

Bestemmingsplan

Damstaete te Langeraar

NL.IMR0.0569.GRDamstaete-va01

projectnummer 16124

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Afdeling ruimtelijke ontwikkeling en
grondbedrijf
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

Versienummer: VASTGESTELD

Datum: 8 maart 2018
ing. B.M. van den Haak
Auteur: R. Droogendijk LLB

Controle: drs. I.M. Dias Paraaf:

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende planologische regeling.....	6
1.4 Doel van het bestemmingsplan	7
1.5 Crisis- en Herstelwet.....	7
1.6 Leeswijzer	7
2 Beschrijving van het initiatief	9
2.1 Visie gemeente Nieuwkoop	9
2.2 Huidige situatie.....	9
2.3 Toekomstige situatie.....	9
2.3.1 Planconcept	9
2.3.2 Stedenbouwkundig ontwerp	10
2.3.3 Woningtypologie.....	11
2.3.4 Infrastructuur en parkeren	11
2.3.5 Openbare ruimte	11
3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014.....	14
3.2.2 Programma Ruimte 2016.....	15
3.2.3 Verordening Ruimte 2016.....	17
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid.....	23
3.4.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040.....	23
3.4.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025	24
3.4.3 Duurzaamheidagenda 2015-2018	24
3.4.4 Verordening geurhinder en veehouderij.....	25
4 Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1 Inleiding	26
4.2 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib).....	26
4.3 Geluid	27
4.4 Luchtkwaliteit.....	29
4.5 Externe veiligheid.....	30
4.6 Bodem	31
4.7 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)	32
4.8 Water.....	35
4.9 Ecologie	36
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.11 Kabels en leidingen	38
4.12 Duurzaamheid	39
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	40
5 Juridische paragraaf	42
5.1 Algemeen.....	42
5.2 Systematiek.....	42
5.2.1 Inleidende regels.....	42

5.2.2	Bestemmingsregels.....	42
5.2.3	Algemene regels	44
5.2.4	Overgangs- en slotregels	44
5.3	Beschrijving per bestemming.....	45
5.3.1	Groen (artikel 3).....	45
5.3.2	Tuin (artikel 4).....	45
5.3.3	Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 5)	45
5.3.4	Water (artikel 6).....	45
5.3.5	Wonen (artikel 7)	45
5.3.6	Waterstaat – Waterkering (artikel 8)	45
5.4	Verbeelding.....	46
6	Uitvoerbaarheid.....	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.2.1	Inleiding	47
6.2.2	Wettelijk (voor)overleg	47
6.2.3	Zienswijzen.....	48

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek Damstaete (206/12102016.v1), Vobru, 12 september 2016
2. Ontheffing flora en fauna, 26 juli 2013
3. Archeologisch onderzoek: Bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek plangebied Damstaete, Langeraar, Oranjewoud B.V., 24 juli 2012
4. Ecologisch onderzoek: Nader onderzoek vissen en rugstreeppad - Nieuwkoop, Langeraar - Damstate (kenmerk: N002-1215096ERT-kmi-V01), Tauw, 20 juni 2013
5. Akoestisch onderzoek Damstaete (Rapport 261/14112017.v1), Adviesbureau VOBRU, 2 december 2017
6. Nota van beantwoording van zienswijze en wijzigingen behorend bij het bestemmingsplan 'Damstaete', gemeente Nieuwkoop, januari 2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door het fors toegenomen aantal statushouders in 2015 en andere woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale sector moeten vraag en aanbod op de woningmarkt weer beter in balans worden gebracht. Er is een tekort aan sociale woningen ontstaan. Mede als gevolg van de verhoogde asielinstroom in Nederland is ook voor de gemeente Nieuwkoop de opgave ten aanzien van de huisvesting van statushouders sterk verhoogd ten opzichte van de periode voor 2015. De provincie Zuid-Holland heeft de gemeenten op 2 december 2015 een brief gestuurd waarin de provincie benadrukt dat gemeenten moeten voorzien in hun verantwoordelijke taak voor voldoende sociale huisvesting.

De provincie heeft de gemeente Nieuwkoop bij brief verzocht een plan van aanpak voor de huisvesting van statushouders op te stellen. De gemeente Nieuwkoop heeft hier bij besluit van 21 januari 2016 gehoor aan gegeven door de mogelijkheden te onderzoeken om extra sociale huurwoningen te realiseren voor zowel statushouders als regulier woningzoekenden. Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om extra sociale huurwoningen te bouwen ten behoeve van de doorstroom van woningzoekenden, zodat de achtergebleven huurwoningen voor andere urgente woningzoekende zoals statushouders beschikbaar komt en in totaal worden op grond van dit besluit drie locaties ontwikkeld: Damstaete te Langeraar, Teylerspark te Nieuwveen en de Middelweg in Ter Aar.

Op 23 juni 2016 heeft de raad ingestemd (kenmerk besluit G16.0961) met de Stedenbouwkundige ontwerpen voor uitbreiding van sociale huurwoningen op de locaties Damstaete in Langeraar, Teylerspark in Nieuwveen en Middelweg in Ter Aar.

Voorliggend document bevat de toelichting op de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 20 sociale huurwoningen binnen project Damstaete te Langeraar. De regels en verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting geeft een motivatie van de gemaakte keuzes in het bestemmingsplan en achtergrondinformatie van de locatie. Het bestemmingsplan als geheel biedt derhalve een actueel planologisch kader voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Langeraar en maakt deel uit van de Wassenaarse polder. Het plangebied is globaal gelegen achter de bebouwing van het lintdorp Langeraar ten zuidwesten van de C.A. van Zwietenstraat en de W. Ontzigtstraat. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa één hectare en is geheel in eigendom van de gemeente Nieuwkoop. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: Google Maps)



Het plangebied bestaat vooral uit (gesaneerde) graslanden welke voor wat betreft de gronden waar de woningen zijn geprojecteerd, grotendeels toebehoren tot het bebouwd stads- of dorpsgebied. Daarnaast bestaat het uit enkele waterlopen en een trapveldje. Het gebied wordt omgeven door het water langs de CA. van Zwietenstraat en W. Ontzigtstraat aan de noord- en oostzijde. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het grasland op het dijktafud achter de achtertuinen van de woningen aan de Langeraarweg. De grens aan de westzijde wordt gevormd door graslanden met daarnaast een agrarisch bedrijf.

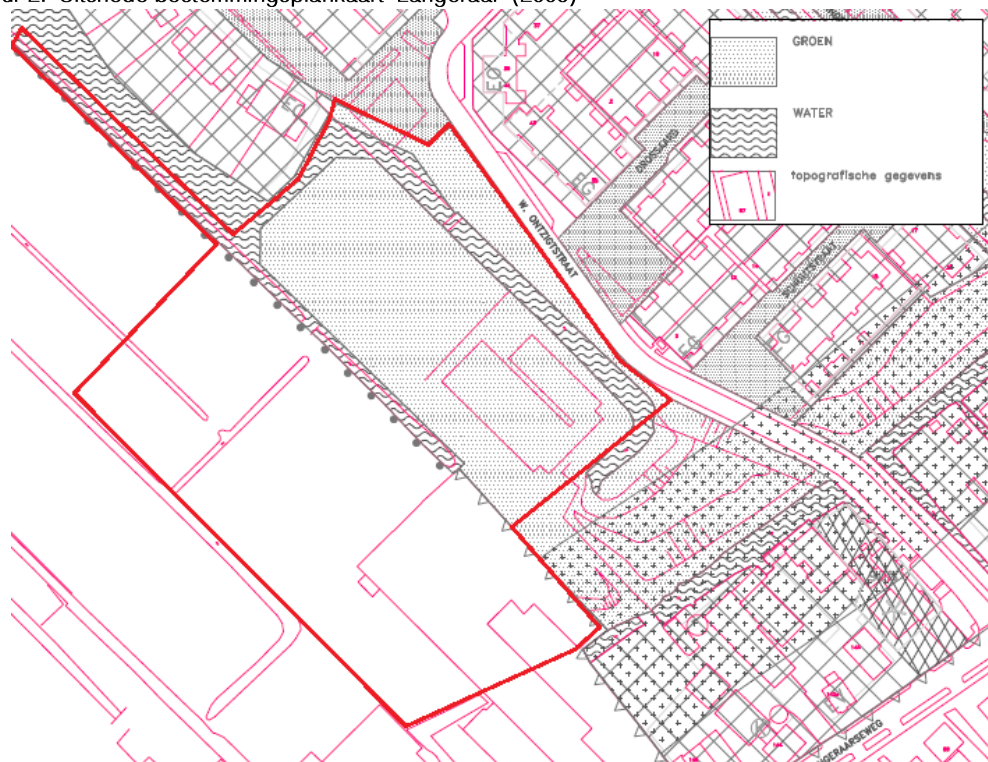
1.3 Geldende planologische regeling

Binnen het plangebied zijn twee bestemmingsplannen van toepassing:

1. Bestemmingsplan 'Langeraar' (27 april 2000).

Deze gronden hebben de bestemming 'Groen' en 'Water'. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de plankaart. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is (globaal) weergegeven in het rood. Te zien is dat het noordoostelijk deel en de noordwestelijk gelegen watergang tot dit bestemmingsplangebied behoren.

figuur 2. Uitsnede bestemmingsplankaart 'Langeraar' (2000)



2. 'Plan in hoofdzaak' (1962).

Het overige deel van het plangebied is in dit bestemmingsplan gelegen. De gronden hebben hierin een agrarische bestemming.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Het voorgaande bestemmingsplan laat de aanleg, de bouw van 20 woningen en het beoogd gebruik op locatie Damstaete te Langeraar niet toe, omdat de gronden een agrarische bestemming hebben. Hierdoor is het doorlopen van een planologische procedure vereist. De procedure wordt doorlopen aan de hand van een (postzegel)bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt, na inwerkingtreding, voor de beoogde functies een directe gebruiks- en bouwtitel geboden.

1.5 Crisis- en Herstelwet

Aangezien het bestemmingsplan het planologisch mogelijk maakt om vanaf 12 woningen in een aaneengesloten gebied te ontwikkelen, is op het besluit tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent onder andere dat belanghebbenden in het beroepsschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit. Ingevolge artikel 1.6a van de Wet kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd.

1.6 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken worden de volgende onderwerpen behandeld:

Hoofdstuk 2: beschrijving van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied;

Hoofdstuk 3: toetsing van het project aan het beleid van rijk, provincie en gemeente;

Hoofdstuk 4: beoordeling van de ontwikkeling aan de hand van ruimtelijke en milieutechnische aspecten;
Hoofdstuk 5: toelichting op de planvorm en planregels;
Hoofdstuk 6: beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving van het initiatief

2.1 Visie gemeente Nieuwkoop

De gemeenteraad van Nieuwkoop wil graag doorstroming in de sociale huursector. Op 21 april 2016 heeft de raad het besluit genomen om extra sociale huurwoningen te bouwen, waar huidige bewoners uit de gemeente naar kunnen doorstromen. Zo komen er op verschillende plaatsen in de gemeente sociale huurwoningen beschikbaar, die betrokken kunnen worden door statushouders. Op die manier meent de gemeenteraad een goede spreiding van reguliere woningzoekenden en statushouders teweeg te brengen. De raad vindt het namelijk belangrijk dat de nieuwe inwoners goed integreren in de samenleving. Door statushouders te spreiden en te laten huisvesten tussen huidige inwoners, hoopt de gemeenteraad de gewenste integratie te bevorderen.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de kern Langeraar en maakt deel uit van de Wassenaarse polder. Het plangebied is globaal gelegen achter de bebouwing van het lintdorp Langeraar ten zuidwesten van de C.A. van Zwietenstraat en de W. Ontzigtstraat. In 2016 heeft er vanwege bodemverontreiniging bodemsanering plaatsgevonden. Er is grond ontgraven, opgehoogd en aangevuld om de bodem geschikt te maken voor wonen en infrastructuur. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een stuk grond dat na de sanering tijdelijk weer in gebruik is genomen als trapveldje. Het overige terrein is water.

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich woningen en bedrijven langs de Langeraarweg. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een woongebied. Aan de zuidzijde bevindt zich een agrarisch bedrijf met koeien en veel nevenactiviteiten, zo is er een manege, kaasmakerij, kinderopvang, ondergeschikte horeca en groepsaccommodatie. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het landelijk gebied.

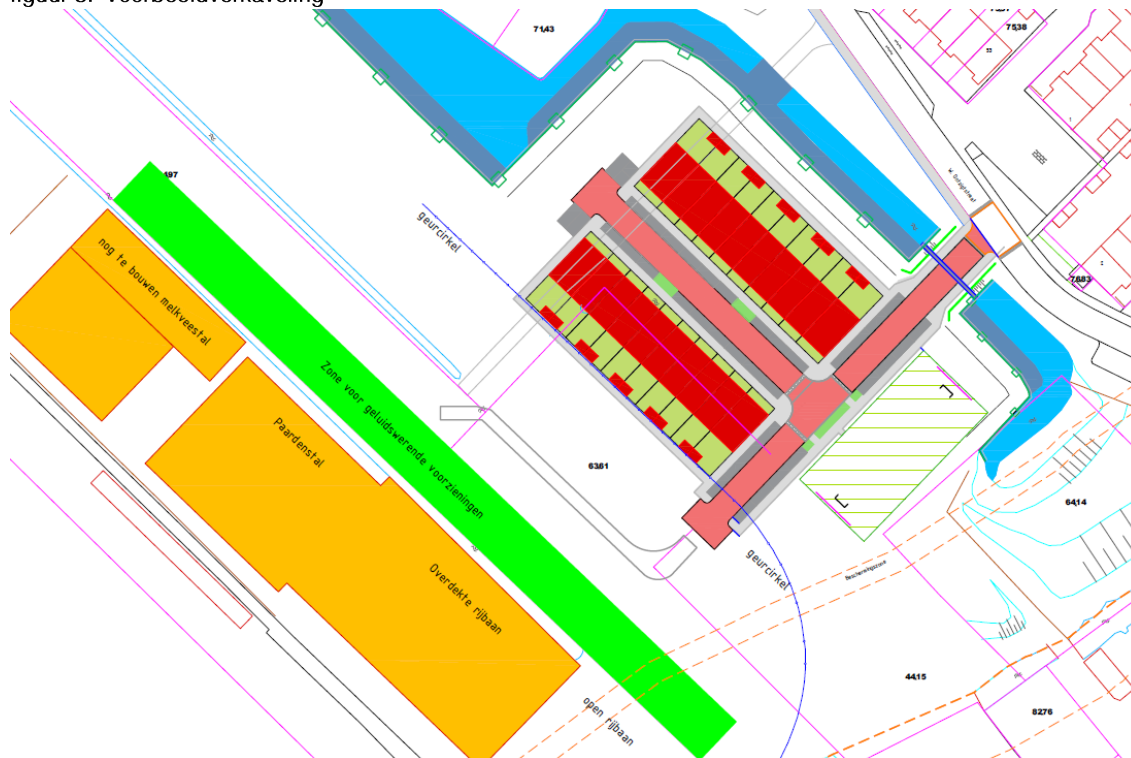
2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Planconcept

De raad heeft op 23 juni 2016 stedenbouwkundige ontwerpen vastgesteld voor de locaties Damstaete in Langeraar, Teylerspark in Nieuwveen en Middelweg in Ter Aar. Om er voor te zorgen dat de woningen goed aansluiten op de bestaande omgeving is per locatie een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Elk stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit de ruimtelijke inpassing van de sociale huurwoningen, water- en groenstructuren, de straatprofielen en de openbare parkeerplaatsen. Op basis van het stedenbouwkundige ontwerp is het mogelijk om 20 woningen te realiseren op locatie Damstaete te Langeraar.

In het plangebied wordt ruimte gemaakt voor sociale woningen, verkeer, parkeren, groen en water. In het plangebied worden maximaal 20 sociale huurwoningen gerealiseerd, in twee rijen van tien aaneengesloten woningen. De voorgevels zijn naar binnen georiënteerd, aan de bestemming verkeer - verblijfsgebied, met de achtertuinen naar de buitenzijde. Het plangebied wordt ontsloten door een aan te leggen weg die uitkomt op de W. Ontzigtstraat. Het woongebied wordt omzoomd door openbaar toegankelijk groen. Binnen de bestemming groen wordt een trapveldje mogelijk gemaakt. Het betreft hier de verplaatsing van een bestaand trapveldje naar een andere plek binnen het plangebied.

figuur 3. Voorbeeldverkaveling

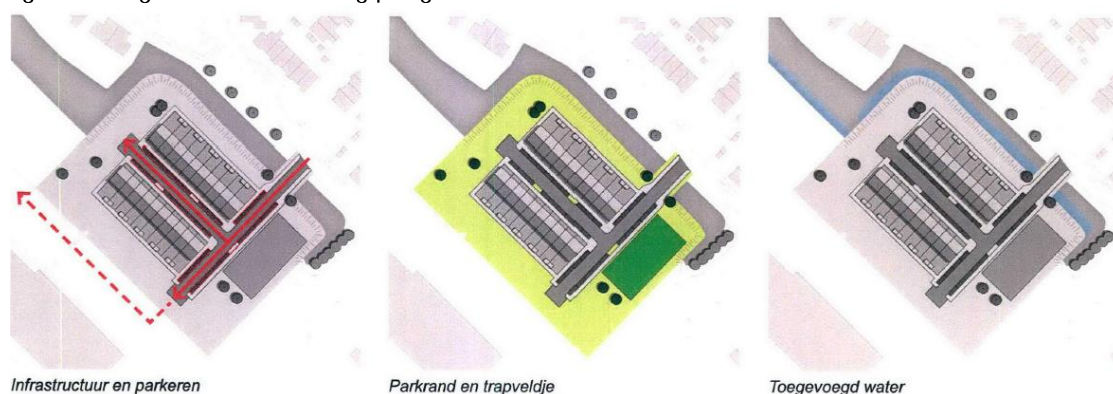


2.3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Het ontwerp voor de woningen is gebaseerd op het omringende landschap. Het gebied rondom Damstaete wordt bepaald door het landschap van de droogmakerijen en de hoger gelegen dijk van de Langeraarweg. Kenmerkend voor de droogmakerij zijn de weidse uitzichten

en de lange lijnen van de waterlopen. In het ontwerp wordt hierop aangesloten. De bebouwing en de wegenstructuur hebben dezelfde richting als de lijnen van de waterlopen in het direct omringende landschap, waardoor er een doorzicht op het achtergelegen water en het landschap van de droogmakerij ontstaat.

figuur 4. Programmatische indeling plangebied



De woningen zijn met de voorzijden naar elkaar gericht. Hierdoor ontstaat er een klein besloten buurtje, waar de sociale veiligheid wordt versterkt. De woningen worden omringd door een parkrand, waardoor er een prettige groene leefomgeving ontstaat. Er wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur van de naastgelegen woonwijk, zodat de nieuwe woningen onderdeel gaan uitmaken van de bestaande wijk. Het gebied blijft toegankelijk voor de omwonenden.

den. De kwaliteit van de droogmakerij kan daarmee door iedereen worden ervaren. In de huidige situatie is dit landschap via de openbare ruimte nauwelijks zichtbaar. Voorgenomen ontwikkeling realiseert een nieuwe situatie waar dit mogelijk is.

2.3.3 Woningtypologie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van sociale huurwoningen mogelijk. De maatvoering van de woningen betreft een breedtemaat van 5,4 meter voor de tussenwoningen en biedt ruimte voor mogelijk bredere woningen op de koppen. De woningen krijgen een bouwhoogte (nokhoogte) van maximaal 8 meter met een maximale goothoogte van 4 meter. De bouwblokken verkrijgen een maatvoering van circa 57,1 meter bij 11,5 meter. De woningen zullen worden voorzien van een voor- en achtertuin. De kavels zijn gemiddeld 120 m² groot. Doordat de woningen met de achterzijde naar openbaar gebied liggen is het belangrijk dat er een goede erfafscheiding komt, zodat er geen lange rij van schuttingen ontstaat.

figuur 5. Indicatieve doorsnede



In het plan is rekening gehouden met een alternatieve verkaveling, waarbij in plaats van twintig woningen, achttien woningen worden gerealiseerd. Deze woningen worden in twee blokken van negen woningen verdeeld, waarbij de maatvoering per bouwvlak circa 60,2 bij 10,2 meter bedraagt. In het bestemmingsplan hebben de bouwvlakken een maatvoering van 60,2 bij 11,5 meter, waarmee het plan toereikend is voor beide varianten.

2.3.4 Infrastructuur en parkeren

Het gebied wordt ontsloten vanaf de W. Ontzigtstraat. Vanaf de ontsluitingsweg loopt er een weg tussen de woningen door met aan het einde een keervak. Voor fietsers is Damstaete over dezelfde rijbanen als voor het gemotoriseerde verkeer bereikbaar. Voor voetgangers worden trottoirs naast de ontsluitingswegen aangelegd.

Parkeren vindt plaats in langspaarkeervakken (6,0 bij 2,10 meter) langs de ontsluitingsweg en de weg tussen de woningen. Ten behoeve van het woningbouwproject is een berekening gemaakt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Daarbij zijn parkeernormen van 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' gehanteerd voor beoogde woningtypologie in het gebied. Voor een sociale huurwoning geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen (waarvan 0,3 voor bezoekers).

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient getoetst te worden aan de geldende parkeernormen. Op basis van 20 sociale huurwoningen is sprake van een parkeernorm van 36 parkeerplaatsen. In de voorbeeldverkaveling in bovenstaand figuur zijn 36 parkeerplaatsen opgenomen. Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke norm.

2.3.5 Openbare ruimte

De groene rand rondom de woningen van Damstaete wordt ingericht met gebiedseigen beplanting. Dit houdt in dat de bomen en planten die er komen passen in het landschap waarin Damstaete ligt. Hiermee wordt aangesloten op het omringende landschap. Het open karakter wordt zo veel mogelijk benadrukt. Het bestaande trapveldje in het gebied krijgt in het plan een nieuwe plek. Door het trapveld dicht bij de ontsluitingsweg te positioneren blijft deze voorziening goed bereikbaar.

De bestaande watergang langs de C.A. van Zwietenstraat en W. Ontzigtstraat is ruim 4 meter verbreed. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing. De verbreding is nodig om de toegevoegde verharding volgens de regels van het waterschap te compenseren.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte, die met de structuurvisie in procedure is gebracht. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert daar waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Toch kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie. De structuurvisie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand: stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het

- bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: “Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

In voorliggend plan gaat het om de realisatie van 20 woningen, wat aan te merken is als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de structuurvisie is de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd die per 1 oktober 2012 als procesvereiste is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bevatte aanvankelijk drie treden die doorlopen dienen te worden in een ruimtelijke procedure. Genoemd artikel in het Besluit ruimtelijke ordening (en daarmee de ladder) is per 1 juli 2017 aanmerkelijk vereenvoudigd. Bij de opstelling van voorliggend bestemmingsplan is nog de voorgaande uitgebreide ladder gehanteerd. Hierop wordt onderstaand in paragraaf 3.2.3 in het kader van de provinciale Verordening Ruimte verder ingegaan.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Toch kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie. De structuurvisie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan

de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er 1 is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

Op 14 december 2016 is de geactualiseerde VRM vastgesteld door Provinciale Staten. Het hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

1. Beter benutten en opwaarderen van de bebouwde ruimte, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijven centra op Europees gebied.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied.
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

In onderhavig project zijn met name het eerste en, wellicht in wat mindere mate, het derde thema van belang. Hieronder worden beide thema's nader toegelicht.

Thema 1: Beter benutten en opwaarderen van wat er is

De bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuurnetwerken bieden goede kansen om de capaciteit van de netwerken beter te benutten en, in samenhang daarmee, het ruimtegebruik te intensiveren. Vooral op knooppunten van verschillende vervoersmodaliteiten kan de koppeling van investeringen in het ruimtegebruik en het mobiliteitsnetwerk beide versterken. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht.

Thema 3: Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

3.2.2 Programma Ruimte 2016

In de VRM is het programma ruimte opgenomen, die de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In

de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen.

De Woningmarktverkenning Zuid-Holland is voor de provincie uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte met de regio's. Dit woningbehoefte onderzoek wordt iedere drie jaar geactualiseerd. De Woningmarktverkenning is gebaseerd op het landelijke woningbehoefteonderzoek (het WoON) en de provinciale Bevolkingsprognose (BP). De Bevolkingsprognose geeft inzicht in de verwachte huishoudensgroei op (sub)regionaal niveau. In de Woningmarktverkenning wordt vanuit de BP een doorvertaling gemaakt naar kwalitatieve behoefte, onder andere woonmilieus en prijsklassen.

Naast de Bevolkingsprognose voert de provincie iedere drie jaar een onderzoek uit naar de woningbehoefte op basis van binnenlands migratiesaldo nul. Dit is de Woningbehoefteraming (WBR). De WBR kan als aanvulling worden gebruikt op de BP, om inzicht te geven in het aantal woningen dat gebouwd zou moeten worden voor de eigen bevolking van een gemeente (lokale behoefte).

De provincie heeft op basis van de Huisvestingswet een wettelijke toezichthoudende taak op de huisvesting van vergunninghouders (veelal in de sociale woningbouw). Het Rijk stelt de taakstelling vast per gemeente. Vergunninghouders worden door het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) toegewezen aan gemeenten. De provincie ziet erop toe dat de gemeenten deze taak goed en adequaat uitvoeren. De taakstelling om vergunninghouders te huisvesten brengt een vraag naar goedkope woningen en woonruimten met zich mee. Deze maakt onderdeel uit van de woningbehoefte in een regio, waarover in regionaal verband afspraken worden gemaakt in het kader van de regionale woonvisie. De provincie faciliteert waar mogelijk bij knelpunten en voert overleg en maakt afspraken met de betrokken partijen, waaronder de ministeries van Binnenlandse Zaken en Veiligheid en Justitie en het COA.

Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016)

De nieuwe Zuid-Hollandse woningbehoefteraming (WBR) en bevolkingsprognose (BP) zijn gebaseerd op nationale inzichten m.b.t. bevolkingsontwikkeling: de CBS-Prognose 2015. De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) geeft voor elke regio inzicht in hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens.

De WBR en de BP worden gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De provincie wil de weg vrij maken om minder vanuit de getallen, maar meer vanuit de kwaliteiten van woningbouwplannen het gesprek voeren. Deze bijstelling is geland in de actualisering van de VRM.

De hogere asielmigratie leidt de komende jaren in Zuid-Holland tot een extra behoefte van 20.000-30.000 woningen. Het gaat daarbij specifiek om een vraag naar goedkope woningen of woonruimten. In combinatie met alle andere woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale sector, resulteert dit in een grotere druk op de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens.

Gemeente Nieuwkoop valt binnen de regio Holland-Rijnland. In de WBR2016 wordt de volgende woningbehoefte aangegeven voor Holland-Rijnland.

(Sub-)regio:	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	15.400	13.900	2.300
SG Haaglanden	32.900	45.800	37.200
SR Rotterdam	28.200	29.400	18.100
Midden-Holland	5.600	5.900	2.000
Alblasserwaard/Vhl.	3.000	2.400	0
Drechtsteden	6.400	4.900	1.300
Hoeksche Waard	2.000	1.000	-1.400
Goeree-Overflakkee	900	900	-200
ZUID-HOLLAND	94.300	104.200	59.100

Tot en met 2040 is er binnen de regio nog steeds sprake van een woningbehoefte, waarbij na 2030 de behoefte ten opzichte van de periode daarvoor wel afneemt.

Meer specifiek voor de gemeente Nieuwkoop is in de WBR2016 de volgende woningbehoefte aangegeven:

tabel 1. woningbehoefte 2015-2029 (bron: WBR2016)

WBR 2016			
Periode	2015-2019	2020-2024	2025-2029
woningbehoefte	982	291	106

3.2.3 Verordening Ruimte 2016

In de Verordening Ruimte 2014 (actualisatie 2016) worden de beleidsdoelstellingen uit voornoemde beleidsstukken vertaald naar concrete regelgeving. Voor voorliggend plan zijn de volgende artikelen uit de verordening van toepassing:

- artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking;
- artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit.

De toets aan deze artikelen vindt hieronder plaats.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,

- i gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
- ii passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
- iii zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Zoals eerder vermeld is het Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017 in zoverre herzien dat de ladder van duurzame verstedelijking aanmerkelijk is vereenvoudigd. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is nog uitgegaan van de uitgebreide ladder. De desbetreffende drie treden worden onderstaand besproken.

Relatie met plan

In de Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025, vastgesteld op 22 september 2016, is de reguliere behoefte beschreven. 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. De gemeente woonvisie zet om deze reden onder andere in op het uitbreiden van de sociale huurwoningvoorraad.

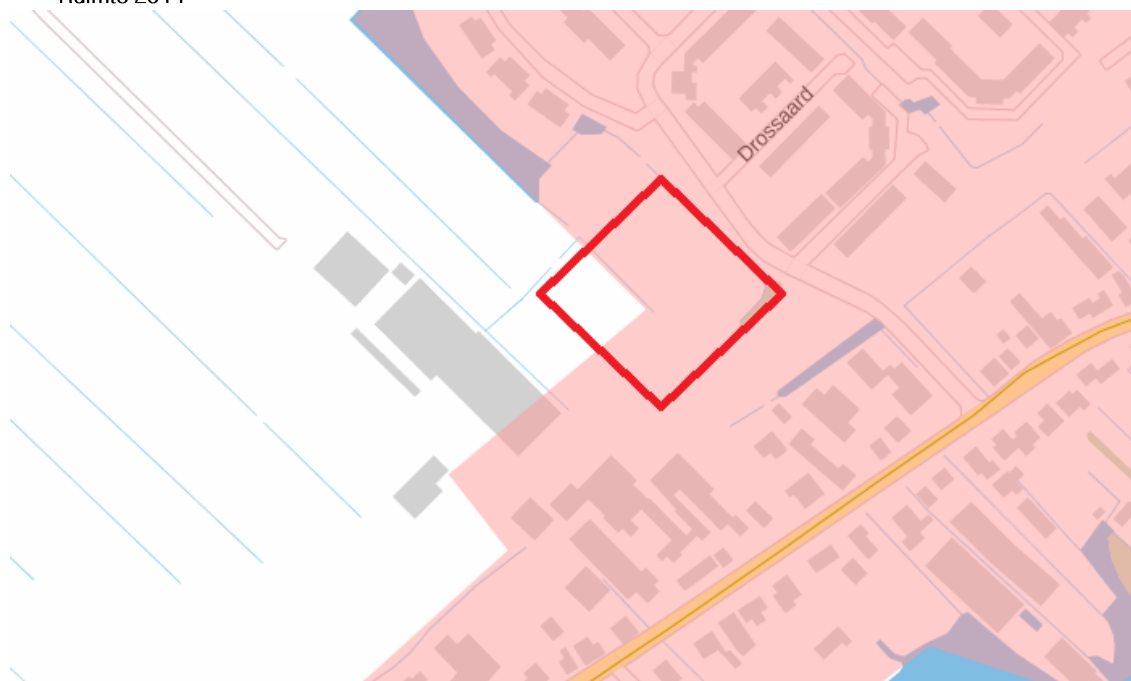
De Woningbehoefteraming 2016 laat zien dat in de gemeente Nieuwkoop tot en met 2025 behoefte is aan ongeveer 1.100 extra woningen om de autonome bevolkingsgroei op te vangen. Het huidige bouwprogramma in de gemeente heeft een breedte van ruim 800 woningen. De gemeente moet dit decennium op zoek naar nieuwe ontwikkellocaties voor circa 300 woningen. Voorliggend plan levert een bijdrage aan deze opgave. Bovendien is sprake van een bijdrage in een gewenste segment: de sociale huursector. In het goedkope huursegment is de behoefte het grootst. deze behoefte is nader beschreven in de paragraaf Regionale woonagenda Holland Rijnland (zie paragraaf 3.3). Voor de plannen geldt dat de woningen passen binnen de woningbehoefte en dat ze kunnen worden beschouwd als regionaal afgestemd.

In voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het woningaanbod in de sociale huursector. Het plan past bij de uitgangspunten van het provinciaal beleid en de regionale en gemeentelijke woonvisie. Voor het plan geldt dat de woningen passen binnen de woningbehoefte en het kan worden beschouwd als regionaal afgestemd. Er wordt daarmee voldaan aan de eerste trede van de ladder.

Trede 2: Indien uit de beschrijving van stap 1 blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anders.

Voorliggende ontwikkeling betreft een herstructurering die voor het overgrote deel binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, maar voor een kleiner deel ook buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft een afronding. Op onderstaande figuur is in rood de locatie van de te realiseren woningen aangegeven. Hier is te zien dat deze voor het overgrote deel binnen de bestaand stedelijk gebied ligt. Op 21 januari 2016 heeft de gemeenteraad gehoor gegeven aan de vraag vanuit hogere overheden door de mogelijkheden te onderzoeken om extra sociale huurwoningen te realiseren. Op 21 april 2016 heeft de raad het besluit genomen om extra sociale huurwoningen te bouwen op diverse locaties waaronder Damstaete.

figuur 6. schematische intekening beoogde bebouwing in kaart bebouwd stads- of dorpsgebied, Verordening Ruimte 2014



De zone van het bebouwd stads- of dorpsgebied is niet de “nieuwe” rode contour. De rode contour was een lijn die een verbodsbepaling vorm gaf: nieuwe stedelijke ontwikkeling mocht niet buiten de contour. Het bebouwd stads- of dorpsgebied is een hulpmiddel bij het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking; de wettelijke motiveringsplicht voor omvang en locatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dus ook buiten BSD is verstedelijking, onder de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Bro en VRM (Visie Ruimte en mobiliteit, Programma ruimte en Verordening ruimte) aangegeven voorwaarden, mogelijk.

De mogelijkheden binnen het bebouwd dorpsgebied van Langeraar zijn (te) beperkt om te kunnen voorzien in de actuele regionale behoefte. De mogelijkheden binnen bestaand dorpsgebied zijn uitvoerig onderzocht. Op basis van een verkenning van mogelijkheden is voorliggende ontwikkeling, samen met twee andere ontwikkelingen, naar voren gekomen als het meest kansrijk. Bij de keuze van de locaties is gekozen voor grond met goede bodemgesteldheid die reeds in bezit is van de gemeente of van een corporatie. Indien andere gronden moeten worden aangekocht lopen de kosten nog verder op. Sociale huurwoningen zijn zowel voor de gemeente als voor de corporatie niet kostendekkende ontwikkelingen.

In dit kader is onderzocht welke aan het bebouwd dorpsgebied grenzende locaties zich lenen voor kleinschalige expansie van de kern Langeraar. Voorliggend plan zorgt in ruimtelijk perspectief voor een heldere aansluiting en afronding van het bestaande dorp: de locatie ligt dicht tegen de bestaande bebouwing van Langeraar aan. Bovendien is er in voorliggend geval sprake van een overstijgend, nationaal belang: de ontwikkeling draagt bij aan het huisvesten van spoedzoekers (statushouders/vergunninghouders) door nieuwe woningen te realiseren en daarmee ook doorstroming mogelijk te maken.

Trede 3: wanneer de ruimtevraag niet kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied, dient trede 3 doorlopen te worden. De locatie is naar aard en de eisen van de ontwikkeling adequaat ontsloten. De nieuwe woningen worden ontsloten op bestaande verkeersnetwerken. De impact is, gezien de omvang van de nieuwbouw (en bijhorende toename aan verkeersbewegingen), zeer beperkt. De toename kan worden beschouwd als nihil.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Relatie met plan

De realisatie van de woningen in Damstaete vallen deels onder transformeren. Om te bezien of het plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van het provinciaal beleid, wordt ingezoomd op de kwaliteitskaart. Volgens de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit (zie onderstaand figuur) valt de projectlocatie binnen het veencomplex, het droogmakerijenlandschap en stads- en dorpsranden. De locatie is globaal aangegeven met het rode ovaal.

Binnen deze gebieden gelden de volgende richtlijnen:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling;
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding;
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.
- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

figuur 7. Uitsnede Kwaliteitskaart met planlocatie in rood (bron: www.zuid-holland.nl)



De ontwikkeling komt op de volgende wijze tegemoet aan bovenstaande richtlijnen:

- In voorliggend plan is geen sprake van bodemdaling;
- Er zijn specifieke maatregelen getroffen t.a.v. duurzame waterhuishouding (d.m.v. watercompensatie);
- De beoogde ontwikkeling past qua schaal en patroon bij de omliggende verkaveling. De aansluiting is onderbouwd in paragraaf 2.3 van de toelichting. Er is sprake van behoud van ruime doorzichten. De woningen worden zo dicht mogelijk bij het bebouwd dorpsgebied gerealiseerd en zijn daarnaast gelegen in een 'inkeping' van twee zones met bebouwing, waardoor geen verrommeling van het landschap plaatsvindt;
- De ontwikkeling levert een passende overgangskwaliteit: er is zowel sprake van 'contact', door het creëren van een zichtbaar doorlopende structuur van de bestaande kern van Langeraar. De kleinschalige, landschappelijk ingepaste bebouwing zorgt voor een geleidelijke overgang tussen bebouwd gebied en landschap.

De planlocatie ligt voor het overgrote deel binnen het bestaand stedelijk gebied en er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De projectlocatie is niet gelegen binnen een beschermingszone. Het plan volgt daarmee de provinciale richtlijnen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Holland Rijnland (december 2014)

Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland deze Regionale Woonagenda opgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en (inter)gemeentelijke structuurvisies.

Deze woonagenda richt zich op een beperkt aantal thema's die regionaal van belang zijn. De gewenste ontwikkelingsrichting wordt op hoofdlijnen aangegeven. Het is een leidraad zodat de gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt. Ook is deze agenda de basis voor verantwoording van bestemmingsplannen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Gemeenten hoeven plannen die zijn afgestemd binnen deze agenda niet afzonderlijk te rechtvaardigen aan de provincie, regio of buurgemeenten. Nut en noodzaak zijn dan al aangetoond.

Voorzien in de kwantitatieve behoefte

De regio Holland Rijnland kent de komende jaren een groei van de woningbehoefte door toename van het aantal huishoudens en inwoners. In paragraaf 3.2.2 is de woningbehoefte voor de regio en voor gemeente Nieuwkoop reeds aangegeven. In de periode van 2015 tot 2029 betreft het in de gemeente Nieuwkoop 1.379 woningen extra.

Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte

Binnen de regio moet voorzien worden in voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte van de sociale doelgroep. Hierbij moet de daadwerkelijke beschikbaarheid van sociale huurwoningen vergroot worden (tegengaan scheefhuur). Er is in de subregio Oost een behoefte aan sociale huurwoningen. Deze behoefte is door recente migratieontwikkelingen enkel sterker geworden.

Klaar maken voor scheiding wonen en zorg

Er dienen voldoende passende woningen (bestaand en nieuw) te zijn voor zorgbehoevenden waaronder ouderen en gehandicapten. Er is een forse toename van ouderen te verwachten (vergrijzing) en daarmee groeit de behoefte aan zorgproof woningen. Er zal een verschuiving plaatsvinden van intramurale naar extramurale zorg. Op dit moment is er een groot tekort aan zorggeschikte woningen.

Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte

Binnen de regio moet voorzien worden in voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte van de sociale doelgroep. Hierbij moet de daadwerkelijke beschikbaarheid van sociale huurwoningen vergroot worden (tegengaan scheefhuur). Er is in de subregio Oost een behoefte aan sociale huurwoningen. Deze behoefte is door recente migratieontwikkelingen enkel sterker geworden.

Kansen verzilveren in de vrijesectorhuur

Vrije sectorhuur is belangrijk voor doorstroming en bedient een deel van de marktbehoefte. De behoefte aan deze vrijesectorhuur is in de regio aan het toenemen. Dit komt onder meer door de vergrijzing en het gebruiksdenken in plaats van het bezitsdenken.

Regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW)

Het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW) is het model waarmee regiogemeenten bepalen of een bestemmingsplan sub- of bovenregionale afstemming heeft en waarmee het plan wordt verantwoord bij de provincie. Gemeenten toetsen hun woningbouwplannen aan het RAW als voor het plan een nieuw bestemmingsplan of een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het gaat om zowel plannen uit de (actuele) lijst projecten als om reserveplannen en nieuwe initiatieven.

Het resultaat is een dynamische lijst van woningbouwplannen met een realistische planning die jaarlijks wordt gemonitord en besproken. De afstemming is subregionaal of bovenregionaal, de terugkoppeling vindt plaats in het regionale portefeuillehoudersoverleg Ruimte. De grenzen van de subregio's zijn indicatief. Een regiegemeente schat zelf in met welke buurgemeenten in overleg moet worden getreden over een specifiek plan. Jaarlijks biedt het dagelijks bestuur van de regio na advies van het portefeuillehoudersoverleg Ruimte de actuele planlijst aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aan ter verantwoording van bestemmingsplannen.

Planlijst 2016

De planlijst is een dynamisch document. De lijst is ingedeeld in verschillende categorieën die bepalen of en in welk verband afstemming noodzakelijk is. Naar aanleiding van WBR 2016, (sub)regionaal afgestemd voor de categorie 2a: plannen die passen binnen de woningbehoefte zoals aangegeven in de WBR 2016.

Conclusie

Met voorliggend woningbouwplan wordt ingespeeld op de actiepunten vanuit de regionale woonvisie. Er wordt voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte door in totaal twintig huurwo-

ningen die levensloopgeschikt zijn, ofwel geschikt voor ouderen maar ook door kleine gezinnen of starters, te realiseren. Hiermee wordt direct ook voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte, omdat voornamelijk behoefte is aan woningen in het goedkopere huursegment.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

De structuurvisie kenschetst een gemeente, bestaande uit dertien kernen met pit. De basis van het woningbouwbeleid is het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling van rond de 27.000 inwoners. De kernen huisvesten gemeenschappen met een eigen identiteit. Er is onderscheid tussen deelgebieden en grotere en kleinere kernen met hun eigen voorzieningenniveau. Het noordwesten is dynamisch, zodat daar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Maar iedere kern moet wel een zodanige bevolkingssamenstelling hebben, dat het voorzieningenniveau, dat bij die kern hoort, in stand kan blijven. Daarmee wordt ook de leefbaarheid in stand gehouden. Gekoppeld aan de karakteristiek van de kernen zal de groei voornamelijk bij de grotere kernen plaatsvinden, waar nog de meeste ruimte binnen de contouren resteert.

De structuurvisie geeft de volgende speerpunten voor de woningbouw:

- bouwen voor de eigen behoefte, gericht op starters en ouderen met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- realiseren van woningbouw aan de kernen;
- gebruikmaken van verevening voor ontwikkeling elders.

De projectlocatie wordt in de structuurvisie gecategoriseerd als een A-kern. Het realiseren van deze woningen met name bij de A-kernen is nodig om deze dorpskernen levendig en vitaal te houden. Met vitale dorpen worden dorpen bedoeld die voldoende draagvlak hebben op het gebied van voorzieningen zoals scholen, winkels en zorg. In de kleinere kernen vindt ook uitbreiding plaats, maar in kleinere aantallen. Herstructurering door middel van gerichte ingrepen kan de doorstroming in de kernen op gang brengen.

De structuurvisie stelt dat dorpskernen in Nieuwkoop te maken hebben met migratieverlies omdat de woningbouw binnen de toegestane contouren trager verloopt vanwege de complexe herstructureringsproblematiek, proceduredruk en door de afname van de woningbezetting. Dit migratieverlies zal worden omgebogen door een grotere en gedifferentieerde woningbouwinspanning rond enkele kernen, die aansluit op de woningbehoefte van kernen waar dat zinvol kan zijn. Te strak vasthouden aan contouren heeft merkbaar negatieve effecten. Om het landschap kwalitatief op peil te houden is economisch draagvlak nodig. De structuurvisie benadrukt hierbij het belang van de woningvoorraad in relatie tot de rode contour.

Op 23 juni 2016 heeft een herijking plaatsgevonden van de Structuurvisie. Hierin wordt teruggekeken op 7 jaar Structuurvisie en wordt beoordeeld of de pijlers eventueel bijgesteld moeten worden. Geconcludeerd wordt dat de speerpunten voor woningbouw deels uitgevoerd zijn en niet nader bijgesteld hoeven te worden.

Conclusie

Het voorliggende plan behelst de ontwikkeling van woningbouw in een A-kern. In dit type kern krijgen woningbouw en bedrijvigheid voorrang. Bij de beoogde ontwikkeling is bovendien sprake van gericht woningbouwbeleid, aangezien de doorstroming vanuit bestaande huurwoningen wordt bevorderd door de bouw van deze nieuwe levensloopgeschikte woningen en levert de bouw van kleinere woningen voor zowel senioren als starters een bijdrage aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Hiermee voldoet het plan aan meerdere van de speerpunten van de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Nieuwkoop 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 divers aanbod aan voorzieningen en gemengde bevolkingssamenstelling door het behouden 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 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.

De Woningbehoefteraming (WBR) 2016, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in onze gemeente tot en met 2025 behoefte is aan ongeveer 1.100 extra woningen. Deze toevoeging is nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen. Het huidige bouwprogramma in de gemeente is 800 woningen. Hiermee is de behoefte aan en de ruimte voor nieuwe plannen aangetoond. Daarbij ligt de voorkeur om nieuwbouw te realiseren in de grotere kernen en binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Daarnaast zorgt de (boven)regionale behoefte voor een aanvullende vraag van 430 woningen, waarvan een deel al is gerealiseerd.

Conclusie

In voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het woningaanbod in de sociale huursector. Het plan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.4.3 Duurzaamheidsagenda 2015-2018

De Duurzaamheidsagenda is de nota van de gemeente Nieuwkoop, waarin op een gestructureerde manier inzicht wordt gegeven in de stand van zaken op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast is deze agenda bedoeld om bewustwording te creëren, partijen bij elkaar te brengen en elkaar te inspireren. De duurzaamheidsagenda is opgesteld aan de hand van de vier thema's: energie, mobiliteit, afval en inkoop. Dit beleid is op het gebied van ruimtelijke ordening voornamelijk gericht op duurzame (steden-)bouw, klimaat en energiebesparing.

De ambities zijn in het Actieprogramma Duurzaamheid 2016-2018 vertaald naar acties. Het actieprogramma is opgebouwd rondom een aantal inhoudelijke speerpunten: duurzaam vastgoed, duurzaam werken, duurzame mobiliteit, afvalbeleid en intern beleid. In het actieprogramma is daarnaast een belangrijke plaats ingeruimd voor communicatie rondom duurzaamheid en de speerpunten. In het actieprogramma wordt specifiek ingegaan op duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw, waaronder het principe van nul-op-de-meter-woningen.

De duurzaamheidsagenda en het actieprogramma gaan niet specifiek in op de projectlocatie, maar duurzaam onderhoud en beheer behoort wel tot één van de doelen. Bij alle nieuwbouwprojecten wordt ingezet op zo veel mogelijk duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen.

3.4.4 Verordening geurhinder en veehouderij

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld.

In de structuurvisie Nieuwkoop 2040 staat de ontwikkelingsrichting die de gemeente voor haar ruimtelijk beleid voor ogen heeft. Met deze ontwikkelingsrichting willen we onze karakteristieke identiteit behouden. Als Groene Hartgemeente is een groot gedeelte van het grondgebied agrarisch productielandschap. Het college vindt dat de agrarische sector zich in dit gebied moet kunnen blijven ontwikkelen. Anderzijds willen we onze woonkernen vitaal houden en ontwikkelingsruimte bieden. Hierdoor is het mogelijk dat aan de randen van de kernen knelpunten ontstaan tussen (uitbreiding van) agrarische activiteiten en ruimtelijke (woningbouw) ontwikkelingen.

De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende normen voor haar grondgebied vast te stellen. Van deze mogelijkheid heeft de gemeente gebruik gemaakt. De keuze en motivatie voor de afwijkende normering zijn vastgelegd in de 'Geurgebiedsvisie Nieuwkoop'. Door de afwijkende normen te hanteren, ondersteunt de geurgebiedsvisie de structuurvisie. Op deze manier kunnen we vitale woonkernen realiseren, recreatieve functies in het buitengebied ontwikkelen en de weidegebonden agrarische sector versterken.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt een aantal milieu- en omgevingsaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor het bestemmingsplan. Regelgeving en beleid wordt aangehaald en de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door dit bestemmingsplan wordt getoetst aan deze kaders.

4.2 Luchthavenindielingsbesluit Schiphol (Lib)

Normstelling en beleid

Het Luchthavenindielingsbesluit Schiphol (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het LIB in acht moet worden genomen.

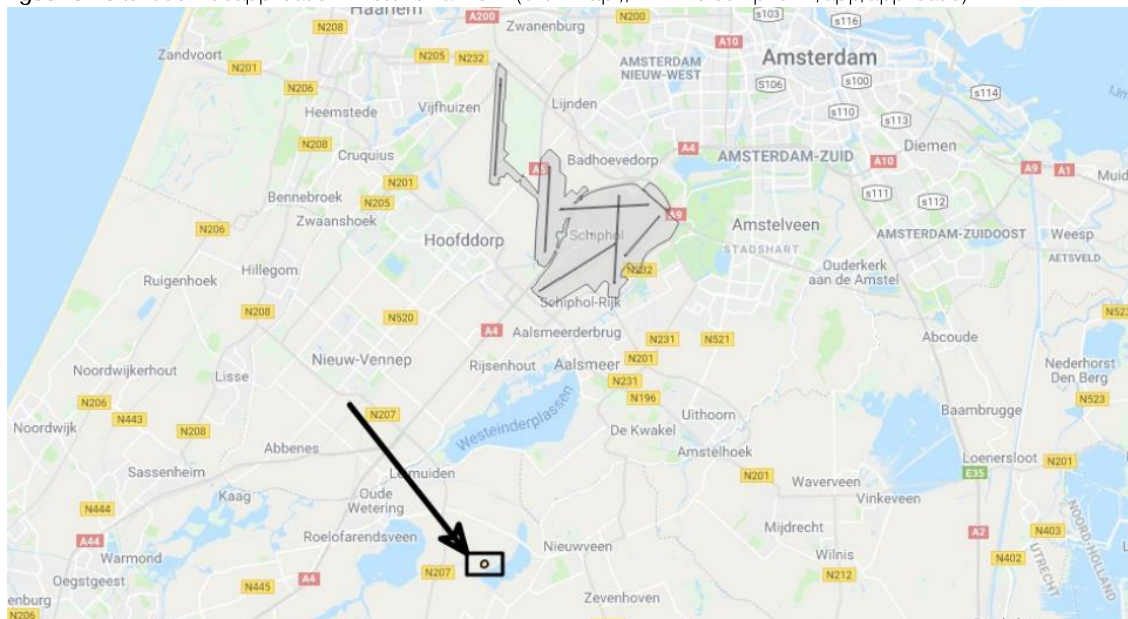
In het LIB is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB. Het LIB bevat regels over:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Relatie tot het plan

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een webapplicatie ontwikkeld waarmee gemakkelijk kan worden beschouwd of een projectgebied binnen zones van het Lib ligt en welke beperkingen dan gelden. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de webapplicatie.

figuur 8. Uitsnede webapplicatie Ministerie van I&M (bron: <http://www.lib-schiphol.nl/app/applicatie>)



Het plangebied ligt niet in een beperkingengebied zoals in bovenstaande figuur is aangegeven. Het plan gebied ligt daarnaast ook niet binnen de 20 Ke-geluidscontour van Schiphol. Wel geldt er een hoogtebeperking voor de te realiseren bebouwing. Op genoemde planlocatie mag niet hoger gebouwd worden dan de maatgevende toetshoogte van 146 meter boven NAP. In voorliggend plan geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter en vormt de toetshoogte dus geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Het Lib vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Kader

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen (50 km/u-zones of meer) onderzocht moeten worden. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels. De maximaal te ontheffen waarde bedraagt 63 dB als gevolg van wegverkeerslawaai in een binnenstedelijke situatie en 53 dB bij een buitenstedelijke situatie.

Op grond van artikel 110g van de Wgh is het verder toegestaan om de berekende geluidbelasting te reduceren met 5 dB. Op die manier wordt rekening gehouden met de toepassing van materialen die tot gevolg hebben dat wegen in de toekomst steeds stiller worden.

Relatie tot het plan

Ten behoeve van de bouw van 20 woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd door akoestisch onderzoeksbureau Vobru. De bevindingen zijn opgenomen in de rapportage van 12 september 2016. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende toelichting op het bestemmingsplan. De navolgende verkeerswegen zijn opgenomen in het onderzoek:

- W. Ontzigtstraat
- C.A. van Zwietenstraat
- Langeraarneweg
- T.W. van Emmerikstraat.

Op alle verkeerswegen is een snelheidsregime van toepassing van 30 km/u en valt daarmee buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder, maar zijn gezien de verkeersintensiteit en de afstand van bouwplan tot de verkeerswegen in kader van een goede ruimtelijke ordening nader onderzocht. Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Op in tabel 4.1 zoals opgenomen op p. 9 van het onderzoek is aangegeven dat op de rekenpunten de geluidbelasting (inclusief aftrek art. 110g Wgh) voor alle wegen gelijk aan of lager dan de voorkeurswaarde van Lden 48 dB is. Bij de voorkeurswaarde worden geen nadere eisen gesteld aan de gevel(s) van de woning. In kader van de Wet geluidhinder is voor de nieuwbouw van de woningen geen akoestische belemmering aanwezig.

Aan het voorgaande kan volledigheidshalve nog worden toegevoegd dat de toekomstige woonwijk "Langeraar Noord West" (met circa 200 woningen) mogelijk zal worden ontsloten via een weg tussen de locatie Damstaete en het agrarisch bedrijf aan de Langeraarseweg 160A. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van deze ontsluitingsweg (in combinatie met de geluidbelasting ten gevolge van de andere wegen in de nabijheid) op de woningen van Damstaete de wettelijk voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB niet zal overschrijden. Ook gelet daarop kan worden geconcludeerd dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Cumulatie geluid Akoestisch woon- en leefklimaat

De bepaalde cumulatieve geluidbelasting (exclusief aftrek 110g Wgh), zoals aangegeven in tabel 4.2 van het onderzoek bedraagt maximaal Lden 46 dB (rekenpunten 014 t/m 016) en is daarmee lager dan de voorkeurswaarde. De planvorming betreft nieuwbouw woningen, waarbij zonder aanvullende geluidreducerende maatregelen een voldoende lage binnenwaarde kan worden gehaald. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de buitenruimten derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat. De per rekenpunt berekende cumulatieve geluidbelasting exclusief artikel 110g Wgh is opgenomen in bijlage 3 van het onderzoek.

In het voorliggend onderzoek staan de systematiek en de keuzes rond het aspect milieuzonering beschreven. Deze worden vastgelegd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Op deze wijze wordt de scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies geborgd en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

De gevels van de geprojecteerde woningen in het plangebied liggen op circa 58 meter van de bedrijfsbestemming en voldoen daarmee aan de richtafstand (minimale richtafstand van 30 meter), zoals aangegeven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. De uitvoerbaarheid van het bouwplan ten opzichte van de agrarische bedrijfsbestemming aan de Langeraarseweg 160A is hiermee voor het aspect milieuzonering aangetoond.

De agrarische bedrijfsbestemming aan de Langeraarseweg 160A zal op basis van de maximale planologische invulling conform bedrijfstypering categorie 3.2, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en de daarbij behorende milieuzonering, een richtafstand van 30 meter, niet belemmerd worden in haar bedrijfsvoering door de woningbouw dat met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai is nader onderzoek gedaan naar het naastgelegen bedrijf aan de Langeraarseweg 160A. De beoogde woningen voldoen aan de minimale richtafstand voor het aspect geluid, waarmee verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven en is het realiseren van geluidgevoelige objecten als woningen mogelijk. Ook in het geval het agrarisch bedrijf in de toekomst een andere bedrijfsvoering aanneemt,

vormt het aspect geluid geen belemmering. Voor de volledige motivering wordt verwezen naar paragraaf 4.7, onderdeel 'geluid'.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetwijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Zo draagt een project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit indien de bijdrage van een project niet meer dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bedraagt. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Voorliggend plan betreft realisatie van 20 woningen. Gelet op bovenstaande voorbeelden overschrijdt dit project daarom de 3%-grens niet. Hierdoor draagt dit project niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van atlasleefomgeving.nl is op 7 september 2016 vastgesteld wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied. Dit om te bepalen of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is.

Uit de resultaten van Atlas Leefomgeving blijkt dat de achtergrondconcentraties onder de grenswaarden, namelijk 40 µg/m³ voor NO₂, 40 µg/m³ voor PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} blijven. Het aantal vervoersbewegingen zullen deze concentraties niet dusdanig verhogen dat de grenswaarden worden overschreden. Een goed woon- en leefklimaat is daarom gewaarborgd.

tabel 2. achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2014	17.3	20.6	13.2

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op de achtergrondconcentraties en het aandeel extra verkeer als gevolg van 20 nieuwe woningen wordt tevens een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Onderscheid kan gemaakt worden tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR)

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR)

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Rampenbestrijding

Bij de woningen moet een primaire bluswatervoorziening aanwezig zijn. Binnen 40 meter van de woningen dient een brandkraan geplaatst te worden, zodat wordt voldaan aan Artikel 6.38 van het Bouwbesluit. In de latere planuitwerking moet hieraan aandacht worden besteed.

Relatie tot het plan

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Dit is bevestigd door de Omgevingsdienst West-Holland in het advies d.d. 30 december 2015 onder kenmerk 2015338123..

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.6 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie tot het plan

In 2015 is aan de Omgevingsdienst West-Holland advies gevraagd over de geschiktheid van onder meer deze locatie voor de functie wonen. Dit advies is op 30 december 2015 uitgebracht, onder kenmerk 2015338123. In dit advies werd gesteld dat de bodem (nog) niet geschikt was voor de functie wonen vanwege ernstige verontreiniging met asbest.

In het plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend onderzoek NEN 5740 (kenmerk: 00.20211/EVS) d.d. 1 maart 2000;
- Verkennend onderzoek NEN 5740 (10.152.676-2) d.d. 19 januari 2011;
- Nader onderzoek (kenmerk: 248314) d.d. 8 oktober 2012;
- Nader onderzoek (kenmerk: 248314) d.d. 8 oktober 2012;
- Saneringsonderzoek (kenmerk: 260123) d.d. 29 maart 2013;
- Nader onderzoek (kenmerk: 19699) d.d. 20 november 2013;
- Verkennend onderzoek NEN 5740 (kenmerk: 19699) d.d. 22 oktober 2014;
- Saneringsplan (kenmerk: N15.018.070) d.d. 29 juni 2015;
- (Na)zorgrapportage en evaluatierapport (kenmerk: 1511H778/JWI/rap1) d.d. 12 oktober 2016.

Om de locatie geschikt te maken voor het gebruik wonen met tuin is een bodemsanering uitgevoerd waarbij de asbesthoudende grond is afgedekt met een leeflaag (schone) grond met een dikte tussen 0,5m en 1,0m.

Op 12 oktober 2016 heeft de Omgevingsdienst, als bevoegd gezag Wet bodembescherming, het evaluatieverslag en nazorgplan ontvangen voor de locatie Langerarseweg 150 (Damstaete) te Ter Aar. De locatie is bij de Omgevingsdienst geregistreerd onder locatiecode: AA056900705. De Omgevingsdienst heeft ingestemd met het evaluatierapport en het nazorgplan. Hierover heeft de Omgevingsdienst op 22 november 2016 een brief met beschikking verstuurd naar de gemeente. Het bevoegd gezag heeft ingestemd met het evaluatieverslag en het nazorgplan en beschouwt de sanering als afgerond. Aan deze instemming heeft de Omgevingsdienst wel de volgende voorschriften verbonden:

1. Ter plaatse van de deelgebieden 1 en 2 is een leeflaag aangebracht van 0,5 meter. Ter plaatse van dit gedeelte mag tot maximaal 0,5 m-mv, worden gegraven. Het aangebrachte geogrid mag niet worden doorboord. Het voornemen tot het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m-mv dient bij de Omgevingsdienst te worden gemeld.
2. Ter plaatse van deelgebied 3 is plaatselijk een leeflaag aangebracht van 1,0 meter. Ter plaatse van dit gedeelte mag tot maximaal 1,0 m-mv, worden gegraven. Het aangebrachte geogrid mag niet worden doorboord. Het voornemen tot het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 m-mv dient bij de Omgevingsdienst te worden gemeld.
3. De eigenaar, erfpachter of overige gebruikers van de saneringslocatie treft de noodzakelijke maatregelen om de aangebrachte leeflaag in stand te houden, te onderhouden en daar waar nodig te herstellen, verbeteren of vervangen. Het voornemen tot het verrichten van graafwerkzaamheden onder de leeflaag dient bij de Omgevingsdienst te worden gemeld.

Het bevoegd gezag is akkoord gegaan met het evaluatie-verslag en het nazorgplan.

Het aspect bodem levert zodoende geen planologische belemmering op.

4.7 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is in de eerste instantie gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. Daarnaast is de Wet Geurhinder en veehouderij geraadpleegd.

Omgevingstype

De gewenste activiteit op de planlocatie is wonen. In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk bestaande woningen gesitueerd. Een perceel nabij het plangebied (Langerarseweg 160A) betreft een bestemming met de activiteiten veehouderij, een melkveehouderij met kaasmakerij, een manege, verblijfsrecreatie (in de vorm van nachtverblijf en dagactiviteiten) en horeca (ondergeschikte functie categorie 2, maximaal 12 evenementen). Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied nog enkele bedrijven gelegen. De beschouwde situatie is te vergelijken met het regime van omgevingstype 'gemengd gebied'.

De geldende richtafstanden bij een omgevingstype 'gemengd gebied', conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', voor de gewenste activiteit ten opzichte van het naastgelegen agrarisch bedrijf aan de Langerarseweg 160A zijn weergegeven in onderstaande tabel.

tabel 3. Richtafstanden in een omgevingstype 'gemengd gebied' o.b.v. VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2009)

Bedrijf/ activiteit	SBI-code 2008	Milieucategorie	Adres	Geur	Stof	Geluid	Veiligheid
Fokken en houden van rundvee	0141, 0142	3.2	Langeraarseweg 160A	50	10	10	0

Voor de activiteiten aan de Langeraarseweg 160A geldt ten aanzien van het aspect geur bij een omgevingstype 'gemengd gebied' een aan te houden richtafstand van 50 meter. Onderstaand wordt nader ingegaan op de verschillende aspecten.

Geur

Naast bovenstaande richtafstanden die zijn opgesteld door de VNG om handvatten te bieden, gelden voor het aspect geur in relatie tot veehouderij wettelijke regels. Deze wettelijke regels gelden primair ten opzichte van de richtafstanden van de VNG. De Wet geurhinder en veehouderij (de Wet) geeft aan welke regels in welke situaties gelden. Zo gelden per dier vaak andere regels en is daarbinnen een verschil tussen een aan te houden richtafstand en een odourcontour. In dit geval is enkel sprake van dieren waar een aan te houden afstand voor geldt. Een odourcontour is voor deze dieren niet vastgesteld en is dan ook niet van toepassing.

Op grond van artikel 4, eerste lid, sub a van de Wet geldt voor geurgevoelige objecten die zijn gelegen binnen de bebouwde kom, een aan te houden richtafstand van 100 meter. Echter, op grond van artikel 6, derde lid, aanhef en sub a geldt dat gemeenten bij verordening mogen afwijken van het gestelde in artikel 4, eerste lid van de Wet. In dat geval geldt voor een geurgevoelig object dat is gelegen binnen de bebouwde kom een afstand van 50 meter. Op grond hiervan heeft gemeente Nieuwkoop de Verordening Geurhinder en veehouderij opgesteld, waarin in artikel 4 wordt afgeweken van de Wet.

De afstand tussen de agrarische bedrijfsbestemming aan de Langeraarseweg 160A en de gevels van de geprojecteerde plangebied bedraagt 58 meter. Hiermee wordt aan de minimale richtafstand van 50 meter voldaan. De woonpercelen vallen volledig buiten de geurcirkel van de bedrijfsbestemming aan de Langeraarseweg 160A.

Voor de vaste mestopslag blijft de afstand van 100 meter wel gehandhaafd. De mestopslag ligt echter op een grotere afstand (117 meter) van de gevels van de beoogde woningen gelegen en vormt daarom geen probleem. Het betreft een vaste mestopslag, waarvan het bovendien gelet op de indeling van het terrein niet in de lijn der verwachting ligt dat deze verplaatst zal worden. Er wordt voldaan aan de afstandseisen voor geur uit het Activiteitenbesluit en de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De bestemming 'Wonen' is, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Damstaete te Langeraar', twee meter in richting van de W. Ontzigtstraat verschoven. De woonpercelen vallen hierdoor volledig buiten de geurcirkel van het naastgelegen bedrijf aan de Langeraarseweg 160A komen te liggen.

De planlocatie is geschikt ten aanzien van het aspect geur. Wel geldt dat de agrarische bedrijfsbestemming aan de Langeraarseweg 160A rekening dient te houden met een minimale afstand van 100 meter tussen de mestopslag en de gevels van de beoogde woningen.

Geluid

De gevels van de beoogde woningen zijn op circa 58 meter afstand van het agrarisch bedrijf aan de Langerarseweg 160A geprojecteerd. Ondanks dat in de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” voor wat betreft het aspect geluid een afstand van 30 meter tussen bedrijven als het onderhavige en woningen in zijn algemeenheid als acceptabel wordt gezien, is dit in onderhavig geval niet afdoende om te onderbouwen dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt gehinderd door de nieuwe woningen en dat er voor de nieuwe bewoners sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Om te kunnen beoordelen of de realisering van de toekomstige woningen in het voorliggende bestemmingsplan ‘Damstaete te Langeraar’ leidt tot een beperking van de huidige planologische mogelijkheden van het bedrijf binnen het geldende bestemmingsplan ‘Langerarseweg 160A partiële herziening Langeraar en Papenveer’ is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesbureau VOBRU d.d. 2 december 2017; zie bijlage 5).

Dit onderzoek betrof de geluidsemissie van alle bedrijfsactiviteiten welke op grond van het geldende bestemmingsplan kan plaatsvinden. Uitgangspunt van het onderzoek is een “worst case scenario”.

Uit het uitgevoerde nader akoestisch onderzoek is naar voren gekomen dat er aanvullende maatregelen nodig zijn, uitgaande van de ‘normale’ geluidsactiviteiten die het bedrijf veroorzaakt met zijn bedrijfsvoering. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het aanbeveling verdient om geluidwerende maatregelen te treffen om te voldoen aan een acceptabel woon- en leefklimaat van een deel sociale huurwoningen, zodat het bedrijf niet in de bedrijfsvoering zal worden belemmerd.

Geconcludeerd wordt dat in de avondperiode de berekende (langtijdgemiddelde) geluidbelasting ter plaatse van de (de achtergevels van zuidwestelijke strook woningen die het dichtst bij het bedrijf zijn gelegen) (rekenpunten 01 t/m 04) maximaal 3 dB hoger is dan de richtwaarde van 40 dB(A). De maatgevende bronnen betreffen het gebruik van de tractor voor het aanslepen van de open buitenbak, de open gevel van de rijhal en de open gevel van de vergunde stal B.

Om in de avondperiode te kunnen voldoen aan de richtwaarde van 40 dB(A) dienen aan de bron de volgende maatregelen te worden getroffen:

- Ter plaatse van de open buitenbak dient een geluidwerende voorziening te worden geplaatst met een lengte van 29 meter en een hoogte van 3 meter;
- De lange open gevel van de rijhal dient te worden voorzien van damwandbeplating met een dikte van minimaal 0,7 mm;
- De lange gevel van de nog te bouwen stal B dient gesloten te worden uitgevoerd met bijvoorbeeld damwandbeplating met een dikte van minimaal 0,7 mm.

Met bovengenoemde maatregelen aan de bron wordt de geluidbelasting gereduceerd en kan in de avondperiode ook aan de richtwaarde worden voldaan.

Als alternatieven kunnen worden genoemd:

- Maatregelen om overdracht van geluid tegen te gaan danwel te beperken: een geluidswal met begroeiing (eventueel met daarop een schermplaat).
- Vaststellen hogere grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT):

Dat is onder voorwaarden mogelijk. Bij het stellen van hogere geluidgrenswaarden moet het binnenniveau (binnen de woningen) worden gewaarborgd. Voor de vaststelling van een hogere waarde kan aanleiding zijn als het niveau van het omgevingsgeluid zo hoog is dat een inrichting redelijkerwijs niet kan worden gevraagd aan de lagere grenswaarde te voldoen. Dit kan zich voordoen in drukkerie gebieden zoals stadswinkelcentra of bedrijfsterreinen. Daarvan is in de gegeven situatie geen sprake. Ook maatschappelijke ontwikkelingen en de al of niet hierdoor veranderende regelgeving kunnen aanleiding zijn om wellicht in specifieke gevallen meer geluidsruijnte te bieden. Het gaat dan om grootschalige transitie van wonen naar bedrijven of andersom. Daarvan is in dit geval ook geen sprake.

Uit nader onderzoek en de hierboven beschreven alternatieven blijkt dat er meerdere mogelijkheden zijn om maatregelen te treffen, waarmee:

- Kan worden voldaan aan de richtwaarden ten aanzien van geluidbelasting op de beoogde woningen, en;
- De bedrijfsvoering door de komst van de beoogde woningen niet wordt beperkt.

Door middel van bovenstaande maatregelen en alternatieven is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De locatie is daarmee in het kader van bedrijven en milieuzonering geschikt ten aanzien van het aspect geluid.

Stof

Voor hinder van stof geldt eveneens een aan te houden minimale richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Hierbij wordt gekeken naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering en beschermde zones.

Waterkwantiteit

Wanneer extra verharding van meer dan 500 m² plaatsvindt ten opzichte van de huidige planologische situatie, dient watercompensatie plaats te vinden. Dit op grond van de Keur van Hoogheemraadschap van Rijnland.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt 4928 m² verharding toegevoegd en 400 m² water onttrokken. In totaal wordt circa 1.198 m² gecompenseerd. Er is reeds een Watervergunning verleend voor het oude plan van Damstaete (zie Hoogheemraadschap Watervergunning kenmerk V.56055, Nieuwkoop registratiekenmerk 13.06673). Deze vergunning moet worden aangepast aan de nieuwe situatie.

Waterkwaliteit

Realisatie van de woningen heeft geen invloed op de waterkwaliteit. Er worden geen uitlopende materialen gebruikt die met het hemelwater in aanraking kunnen komen, waardoor het project eveneens geen negatieve invloed heeft op de grondwaterkwaliteit en eventueel aanwezige oppervlaktewateren.

Riolering

Bij realisatie van de woningen wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd om het vuilwaterriool niet te belasten met schoon hemelwater.

Beschermde zones

De projectlocatie ligt niet in de beschermingszone van de nabijgelegen een primaire of regionale waterkering, waardoor geen belemmeringen optreden voor het project.

Conclusie

Met realisatie van beoogde ontwikkeling zijn er geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming (Wnb). De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

In 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.

Relatie tot het plan

Ten behoeve van de ontwikkeling is in 2013 uitgevoerd (bijlage 4: Nader onderzoek vissen en rugstreeppad - Nieuwkoop, Langeraar - Damstaete (kenmerk N002-1215096ERT-kmi-V01), Tauw, d.d. 20 juni 2013). Hoewel de quickscan is uitgevoerd op basis van vervallen natuurwet- en regelgeving, hoeft de quickscan niet te worden aangepast. De resultaten zijn hieronder (verkort) weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij het Natuurnetwerk Nederland, zie onderstaand figuur. Het meest nabijgelegen Natuurnetwerk Nederland is op circa 590 meter gelegen, ten zuidwesten van het plangebied. Het betreft de Leidse Vaart, die de Langeraar Plassen met het Braassemermeer verbindt. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn het Braassemermeer op 2,8 kilometer (weergegeven in de westelijke hoek van figuur 9) en de Geerpolder Plas op 1,4 kilometer (gelegen ten noorden van de Langeraar Plassen, aan de noordelijke rand in figuur 9).

figuur 9. Natuurnetwerk Nederland (NNN) nabij Damstaete (projectgebied in rood, bron: provincie Zuid-Holland, visie ruimte & mobiliteit)



Als gevolg van het project worden geen effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

In 2013 is (divers) ecologisch onderzoek uitgevoerd en is geconstateerd dat de rugstreeppad aanwezig is in en in de omgeving van het plangebied. Dit onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. Door gemeente Nieuwkoop is een ontheffing in het kader van artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2013/0098. Op 26 juli 2013 heeft de Staatssecretaris van Economische Zaken de ontheffing verleend voor het verstoren van holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen van de rugstreeppad (*Bufo calamita*). De ontheffing is op grond van het overgangsrecht, zoals beschreven in artikel 9.6, lid 1 van de Wet natuurbescherming, geldig tot en met 30 juni 2018.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van 20 woningen is door Oranjewoud archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn neergelegd in de rapportage van 24 juli 2012. Dit onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting.

Op basis van het bureauonderzoek bleek dat het plangebied in het westelijk veengebied in een droogmakerij ligt en dat het plangebied geomorfologisch uit een vlakte van getijdenafzettingen bestaat, met bodemkundig gezien tochteerdgronden bestaande uit zavel.

Binnen het plangebied worden resten verwacht uit het neolithicum tot en met de Romeinse tijd. Vondsten en/of vindplaatsen uit latere perioden zijn in de directe omgeving van het plangebied niet bekend, maar kunnen niet worden uitgesloten. Het plangebied ligt op de Cultuurhistorische Atlas van provincie Zuid-Holland in een Cultureel Erfgoed Topgebied. Verwacht wordt dat de bodem binnen het plangebied grotendeels is verstoord door ontginning van het veen. Tevens kan agrarisch landgebruik de bovengrond hebben verstoord. In het zuidelijke deel van het plangebied heeft een gebouw gestaan dat bij de bouw en sloop een grote verstoring heeft veroorzaakt.

Het veldonderzoek heeft aangetoond dat het lage deel van het plangebied bestaat uit een bouwvoor op natuurlijke klei- en zavel-/zandlagen met schelpresten. Het hoger liggende deel van het plangebied bestaat uit een dikke opgebrachte en/of geroerde laag op dezelfde natuurlijke lagen. Het opgebrachte materiaal is afkomstig van het ter plaatse gesloopte gebouw. In geen van de boringen zijn archeologische lagen en/of indicatoren aangetroffen. Er zijn zelfs geen veenresten aangetroffen.

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven wat betreft archeologie. In het gewijzigde bestemmingsplan hoeft dan ook geen dubbelbestemming 'waarde archeologie' te worden opgenomen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling

Situatie plangebied cultuurhistorie

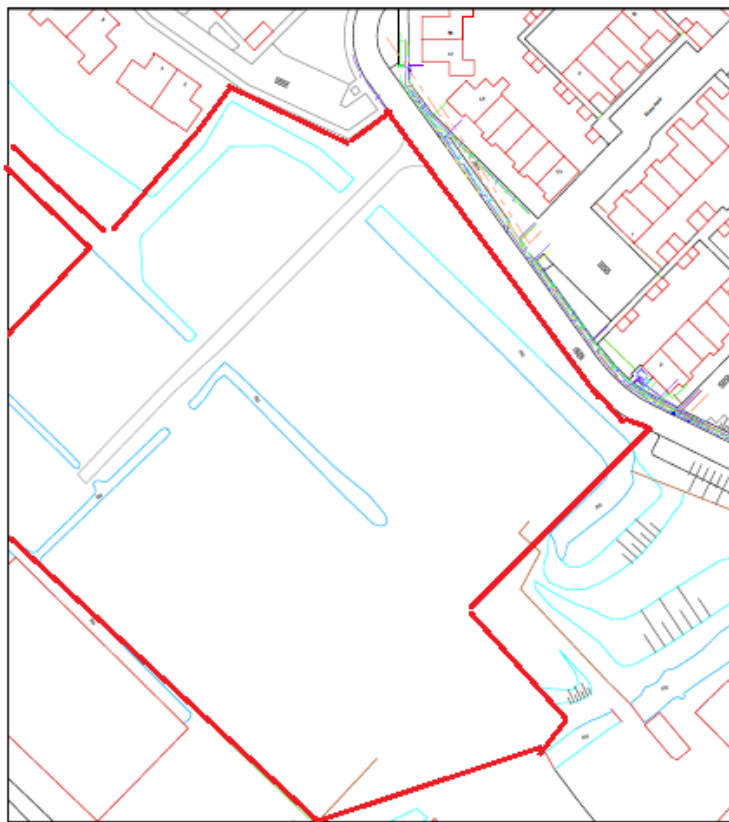
In het gebied zijn geen gebouwen (met cultuurhistorische waarde) aanwezig.

4.11 Kabels en leidingen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke bescherming verdienen in het bestemmingsplan.

Op 15 augustus 2016 is een Klikmelding uitgevoerd. Uit de melding blijkt dat in het gebied geen kabels en/of leidingen zijn gelegen. Van eventuele graafschade of het omleggen van kabels en/of leidingen is daarom geen sprake.

figuur 10. Klim melding d.d. 15 augustus 2016



Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering.

4.12 Duurzaamheid

Uitwerking (regionaal) beleid

Zoals in paragraaf 3.4.3 is aangegeven wordt het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda 2015-2018. Verder vindt er op verschillende schaalniveaus een nadere uitwerking van de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing plaats.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Nieuwkoop vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. De gemeente Nieuwkoop streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Nieuwkoop hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Nieuwkoop voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden groter dan 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd

als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS. Voor (her) te ontwikkelen gebieden groter dan 1 hectare wordt een ambitietabel ingevuld.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Nieuwkoop in samenwerking met de Omgevingsdienst West-Holland het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld. Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In een CO₂ - kansenkaart is berekend dat de kabinetsambitie een concrete CO₂- reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'Woningen'; 'Bedrijven'; 'Duurzame energieproductie'; 'Bouwers en projectontwikkelaars' en 'Mobiliteit' (zie ook de website van de Omgevingsdienst voor meer informatie).

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een waardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

De realisatie van woningen is vermeld in de bijlagen van het Besluit m.e.r.. In dit besluit wordt echter een drempelwaarde gegeven van 2000 woningen en in voorliggend plan gaat het om slechts 20 woningen. Voorliggend project valt ruim onder de richtwaarden. In deze paragraaf wordt wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling gegeven.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

1. Kenmerken van de projecten

Het betreft hier de bouw van 20 woningen een kavel nabij bestaande bebouwing te Langeraar. Daartoe wordt (een deel van) de huidige groenbestemming (bestemmingsplan 'Langeraar' 2000) en de agrarische bestemming ('Plan in hoofdzaak', 1962) ter plaatse gewijzigd in een woonfunctie. Toegangswegen en trottoirs worden aangelegd en een trapveldje krijgt een plaats in het plan.

2. Plaats van de projecten

Het project ligt niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied of door de provincie aangewezen ecologische hoofdstructuur. Het plangebied ligt aan de rand van het landelijk gebied dat zich in hoofdzaak kenmerkt door de woonfunctie en de agrarische functie.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Een effect van woningen is de te verwachten verkeersaantrekkende werking. In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van 20 woningen. Het te verwachten effect is nihil. Uit paragraaf 4.4 met betrekking tot luchtkwaliteit is reeds gebleken dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Er zijn als gevolg van de ontwikkeling die mogelijk wordt krachtens dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten voor het milieu te verwachten. Er is derhalve geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Na een wijziging van het Besluit m.e.r., per 16 mei 2017 (van kracht per 7 juli 2017) kan niet langer meer niet meer volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling door middel van een verwijzing naar de diverse milieuonderzoeken. Omdat hier sprake is van een bestemmingsplan dat valt onder kolom 4 van lijst D uit de bijlage van het Besluit m.e.r., en de gemeente de initiatiefnemer is, behoeft er in dit geval geen aparte aanmeldnotitie te worden opgesteld. Er zou door het bevoegd gezag wel een zelfstandig gedragen besluit worden genomen op de vraag of voor het plan een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Dit besluit had moeten worden genomen vóór de ter inzagelegging van het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan. Het ontwerp van het voorliggende plan heeft evenwel ruim voor de inwerkingtreding van de bovenbedoelde wijziging van het Besluit m.e.r. ter inzage gelegen. Daarom zal voor wat betreft het voorliggende bestemmingsplan nog kunnen worden volstaan met de in het voorgaande weergegeven uitvoerige beoordeling van de milieuaspecten waaruit blijkt dat het bestemmingsplan in dit opzicht aanvaardbaar is.

5 Juridische paragraaf

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2012. De planregels van het bestemmingsplan 'Damstaete te Langeraar' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

5.2.1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

Bestemmingsomschrijving: De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende bestemming. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels: In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen: Nadere eisen zijn gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels: Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze worden niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwregels waarvan de verwachting is dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop te voorzien. Voor elke afwijking van de bouwregels wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meer bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels: In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels: Het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregel kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden

bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning) voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.

5.2.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meer bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft: de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken. In dit geval betreft het een milieuzone – geurzone, van het aangrenzende bedrijf dat buiten het plangebied ligt.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.3 Beschrijving per bestemming

5.3.1 Groen (artikel 3)

Ter bescherming en behoud van het openbaar groen wordt het aanwezige groen bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming is het mogelijk om zaken als speelplaatsen en waterlopen te realiseren. Er is een functieaanduiding 'speelvoorziening' opgenomen om de locatie van het specifieke trapveldje aan te geven. Daarnaast is een functieaanduiding 'geluidwerende voorzieningen' opgenomen, zodat in het kader van bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan aan de eisen ten aanzien van geluid. Binnen de bestemming mag er niet worden gebouwd behoudens voorzieningen voor algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3.2 Tuin (artikel 4)

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd.

5.3.3 Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 5)

In de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt geen onderscheid gemaakt tussen (hoofd)verkeerswegen en verblijfsgebieden. Veelal betreffen het wegen met een 30 km/h-regime. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is ruim van opzet, zodat aanpassingen in de wegprofielen mogelijk zijn zonder aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt het artikel ook o.a. de realisatie van groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen en speelruimten mogelijk.

5.3.4 Water (artikel 6)

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande oppervlaktewater. Het betreft bestaande waterlopen die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een belangrijke functie hebben. Op gronden met de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van 3 meter. Ook zijn specifieke bouwregels voor steigers of aanleggelegenheden opgenomen. Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de gronden met de bestemming 'Water' is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Onder dergelijke werkzaamheden vallen onder andere heiwerkzaamheden en het aanleggen van kabels en leidingen.

5.3.5 Wonen (artikel 7)

De woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Naast wonen is het toegestaan om, onder voorwaarden, beroepen aan huis uit te oefenen. Ook mantelzorg is toegestaan binnen de bestemming wonen. Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen ten aanzien van het bouwen van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Ook ten aanzien van overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen.

5.3.6 Waterstaat – Waterkering (artikel 8)

Met deze dubbelbestemming is beoogd om de belangen van de waterkering te beschermen.

5.4 Verbeelding

De verbeelding is een plankaart met bestemmingen. Het bestemmingsplan betreft aangaande de verbeelding de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Tuin;
- Verkeer – Verblijfsgebied;
- Water;
- Wonen;

En de dubbelbestemming:

- Water – Waterkering.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Omdat het bestemmingsplan 'Damstaete te Langeraar' voorziet in de realisatie een bouwplan van 20 woningen, moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

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

De gronden binnen het bestemmingsplan 'Damstaete te Langeraar' zijn eigendom van de gemeente. De gemeente bepaalt de fasering en verdere uitwerking van het bouwplan, maakt de gronden bouwrijp en geeft de gronden uit voor realisatie van sociale woningbouw. De dekking van de kosten vindt plaats door de uitgifte van gronden aan de Woningcorporatie nadat er een omgevingsvergunning is verleend. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee overbodig. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

Omwonenden zijn betrokken in het voortraject. Omwonenden zijn geïnformeerd via (digitale) nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten. In het kader van het onderzoek naar de mogelijke locaties voor additionele huisvesting zijn in november 2015 en in maart 2016 bijeenkomsten geweest in de diverse kernen. Op 9 mei 2016 is een inloopbijeenkomst geweest voor deze drie locaties waar de drie stedenbouwkundige ontwerpen zijn gepresenteerd. Bij de eerste ter inzagelegging zal tevens een inloopavond georganiseerd worden.

6.2.2 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De Provincie Zuid-Holland heeft d.d. 28 november 2016 gereageerd op het conceptontwerp-bestemmingsplan. De provincie geeft onder andere aan dat de ontwikkeling past binnen de regionale woonvisie en gaat akkoord met de motivering van de actuele behoefte (conform art

2.1.1. lid 1 a). De provincie ziet geen belemmeringen bij de ontwikkeling van het beoogde plan. De reactie leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

In haar reactie d.d. 15 december 2016 adviseert Veiligheidsregio Hollands Midden in nader overleg met de afdeling Risicobeheersing van Brandweer Hollands Midden compenserende maatregelen t.b.v. de opkomsttijd te realiseren. Daarnaast wordt een uitbreiding van het primaire bluswatervoorziening geadviseerd. In paragraaf 4.5 is een alinea rampenbestrijding opgenomen.

Gasunie Transport Services B.V. geeft in haar reactie d.d. 29 november 2016 aan dat het plan-gebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. De reactie van Gasunie Transport Services B.V. leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

6.2.3 Zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord in bijlage 6 "Nota van beantwoording van zienswijze en wijzigingen behorend bij het bestemmingsplan 'Damstaete', gemeente Nieuwkoop, januari 2018".

