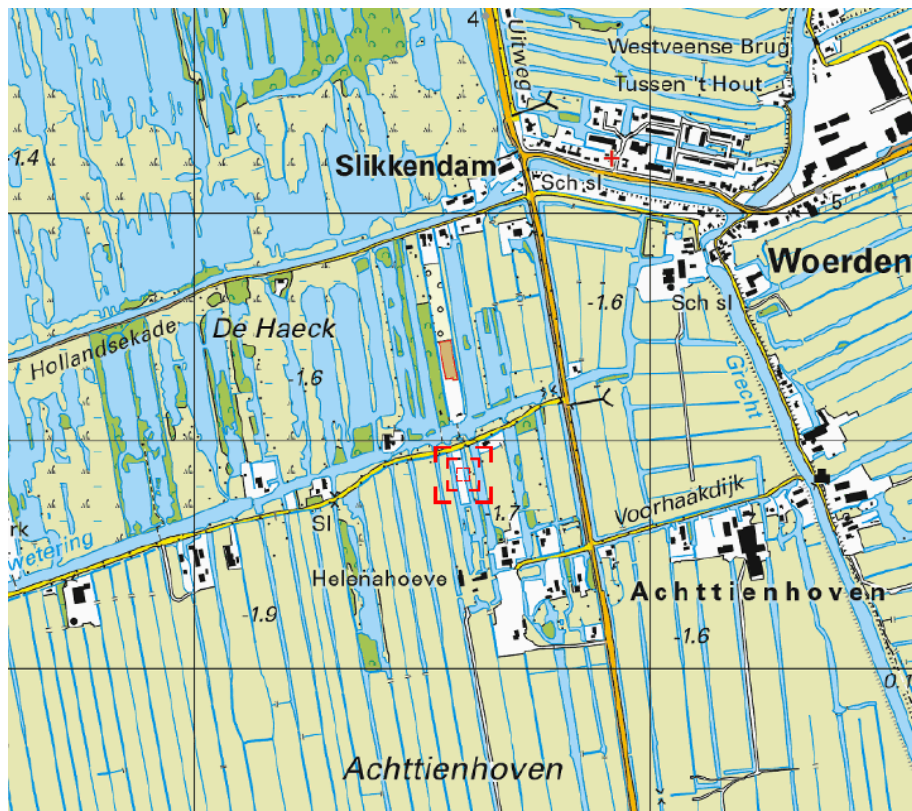


Bestemmingsplan Bosweg 1A, Woerdense Verlaat

Gemeente Nieuwkoop

Toelichting



Plan ID	:	NL.IMRO.0569.bpLandGebbosweg1a-va01
Status	:	vastgesteld bestemmingsplan
Ontwerp	:	april/november 2021
Vaststelling	:	12 mei 2022

Bestemmingsplan Bosweg 1A, 3651 LV Woerdense Verlaat

Gemeente Nieuwkoop

Toelichting

Opdrachtgever : De heer Arjen J.M. Groeneveld
Willem Alexanderstraat 76
1432 JM Aalsmeer



Opdrachtnemer : Drs. Eduard Haaksman MA
Rentmeester en bestuurlijk adviseur
M : 06 – 51062614
E : haaksman@home.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 De locatie Bosweg 1A binnen de gemeente Nieuwkoop
- 1.3 Beschrijving huidige situatie Bosweg 1A, Zomerlust
- 1.4 Principe van Ruimte voor Ruimte
- 1.5 Doel
- 1.6 Vigerend bestemmingsplan
- 1.7 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

- 2.1 Planbeschrijving
- 2.2 Verkeer en parkeren

Hoofdstuk 3 Beleid

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Milieu & Water

- 4.1 Bodem
- 4.2 Luchtkwaliteit
- 4.3 Geluid
- 4.4. Water
- 4.5 Externe veiligheid

- 4.6 Toetsing natuurwetgeving
- 4.7 Geur
- 4.8 Cultuurhistorie & archeologie
- 4.9 Milieu-effect-rapportage

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Nadere toelichting op de regels
- 5.3 Beschrijving van bestemmingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijzen

- 7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- 7.2 Zienswijzen

Bijlagen

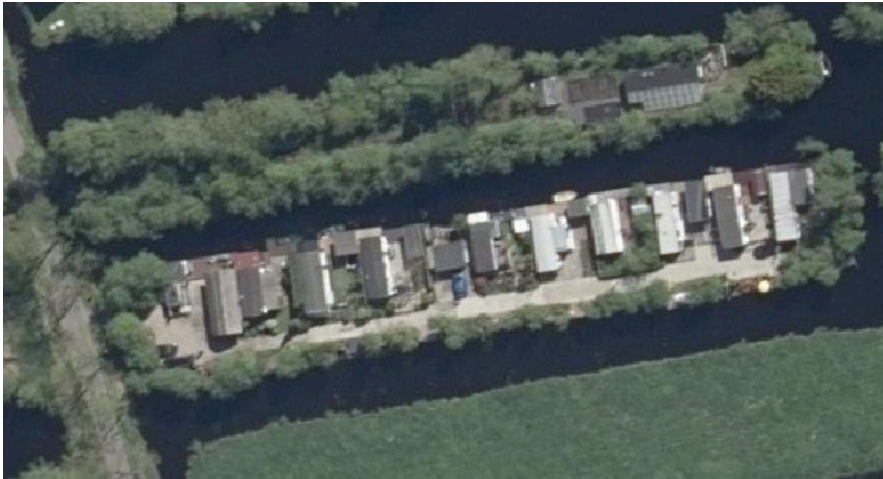
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de gronden aan de Bosweg 1A – de heer Arjen Groeneveld in Aalsmeer – is voornemens op deze locatie een burgerwoning te realiseren in ruil voor het stoppen van de recreatieve activiteiten op deze locatie. Hij verhuurt thans op seizoenbasis van 1 april tot 1 oktober op camping “Zomerlust” in totaal 11 percelen grond, waarop de huurders een caravan in eigendom hebben. De kosten en baten van de exploitatie van het terrein staan evenwel niet meer in verhouding tot elkaar. De eigenaar heeft in 2019 aan de huurders aangekondigd te stoppen met de exploitatie en de locatie geheel te willen saneren. In ruil daarvoor wenst de initiatiefnemer een compensatiewoning te realiseren, die in lijn komt met de huidige lintbebouwing langs de Bosweg. Indien de bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt gevolgd, kan een woning met een inhoud van 750 m³ plus een bijgebouw van 80 m² worden opgericht.

1.2 De locatie Bosweg 1A binnen de gemeente Nieuwkoop

Iets ten zuiden van het dorp Woerdense Verlaat is de Bosweg binnen de gemeentegrenzen van Nieuwkoop gesitueerd. De Bosweg is een oost-westverbinding, die uitkomt op de provinciale weg N 463, Milandweg geheten. De Bosweg zorgt aan de westzijde voor de verbinding met de Meije. De Bosweg draagt bij aan de ontsluiting van de agrarische bedrijven, die in de zuidelijk gelegen polder Achttienhoven zijn gevestigd. Langs de Bosweg loopt de Boschwetering, direct gevolgd door het ten noorden daarvan gelegen natuurgebied “De Haeck”. Samen met de naastgelegen Nieuwkoopse Plassen vormen deze onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De grootte van het betrokken perceel Bosweg 1A is 5430 m², kadastraal genoemd Nieuwkoop G 47.



1.3 Beschrijving huidige locatie Bosweg 1A, Zomerlust

Door middel van twee af te sluiten ijzeren hekken zijn de twee landtongen toegankelijk vanaf de openbare weg. Van noord naar zuid is op de westelijk gelegen landtong een rijpad aanwezig, waaraan 10 staanplekken van elk ongeveer 150 m^2 grond zijn gesitueerd, waarop de huurder van het terrein een eigen stacaravan, tuinhuisje of schuurtje, etc. kan plaatsen. Op de oostelijk gelegen landtong staat één stacaravan. De beide landtongen zijn aan drie kanten omgeven door water. Vaak is per staanplek een steiger geplaatst met daaraan afgemeerde visbootjes. Van elke gehuurde staanplek van in principe 150 m^2 is ongeveer de helft ruimtelijk in gebruik door kampeermiddelen en aanhorigheden zoals gereedschapskisten en – kasten, serres en pergola's.

Aan de noordkant van de westelijke landtong staat een stenen gebouwtje als faciliteit van de eigenaar met voorheen sanitaire voorzieningen, zoals douches en toiletten. Thans fungeert het gebouwtje als berghok, als opslagboks voor de eigenaar. Het ruimtebeslag op de gehele locatie komt uit op ongeveer 750 – 800

m² ; dit is inclusief de voormalige sanitaire unit. Het ruimtegebruik van de kampeermiddelen kenmerkt zich door diverse vormen, hoogten, stijlen en dakhellingen. Bovendien is het gebruikte materiaal hiervoor zeer verschillend. Een half jaar leegstand per jaar van 1 oktober tot 1 april draagt niet bij aan een florissant beeld van de locatie. Dit komt in de winter versterkt over, als de groene omzoming van de locatie minder bescherming biedt. Op het terrein zijn nutsvoorzieningen aanwezig, zoals waterleiding, riolering en elektra. Tevens is op het oostelijk gelegen terrein een propaan – gastank aanwezig.



Entreehek seizoencamping "Zomerlust"



Begin rijpad



Sanitaire unit links + vervolg rijpad



Impressie kampeermiddelen + bouwsels



Wetering met zicht op Helena-hoeve



Stacaravan met uitgebouwde serre

1.4 Principe van Ruimte voor ruimte

In het provinciale en in het gemeentelijk beleid kan het principe van “Ruimte voor Ruimte” uitkomst bieden voor ondernemers, die willen stoppen met hun bedrijf. Dit geeft evenzeer voor initiatiefnemers, die een seizoencamping wensen te stoppen en te saneren. Een wijziging van de bestemming is noodzakelijk om een eind te maken aan het seizoenkamperen op deze locatie. Een voorwaarde voor het verkrijgen van een nieuwe bestemming in plaats van de recreatiebestemming is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In paragraaf 6.2.2 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is vastgelegd, dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ontwikkeling. Deze inpassing kan plaatshebben onder de voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit : 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. De volledige bestemming “Recreatie” zal vervangen worden door de bestemming “Wonen”.

1.5 Doel

Met het voorliggende bestemmingsplan streeft de gemeente als doel na om een actueel juridisch-planologisch kader voor de geschetste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

1.6 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Bosweg 1A, Woerdense Verlaat heeft de bestemming recreatie, specifiek verblijfsrecreatie, zoals nader beschreven in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Nieuwkoop”, vastgesteld 3 november 2016. In de regels onder artikel 13.2.6 van het bestemmingsplan is voor de “Bosweg ongenummerd” de volgende functieaanduiding meegegeven “specifieke vorm van recreatie – verblijfsrecreatie 5”. Op basis daarvan is het toegestaan om maximaal 11 sta- en/of toercaravans/kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te hebben. Bovendien is maximaal 1 bedrijfswoning mogelijk. Deze woning is evenwel nimmer gerealiseerd.



1.7 Leeswijzer

In dit inleidende hoofdstuk zijn de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan beschreven, is de bestaande situatie beschreven en is de ruimte-voor-ruimte-regeling toegelicht. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het nieuwe plan opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid behandeld, voor zover dit van toepassing is op voorliggend plan. Hoofdstuk 4 bevat de resultaten van de diverse milieuonderzoeken. In hoofdstuk 5 komt de wijze van bestemmen naar voren en in hoofdstuk 6 wordt de procedure geschetst. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven, in economische – en in maatschappelijke zin.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Planbeschrijving

Het initiatief van de heer Groeneveld om te komen tot realisatie van een burgerwoning is besproken met de gemeente Nieuwkoop. In principe heeft de gemeente positief gereageerd op dit initiatief. Daarbij is door de gemeente in overweging genomen, dat zowel op het gebied van ruimtelijke kwaliteit als op het gebied van duurzaamheid aanzienlijke winst kan worden geboekt. Tevens is overwogen, dat het bestemmingsplan op dit moment de bouw van een beheerderswoning mogelijk maakt, waardoor er in planologische zin geen sprake is van het toevoegen van een woning aan de bestaande capaciteit. De gemeente stelt als voorwaarde, dat bij herontwikkeling alle bebouwing en verharding dient te worden verwijderd, waarbij de volledige bestemming “Recreatie” vervangen zal worden door de bestemming “Wonen”. Het bovenstaande kan worden gezien als een maatwerkbenadering. De woonbestemming dient gesitueerd te worden in de lijn met de naastgelegen woonbestemming Bosweg 1B. Voor zover nodig zal de bodem voor de woonbestemming geschikt worden gemaakt. Dit geldt evenzeer voor het saneren van de aanwezige asbesthoudende toepassingen.

De nieuwe woning met bijgebouw is geprojecteerd op de westelijke landtong. Ten noorden van de woning wordt een tuin voorzien zonder mogelijkheden tot bebouwing. Hiervoor wordt in combinatie met de bestemming “Wonen” de bestemming “Tuin-onbebouwd” gebruikt. Ten zuiden van de woning zal de bestemming “Natuur” worden gerealiseerd. De oostelijke landtong krijgt eveneens de bestemming “Natuur”.

2.2 Verkeer en Parkeren

Het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de openbare weg via de bestaande inritten van de beide landtongen. De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft onlangs de “nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021” vastgesteld, die geldend is vanaf 21 juli 2021. De hierin opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op parkeer-kencijfers, waarbij een correctie voor lokale kenmerken is aangebracht. De norm voor een grondgebonden woning is in dit bestemmingsplan van toepassing. Daarbij behoort een norm van 2,5 plaats per woning op eigen terrein met een aandeel bezoek van 0,3 parkeerplaats. Op eigen terrein zal ruimte worden gecreëerd voor 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woning. Het is niet noodzakelijk dat voor het parkeren van eigenaren – bewoners en bezoekers gebruik hoeft te worden gemaakt van de openbare weg c.q. ruimte.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het toen nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid . Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings – en landschapsbeleid over aan provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid, die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon – en werkomgeving.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk geeft in deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) het inhoudelijk beleidskader aan, waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. De AMvB geeft regels over bestemmingen en het gebruik van gronden en richt zich primair tot de gemeente. In het Barro zijn wegen, buisleidingen, waterkeringen en enkele concrete nationale ruimtelijke projecten aangewezen als nationaal belang.

Conclusie :

Het planinitiatief betreft de realisatie van één enkele burgerwoning in ruil voor het saneren van de seizoencamping aan de Bosweg in Woerdense Verlaat. Er gelden voor het betrokken plangebied geen nationale ruimtelijke belangen, zoals

vermeld in SVIR en Barro. Derhalve wordt dit bestemmingsplan als passend beschouwd binnen het hiervoor weergegeven rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

De Provincie Zuid-Holland streeft met het Omgevingsbeleid naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot één integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de verplichting uit de Omgevingswet om één Omgevingsvisie en één Omgevingsverordening te maken. Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Beide documenten zijn – in de geconsolideerde versie - per 1 augustus 2020 in werking getreden.

3.2.1 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie 01-08-2020)

De regels in de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn bindend en werken door in bestemmingsplannen. In de provinciale verordening is artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van belang. Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De provincie maakt onderscheid tussen drie soorten ontwikkelingen : Inpassing, Aanpassing en Transformatie.

3.2.2 Inpassing

De realisatie van één woning aan de Bosweg betreft een inpassing ; dit is een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en het dorp. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. In het plangebied vindt een flinke opknapbeurt plaats van een terrein, dat een verblijfsrecreatief karakter had. De verdichting van het terrein wordt omgezet naar doorlatendheid. Een ruim deel van het plangebied zal met nieuwe natuur worden ingericht.

Conclusie : Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop

Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie wordt uitdrukkelijk “de toekomstvisie voor de leefomgeving” genoemd. De gemeente Nieuwkoop omvat dorpen en buurtschappen en ligt middenin het Groene Hart in de provincie Zuid-Holland. Het Rijk heeft het Groene Hart in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) tot aandachtsgebied benoemd. Dit houdt in dat hier met verschillende overheden gewerkt gaat worden aan specifieke oplossingen voor het gebied. In de omgevingsvisie worden drie slogans gehanteerd, die de ambities van de gemeente verwoorden : *gelukkige mensen, sterke dorpen en een groene toekomst*. In de visie worden deze drie ambities verder uitgewerkt voor de drie zones noord, midden en zuid. In deze uitwerking worden de ruimtelijke gevolgen in de toekomst beschreven op het niveau van de dorpen en het landschap.

3.3.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Nieuwkoop

In het op 3 november 2016 vastgestelde bestemmingsplan heeft de locatie Bosweg 1A de bestemming recreatie, specifiek verblijfsrecreatie. Op basis daarvan is het toegestaan om maximaal 11 sta – en/of toercaravans/kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te hebben. Bovendien is op dit moment reeds maximaal 1 bedrijfswoning mogelijk. Deze woning is evenwel nimmer gerealiseerd. Het realiseren van een nieuwe burgerwoning betekent, dat er in planologische zin geen sprake is van het toevoegen van een woning aan de bestaande capaciteit.

Conclusie : Het realiseren van een nieuwe burgerwoning in ruil voor het opheffen en saneren van een seizoencamping is in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.3.3 Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025

Op 6 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025 vastgesteld. De Woonvisie geeft richting aan de gemeentelijke inzet op het gebied van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en grondbeleid met als resultaat een woningaanbod, dat ook in de toekomst blijft passen bij de bevolking van de gemeente. De Woonvisie beschrijft het woonbeleid op hoofdlijnen. De opgaven kunnen worden aangepast aan nieuwe inzichten, de markt, het aanbod en de vraag. De visie gaat in beperkte mate in op particuliere initiatieven.

Conclusie : De nieuwe invulling van het plangebied past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

In 2009 is in de Rijnstreek een regionaal landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Samen met buurgemeenten is een beleidskader vastgelegd voor het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Samengevat komt die neer op : “wees zuinig op de karakteristieke landschappen en waarborg de kwaliteit ervan voor de toekomst”. Het belangrijkste doel van het plan is om binnen genoemd kader o.a. particulieren te stimuleren om initiatieven te nemen voor landschaps – en natuurontwikkeling in het buitengebied. In het LOP zijn inrichtingsprincipes en bijbehorende voorbeelden opgenomen voor de gewenste beeldkwaliteit van bebouwing. De gemeente heeft aangeduid, dat de woonbestemming in het plangebied gesitueerd dient te worden in lijn met de naastgelegen woonbestemming Bosweg 1B.

Conclusie : De ontwikkeling van één nieuwe woonbestemming in het bebouwingslint van de Bosweg plus het toevoegen van de bestemming natuur past bij de visie, die in LOP is verwoord.

3.3.5 Beleidskader Duurzaamheid (2020 – 041)

Het landelijk klimaatakkoord en het regionale energieakkoord vormen de basis voor het formuleren van gemeentelijk beleid op het terrein van duurzaamheid. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is vooral de samenwerking die de gemeente aangaat met haar inwoners en haar ondernemers. In de raadsvergadering van 28 mei 2020 is het Beleidskader Duurzaamheid vastgesteld. Dit beleidskader bevat de duurzaamheidsambities van de gemeente op 6 thema's : Energietransitie, Klimaatadaptatie, Circulaire Economie, Biodiversiteit, Mobiliteit en Gemeentelijke Organisatie. Het zijn de ambities voor de lange (2050) en middellange (2030) termijn met een uitwerking naar concrete doelstellingen voor de korte termijn (2023). Deze ambities en doelstellingen vormen het

kader van het nog op te stellen Duurzaamheidsprogramma 2020 – 2023. Dit uitvoeringsprogramma beschrijft de projecten en activiteiten inclusief de financiële en communicatieve consequenties en systematiek voor monitoring en evaluatie. In regioverband werkt de gemeente aan het opstellen van een Regionale Energiestrategie (RES). Naast het beleid is er de website www.duurzaam-nieuwkoop.nl , waar inwoners inspiratie kunnen vinden om hun huis energiezuiniger en duurzamer te maken. Particuliere initiatiefnemers kunnen terecht op het Duurzame bouwloket voor informatie en ondersteuning naar een aardgas-loze en energie-neutrale woning.

*Conclusie : In het plangebied wordt uitgegaan van een gasloze woning.
Verwarming zal plaats hebben door middel van een warmtepomp. Ook andere duurzame maatregelen zullen bijdragen aan een toekomstgericht bouwplan.*

Hoofdstuk 4 Aspecten van milieu en water

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang, indien er sprake is van een functieverandering richting een gevoeliger gebruik. Wonen geldt als de meest gevoelige functie. De bodem moet hiervoor geschikt zijn. Dit wordt gecontroleerd door middel van een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest, volgens de richtlijnen uit de NEN 5740, 5707, 5897 en 5725. Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging naar de gevoeliger bestemming wonen. Het onderzoek is in mei 2020 uitgevoerd door Grondslag, bodemkwaliteitsbureau in Kamerik, zie bijlage 1. De milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoeklocatie Bosweg 1A in Woerdense Verlaat is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

In de bodem zijn lichte verhogingen aan metalen en PAK aangetoond. Deze kunnen worden toegeschreven aan de aanwezigheid van toemaakdek. Daarnaast zijn er plaatselijke lichte verhogingen aan PCB's en minerale olie aangetoond in de grond. Deze kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De aangetoonde verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Ter plaatse van de stenen schuur, het verharde pad op de westelijke landtong, de rijplaten op de oostelijke landtong is geen verdenking op het voorkomen van asbest. De aangetroffen bij-mengingen betreffen historisch puin (toedekmateriaal). De asbest beschoeiingen dienen t.z.t. te worden verwijderd. De Omgevingsdienst West – Holland heeft op 14 juli jl. laten weten, dat het bodemonderzoek (inclusief onderzoek naar asbest in – of op de bodem) *niet* voldoende is. Daarom is in de 2^e helft van juli 2020 op verzoek van de initiatiefnemer door Admanstars Advies een specifieke rapportage gemaakt – overeenkomstig het procescertificaat Asbestinventarisatie, zie bijlage 2. Deze Rapportage Asbestinventarisatie d.d. 27 juli 2020 is op 19 augustus 2020 beoordeeld door de asbestdeskundige van de ODWH. Hij concludeert, dat het hiervoor genoemde rapport een volledig onderzoek betreft, dat geschikt is voor de onderbouwing van de totaalsloop.

Resumerend kan bij de beoordeling van het geheel aan onderzoekresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van een woning.

Conclusie : de bodemkwaliteit is aanvaardbaar en vormt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw van een woning.

4.2 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet – en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005 (Blk 2005). De wet is één van de maatregelen, die de overheid heeft getroffen om :

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan de pakken ;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofdioxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Verder is met deze wet een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma (afgekort NSL) opgesteld. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die “niet in betekenende mate bijdragen” aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan grenswaarden in de buitenlucht. In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen” (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven, dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen en kantoorlocaties met 100.000 m² bruto vloeroppervlakte binnen de grens van 3% en dus voldoet aan het begrip NIBM.

Conclusie : De bouw van één nieuwe woning aan de Bosweg 1A blijft ruim onder de genoemde grens van 3%. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon – en leefklimaat.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. De geprojecteerde woning ligt niet binnen een geluidszone van een inrichting, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder. Beschouwing van het aspect *industrielawaai* kan daardoor achterwege blijven. De beoogde woning ligt niet binnen een zone van een spoorlijn. Het aspect *raillawaai* wordt daarom niet nader beschouwd. Het plangebied ligt niet binnen de zogenaamde Lib4-contour en Lib5-contour van luchthaven Schiphol. Daarnaast ligt het bouwplan niet binnen de zone voor bouwbeperkingen op grond van het Luchthaven-indelingsbesluit. Het aspect *luchtverkeerslawaa*i krijgt daardoor verder geen nadere uitwerking.

Met betrekking tot *wegverkeerslawaa*i is in artikel 74 Wgh bepaald, dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en 30-km/u-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag in principe niet worden overschreden. De Bosweg is een smalle weg met een breedte van vier meter, waarop zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer rijdt. Er is op de weg geen scheiding van de rijrichting aangebracht. Het karakter van de Bosweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De maximumsnelheid is daar 60 km/h.

De meest nabije andere weg ten opzichte van de planlocatie is de Milandweg. Deze weg is een gebiedsontsluitingsweg met een buiten-stedelijke ligging, bestaat uit 2 rijstroken en heeft een geluidszone van 250 meter.

De omgevingsdienst heeft in het verleden met betrekking tot het aspect *wegverkeerslawaa*i advies uitgebracht over het plan “Hollandse Kade, naast

nummer 6”. Dit plan (2011) lijkt, wat betreft ligging ten opzichte van de (maatgevende) Milandweg, erg op de onderhavige nieuwbouwlocatie aan de Bosweg 1A. Ook voor het in 2012 in procedure gebrachte bestemmingsplan Bosweg 1B is een beroep gedaan op een vergelijkbare conclusie uit het eerder genoemde bestemmingsplan “Hollandse Kade, naast nummer 6”. De milieudienst, thans Omgevingsdienst West Holland, heeft toen geconcludeerd, dat er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk was. Ook voor het bestemmingsplan Voorhaakdijk 2 en Milandweg 72 in Woerdense Verlaat is dezelfde route gevolgd.

Nu de nieuw geprojecteerde woning op de locatie Bosweg 1A op een afstand van circa 250 meter vanaf de Milandweg is gesitueerd, is de conclusie gerechtvaardigd, dat, ter plaatse van de nieuw te bouwen woning, de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Milandweg, niet wordt overschreden.

Conclusie : Gesteld kan worden, dat er – samengevat – geen belemmeringen zijn betreffende het aspect geluid, waarmee bij de onderhavige bestemmingswijziging rekening dient te worden gehouden.

4.4 Water

4.4.1 Waterbeleid 21^e eeuw

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen de overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets : “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”. Het kader voor de watertoets is het vigerend

beleid, Vierde nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de rivier. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen : 1. Vasthouden, bergen en afvoeren ; 2. Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna afgevoerd. Bij de trits “schoonhouden, scheiden en zuiveren “ gaat het erom, dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens wordt schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

4.4.2 Projectplan bufferzone polder Achttienhoven

In het werkgebied van HDSR zijn er 9 watergebiedsplannen. Eén daarvan is het “Watergebiedsplan Zegveld en Oud – Kamerik”. Het watergebiedsplan resulteert in peilbesluiten en inrichtingsplannen voor het watersysteem. Zo is op 5 juni 2018 door HDSR een projectplan vastgesteld, voor een hydrologische bufferzone tussen polder Achttienhoven en het aangrenzend natuurgebied “De Haeck & Nieuwkoopse Plassen” (afgekort “de Haeck”).



Afbeelding 1.2.4: Ligging beoogde bufferzone (rood gestippeld) t.o.v. Natura 2000-gebied (geel) en polder Achttienhoven, peilgebied 5D Noord (lichtblauw)

4.4.3 Watertoets

Op 24 mei 2020 is via de website www.dewatertoets.nl het in paragraaf 4.4.1. genoemde watertoets-proces gestart. Uitkomst daarvan is, dat sprake is van een waterschaps-belang, zie bijlage 3.

HDSR heeft twee aandachtspunten meegegeven :

- de nieuwe woning is gesitueerd in een toekomstige bufferzone. Dit betekent dat het waterpeil in het betreffende gebied voor altijd op hetzelfde niveau zal blijven. Het toekomstige peil is het huidige zomerpeil -2.62 m NAP (praktijkpeil). Dat peil wordt vastgezet. Het peil in de polder Achttienhoven kan vervolgens zakken. In de bufferstrook verdwijnt het winterpeil.
- Omdat er in de toekomst mogelijk een waterkering over de Bosweg komt, is gevraagd of er met de projectie van de woning op de westelijke landtong rekening kan worden gehouden met 20 meter afstand vanuit het hart van de Bosweg. De initiatiefnemer is bereid dit verzoek te

honoreren. Een nadere uitwerking van de vormgeving van de waterkering is nog niet beschikbaar.

4.4.4 Waterdoorlatendheid terrein versterkt

Alle huidige bebouwingen en verhardingen zullen worden afgevoerd. Ongeveer 750 m² permanent geplaatste kampeermiddelen, schuurtjes, tuinhuisjes zullen worden verwijderd. Het stenen gebouw op de westelijke landtong, dat in het verleden werd gebruikt als sanitaire voorziening, zal worden gesloopt. De om het gebouw aanwezige tegels, die als verharding fungeerden, zullen worden opgeruimd. De verharde paden op beide landtongen zijn aangelegd in 1970. Op de westelijke landtong is een met grind verhard pad van circa 400 m² aanwezig. Dit zal worden weggehaald. Op de oostelijke landtong liggen rijplaten. Ook deze platen zullen worden weggenomen.

Door het saneren van de verblijfsrecreatie op camping “Zomerlust” wordt de verharding op beide landtongen met circa 1000 m² gereduceerd. Voor de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw kan het ruimtebeslag beperkt blijven tot maximaal 150 tot 200 m². Door het uitnemen van de verharding wordt de waterdoorlatendheid van het terrein versterkt en kan watercompensatie achterwege blijven.

4.4.5 Hemelwater

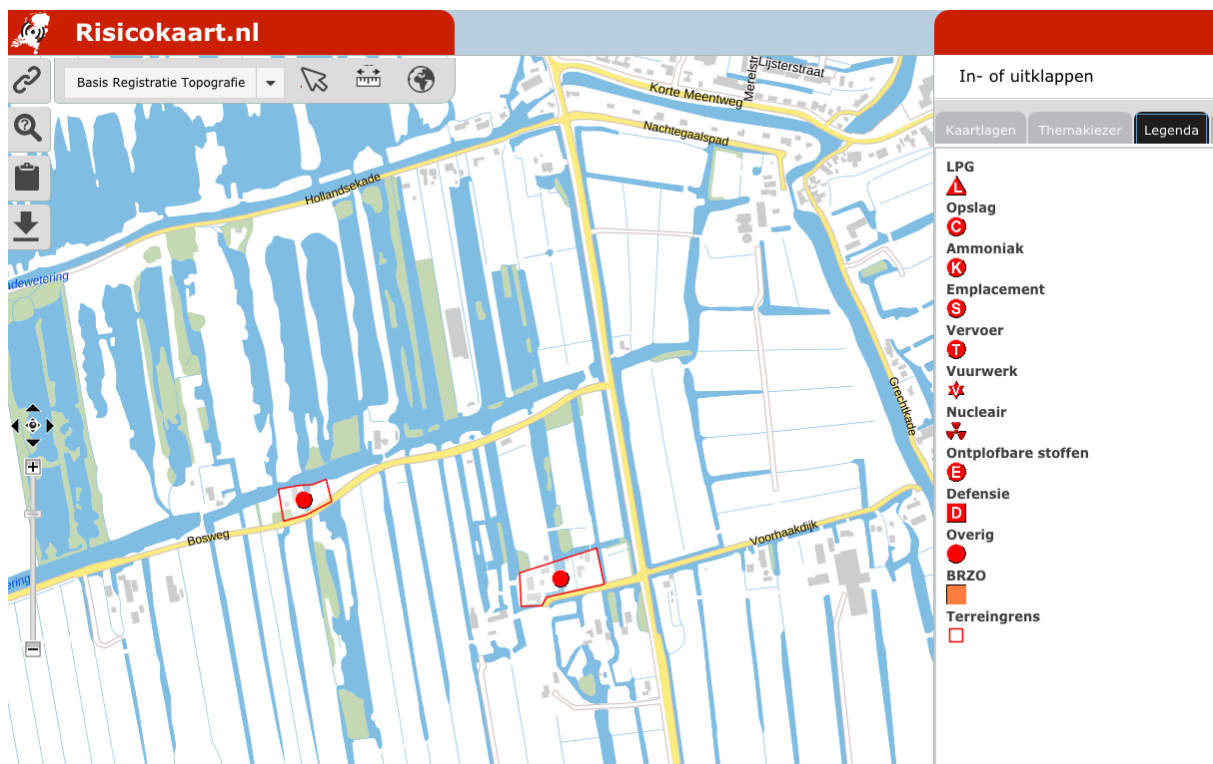
Bij het ontwikkelen van het bouwplan is de wijze van hemelwaterafvoer, het materiaalgebruik alsmede het terreinbeheer van belang. Aannemelijk is dat hemelwaterafvoer naar het oppervlaktewater zal plaatshebben. De nieuwe woning zal aangesloten worden op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Conclusie : Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid en milieuzonering

De provinciale risicokaart geeft aan, dat in de buurt van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats heeft. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Ook kan de conclusie worden getrokken, dat er in de omgeving van de te realiseren woning geen relevante wegen of spoorwegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen.

Daarenboven is het niet nodig om rekening te houden met het aspect bedrijven en milieuzonering, aangezien er in de directe en naaste omgeving van enkele honderden meters geen bedrijven staan, die van doen hebben met dit aspect.



De risicokaart van de provincie Zuid – Holland geeft voor het gebied Bosweg 1 aan, dat er sprake is van een inrichting, waarbij opslag in tanks plaats heeft. Op de kaart wordt dit aangeduid met een rode stip, hetgeen correspondeert met het begrip overige inrichting. Het gaat in dit geval om een propaangastank, die gebruikt wordt voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening van het

gebouwde. Plaatsing van propaantanks in het buitengebied komt veelvuldig voor. Tot 3000 liter is er geen vergunningplicht. Voor plaatsing van een tank volstaat een melding bij de gemeente. De propaantank is geplaatst naast de oprit van de woning Bosweg 1. Deze plaats is circa 350 meter verwijderd van de nieuw geprojecteerde woning op Bosweg 1A. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wetgeving verplichte afstanden propaantanks.

Op het adres Voorhaakdijk 3 is boerderij Van Rossum gevestigd. Dat is een boerenbedrijf waar op permacultuur-basis voedsel wordt geproduceerd voor horecabedrijven in Woerden. Het gaat o.a. om een pluktuin, een boomgaard en een voedselbos. Er worden Berkshire varkens gehouden. Ook wordt pluimvee gehouden. Op de boerderij is een propaantank aanwezig. De afstand tot de nieuwe woning op Bosweg 1A bedraagt circa 150 meter. Deze afstand is voldoende groot.

Op de seizoencamping op Bosweg 1A is op dit moment op de oostelijke landtong een propaantank aanwezig. Bij de sanering zal deze worden verwijderd.

Conclusie : Gesteld kan worden, dat in het kader van externe veiligheid er geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn. Ook milieuzonering is ter plaatse niet aan de orde. Voor de in de omgeving aanwezige tanks wordt betreffende de planlocatie ruimschoots voldaan aan de afstandseisen van het Activiteitenbesluit.

4.6 Toetsing natuurwetgeving

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten : de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora – en Faunawet. Doel van het verrichtte onderzoek is om inzicht te krijgen in het (mogelijke) voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb). Tevens is onderzocht of de plannen negatieve

effecten op dergelijke soorten en/of beschermde gebieden veroorzaken. Het plangebied is op 18 maart 2020 bezocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna.

Tijdens het veldbezoek is in het plangebied geen beschermde flora waargenomen. Wat amfibieën betreft werd een bruine kikker waargenomen. Deze soort is in de provincie Zuid-Holland “vrijgesteld” bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Er zijn tijdens het veldbezoek diverse vogelsoorten waargenomen, zoals Merel, Winterkoning, Tjiftjaf, Pimpelmees, Meerkoet en Wilde eend. Op de zuidelijke punt van de oostelijke landtong is in een conifeer een groot nest gezien, dat geschikt is voor in bomen broedende roofvogels. Tijdens het bezoek werd een Sperwer waargenomen. In het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van grondgebonden zoogdieren, zoals Noordse woelmuis, Otter en Waterspitsmuis. In het plangebied zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Het plangebied is marginaal geschikt voor foeragerende vleermuizen. Waar het gaat om gebiedsbescherming ligt het plangebied tegen de zuidelijke grens van het meest nabijgelegen Natura 2000 – gebied, Nieuwkoopse Plassen. Vanwege de beperkte omvang van de plannen (het bouwen van één woning), de afscherming door de Bosweg en groenstructuren en de reikwijdte van de werkzaamheden worden geen negatieve effecten op het Natura 2000 – gebied verwacht. Dit geldt evenzeer de NNN – gebieden en belangrijke weidevogelgebieden. Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht, waartoe te hanteren richtlijnen zijn meegegeven. Tevens worden enkele aanbevelingen gedaan om met behulp van eenvoudige maatregelen de natuur in het plangebied te versterken en waar mogelijk planten en dieren de ruimte te geven. Zie hiervoor bijlage 4.

Berekening AERIUS

Voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Bosweg 1a te Nieuwkoop is voor de referentie-, aanleg- en beoogde gebruiksfase een stikstofberekening uitgevoerd met de nieuwste versie van de AERIUS-calculator (zie bijlage). In de huidige situatie is er een depositie van 0,42 mol/ha/jaar. In de gewenste fase zal dit worden verminderd tot 0,02 mol/ha/jaar en tijdens de aanlegfase vindt er een tijdelijke depositie plaats van 0,21 mol/ha/jaar. Middels intern salderen is aangetoond, dat de stikstofdepositie wordt verminderd. “Per saldo” is er geen sprake van toename. Hiermee kunnen significante effecten worden uitgesloten. De activiteit is niet (natuur) vergunning-plichtig met betrekking tot aspecten van stikstof. Zie hiervoor bijlage 5.

Conclusie : Er zijn geen belemmeringen uit een oogpunt van natuurwetgeving voor de ontwikkeling van het onderhavige plangebied.

4.7 Geur

In het buitengebied van de gemeente dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van veehouderijen. Dit wordt bevestigd door de Geurgebiedsvisie Nieuwkoop 2013, die in het kader van de Verordening geurhinder van de gemeente Nieuwkoop is opgesteld, waaruit blijkt, dat zich in of nabij het plangebied geen veehouderijen bevinden met een voor het plan relevante geurcontour. In het overzicht van bedrijven met een geurcontour werd nog genoemd het bedrijf van de heer P.v.d. Arend, Voorhaakdijk 2. Dat bedrijf is op die plek gestopt in 2014. Voorhaakdijk 2 heeft nu de bestemming “Wonen”.

Conclusie : Het aspect geur is daarmee niet van toepassing op het voorliggende plan.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 12 juli 2018 de Erfgoedverordening gemeente Nieuwkoop 2018 vastgesteld. In deze verordening wordt o.a. een gemeentelijk erfgoedregister ingevoerd en wordt de aanwijzing van gemeentelijke monumenten geregeld. Ter plaatse is geen monument aanwezig. In de gemeentelijke erfgoedverordening is een paragraaf gewijd aan het onderwerp archeologie. Zo is het verboden de bodem te verstoren in een archeologisch verwachtingsgebied. Op basis van het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied Nieuwkoop geldt op de locatie Bosweg 1A de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 3”, waarbij bouwwerkzaamheden niet zijn toegestaan tenzij de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 50 cm en waarvan de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m². Met het voorgenomen plan wordt de grens van de vrijstelling niet overschreden.

Conclusie : De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de planuitvoering.

4.9 Milieueffectrapportage

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Algemene Wet Bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening moet ook worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag

om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het plan plan-merplichtig, project-merplichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. De drempelwaarde voor een dergelijke toetsing ligt bij 2000 woningen of een bouwplan met een omvang van 100 hectare. Het voorliggende plan blijft ver beneden deze drempelwaarden en derhalve is er geen MER-toetsing noodzakelijk. Als een plan een activiteit betreft, die wordt gerealiseerd onder de gestelde drempelwaarden, dan is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III van de EEG richtlijn 2011/92/EU. Deze criteria zijn : de kenmerken en de plaats van het project, gecombineerd met de kenmerken van het potentiële effect. Hoewel het plan voorziet in de realisatie van 1 nieuwe woning, wordt dit plan niet als een stedelijk ontwikkelingsproject aangemerkt, zoals bedoeld onder categorie D11.2 in lijst D uit de bijlage van het Besluit m.e.r. In totaal 11 kampeermiddelen en aanhorigheden, die het hele jaar zichtbaar zijn, zullen worden gesaneerd

Conclusie : Gelet op het kleinschalige karakter van het plan zullen er geen negatieve milieugevolgen optreden. Een m.e.r.-beoordelingsprocedure kan achterwege blijven.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan “Bosweg 1A, Woerdense Verlaat” is een aanpassing van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Nieuwkoop”. Dit “moederplan” heeft bij dit bestemmingsplan als richtlijn gediend. Het bestemmingsplan bestaat uit een 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 ; tevens worden de bouwmogelijkheden van de op te richten bebouwing geschetst. 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 de planregels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken :

1. Inleidende regels, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel “begrippen”, waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot. Het tweede artikel is “Wijze van Meten”, waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin worden onder andere de bouwmogelijkheden, zoals bouwhoogten en woningaantallen bepaald. Allereerst komen alle enkelbestemmingen aan de orde, daarna volgen de dubbelbestemmingen.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regels opgenomen, die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsregels wordt geregeld dat het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang.

In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingsplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Beschrijving per bestemming

Natuur (artikel 3)

De voor “Natuur” aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van natuur met ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden. In deze bestemming zullen geen gebouwen worden toegestaan.

Tuin – onbebouwd (artikel 4)

De voor “Tuin – onbebouwd” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op of in de gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden gerealiseerd.

Water (artikel 5)

Het in het plangebied aanwezige water wordt als zodanig bestemd. Binnen de bestemming “Water” is het niet toegestaan om te bouwen, behoudens bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de gronden met de bestemming “Water” is verboden zonder of in afwijking van een vergunning. Bruggen en aanlegsteigers zijn uitsluitend toegestaan met een afwijkingsvergunning.

Wonen (artikel 6)

Op de westelijke landtong is er de bestemming “Wonen”. Naast wonen is het toegestaan om – onder voorwaarden – beroepsmatige activiteiten 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.

Waarde – Archeologie 3 (artikel 7)

Voor de gebieden met een archeologische trefkans c.q. verwachtingswaarde is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. Binnen het plangebied geldt een minimale verstoringsdiepte van 50 cm in combinatie met een minimaal oppervlak van 10.000 m².

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het plan.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van de plankosten.

De betreffende grond van de geprojecteerde nieuwbouw is in eigendom van de initiatiefnemer. Omdat de oprichting van de woning een particuliere ontwikkeling betreft, zijn hier voor de gemeente geen financiële consequenties aan verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan worden verrekend in de leges.

Mogelijke planschadekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Overigens is het niet de verwachting dat planschade optreedt. De oprichting van de woning met bijgebouw zorgt namelijk niet voor een beperking van de activiteiten uitgevoerd door (agrarische) bedrijven in de omgeving. Bovendien is het aantal omwonenden beperkt. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voor overleg toegezonden aan het betrokken waterschap en 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.

Vervolgens zal het plan als ontwerp ter inzage gaan. Een ieder heeft dan de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. De reacties zullen worden samengevat en beantwoord. Tegen het uiteindelijke besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen. De voornoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan.

Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijzen

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

7.2 Zienswijzen

Bijlagen :

1. Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Bosweg 1A te Woerdense verlaat, Bodemkwaliteitsbureau Grondslag, 12 mei 2020 ;
2. Rapportage asbestinventarisatie Bosweg 1A te Woerdense Verlaat, Admanstars Advies, 27 juli 2020 ;
3. Watertoets HDSR, 24 mei 2020 ;
4. Bosweg 1A te Woerdense Verlaat, Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot, 14 april 2020 ; 3^e versie definitief 18 februari 2021.
5. AERIUS – berekening Bosweg 1a in Nieuwkoop ; Hedgehog Company, 20 april 2021 ;