Aan lid 11 wordt voldaan omdat sprake is van een 'grote buitenstedelijke bouwlocatie' als bedoeld in artikel 6.10.

Artikel 6.9e - Beschermingscategorie 1 Natuurnetwerk Nederland

Artikel 6.9e geeft aan dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de

plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II, geen bestemmingen aanwijst die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden. Voorliggend bestemmingsplan laat de bestaande waterbestemming in stand conform vigerend bestemmingsplan en voegt een groenbestemming toe op het punt waar het NNN-gebied het stuk land aan de zuidzijde van voorliggend plangebied raakt. Deze bestemming leidt niet tot een significante inperking van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Artikel 6.10 - stedelijke ontwikkelingen

Van belang in dit geval is dat de voorliggende planlocatie is opgenomen in kaart 19 ('Grote buitenstedelijke bouwlocaties') van de omgevingsverordening. Hiermee is de planlocatie aangeduid als woningbouwlocatie. Artikel 6.10 geeft hierover aan:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet 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 grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

In paragraaf 2.1.3 is een laddertoets gedaan en aangezien de voorliggende planlocatie is opgenomen als grote buitenstedelijke bouwlocatie, wordt voldaan aan artikel 6.10. Hiermee is ook direct de motivering voor het bouwen buiten BSG volledig rond.

Artikel 6.14 - 20 Ke-contour Schiphol

Dit artikel regelt dat binnen de 20 Ke-contour uitsluitend nieuwe woningen kunnen worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Ook worden uitzonderingsmogelijkheden gegeven op het voorgaande. Artikel 6.14, lid 2, onder a, bepaalt dat woningbouw is toegestaan binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003. Het grootste gedeelte van voorliggend plangebied is onderdeel van de voormalige rode contour uit het Streekplan uit 2003. Het westelijk deel valt hier buiten. Om voor dit deel te motiveren dat woningbouw hier mogelijk is wordt verwezen naar artikel 6.34 van de verordening.

Daarnaast is geregeld dat het realiseren van woningen moet worden gemotiveerd vanuit het aspect van geluid afkomstig van luchtverkeer. Hierop is reeds voldoende ingegaan in paragraaf 2.1.4.

Artikel 6.22 - regionale waterkeringen

Het voorliggende plangebied grenst aan een regionale waterkering, zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde. Artikel 6.22 regelt dat bestemmingsplannen een regionale waterkering en de beschermingszone ervan bestemmen in een bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan houdt rekening met de regionale waterkering door een dubbelbestemming op te nemen zoals dit ook is gedaan in het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 6.34 - afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk

Dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels. Het is een maatwerkmogelijkheid voor de provincie. Er is sprake van een strijdigheid met artikel 6.14, lid 2, onder a. In voorliggend geval is sprake van een strak getrokken grens (lineaire lijn) tussen het deel dat binnen de rode contour uit het Streekplan van 2003 valt en het deel dat daarbuiten valt. Het grootste deel van de woningen die met voorliggend plan worden mogelijk gemaakt, worden gerealiseerd binnen de rode contour. Het deel dat buiten de rode contour valt bestaat vooral uit een groen ingericht gebied en heeft een meanderende grens, veroorzaakt door het feitelijke en historische kavelpatroon. Dit geeft aanleiding om op dit punt toepassing te geven aan artikel 6.34. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de doelstelling van de betreffende regel (6.14, lid

2, onder a), want de strakgetrokken lijn doet geen recht aan het feitelijke kavelpatroon dat aanwezig is en cultuurhistorische waarde heeft.

De conclusie is dat de ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

2.2.3 Woningbehoefteraming Provincie Zuid-Holland 2021

In de provinciale omgevingsvisie is opgenomen dat de provincie samen met gemeenten en andere partijen op regionaal niveau voorziet in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. Voor de provincie is de actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor het gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland bestaat uit enerzijds een raming van de kwantitatieve woningbehoefte en anderzijds een verkenning van de kwalitatieve woningbehoefte. De toegestane woningvoorraadgroei worden op regionaal niveau vastgesteld omdat de provincie met de regio's afspraken maakt over te bouwen woningen zoals is vastgelegd in het coalitieakkoord. Door de toegestane regionale woningvoorraadgroei per regio opnieuw als (richtinggevend) uitgangspunt vast te stellen heeft de provincie een actueel beoordelingskader voor de toetsing van bestemmings- of omgevingsplannen en de aanvaarding van regionale woonvisies en woningbouwprogramma's in overeenstemming met het provinciale omgevingsbeleid.

Uit de Monitor 2021 van de Regionale Woonagenda blijkt dat de druk op de woningmarkt onverminderd toeneemt en dat het aandeel sociale huurwoningen (12%) achterblijft bij het doel (25%). Ook is het aandeel woningen in het middensegment lager dan het doel (20%).

Beoordeling

In de woningbehoefteraming is vastgesteld dat de toegestane woningvoorraadgroei in de woonregio Holland-Rijnland voor de periode 2021 tot en met 2030 30.500 woningen bedraagt. Het plan voegt 82 reguliere woningen en een woon-zorgcomplex met 26 woon-zorgeenheden toe aan de woningvoorraad in de regio Holland-Rijnland, waarmee het blijft binnen het kader gesteld door de raming. Bovendien worden er 16 sociale huurwoningen en 14 sociale koopwoningen (samen 36,5% sociaal) gerealiseerd. In het middensegment worden 8 huurwoningen en 8 koopwoningen (samen 19,5%) toegevoegd. Dit draagt bij aan de kwalitatieve doelen uit de Woningbehoefteverkenning.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale agenda Holland Rijnland 2019 - 2023

Nieuwkoop maakt onderdeel uit van de regio en samenwerkingsverband Holland Rijnland. Het is een regio die groeit en bloeit. Dit biedt kansen, maar stelt de regio ook voor uitdagingen. De regio zoekt ruimte voor woningbouw, bedrijvigheid, mobiliteit en duurzame energie waarbij de kenmerkende waarden van het landschap behouden moet blijven. Deze kenmerken en waarden maken de regio aantrekkelijk om er te leven, te recreëren en te bezoeken. Dit levert een ruimtelijk verdelingsvraagstuk op. In de Regionale Omgevingsagenda heeft de regio een eerste stap gezet in het vinden van de juiste balans. Tot voor kort werden veel van dit soort keuzes los van elkaar gemaakt; aparte afspraken voor bijvoorbeeld wonen, bedrijventerreinen of mobiliteit. In de integrale Regionale Omgevingsagenda is dit veranderd en maken ook de Regionale Strategie Mobiliteit en de Regionale Energiestrategie onderdeel van uit van de agenda. De drie opgeleverde producten komen voort uit de Regionale Agenda Holland Rijnland 2019 - 2023 en vormen samen een gedeelde ambitie voor de regio.

De agenda bestaat uit een aantal verhaallijnen die in elkaar overlopen en elkaar versterken:

- een sterke kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
- huisvesting;
- infrastructuur voor mobiliteit en energie;
- toekomstperspectief landschap.

Met betrekking tot huisvesting wil de regio woningen bieden aan diverse doelgroepen en voor diverse woonwensen. Daarbij wordt ingezet op verschillende woonmilieus in zowel grote als kleinere kernen,

met elk een eigen identiteit en woningaanbod. De uitdaging is om diverse woonmilieus in een compacte setting te realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt. De regio kiest voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap te sparen. De woningbehoefte is binnenstedelijk niet altijd meer op te lossen. Daar waar het binnenstedelijk niet meer past, wil de regio de kansen benutten die er liggen om de kwaliteit van de stadsranden te versterken via landschappelijke verstedelijking. Door middel van 'landschapsplannen' kunnen harde overgangen tussen stad en landschap verbeterd worden. Binnen een ecologisch raamwerk worden de functies wonen en werken gecombineerd met (nieuwe) natuur en water. Woningbouw levert zo een bijdrage aan biodiversiteit, klimaatbestendige inrichting en groene en gezonde steden. Tegelijk wordt er voor gezorgd dat de veelkleurige en vitale kernen buiten de verstedelijkingsas leefbaar blijven en niet op slot gaan. Beperkt woningen toevoegen in en direct langs de randen van de kernen blijft mogelijk, primair voor de eigen inwoners.

Beoordeling

De voorliggende planontwikkeling voorziet in een toevoeging van woningen waar een grote vraag naar is. Er is voor diverse doelgroepen een woningaanbod: voor jong en oud en van sociaal tot duur. Vooral aan de sociale sector heeft het voorliggende plan een behoorlijke bijdrage. Het plan heeft een groen en klimaatadaptief karakter. Dit sluit zeer goed aan bij de gewenste combinatie van wonen, natuur en water. Dit alles binnen een groene setting met oog voor het sociale component: ontmoeten en beleven. Gezien de bestaande mogelijkheden van glastuinbouw betekent deze invulling een flinke ruimtelijke verbetering.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Nieuwkoop

De omgevingsvisie Nieuwkoop is door de gemeenteraad op 8 juli 2021 vastgesteld. Het is het resultaat van een uitvoerig participatietraject dat samen met de Nieuwkoopse samenleving is doorlopen. De omgevingsvisie voorziet bij uitstek in een integrale, samenhangende visie op de toekomst van de gemeente Nieuwkoop. Deze geeft op basis van gezamenlijk geformuleerde waarden richting en ruimte aan opgaven en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Omgevingsvisie Nieuwkoop heeft zijn oorsprong in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040: ondernemend, groen en duurzaam (2009). Halverwege 2016 is deze structuurvisie herijkt en vormde ook de input voor de omgevingsvisie. De omgevingsvisie Nieuwkoop zal zich de komende jaren blijven ontwikkelen.

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

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

Beoordeling

Voorliggende planontwikkeling vindt aansluiting bij alle drie de ambities. De opzet van voorliggend plan

is om een groene en gezonde leefomgeving te creëren waar ruimte is voor ontmoeting. Dit laatste bevordert de sociale cohesie in Vrouwenakker. Diverse mensen kunnen een woning vinden; van jong tot oud. Dit is weer positief voor bedrijven en voorzieningen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

2.4.2 Woonvisie 2016 - 2025

In de Woonvisie Nieuwkoop (vastgesteld 6 oktober 2016) wordt het wensbeeld van de gemeente Nieuwkoop anno 2025 beschreven als een hoogwaardig woon- en leefklimaat, dat door het groen, water, ruimte en geografische ligging in de Randstad een aantrekkelijke gemeente is om te wonen. Om de doelstelling van de visie te realiseren, zijn de opgaven thematisch onderverdeeld in:

1. Een aantrekkelijke gemeente door een vitale dorpenstructuur met een divers aanbod aan voorzieningen en gemengde bevolkingssamenstelling door het behouden en aantrekken van jongeren en gezinnen;
2. Een betaalbare en beschikbare voorraad door het focussen op de realisatie van sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens;
3. Wonen met zorg en welzijn door meer aandacht te besteden aan langer thuis wonen, beschikbare ondersteuning en levensloopbestendige woningen, zodat langer thuis blijven wonen mogelijk is.

De woonvisie vraagt in het specifiek aandacht voor veranderingen in de bevolkingssamenstelling (kleinere huishoudens), de sociale huur, jongeren en starters, (jonge) gezinnen, middeninkomens, spoedzoekers en ouderen.

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan komt tegemoet aan de vraag naar woningen voor de doelgroepen waarvoor aandacht wordt gevraagd in de Woonvisie met woningen in de sociale en middeldure sector en wonen met zorg. Dit zorgt voor een gemengde dorpsamenstelling in de kern Vrouwenakker en de gemeente Nieuwkoop. De planontwikkeling is in lijn met de Woonvisie.

2.4.3 Integraal woningbouwprogramma en doelgroepenverordening

Het Integraal woningbouwprogramma geeft richting aan de te bouwen woningen aan de hand van prijsklassen en doelgroepen. Om te zorgen dat de woningen die worden gerealiseerd voor specifieke doelgroepen ook op de lange termijn aan deze groepen kunnen worden toegewezen - dat wil zeggen ook als deze woningen op den duur voor nieuwe bewoners beschikbaar komen - heeft de gemeente Nieuwkoop een afzonderlijke Doelgroepenverordening opgesteld. De doelgroepenverordening is een sturingsinstrument waarmee de gemeente voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en particulier opdrachtgeverschap de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen en de instandhoudingstermijnen kan bepalen. De doelgroepenverordening is ook een sturingsinstrument om programma's in het bestemmingsplan te verankeren door bijvoorbeeld de definitie voor goedkope koopwoningen aan te sluiten bij de doelgroepenverordening. Met een doelgroepenverordening kan de gemeente uitvoering geven aan het woningbouwprogramma.

Op 24 januari 2022 is de geactualiseerde doelgroepenverordening vastgesteld. Met deze geactualiseerde verordening wordt de prijsgrens van goedkope koopwoningen (sociale koopwoningen 1) verhoogd (tot € 255.000). Daarnaast biedt de doelgroepenverordening ook een mogelijkheid om betaalbare koopwoningen (sociale koopwoningen 2) te realiseren met een V.O.N.-prijs tot de NHG-grens (€ 355.000).

Beoordeling

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan worden 16 sociale huurwoningen gerealiseerd. Er worden 14 sociale koopwoningen 1 gerealiseerd en 8 sociale koopwoningen 2.

2.4.4 Beleidsregel Wonen en vliegen

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 11 mei 2017 de beleidsregel Wonen & vliegen (nieuwbouw binnen 20 Ke contouren (LIB 5) en LIB 4) vastgesteld. De beleidsregel is op 26 mei 2017 in werking getreden. Met deze beleidsregel legt de gemeente vast op welke wijze zij afwegingen maakt omtrent vliegtuiglawaai in relatie tot bouwen in de 20 Ke-contour of LIB 4-contour van Schiphol.

In de toelichting van een bestemmingsplan is extra aandacht bij de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid binnen 20 Ke contour. Er worden afwegingen gemaakt in de toelichting waarbij lokale leefbaarheid en vitaliteit een belangrijke rol spelen.

Beoordeling

In paragraaf 2.1.3 is reeds ingegaan op het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol en geconstateerd dat Vrouwenakker in zijn geheel in de LIB 5-contour is gelegen. Op basis van de geluidbelastingkaarten van Schiphol (2021) is voorliggend plangebied gelegen net buiten de 55 dB L_{den} -contour. Gezien het stiller worden van vliegtuigen en de voorgenomen krimp, dat ondanks het besluit tot opschorting nog steeds verwacht wordt, zal het vliegtuiglawaai naar verwachting in de toekomst afnemen. Zoals uit paragraaf 2.1.3, 2.2.3 en 2.3.1 blijkt is de woningbehoefte groot. Voorliggend plan realiseert ruim 50% woningen in de sociale en betaalbare sector. Er is daarin een gelijkmatige verdeling tussen koop en huur. Hiermee wordt gestuurd op een gezondere demografische opbouw en heterogeniteit van de bevolkingssamenstelling van Vrouwenakker. Dit is minimaal wenselijk zo niet noodzakelijk. Juist omdat dit in principe het laatste woningbouwproject van Vrouwenakker is. Woningbouw binnen dit plangebied draagt daarmee bij aan de leefbaarheid van Vrouwenakker. Het plangebied heeft een cultuurhistorische kwaliteit met historische slotenpatronen waarvan de herkenbaarheid met voorliggend plan kan worden versterkt en waarbij landschappelijk minder gewenste kassenbedrijven worden wegbestemd. Afstemming omtrent de planlocatie heeft plaatsgevonden met de provincie en het Ministerie van ILT.

Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2, waarin bij de afweging omtrent het toelaten van woningen in relatie tot het geluidsaspect ook gecumuleerd is met het vliegtuiglawaai. Ook wordt in die paragraaf ingegaan op maatregelen om geluidhinder te verminderen. Het gaat onder meer om het toepassen van veel groen en zo min mogelijk verharding in de openbare ruimte en de verplichting om daken voor minimaal 75% groen uit te voeren. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd dat (zorg)woningen een minimaal vereist binnenniveau moeten realiseren. Toekomstige bewoners zullen actief worden gewezen op het feit dat het een met vliegtuigeluid belaste locatie is.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de beleidsregel Wonen en vliegen.

2.4.5 Beleidsregels antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht

De beleidsregels voor zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding zijn vastgesteld om ervoor te zorgen dat woningen beschikbaar komen en blijven voor de doelgroep waarvoor ze zijn bedoeld. De zelfbewoningsplicht verplicht kopers van betaalbare nieuwbouwwoningen om er zelf te gaan wonen. Dit voorkomt dat beleggers de woningen opkopen om ze te verhuren. Het anti-speculatiebeding verbiedt de koper om een betaalbare nieuwbouwwoning binnen vijf jaar door te verkopen. Woningen kunnen daardoor niet meer worden gekocht om snel winst mee te maken door prijsstijgingen.

Beoordeling

In de exploitatieovereenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer zijn afspraken vastgelegd die voortkomen uit de beleidsregels.

2.4.6 Beleidskader Duurzaamheid Gemeente Nieuwkoop en Duurzaamheidsprogramma Nieuwkoop 2021-2024

Met het Beleidskader Duurzaamheid Gemeente Nieuwkoop geeft de gemeente de ambities en doelstellingen weer die de gemeente op gebied van duurzaamheid wil realiseren. Daarnaast is het beleidskader een richtinggevend kader voor het duurzaamheidsprogramma. De gemeente Nieuwkoop geeft prioriteit aan de volgende zes opgaves:

1. Energietransitie
2. Klimaatadaptatie
3. Circulaire economie
4. Biodiversiteit
5. Mobiliteit
6. Eigen organisatie

Deze opgaves hebben niet alleen wereldwijd, landelijk en provinciaal de hoogste aandacht, maar zijn juist op gemeentelijk niveau de thema's waar de gemeente haar rol kan nemen. De opgaves staan niet los van elkaar; er zijn verschillende dwarsverbanden te leggen. In de dwarsverbanden kunnen vaak nieuwe kansen worden ontdekt die meerwaarde opleveren.

Door terug te rekenen vanuit de ambitie voor de lange (30 jaar: 2050) en middellange termijn (10 jaar: 2030), beschrijft de gemeente doelstellingen die voor de korte termijn (4 jaar: 2023) gaan gelden. Deze doelstellingen geven een doorkijk naar het hoe; ze zijn concreter dan de ambities en ze bevinden zich meer op uitvoeringsniveau. Ook de rol en werkwijze van de gemeente wordt op dit niveau globaal beschreven in het Beleidskader Duurzaamheid Gemeente Nieuwkoop. De doelstellingen zijn vervolgens in het Duurzaamheidsprogramma 2020-2023 geconcretiseerd.

Beoordeling

Bij alle nieuwbouwprojecten wordt ingezet op zo veel mogelijk duurzame ontwikkelingen en duurzaam bouwen. Bij voorliggend plan wordt fors ingezet op een groene en waterrijke omgeving. Dit draagt bij aan klimaatadaptatie doordat groen en bomen verdamping en verkoeling bieden op warme dagen en er ruimte is voor infiltratie van (regen)water. De groene daken zorgen voor verkoeling, vertraagde waterafvoer en dragen samen met het overige groen en water, bij aan de biodiversiteit. Bovendien spelen de groene daken een duidelijke rol in geluidsabsorptie, aansluitend bij de 4G's: geluidsadaptatie van vliegtuiggeluid. Daarnaast spelen groene daken een rol in de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Bewezen is dat een groene omgeving een bijdrage levert aan de mentale gezondheid.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten behandeld. Per aspect wordt beoordeeld of de voorliggende ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt beoogd ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Verkeer

Om te bepalen wat de verkeersgeneratie is wordt gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren. De navolgende tabel geeft de verkeersgeneratie weer voor de toekomstige situatie.

Er wordt vanuit gegaan dat de locatie is te bestempelen als 'rest bebouwde kom' aangezien het aan de rand van Vrouwenakker is gelegen. De gemeente Nieuwkoop wordt gezien als 'weinig stedelijk'. Om een worst case situatie te beschouwen wordt er van uitgegaan dat er 24 vrije sector huurwoningen worden gerealiseerd (zonder sociale woningen), 10 vrijstaande koopwoningen (zonder twee-onder-een-kap) en de sociale koop wordt gezien als koophuis, tussen/hoek. Omdat er voor een verpleeg- en verzorgingstehuis geen verkeerscijfers bekend zijn wordt hiervoor uitgegaan van een serviceflat

Type woning	Aantal	Norm (max, mvt/etmaal)	Behoefte
Sociale koop	16	7,8	125
Tiny house	6	2,4	15
Soc./middeldure huur	24	7,8	188
Middeldure koop	26	7,8	203
Vrije sector koop	10	8,6	86
Wonen met zorg	26	3,0	78
Totaal	108		695

Uit de tabel volgt dat het plan een verkeersgeneratie heeft van 695 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Er is sprake van een ontsluitingsweg binnen het plangebied naar het Nieuwveens Jaagpad. Verdeeld over een etmaal genereert het plan gemiddeld 29 mvt per uur. Dit is 1 auto per 2 minuten. Deze hoeveelheid verkeer levert gezien de aard van de weg geen probleem op voor de afwikkeling op het omliggende wegennet.

Bovendien wordt er in de bovenstaande tabel geen rekening gehouden met de planologisch toegestane verkeersgeneratie. Uitgaande van 17.000 m² aan kassen dat binnen het plangebied mogelijk is en een bedrijvigheid dat conform de CROW is te scharen onder de noemer 'arbeidsintensief/bezoekersextensief' (10,9 mvt/etmaal/100 m²), levert dit een theoretische verkeersgeneratie op van 1.850 mvt per etmaal. Ten opzichte hiervan betekent de nieuwe situatie een vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

De ontsluiting op de N231 is alleen bestemd voor fiets- en bromverkeer en dient als calamiteitenroute.

Parkeren

De gemeente Nieuwkoop heeft parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen gemeente

Nieuwkoop 2021'. Er moet in voldoende mate in parkeerplaatsen worden voorzien. In Bijlage 1 is een parkeerberekening opgenomen voor voorliggende ontwikkeling. Hierin is rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Uit de parkeerberekening blijkt dat er op het maatgevende moment (werkdagavond) een behoefte bestaat van 158 parkeerplaatsen. Binnen voorliggend bestemmingsplan kan in voldoende mate in parkeervoorzieningen worden voorzien. De parkeervoorziening van het plan is zo opgezet dat er telkens op loopafstand of op eigen terrein geparkeerd kan worden. Daarbij zijn de parkeerkeffers over het plangebied verdeeld zodat de kwaliteit van de openbare ruimte niet overheersen. De parkeerkeffers worden voorzien van elektrische laadpalen. Ook worden er twee mindervalideparkeerplekken gerealiseerd in de nabijheid van de woon-zorgvoorziening.

3.2 Water

3.2.1 Nationaal Waterprogramma 2022 - 2027

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreinigingen en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om infrastructuur zoals waterkeringen, bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid voor de periode 2022-2027: waterveiligheid, waterkwaliteit en klimaatadaptatie. Het beschrijft tevens de uitvoering daarvan en het beheer van de rijkswateren en rijkswaagen. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, de woningbouw en de transitie landelijk gebied is noodzakelijk. Voor een integrale aanpak van de opgaven wordt het water- en bodemsysteem meegenomen als leidend principe.

In het NWP stelt het kabinet drie hoofdambities voor 2050 en verder:

- I. Een veilige en klimaatbestendige delta.
- II. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- III. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Het kabinet heeft de afgelopen jaren het waterbeleid en de uitvoering daarvan verder versterkt en het NWP bouwt hier voor de periode 2022-2027 op verder. Belangrijke relevante onderdelen van dit NWP zijn:

- Werken aan klimaatadaptatie en zoetwaterbeschikbaarheid met stresstesten en adaptatiestrategieën, de impulsregeling klimaatadaptatie en het maatregelpakket zoetwater, een voorkeursvolgorde voor waterbeheer, de strategie klimaatbestendige zoetwatervoorziening hoofdwatersysteem en actief grondwatervoorraadbeheer.
- Voortzetting van het beleid voor waterveiligheid en de uitvoering daarvan via onder andere het Hoogwaterbeschermingsprogramma en het Kennisprogramma Zeespiegelstijging en het verstromingsrisicobeheerplan.
- Water en bodem als leidend principe bij ruimtelijke planvorming.
- Een nationale watersysteemverkenning waarin lopende analyses op het gebied van waterveiligheid, zoetwatervoorziening, ruimtelijke adaptatie, waterkwaliteit en scheepvaart in samenhang worden gezien, met als doel om voor het nationale watersysteem als geheel integraal afgewogen, lange termijn besluiten voor te bereiden.

3.2.2 Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022 - 2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Zuid-Holland is op 9 maart 2022 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid- Holland. Het Waterplan heeft vijf hoofdopgaven:

1. waarborgen waterveiligheid;
2. zorgen voor mooi en schoon water;
3. beperken maatschappelijke kosten door bodemdaling;
4. sport, recreatie, water en groenbeleving;
5. goed functionerende provinciale infrastructuur.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 18 thema's én voor twee gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuidwestelijke Delta en de Rijnmond-Drechtsteden.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

3.2.3 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Op grond van de Waterwet is AGV als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur kent een flink aantal bepalingen die bedoeld zijn om het goed functioneren van de waterkeringen te beschermen. Ook de bepalingen die betrekking hebben op het beschermen van de aan- en afvoer van water zijn van belang om droge voeten te houden én van betekenis in tijden van waterschaarste. Maar ook de bescherming van de ecologische toestand van het watersysteem neemt een belangrijke plaats in. Het hoogheemraadschap streeft een goede ecologische toestand na van de watersystemen in zijn beheergebied, conform de Europese Kaderrichtlijn Water en conform nationaal en provinciaal beleid. Een goede ecologische toestand betekent dat water, oever en waterbodem voldoende leefmogelijkheden bieden aan de daar van nature thuis horende planten en dieren.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld water wil lozen, moet een watervergunning aanvragen bij AGV. Vergunningaanvragen worden getoetst aan beleidsregels. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Bij de nadere uitwerking van het civieltechnisch plan zullen doorsnedes van de bebouwing en fundering worden overlegd aan het Waterschap en zal in samenspraak met het Waterschap een onderzoek gedaan worden naar de invloed van de ophoging en voorbelasting op de waterkering.

3.2.4 Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

In Bijlage 2 is een watertoets opgenomen voor dit bestemmingsplan. Hierna worden de belangrijkste aspecten weergegeven.

Verhardingstoename

Als gevolg van voorliggend bestemmingsplan ontstaat er een verhardingstoename (ten opzichte van de bestaande situatie) van 9.179 m². Daarin is rekening gehouden met halfverharding, waterdoorlatende bestrating en groene daken.

Bergingsopgave

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Hierom dient de toename in verharding gecompenseerd te worden. Voor de omgang met hemelwater wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De toename in het verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Het uitgangspunt is hierbij 10%, dus 10 m² verharding leidt tot 1 m² open water.
- Dempen mag dan alleen als de aanvrager een compenserende maatregel treft waarmee de bergingscapaciteit en doorstroming van het systeem tenminste gelijk blijft.
- Compenseren binnen watersysteem dat belast wordt. Compensatie op een andere locatie is mogelijk wanneer het totale positieve effect op de waterhuishouding daarmee groter is.
- De reeds aangelegde watergangen zijn onderdeel van deze ontwikkeling en zijn daardoor onderdeel van de bergingsopgave.

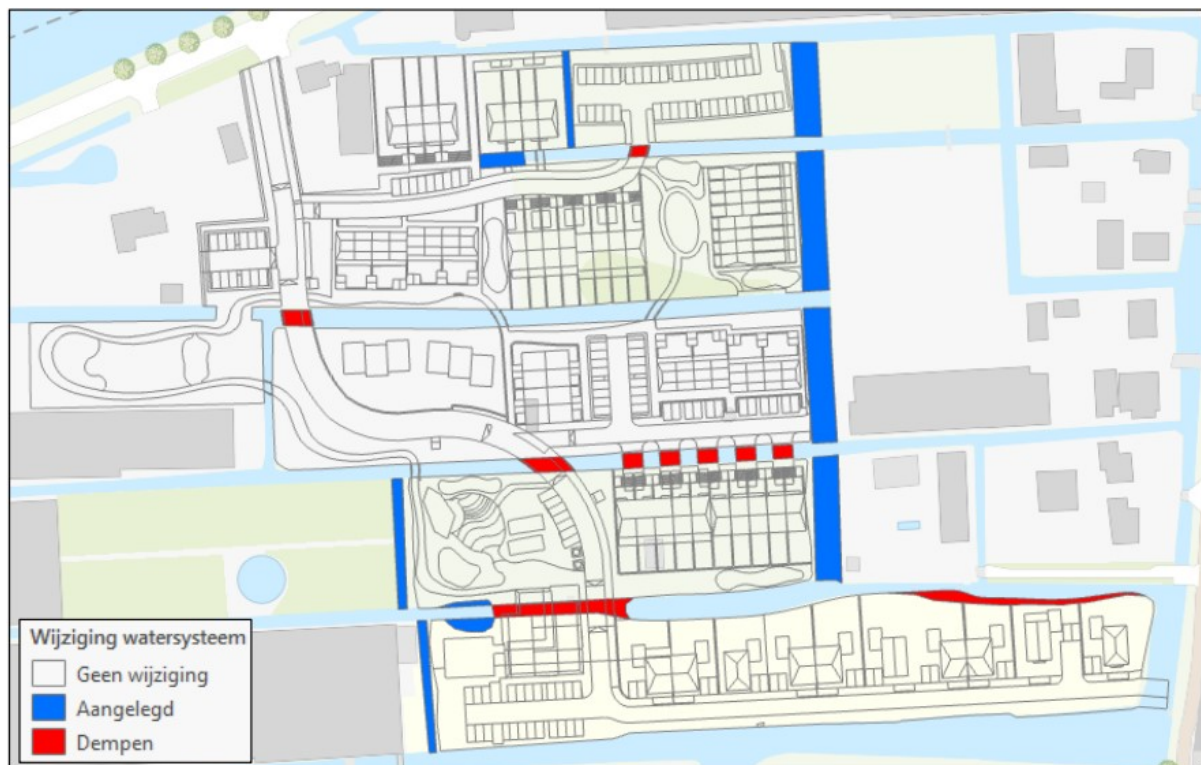
Met toepassing van het compensatiepercentage van 10% is de bergingsopgave 918 m².

Realisatie water

In het bijbehorende watersysteem wordt 512 m² water gedempt in verband met de aanleg van wegen, dammen en woonpercelen. Tegelijk wordt er ook 1.459 m² aan water gerealiseerd. Dit resulteert in een toename van 947 m² aan water. De bergingsopgave wordt hiermee ruim gecompenseerd.

Gezien de geohydrologische situatie met de bovenste bodemlaag bestaande uit veen, is het plangebied niet geschikt voor infiltratie. Extra bergingsmogelijkheden zijn daarmee niet mogelijk, maar ook niet nodig.

Er zal voor aanvang van de werkzaamheden een 0- meting worden uitgevoerd om de breedte en diepte van de bestaande watergangen in kaart te brengen. Na voltooiing van de werkzaamheden zal getoetst worden of de diepte en breedte van de watergangen niet is gewijzigd en zo nodig, waar dit een verslechtering betreft, weer in oude situatie hersteld worden.



Afbeelding: te dempen en te realiseren water

Ecologische waterkwaliteit

Als gevolg van de ontwikkeling mag de waterkwaliteit (ecologie) van het aangrenzende watersysteem niet verslechteren. Dit volgt uit de Waterwet, zorgplicht uit de Keur 2019 en de KaderRichtlijn Water (KRW).

Het waterschap zal nauw betrokken te worden bij de inrichting van het plangebied zodat een goede

waterkwaliteit op voorhand gewaarborgd kan worden. Hierbij kan direct gedacht worden aan:

1. Een zo groot mogelijk areaal aan natuurvriendelijke oevers met een talud van 1:3 binnen het plangebied. In het huidige plan is uitgegaan van circa 70% natuurlijke oevers met dit voorgeschreven talud.
2. Bomen zo ver als mogelijk van de watergangen te plaatsen zodat bladval in het water geminimaliseerd wordt. Bladval in water verstikt het water, in het definitieve groenplan zal hier zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.
3. Ter bevordering van de groei van waterplanten de lichtinval in watergangen zo hoog als mogelijk te maken. Hierbij kan gedacht worden aan objecten die de lichtinval blokkeren. In bomenrijen kunnen bijvoorbeeld gaten gemaakt worden.
4. Zoveel als mogelijk voorkomen dat een verhoogde toevoer aan nutriënten naar de watergangen plaatsvindt door afstromend hemelwater vanaf maaiveld, bij het onderdeel omgang met hemelwaterafvoer zullen een aantal voorstellen voor te onderzoeken maatregelen worden gedaan.

Geadviseerd wordt gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Waterkeringen

Aan de noordzijde is de rivier de Amstel aanwezig. Deze is omringt door een secundair waterkerend dijklichaam en heeft een beschermingszone. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen deze beschermingszone. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een andere primaire watergang (2610 1682). Deze watergang heeft een kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone. Het plangebied ligt binnen de beschermings- en buitenbeschermingszone van deze watergang. In het bestemmingsplan zijn de bestaande beschermingszones (dubbelbestemmingen) opgenomen ter bescherming van de belangen van deze waterkeringen.

Omgang met hemelwater en klimaatadaptieve inrichting

In het openbaar gebied zullen op meerdere plaatsen Wadi's worden opgenomen. Door de ophoging met circa 40cm zand zorgen deze voor een vertraagde infiltratie van het hemelwater in de bodem.

De groene daken van SamGroofing worden uitgevoerd met perliet en kennen een waterbergend vermogen van 30L per m² als eerste buffer. Het hemelwater zal via de hwa in een infiltratieput in de tuin worden geloosd waarna het in de bodem kan infiltreren.

Overige maatregelen waarbij aan gedacht kan worden is bijvoorbeeld een regenton bij elke woning in de vorm van een rainblock schutting. Uit de later uit te voeren stresstest hemelwater, waarbij de berekening van de peilstijging en de afvoer van een piekbui wordt gemaakt, zal gekeken worden welke maatregelen noodzakelijk zijn. Van de oevers wordt 70% natuurvriendelijk uitgevoerd.

Conclusie

Er wordt binnen het plangebied voldoende water gerealiseerd. Het aspect water vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3 Milieu

3.3.1 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de

bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Door Waders Milieu BV zijn verkennende bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd welke zijn bijgevoegd bij deze toelichting. De onderzoeken zijn uitgevoerd volgens NEN 5740 en NEN 5707.

Nieuwweens Jaagpad 127

Op het perceel Nieuwweens Jaagpad 127 (E 1236) is een onderzoek uitgevoerd waarvan de rapportage (21412601A, 10 september 2021) is bijgevoegd als Bijlage 3. Uit dit onderzoek blijkt dat er conform de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanleiding bestaat voor de uitvoering van nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De aangetoonde licht verhoogde gehalten in grond en grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het gebruik van de locatie.

In verband met een overschrijding van de restconcentratienorm voor asbest in de stabilisatielaag onder het asfalt bestaat er een saneringsplicht. De omvang is gering en is afgedekt door het asfalt en daarom zijn er geen veiligheidsrisico's. Bij verwijdering van het asfalt zijn saneringsmaatregelen nodig.

Achter Nieuwweens Jaagpad 127

Op het perceel achter Nieuwweens Jaagpad 127 (E1238) is een onderzoek uitgevoerd waarvan de rapportage (21412501A, 16 september 2021) is bijgevoegd als Bijlage 4. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er conform de Wet bodembescherming (Wbb) aanleiding voor de uitvoering van nader en omvangbepalend onderzoek. Het sterk verhoogde gehalte aan zink in de baksteen- en glashoudende grondlaag (0,25-0,75 m-mv) plaatse van de dam, gesitueerd aan de zuidwestzijde van de locatie, dient nog horizontaal verder te worden afgeperkt. Op het overige deel van de locatie zijn in grond en grondwater geen of licht verhoogde gehalten vastgesteld voor de onderzochte stoffen. Deze licht verhoogde gehalten geven geen beperkingen ten aanzien van het gebruik van de locatie.

De concentratie asbest is dermate laag dat er geen aanleiding is voor vervolgonderzoek.

Naar aanleiding van de conclusie uit het hiervoor genoemde onderzoek is een nader bodemonderzoek verricht waarvan de rapportage (21412502B, 22 december 2021) is bijgevoegd als Bijlage 5. Op basis van de onderzoeksresultaten is de omvang van de sterke zinkverontreiniging in de grond ter plaatse van de dam, gesitueerd aan de zuidwestzijde van de locatie, ingeschat op circa 20 m³. Gezien deze beperkte omvang is conform de Wet bodembescherming geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Aanbevolen wordt de aangetoonde sterke verontreiniging met zink te verwijderen voorafgaand aan de voorgenomen herinrichting van het terrein.

Achter Vrouwenakker 6a-16

Het overige deel van het plangebied is onderzocht in het onderzoek dat gaat over de gronden omschreven als 'Achter Vrouwenakker 6a-16, Vrouwenakker'. De rapportage (21427101A, 11 januari 2022) is bijgevoegd als Bijlage 6. De gronden van het te bestemmen tuincentrum aan de oostzijde van het plangebied zijn hierin niet meegenomen, maar zijn onderzocht in het kader van de procedure voor omgevingsvergunning.

Uit deze rapportage volgt dat op enkele plekken is geconstateerd dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het gaat om verontreinigingen met koper, lood, zink en asbest in de bovengrond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor nader bodemonderzoek. De gevallen van ernstige bodemverontreiniging dienen te worden gesaneerd.

Waterbodemonderzoek

De watergangen in het plangebied zijn onderzocht middels een verkennend kwalitatief en kwantitatief waterbodemonderzoek, waarvan de rapportage (21427001C, 23 december 2021) is bijgevoegd als Bijlage 7. Het doel van het waterbodemonderzoek is inzicht verkrijgen in de hoeveelheid baggerspecie en de kwaliteit van de baggerspecie in de watergangen. Dit in verband met het verwerken, nuttig toepassen en/of storten van de bij de (onderhouds)baggerwerkzaamheden

vrijkomende baggerspecie.

Uit de rapportage volgt dat de watergangen in drie gedeeltes zijn onderzocht: noordelijk deel (MV101), middendeel (MV102) en het zuidelijk deel (MV103).

De baggerspecie in monstervak MV103 is geclassificeerd als verspreidbaar over aangrenzende percelen. De baggerspecie in monstervakken MV101 en MV102 is geclassificeerd als niet verspreidbaar conform de msPAF toetsing. Wel is deze bagger eventueel toepasbaar in of op de landbodem of in oppervlaktewater. Voor elke toepassing geldt dat deze nuttig dient te zijn, zoals omschreven in het Besluit bodemkwaliteit.

Voorafgaande toepassing dient getoetst te worden aan de kwaliteit van de ontvangende (water)bodem. Hierbij is het uitgangspunt dat de milieuhygiënische situatie niet mag verslechteren. Daarnaast dient voor toepassing op of in de landbodem aanvullend getoetst te worden aan de bodemfunctieklasse van de ontvangende bodem.

Voor de baggerspecie in onderhavig werk geldt derhalve dat deze nuttig toegepast mag worden in een gebied met de bodemfunctieklasse Industrie en/of waar de bodemkwaliteit van de ontvangende bodem ook minimaal Industrie is.

Conclusie

Er zijn op enkele plekken binnen het plangebied verontreinigingen geconstateerd waarvan enkele ernstige verontreinigingen betreffen. Deze dienen te worden gesaneerd. Gezien de aard omvang van de verontreinigingen in relatie tot de omvang van het plangebied vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.2 Geluid

Eén van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen en rond grote bestaande industrieterreinen.

Volgens de wet mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming binnen stedelijk gebied niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Op plaatsen waar door omstandigheden niet aan de hiervoor genoemde grenswaarde kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld met een maximum van 63 dB voor binnenstedelijke situaties (68 dB voor vervangende nieuwbouw).

Op basis van de Wgh dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde het effect van maatregelen te worden beschreven. Door het treffen van maatregelen kunnen de geluidsbelastingen worden gereduceerd. De systematiek in de Wgh is zodanig dat eerst moet worden beoordeeld of maatregelen aan de geluidsbron mogelijk zijn en daarna in het overdrachtsgebied tussen de bron en de woning. Blijken de maatregelen op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Bij het ontwerpen van geluidreducerende maatregelen dienen achtereenvolgens de volgende aspecten onderzocht te worden:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in de overdrachtsweg;
- maatregelen bij de ontvanger.

Onderzoek

Door Equipe Adviseurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai op grond van de Wet geluidhinder uitgevoerd waarvan de rapportage is bijgevoegd als Bijlage 8. In dit onderzoek is onderzoek gedaan naar de volgende wegen:

- N231
- Nieuwveens Jaagpad
- Ruigekade
- Vrouwenakkerbrug
- De toekomstige toegangsweg/ontsluitingsweg binenn het plangebied (niet gezoneerd)

Uit het onderzoek volgt dat er alleen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) ten gevolge van de N231. Het betreft de 5 meest zuidoostelijke woningen (4 x een twee-onder-een-kapwoning en 1 vrijstaande woning). De maximale gevelbelasting bedraagt maximaal 59 dB op de meest oostelijk gelegen woning. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn hogere waarden benodigd voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Maatregelenonderzoek

Om hogere waarden te kunnen verlenen is het noodzakelijk om te onderzoeken of maatregelen om het geluidsniveau terug te dringen mogelijk zijn.

Bronmaatregelen

Het toepassen van een snelheidsverlaging op een provinciale weg heeft een te grote invloed op de doorstroming en staat daarmee niet in verhouding tot het doel van de verlaging. Het toepassen van stiller asfalt staat financieel niet in verhouding tot het te dienen doel; het betreft slechts enkele woningen.

Overdrachtsmaatregelen

Het plaatsen van een geluidsscherm langs de N231 staat financieel niet in verhouding tot het doel omdat het slechts enkele woningen betreft die een te hoge geluidsbelasting ervaren. Bovendien heeft het een behoorlijke invloed op het landschap, aangezien het geluidsscherm een aanzienlijke lengte moet hebben om effect te hebben. Een geluidswal is simpelweg niet mogelijk omdat er geen ruimte voor is.

Maatregelen bij de ontvanger

Vanuit het geluidbeleid zijn voorwaarden gesteld voor het verlenen van een hogere waarde. Het nieuwbouwplan/de betreffende woningen voldoen onder andere aan de volgende criteria uit het geluidbeleid:

- Maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde zijn onvoldoende doeltreffend.
- De woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op.
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe zijde.
- In het planvoornemen is onder andere veel aandacht geschonken aan “groen” wat als akoestische compensatie kan worden gezien. Door de opzet van het plan wordt een goed woon-/leefklimaat gecreëerd.
- De maximale hogere waarde van 58 dB voor wegverkeerslawaai uit het geluidbeleid wordt op één gevel na, nergens overschreden. Het toestaan van een hogere waarde dan 58 dB is bij hoge uitzondering mogelijk op grond van het geluidbeleid. Deze uitzondering is gerechtvaardigd omdat het een zijgevel van de woning betreft en de woning over ten minste een geluidluwe zijde beschikt. De overschrijding vindt alleen plaats op de verdieping.

Cumulatie wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai

In het onderzoek is in verband met de 20 Ke-zone het wegverkeerslawaai gecumuleerd met het luchtvaartlawaai. Dit is verplicht op grond van artikel 110a, jo. artikel 110f van de Wet geluidhinder. Hieruit volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting 67 dB bedraagt. Conform de methode Miedema kan de milieukwaliteit op het gebied van geluid worden gekwalificeerd als 'slecht'.

Geluidklasse	Beoordeling
≤ 50 dB	Goed
50 – 55 dB	Redelijk
55 – 60 dB	Matig
60 – 65 dB	Tamelijk slecht
65 – 70 dB	Slecht
> 70 dB	Zeer slecht

Afbeelding: Lden classificering milieukwaliteit conform methode Miedema

Het aspect geluid is één van de aspecten die wordt afgewogen bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Om woningen te kunnen bouwen in een geluidsklimaat dat als slecht gekwalificeerd wordt zijn in voorliggend geval maatregelen genomen het geluidsklimaat binnen het plangebied te verbeteren. Er worden groene daken toegepast waarbij het voorliggende bestemmingsplan een instandhoudingsverplichting kent van minimaal 75% groene daken bij de woningen inclusief bijgebouwen. Vrijstaande woningen en tweekappers krijgen een rieten kap. Ook is er een maximum verhardingspercentage bij de woonpercelen opgenomen. Ook de openbare ruimte wordt in grote mate van groen voorzien in de vorm van bomen, struiken en zo min mogelijk geluidreflecterende verharding door de toepassing van halfverhardingen. Groen heeft groen een geluidsabsorberend effect, dat van belang is op deze geluidsbelaste locatie. Van aanwezigheid van veel en divers groen is bovendien bewezen dat dit bijdraagt aan de gezondheid, woningen en/of omgevingen verkoelt en bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatadaptiviteit. Ook worden geluidsproducerende installaties voor het verwarmen en koelen van woningen niet toegestaan in de buitenruimte van woonpercelen. Ondanks dat het plangebied een hoge geluidsbelasting kent als gevolg van vliegtuiglawaai, kan door toepassing van diverse maatregelen worden afgewogen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De hoge geluidsbelasting als gevolg van vliegtuigen is daarmee acceptabel.

Conclusie

Voor de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Hierbij wordt voldaan aan vigerende geluidbeleid. Het plangebied heeft een hoge geluidsbelasting als gevolg van het vliegtuiglawaai. Door toepassing van diverse maatregelen wordt evengoed een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd en is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is in de regels (artikel 5.5.1 en 9.5.1) geborgd dat het binnenniveau van woningen en gebruiksruiden voldoet aan maximaal 33 dB en 60 dB cumulatief. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat bevorderd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.3 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand. Bij kruimelgevallen komt de toetsing van effecten op de luchtkwaliteit eigenlijk niet aan de orde, maar toch wordt er hierna op ingegaan.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn

stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Verkeersbewegingen

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk die ruim onder de grens van aantal woningen blijft als genoemd in de regeling NIBM. Ter zekerstelling is de NIBM-Tool ingevuld welke hierna is weergegeven. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van voorliggend bestemmingsplan is ingevuld. Bevestigd wordt dat het plan inderdaad NIBM is.

Bovendien moet worden bedacht dat er in de bestaande planologisch mogelijke situatie meer verkeersbewegingen kunnen worden gegenereerd dan in de nieuwe situatie die wordt gerealiseerd met voorliggend bestemmingsplan. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	695
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	1,09
	0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding: ingevulde NIBM-tool

Voorts is ook gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te bieden vanuit het aspect luchtkwaliteit. De tabel hierna toont de achtergrondwaarden in relatie tot de advieswaarden van de WHO en de wettelijke grenswaarden.

	Achtergrondwaarde (µg/m ³)	Advieswaarde WHO (µg/m ³)	Wettelijke grenswaarde (µg/m ³)
Stikstofdioxide (NO ₂)	14	10	40
Fijnstof (PM ₁₀)	16	15	40
Fijnstof (PM _{2,5})	8	5	25

Uit de tabel volgt dat de achtergrondwaarden net boven de advieswaarden van de WHO liggen, maar ruim onder de wettelijke grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse is dusdanig dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.3.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Beoordeling

Door Equipe adviseurs is een notitie opgesteld met betrekking tot de omliggende bedrijfsmatige functies. De notitie (233371, 16 oktober 2023) is bijgevoegd als Bijlage 9. Beoordeeld is wat de afstand vanaf de gevoelige functies binnen voorliggend bestemmingsplan en de bedrijfsmatige functies is.

Uit de notitie volgt dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. In de notitie is tevens rekening gehouden met het vergunde bedrijf op Vrouwenakker 10A, waarvan de verleende omgevingsvergunning is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Ook dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen gemotiveerd toegestaan. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour.

Groepsrisico

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Verantwoording groepsrisico

Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. Een verantwoording is een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de veiligheidsregio speelt hierbij een belangrijke rol. Bij complexe projecten ligt doorgaans een proces van overleg met veiligheidsdeskundigen ten grondslag.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht ook om gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen waar kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt, zoals woningen, rekening te houden met externe veiligheid. Dit betekent bijvoorbeeld dat de woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een risicovol bedrijf dat werkt met grote hoeveelheden aan gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen die gevaarlijke stoffen vervoeren onder hoge druk. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is geldt dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een nieuwe kwetsbare functie wordt mogelijk gemaakt, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de druk in de leiding. Binnen deze strook mag er niet gebouwd worden. Er kan bij omgevingsvergunning van worden afgeweken voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen waar vervoer over plaatsvindt van gevaarlijke stoffen. Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk als er een toename van het aantal mensen wordt toegestaan. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken, buiten de 200 m, in de toelichting aandacht moet worden besteed aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een volledige verantwoording kan achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

1. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
2. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
3. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het

plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen. In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen bij het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten aandacht besteed moet worden aan de effecten van een plasbrand. Het kan zijn dat er extra bouwkundige maatregelen nodig zijn om de zelfredzaamheid van de personen te verhogen.

Beoordeling

Door AVIV is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd waarvan de rapportage (235475, 11 september 2023) is bijgevoegd als Bijlage 10. De relevante bronnen betreffende externe veiligheid zijn de N231 en het afwegingsgebied van Schiphol.

N231

Vastgesteld is dat de N231 geen PR 10-6 contour heeft en het plaatsgebonden risico daarmee geen belemmering vormt.

Vanwege de afstand van de planlocatie tot de weg in combinatie met het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over de N231 wordt gesteld dat 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Conform artikel 8 van het Bevt kan verder verantwoording daarom achterwege blijven.

Indien een ongeval met gevaarlijke stoffen langs de N231 zich voor doet is er via de ontsluitingsweg richting het Nieuwveens Jaagpad de mogelijkheid om weg te vluchten van het ongeval. Daarnaast bieden de vele woningen ook de mogelijkheid om te schuilen aan de westzijde van bebouwing, afgewend van het ongeval. Bovendien zijn de bewoners van de 82 woningen voldoende zelfredzaam. Voor wat betreft de bewoners van het woon-zorgcomplex kan gesteld worden dat er 24 uur zorg/begeleiding aanwezig is. Via een goede instructie bij een ramp kan er snel gehandeld worden. Aan de oostzijde van het plangebied is er een ontsluiting voor calamiteiten, waarmee het plangebied vanaf twee verschillende kanten bereikbaar is.

Schiphol

Het plangebied ligt buiten de PR 10-6 contour van Schiphol en vormt daarmee geen belemmering.

Het plangebied ligt volledig binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid (LIB 5) van het Luchthavenindelingsbesluit. Conform art. 2.2.1d van het LIB gelden voor de gronden die met nummer 5 zijn aangewezen de volgende regels:

1. Buiten bestaand stedelijk gebied zijn geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.
2. Gemeenten motiveren in de ruimtelijke onderbouwing van het plan de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Op 7 juli 2022 is een verzoek aan de Inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie (ILT) van I en W gedaan om een verklaring van geen bezwaar (vvgb) vanwege het bouwen van woningen buiten BSG. Op 31 augustus 2022 heeft ILT laten weten dat een vvgb niet nodig is omdat gezien voorgaande bestemmingsplannen en het daarin vastgelegde en toegestane gebruik, er sprake is van BSG. Aan het genoemde onder 1 wordt daarmee voldaan.

Voor wat betreft de voorwaarde onder 2 kan worden gesteld dat het plangebied op twee plekken wordt ontsloten en dat er daarmee zowel aan de westzijde als de oostzijde een mogelijkheid bestaat om het plangebied te ontvluchten bij een vliegtuigongeval. Bovendien is er binnen het plangebied sprake van diverse veelzijdige woongebouwen waarmee de kans bestaat om te schuilen. Ook de aanwezigheid van water kan helpen bij het minimaliseren van de gevolgen van een vliegtuigongeval. Verder geldt hier ook het gestelde over de zelfredzaamheid zoals is verwoord onder het kopje over de N231.

Aan de voorwaarden voor het bouwen van woningen binnen LIB 5 gebied kan worden voldaan.

Advies Veiligheidsregio

Door de Veiligheidsregio Hollands Midden is in het kader van vooroverleg aangegeven dat er geen bijzonderheden zijn. Het plangebied ligt nabij een provinciale weg maar deze weg maakt geen onderdeel uit van het Basisnet, het aantal transporten van gevaarlijke stoffen over deze weg is beperkt. Wel wordt geadviseerd de (mechanische) ventilatie eenvoudig afschakelbaar te maken mocht zich een brand in de

omgeving (kassencomplex) of een toxische wolk zich voordoen. Hiermee zal rekening worden gehouden in de technische uitwerking van de woningen. Dit is geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vanuit het aspect externe veiligheid.

3.3.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object mag veroorzaken. Tevens gelden er vaste afstanden tot woningen van derden. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Daarnaast bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied zijn geen geurbelastende bedrijven aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden bij voorliggend bestemmingsplan. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

3.3.7 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Het voorliggende plan zou kunnen worden geschaard onder D11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. In kolom 2 wordt onder andere genoemd dat het moet gaan om 2000 woningen of meer.

Het voorliggende plan blijft onder de drempelwaarden. Echter, het bevoegd gezag dient op basis van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer een expliciet vormvrij m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen. Dit voorbereidingsbesluit dient, gebaseerd op de laatste, meest recente stukken van en behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan, gelijktijdig met het ontwerp ter visie te liggen. Het vormvrije m.e.r. beoordelingsbesluit kan worden genomen op basis van een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Beoordeling

In Bijlage 11 is een tabel opgenomen waarin de mogelijke milieueffecten worden behandeld. Dit is de genoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Eerst wordt een beschrijving gegeven van de kenmerken van de activiteit en de plaats van de activiteit. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van de gevolgen van de activiteit. Hierbij wordt gekeken of er mogelijk (belangrijke) nadelige milieugevolgen ontstaan en of er mitigerende maatregelen kunnen worden genomen om eventueel het milieueffect te verminderen of teniet te doen.

Uit de tabel volgt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten en dat een nadere beoordeling in de vorm van een planMER niet nodig is.

3.4 Ecologie

Er is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Onderzoek beschermde soorten

In verband met de sloop van de aanwezige opstallen is door Equipe Adviseurs een quick scan ecologie uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 12. Op 29 juli 2023 is door een ecooloog een bezoek gebracht aan het plangebied. Ter plekke is beoordeeld of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, die schade kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij is gezocht naar sporen van dieren en is op basis van de begroeiing en de opbouw van het landschap, geschat of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. De effecten worden beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Verder is geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken, een effect veroorzaken.

Vogels met jaarrond beschermde nesten, reptielen, ongewervelden en beschermde planten en mossen zijn uit te sluiten. Hiervoor zijn geen vervolstappen nodig.

Broedvogels zijn niet uit te sluiten en daarom dient er rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Dit houdt in dat wanneer er gewerkt wordt buiten het broedseizoen (circa 15 maart - 15 juli) er geen verdere maatregelen nodig zijn. Wanneer dit wel wordt gedaan dient voorafgaand een broedvogelcontrole te worden uitgevoerd.

Grondgebonden zoogdieren in de vorm van wezel, hermelijn en bunzing worden gezien de aanwezige ruigte verwacht. Deze soorten zijn echter vrijgesteld in Zuid-Holland. Er is daarom geen nader onderzoek nodig.

Foeragerende vleermuizen zijn niet uit te sluiten. Door werkzaamheden niet 's avonds of 's nachts uit te voeren en eventuele verlichting (op andere momenten) naar beneden te richten, kan worden rekening gehouden met deze dieren en is nader onderzoek of ontheffing niet noodzakelijk.

De heikikker kan niet worden uitgesloten en daarom is nader onderzoek naar deze soort noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd van 15 februari tot 31 oktober.

Ook kan de grote modderkruiper niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar deze soort is nodig en loopt van 1 maart tot 31 juli of van 1 september tot 31 november.

Onderzoek beschermde gebieden

De genoemde quick scan ecologie gaat ook in op beschermde gebieden.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op 7,1 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse plassen en De Haeck. Door de kenmerken van het projectgebied, de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van het tussenliggende stedelijke gebied zijn geen negatieve effecten aan de orde als gevolg van de toekomstige inrichting van het projectgebied op het Natura 2000-gebied en de instandhoudingsdoelen. Een stikstofdepositieberekening is uitgevoerd waarop wordt ingegaan in paragraaf 3.5. Hieruit blijkt dat er geen depositie plaatsvindt hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

NNN-gebied

Het projectgebied ligt op 0 meter van het dichtstbijzijnde NNN gebied. Gezien de werkzaamheden worden er geen negatieve effecten verwacht op de toekomstige inrichting van het NNN.

Conclusie

Er vindt als gevolg van de werkzaamheden geen aantasting van beschermde gebieden plaats. Naar twee soorten is nader ecologisch onderzoek nodig. Er heeft reeds eDNA onderzoek plaatsgevonden naar de soorten. Dit is een nieuwe methode om de aanwezigheid van soorten in een water aan te tonen. Er is in de watermonsters geen eDNA van grote modderkruiper en heikikker gedetecteerd. De verwachting op het voorkomen van de soorten is hiermee verlaagd. Wanneer tijdens later vervolgonderzoek één van de, of beide soorten worden aangetroffen, is een ontheffing verleendbaar. Dit komt omdat de soorten in de omgeving op meerdere plekken voorkomen en het hier geen essentieel leefgebied betreft.

3.5 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie bestaat in gereduceerde vorm (NH_3 , ammoniak) en geoxideerde vorm (stikstofoxide, NO_x). Beide vormen van stikstof kunnen worden omgezet tot de nutriënten ammonium (NH_4) en nitraat (NO_3). De extra aanvoer van deze voedingsstoffen kan vooral bedreigend zijn voor voedselarme habitattypen. Door de verrijking kan de vegetatie verruigen en kunnen kenmerkende soorten van schrale milieus verdwijnen. Daarnaast kan depositie van stikstof en dan vooral depositie van ammoniak, leiden tot een daling van de bodem-pH. Door verzuring verdwijnen gevoelige soorten en neemt de soortenrijkdom en kwaliteit van zuurgevoelige habitattypen af. Voor de toetsing van de effecten is het van belang om vast te stellen of de kritische depositiewaarde (KDW) van de betreffende habitattypen wordt overschreden. De KDW is de grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Een overschrijding van de KDW betekent niet direct dat dit leidt tot een daadwerkelijke verslechtering van de kwaliteit, dit is afhankelijk van lokale situatie, waarbij er sprake kan zijn van buffering ten aanzien van verzuring of vermesting.

Onderzoek

Om te bepalen wat de effecten van stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase en de gebruiksfase is op stikstofgevoelige gebieden, is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage ervan is bijgevoegd als Bijlage 13. De berekening is uitgevoerd met de AERIUS Calculator versie 2023 die op 5 oktober 2023 beschikbaar is gekomen.

Op basis van de berekeningen die zijn uitgevoerd met AERIUS Calculator 2023, blijkt dat er zowel tijdens de (tijdelijke) realisatiefase als tijdens de (permanente) gebruiksfase geen stikstofemissies plaatsvinden die leiden tot stikstofdeposities van meer dan 0,00 mol/ha/jr op (naderend) overbelaste stikstofgevoelige habitats in omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van mogelijke significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met name de Erfgoedwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Beoordeling

In 2009 is reeds een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd waarvan de rapportage (NO3177_NKVA2, juni 2009) is bijgevoegd als Bijlage 14.

In de rapportage komt naar voren dat het voorliggende plangebied onderdeel was van een grotendeels ondoordringbaar veengebied. Er was sprake van een rietmoeras totdat na WOII werd begonnen met de kassenbouw in het plangebied. Er zijn geen archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten bekend. Er bevindt zich volgens geraadpleegde historische kaarten geen bebouwing uit de Nieuwe Tijd binnen het plangebied.

Uit het uitgevoerde veldonderzoek bleek dat er mariene sedimenten en bosveen zijn aangetroffen. Hieruit wordt geconcludeerd dat het plangebied te nat was voor bewoning. Oeverwallen zijn wel geschikt geweest voor bewoning, maar deze zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Er wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen en daarom heeft het plangebied ook geen archeologische dubbelbestemming gekregen in het voorliggende bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Er vindt geen aantasting plaats van archeologische- of cultuurhistorische waarden. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.7 Kabels en leidingen

In een ruimtelijk plan moeten planologisch relevante leidingen worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd. Dit inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing om de leiding te beschermen.

In en rond het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

4.2 Toelichting op de planregels

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt wordt in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel "Wijze van meten" bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar dat wenselijk is, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Artikel 3 Agrarisch

Binnen deze bestemming is een tuincentrum mogelijk met daarbij behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan ten behoeve van een tuincentrum en binnen het bouwvlak, met een goothoogte van maximaal 5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is bedoeld voor groenvoorzieningen en ondersteunende openbare voorzieningen zoals wandel- en fietspaden, wegen, water, speel- en sportvoorzieningen en kunstwerken.

Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn maximaal 12 evenementen toegestaan. Wat onder een evenement wordt verstaan is gedefinieerd in artikel 1.32. Ter plaatse van deze aanduiding is tevens een gebouw toegestaan waarvan minimaal één zijde open moet blijven, met een maximale bebouwingsoppervlakte van 40 m² en een maximale hoogte van 5 meter. De exacte situering van dit gebouw is flexibel binnen het aanduidingsvlak.

Deze bestemming heeft een belangrijke functie binnen het bestemmingsplan door het veelvuldige toepassen van groen ter bevordering van het woon- en leefklimaat in relatie tot de hoge geluidsbelasting als gevolg van vliegtuigverkeer. Het westelijk deel van het plangebied is ook bestemd als Groen. Hierdoor is er voor bewoners op korte afstand de mogelijkheid om een groene omgeving op te zoeken en elkaar te ontmoeten. Dit heeft een positief effect op de leefkwaliteit binnen het plangebied.

Ten behoeve van een groene inpassing van woningen is een aanduiding ten behoeve van hagen opgenomen waarmee wordt geregeld dat hagen tot een hoogte van 1 meter worden gerealiseerd en in

stand worden gehouden.

Artikel 5 Maatschappelijk

De maatschappelijke bestemming is bedoeld voor de zorginstelling waarbinnen wonen met zorg mogelijk is voor maximaal 26 zorgwooneenheden. Dit zorggebouw biedt tevens ruimte voor ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen tot maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen voor de buurt zoals het aanbieden van groepsactiviteiten, thuiszorg of fitness/fysiotherapie.

Het gebouw is toegestaan binnen een bouwvlak en mag in twee verschillende hoogtes worden gebouwd (maximaal 10 meter en 13 meter).

Door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat er een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd binnen de bebouwing.

Artikel 6 Tuin

De bestemming tuin is opgenomen bij de sociale koopwoningen en de beneden-bovenwoningen waar sociale- en middeldure huur mogelijk is. Binnen deze bestemming is geen bebouwing mogelijk, met uitzondering van de aanduiding 'bijgebouwen'. Dit is gedaan om te zorgen dat woningen niet uit kunnen breiden, om zo de koop- en huurprijs laag te houden. Op deze wijze moeten de woningen ook in de toekomst betaalbaar blijven. Ook vergunningsvrij zijn uitbreidingen met gebouwen niet mogelijk.

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt is het van belang dat om te voorkomen dat tuinen volledig worden verhard. Hierom is een verbod opgenomen om de bestemming 'tuin' zonder omgevingsvergunning voor meer dan 65% te verharden. Er kan een omgevingsvergunning worden verleend indien wordt aangetoond dat de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad. Afstemming met de waterbeheerder is hierbij noodzakelijk.

Ten behoeve van een groene inpassing van woningen zijn aanduidingen ten behoeve van hagen opgenomen waarmee wordt geregeld dat hagen tot een hoogte van 1 meter of 2 meter worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

De hoofdwegen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Gebouwen zijn alleen toegestaan ten behoeve van algemeen nut en beperkt tot 3 meter hoogte en maximaal 15 m² oppervlakte. Aan de oostzijde van het plangebied is een ontsluiting opgenomen op de N231 die alleen gebruikt kan worden als langzaam verkeersroute en als calamiteitenontsluiting. Dit is geregeld met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenroute'.

Artikel 8 Water

De watergangen binnen het plangebied zijn bestemd als 'water'. Ook zijn kunstwerken mogelijk, welke zijn gedefinieerd in artikel 1.39. Gebouwen zijn niet toegestaan en steigers bij woningen zijn beperkt in omvang.

Artikel 9 Wonen

Binnen de bestemming 'wonen' zijn woningen toegestaan inclusief beroepen aan huis. Woningen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken. Binnen de woonbestemming kan onderscheid worden gemaakt in type woningen.

Rijwoningen, sociale koop 2: Het bouwvlak is strak om de bebouwing heen gelegd om te voorkomen dat woningen groter worden gebouwd en zo te borgen dat huizenprijzen te veel stijgen. Hiervoor is één blok aangewezen met een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Er zijn maximaal 8 woningen mogelijk.

Beneden bovenwoningen: Hier is sociale huur en middeldure huur gepland. Ook hier is het bouwvlak strak om de bebouwing heen gelegd om dezelfde reden als bij de sociale koop. De maximale goothoogte is 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 10,5 meter.

Tiny houses, sociale koop 1: Er wordt de mogelijkheid geboden aan 6 tiny houses in twee blokken van 3 woningen. Ook hier is het bouwvlak strak om de woningen heen gelegd ter voorkoming van uitbreiding

en dus behoud van betaalbaarheid. De maximale bouwhoogte is 3,5 meter. Om de tiny houses is een groenbestemming gelegd om te zorgen dat de gronden openbaar gebruikt kunnen worden, wat kenmerkend is bij tiny houses.

Rug-aan-rugwoningen, sociale koop1: Ten oosten van de tiny houses is een blok van 8 rug-aan-rugwoningen mogelijk. Het bouwvlak is strak om de bebouwing gelegd en binnen de aanduiding bijgebouwen zijn bijgebouwen aan de voorzijde mogelijk, conform ontwerp. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter.

(Middel)dure koop rijwoningen: Deze woningen hebben meer flexibiliteit gekregen in situering door het opnemen van een ruimer bouwvlak. In totaal zijn er 26 woningen mogelijk verdeeld over 4 bouwvlakken. De goothoogte is maximaal 6,5 en de bouwhoogte maximaal 10,5 meter. Voor de realisatie van bijgebouwen voor de voorgevel is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Hier zijn bijgebouwen tot 3 meter mogelijk.

Twee-aaneenwoningen en vrijstaande woningen: Deze woningen zijn mogelijk aan de zuidoostzijde van het plangebied en zijn aangeduid met 'twee-aaneen' en 'vrijstaand'. De woningen mogen vrij worden verdeeld binnen het bouwvlak met een maximum van 10 woningen. De maximale goothoogte bedraagt 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 11,5 meter.

De reeds vergunde woning aan het Nieuwveens Jaagpad wordt mogelijk gemaakt met een bouwvlak waarbinnen één woning mogelijk is.

Voor de woningen binnen het plangebied met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - groene daken' is een verplichting opgenomen om per woning minimaal 75% van het dakvlak groen uit te voeren en te houden. Dit houdt verband met het terugbrengen van de effecten van het vliegtuiglawaai afkomstig van Schiphol. De groen daken dempen en reduceren het geluid en zijn daarom van belang voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Ook is een verbod opgenomen om de gronden binnen een woonbestemming te verharderen:

- c. voor meer dan 65% bij woonpercelen kleiner dan 350 m², of;
- d. voor meer dan 50% bij woonpercelen groter dan 350 m²;

Het hoofdgebouw wordt hierbij niet meegerekend en de oppervlakte van bijgebouwen wel. Er is een omgevingsvergunning mogelijk voor meer verharding, mits wordt aangetoond dat geen onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige belangen ontstaat. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

Ten behoeve van een groene inpassing van woningen zijn aanduidingen ten behoeve van hagen opgenomen waarmee wordt geregeld dat hagen tot een hoogte van 1 meter of 2 meter worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

Er zijn twee waterkeringen aanwezig binnen het plangebied: aan de noordwestzijde langs het Nieuwveens Jaagpad en aan de zuidzijde. Deze zijn beschermd middels een dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen, dakkapellen op woningen, hoe met ondergeschikte bouwonderdelen wordt omgegaan en hoe moet worden omgegaan met parkeren. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zomaar worden gewijzigd en bij nieuwbouw moet worden voldaan aan het 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2021', danwel de opvolger daarvan.

In de algemene gebruiksregels is opgenomen wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

In de algemene aanduidingsregels is een aanduiding 'luchtvaartverkeerszone – 20Ke' opgenomen die geldt voor het gehele plangebied. Deze aanduiding regelt wanneer nieuwe geluidgevoelige gebouwen (waaronder woningen) zijn toegestaan. Voorliggende woningbouwontwikkeling valt onder de uitzonderingsmogelijkheden.

In de algemene afwijkingsregels is opgenomen binnen welke marges het bevoegd gezag (B&W) mag afwijken van in de regels gestelde maten en bepalingen. Er mag bijvoorbeeld worden afgeweken ten

behoefte van voorgeschreven maatvoering (zoals goot- en bouwhoogtes) tot maximaal 10%.

De algemene wijzigingsregels geven B&W de mogelijkheid om bestemmingen te wijzigen wanneer dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein of bijvoorbeeld wanneer wettelijke regelingen wijzigen.

4.3 Plansystematiek

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan toegestuurd aan verschillende overleginstanties toegestuurd. Hierna is beschreven van welke instanties een reactie is ontvangen en hoe de reactie is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat afstemming plaatsgevonden over de toepassing van maatwerk ex. art. 6.34 van de Omgevingsverordening in verband met het in beperkte mate afwijken van de regels voor de 20Ke-contour van Schiphol. Daarbij was nog wel het voorbehoud opgenomen, dat de provincie te zijner tijd, zodra het bestemmingsplan in procedure zou worden gebracht, het plan nog integraal moest worden beoordeeld. Daarover merkt de provincie het volgende op:

- I. Over de landschappelijke inpassing van het plan en de aansluiting van een calamiteitenroute naar de provinciale weg N231 heeft afgelopen zomer al voldoende afstemming plaatsgevonden. Voor wat betreft deze aspecten en het aspect toepassing van maatwerk geeft het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding om daarover opmerkingen te maken.
- II. Het aandeel sociale huurwoningen is kleiner dan de provincie wenst (25%) op basis van de Omgevingsverordening. Ook is het niet in lijn met de Regionale Realisatieagenda's en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 (65% betaalbaar, waarvan 30% sociale huur in het nieuwbouwprogramma). Ook merkt de provincie op dat de sociale huurwoningen in het bestemmingsplan (nog) niet zijn ondergebracht bij een woningcorporatie. De provincie geeft aan dat met het toevoegen van tenminste 6 extra sociale huurwoningen in ieder geval al voldaan kan worden aan minimaal 25% sociale huur in het bestemmingsplan (art 6.10, lid 2 Omgevingsverordening).

Reactie: In een separate reactie heeft de gemeente Nieuwkoop richting de provincie aangegeven dat het voorliggende programma is opgesteld op basis van een onderbouwde behoefte dat bestaat binnen Vrouwenakker. Dit is vastgelegd in de Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025, die is vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2022. In gesprekken die hebben plaatsgevonden met de provincie tussen november 2021 en oktober 2022 is het plan veelvuldig besproken. Ook is in de gesprekken gesproken over de 50/50 verdeling tussen huur en koop voor zowel de sociale als betaalbare categorie en de motivering vanuit de gemeente daarvoor.

Na alle afstemming met de gemeenteraad, provincie, ILT en WDA (en andere ketenpartners) is de aanbestedingsleidraad afgerond. Hierin zijn alle eisen en wensen, onder de paraplu van alle vigerend beleid, standpunten van ketenpartners en aangevuld met extra sociale/maatschappelijke ambities verankerd in de aanbestedingsleidraad. De uitgangspunten in deze leidraad (35% sociaal (50/50 sociale koop1/sociale huur) en betaalbare koop (50/50 middenhuur en sociale koop2) sloten aan op het vigerend beleid. Het bestemmingsplan dat voorligt is gebaseerd op de aanbestedingsleidraad waar zoals is aangegeven een zorgvuldig proces aan vooraf is gegaan waar de provincie onderdeel van is geweest. Het is daarom niet wenselijk en vrijwel onmogelijk om nu het woningbouwprogramma te wijzigen.

Woningcorporatie Woondiensten Aarwoude (WDA) is nauw betrokken geweest bij het proces vanaf december 2021. Tegelijkertijd met het tekenen van de overeenkomst tussen ontwikkelaar VORM (winnaar aanbesteding) en Gemeente Nieuwkoop is er ook een overeenkomst getekend tussen WDA en VORM waarmee is geborgd dat WDA de sociale huurwoningen aan hun portefeuille zal toevoegen. Inmiddels zijn VORM en WDA ook met elkaar in gesprek om te verkennen of de middenhuur bij WDA ondergebracht kan worden. Een vergelijkbaar proces loopt voor het Wonen met zorg gebouw.

Veiligheidsregio Hollands Midden

- I. Er heeft geen goede beoordeling van de bestrijdbaarheid van een gebouwbrand kunnen plaatsvinden. Dit komt vanwege de onduidelijkheid over de maatvoering/bochtstralen binnen het plangebied als ook de benodigde nadere uitwerking van de doodlopend eindconstructies. Geadviseerd wordt om de

ontbrekende gegevens aan te vullen en het plan aan te passen op basis van het beleidsdocument 'bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen' en de veiligheidsregio voor deze onderdelen om een aanvullend advies te vragen. De offensieve bluswatervoorziening (voor de bestrijding van kleine branden) is nog niet geprojecteerd in het plangebied. Graag ontvangt de veiligheidsregio te zijner tijd een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen. Dit volgt later in het traject van nieuwbouw door het drinkwaterleidingbedrijf en maakt onderdeel uit van hun standaard werkproces.

Reactie: De ontbrekende gegevens zijn aangevuld in de ontwerptekening en er wordt aanvullend advies aangevraagd.

- II. De nieuwe ontwikkeling van de zorglocatie voldoet niet aan de prognostijden van de opkomsttijd van de brandweer. Het betreft hier een nieuwe locatie met het overheersende kenmerk 'Gebouwen voor slapende niet-zelfredzame personen' en is daarmee een aandachtsobject. Aangezien niet voldaan kan worden aan de opkomsttijden is het ook vanuit ruimtelijke ordeningsoogpunt benodigd om aanvullende locatie maatregelen voor te schrijven zodat de langere opkomsttijd van de brandweer hiermee kan worden overbrugd. Gedacht kan worden aan een watermistinstallatie (beperken brandomvang) en rookmelders in alle verblijfsruimten (versnellen alarmeringstijd en daarmee de vluchttijd vergroten). Daarnaast is de BHV-organisatie eveneens extra van belang aangezien zij een langere periode zelf de hulpverlening moeten vormgeven alvorens de brandweer komt assisteren.

Reactie: Bij de technische uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met aanvullende maatregelen.

- III. In het kader van externe veiligheid zijn er geen bijzonderheden. Het plangebied ligt nabij een provinciale weg maar deze weg maakt geen onderdeel uit van het Basisnet, het aantal transporten van gevaarlijke stoffen over deze weg is beperkt. Wel wordt geadviseerd de (mechanische) ventilatie eenvoudig afschakelbaar te maken mocht zich een brand in de omgeving (kassencomplex) of een toxische wolk zich voordoen.

Reactie: Bij de technische uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met aanvullende maatregelen.

- IV. In het kader van waterveiligheid kan bij een overstroming vanuit een regionale kering een waterstand van meer dan een meter worden bereikt. Een nadere uitwerking is evenals voor de andere scenario's in bijlage 1 opgenomen. Voor de nutsvoorzieningen is het wenselijk deze op hoogte aan te brengen zodat de wederopbouw na een overstroming sneller kan verlopen. Een realistische waterstand (reëel versus worst-case scenario) kan door het waterschap worden bepaald.

Reactie: Bij de realisatie van nutsvoorzieningen zal worden beoordeeld of een hogere plaatsing uitvoerbaar is.

- V. Er wordt aandacht gevraagd voor de brandveiligheid van groene daken in relatie tot de toepassing van zonnepanelen. In een nadere uitwerking zal aannemelijk gemaakt moeten worden dat voorzorgsmaatregelen worden getroffen die het ontstaan van een (ongecontroleerde) brand kunnen voorkomen. Ditzelfde geldt ook voor het riet gedekte dak van het appartementencomplex en eventueel toe te passen groene gevels.

Reactie: Bij de uitwerking van de bouwplannen zal aandacht worden besteed aan brandveiligheid in relatie tot groene daken.

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

- I. Opgemerkt wordt dat bouwen binnen het profiel van vrije ruimte van de waterkering in geen geval is toegestaan. Vanwege de ophoging binnen het plangebied kan er zetting op de waterkering ontstaan. Er zal een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden waarin aangetoond wordt dat de stabiliteit van de waterkeringen gewaarborgd blijft. Bovendien is Amstel, Gooi en Vecht

(AGV) voornemens een dijkverbetering uit te voeren aan de noordelijke waterkering in 2024/2025.

Afstemming met AGV is noodzakelijk om beide werkzaamheden goed aan te laten sluiten.

Reactie gemeente: De opmerking omtrent het bouwen binnen het profiel van vrije ruimte wordt ter harte genomen. Er zal een geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd en worden overlegd aan AGV voordat werkzaamheden plaatsvinden om ook de gewenste afstemming te hebben.

- II. AGV merkt op dat de waterkwaliteit van het aangrenzende watersysteem niet mag verslechteren. Het voorontwerpbestemmingsplan is op dit punt nog te kort door de bocht. In de waterparagraaf dient een kopje opgenomen te worden voor waterkwaliteit waar duidelijk beschreven wordt of, hoe en in welke mate de ontwikkeling een invloed heeft op de ecologische waterkwaliteit. Indien een verslechtering aannemelijk is dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

Reactie gemeente: in de toelichting is in de watertoets aangevuld.

- III. AGV geeft aan dat waterdempingen binnen het plangebied één op één moeten worden gecompenseerd in de vorm van open water. Duikers zijn nodig om te voorkomen dat watergangen worden afgesloten en om te zorgen dat water afgevoerd kan blijven worden. AGV vraagt zich af of de zuidoostelijke ontsluitingsweg ook wordt gerealiseerd met een demping van de watergang en zo ja, of deze demping is meegenomen in de watertoets.

Reactie gemeente: Water wordt één op één gecompenseerd en duikers worden toegepast. De Zuidoostelijke demping is nog niet meegenomen in de watertoets, maar dit zal worden toegevoegd. Er zit voldoende ruimte in het overschot aan water dat wordt gerealiseerd, waardoor de demping geen problemen oplevert voor de watertoets. De dam zal worden uitgevoerd met een duiker waardoor de doorstroming gegarandeerd is.

- IV. Voor wat betreft het beheer en onderhoud van watergangen wijst AGV erop dat onderhoud van secundaire watergangen aan de eigenaren is en dat dit duidelijk gecommuniceerd moet worden. Ook moeten secundaire watergangen een schouwstrook hebben en daar wordt in het plan aan voldaan. AGV is verantwoordelijk voor het onderhoud van primaire watergangen, welke in het zuidoosten van het plangebied aanwezig zijn. Aan de zuidkant lijkt het er voor AGV op dat er demping gaat plaatsvinden en dat varend onderhoud niet meer mogelijk is. Overleg hierover is nodig.

Reactie gemeente: Communicatie met de nieuwe eigenaren zal plaatsvinden. Het is niet de bedoeling water van de primaire watergang te dempen. Graag treedt de ontwikkelende partij hierover in nader overleg.

- V. Als gevolg van de watercompensatie zullen nieuwe secundaire watergangen gegraven worden. Aangezien we binnen plangebied met een venige ondergrond te maken hebben en opbarsting van de waterbodem een risico vormt, eist AGV om de nieuwe watergangen niet dieper dan 60cm te graven. Tevens vraagt AGV om voor de nieuwe watergangen het opbarstisico te berekenen en aan te tonen dat het risico verwaarloosbaar is. Dit ook in verband met de ophoging van de gronden. Gevraagd wordt om de ophoging niet in één keer uit te voeren om oppersing te voorkomen. Ook vraagt AGV om een t=0 meting, vóór het bouwrijp maken van het plangebied, van de breedte en diepte (profiel) van alle watergangen binnen het plangebied. Na realisering van het project zal een nieuwe schouw plaatsvinden.

Reactie gemeente: Er zal voor aanvang van de werkzaamheden een 0- meting worden uitgevoerd om de breedte en diepte van de bestaande watergangen in kaart te brengen. Na voltooiing van de werkzaamheden zal getoetst worden of de diepte en breedte van de watergangen niet is gewijzigd en zo nodig, waar dit een verslechtering betreft, weer in oude situatie hersteld worden.

- VI. AGV gaat niet akkoord met het uitvoeren van watercompensatie in de nieuwe situatie: watercompensatie moet worden uitgevoerd voordat de nieuwe verharding wordt aangelegd. Daarnaast wordt aangegeven dat halfverharding in principe als 100% verharding wordt gezien, tenzij

wordt aangetoond dat hemelwater tot zekere hoogte kan infiltreren. Het aanbrengen van de groene daken geldt niet als watercompensatie.

Reactie gemeente: Watercompensatie zal worden uitgevoerd voor aanbrengen nieuwe verharding. Uit het wateroverschot voor compensatie blijkt dat wanneer de daken en halfverharding als 100% worden berekend, nog steeds voldoende watercompensatie wordt gerealiseerd. Er is een extra toevoeging van 641 m² aan water. Als de halfopen verharding en de daken beide voor 100% verhard mee worden genomen, zal dit een toename van 1840m² zijn en dus leiden tot 184m² extra watercompensatie. Er resteert dan nog een surplus van 457m². Als het inrichtingsplan vast ligt zal er een nieuwe berekening worden gemaakt die bij het bestemmingsplan gevoegd zal worden.

VII. AGV gaat er van uit dat bij deze nieuwbouw het hemelwater losgekoppeld wordt van het riool. Hemelwater dient binnen het plangebied zo veel als mogelijk te worden geborgen, geïnfiltreerd en vertraagd te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Zodoende worden (te) grote peilstijgingen en verhoogde afvoer van water benedenstrooms deels voorkomen, en hiermee mogelijk wateroverlast. De halfopen verharding en kleine berging onder groene daken dragen iets bij, maar meer is mogelijk. AGV begrijpt dat in de huidige situatie van veen en kleine drooglegging lastig is voor infiltratie. Maar daarnaast wordt het plangebied met 1m zand opgehoogd wat infiltratie vergroot. Met name de inrichting van maaiveld (wadi's etc.) kan voor afstromend hemelwater (met nutriënten) nog mogelijkheden bieden. Hemelwaterafvoeren kunnen met aanpassingen ook niet direct maar vertraagd lozen op watergangen. AGV ziet graag nog in het bestemmingsplan een kopje 'omgang hemelwater' waar meer in detail verkend wordt wat de mogelijkheden zijn.

Reactie gemeente: De toelichting is op dit punt aangevuld.

VIII. Het concept ontwerp bestemmingsplan mist een goed beschreven kopje met betrekking tot klimaat adaptief inrichten voor hevige neerslag met betrekking tot het watersysteem. Het is namelijk in het kader van het deltaplan ruimtelijke adaptatie verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het veranderende klimaat. De inrichting van het plangebied in de nieuwe situatie mag niet tot sterke peilstijgingen en verhoogde afvoer van water leiden. Hart van Vrouwenakker is een relatief kleine ontwikkeling, hier moet met een eenvoudige berekening worden aangetoond dat peilstijging en afvoer niet toeneemt als gevolg van de ontwikkeling.

Reactie gemeente: De toelichting is op dit punt aangevuld.

5.2 Ter inzage legging

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van DATUM tot en met DATUM. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn WEL/GEEN zienswijzen binnen gekomen.

PM

5.3 Participatie

Om de omgeving te betrekken bij de ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, zijn op verschillende momenten informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Voordat de tender was uitgezet die heeft geleid tot de vastlegging van VORM als ontwikkelende partij,

heeft VORM een bijeenkomst georganiseerd waarin de buurt werd geïnformeerd over de aanstaande ontwikkeling.

Tijdens de tenderfase is er participatieavond georganiseerd waarin de buurt heeft kunnen meepraten over verkeersontsluiting en invulling van het openbaar gebied.

Op 25 oktober 2023 wordt een vervolgvond georganiseerd op de avond die is georganiseerd tijdens de tenderfase.

In november 2023 zullen de aanwezigen en andere omwonenden een terugkoppeling krijgen op wat VORM met de uitkomsten van de avond heeft gedaan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten PM

Conclusie

Gezien hoofdstuk 2, 3, 4 en 5 van deze toelichting wordt het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht.

