



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Tochtpad Noordeinde

Gemeente Nieuwkoop

Datum: 31 januari 2022

Projectnummer: 200341.01

ID: NL.IMRO.0569.bpNETochtpad-on01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	25
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	29
4.1	Milieueffectrapportage	29
4.2	Bedrijven en milieuzonering	30
4.3	Bodem	31
4.4	Geluid	32
4.5	Geur	33
4.6	Externe veiligheid	34
4.7	Luchtkwaliteit	41
4.8	Natuur	43
4.9	Water	44
4.10	Archeologie	50
4.11	Cultuurhistorie	51
4.12	Verkeer en parkeren	52
4.13	Kabels en leidingen	53
4.14	Spuitzones	54
5	Wijze van bestemmen	56
5.1	Algemeen	56
5.2	Inleidende regels	56
5.3	Bestemmingsregels	56
5.4	Algemene regels	59
5.5	Overgangs- en slotregels	60
5.6	De verbeelding	60
6	Economische uitvoerbaarheid	61

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
7.1	Overleg en inspraak	62
7.2	Zienswijzen	62

Bijlagen

- Bijlage 1: Notitie bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 6: Ecologisch onderzoek
- Bijlage 7: Stikstofonderzoek
- Bijlage 8: Watertoets resultaat
- Bijlage 9: Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 10: Reactienota wettelijk vooroverleg
- Bijlage 11: Adviesrapport Veiligheidsregio Holland Midden (VRHM)
- Bijlage 12: Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 13: RO advies Omgevingsdienst West-Holland (ODWH)

1 Inleiding

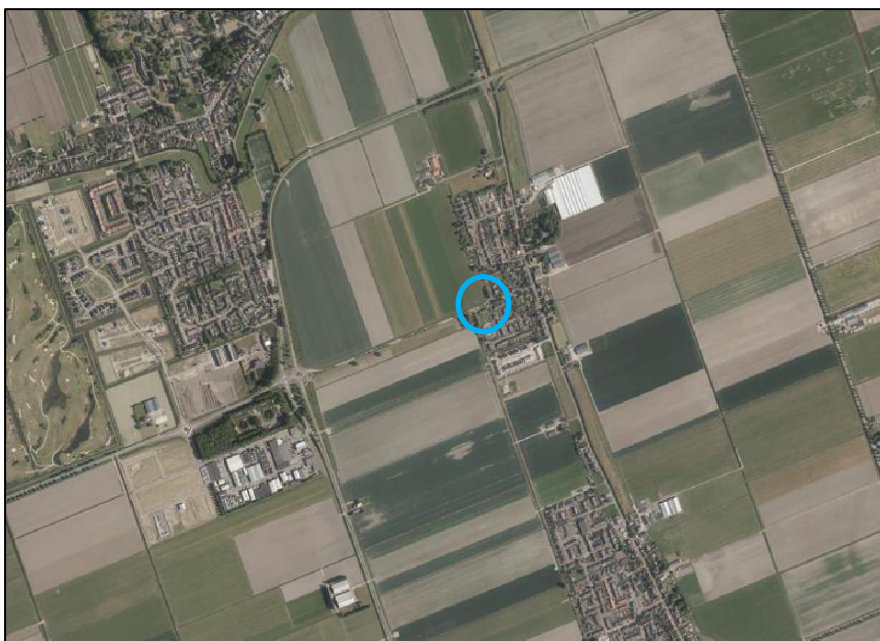
1.1 Aanleiding

Aan het Tochtpad te Noordeinde ligt de Christelijke Daltonschool (CDBS) De Diamant. In 2021 zal de school het gebouw verlaten en ontstaat de mogelijkheid de schoollocatie te transformeren. Vanwege de grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen bestaat de wens om de verouderde schoollocatie te transformeren naar woningbouwlocatie. In aanvulling daarop bestaat het voornemen het huidige buitenspeelsterrein en een brede strook grond langs De Dobbe in de ontwikkeling te betrekken. Het woonprogramma bestaat uit 42 woningen, waarvan 16 studio's, 18 startersappartementen en 8 levensloopbestendige woningen.

Het geldende bestemmingsplan laat woningbouw niet toe in het plangebied. Om de woningen mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop. Een bestemmingsplan bestaat uit het juridische deel: de regels en verbeelding en uit een toelichting. Voorliggend document voorziet in een toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van Noordeinde, in de gemeente Nieuwkoop (provincie Zuid-Holland). Het plangebied bestaat uit twee delen: het betreft de locatie van de huidige school (CDBS) en een strook grond langs De Dobbe. Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



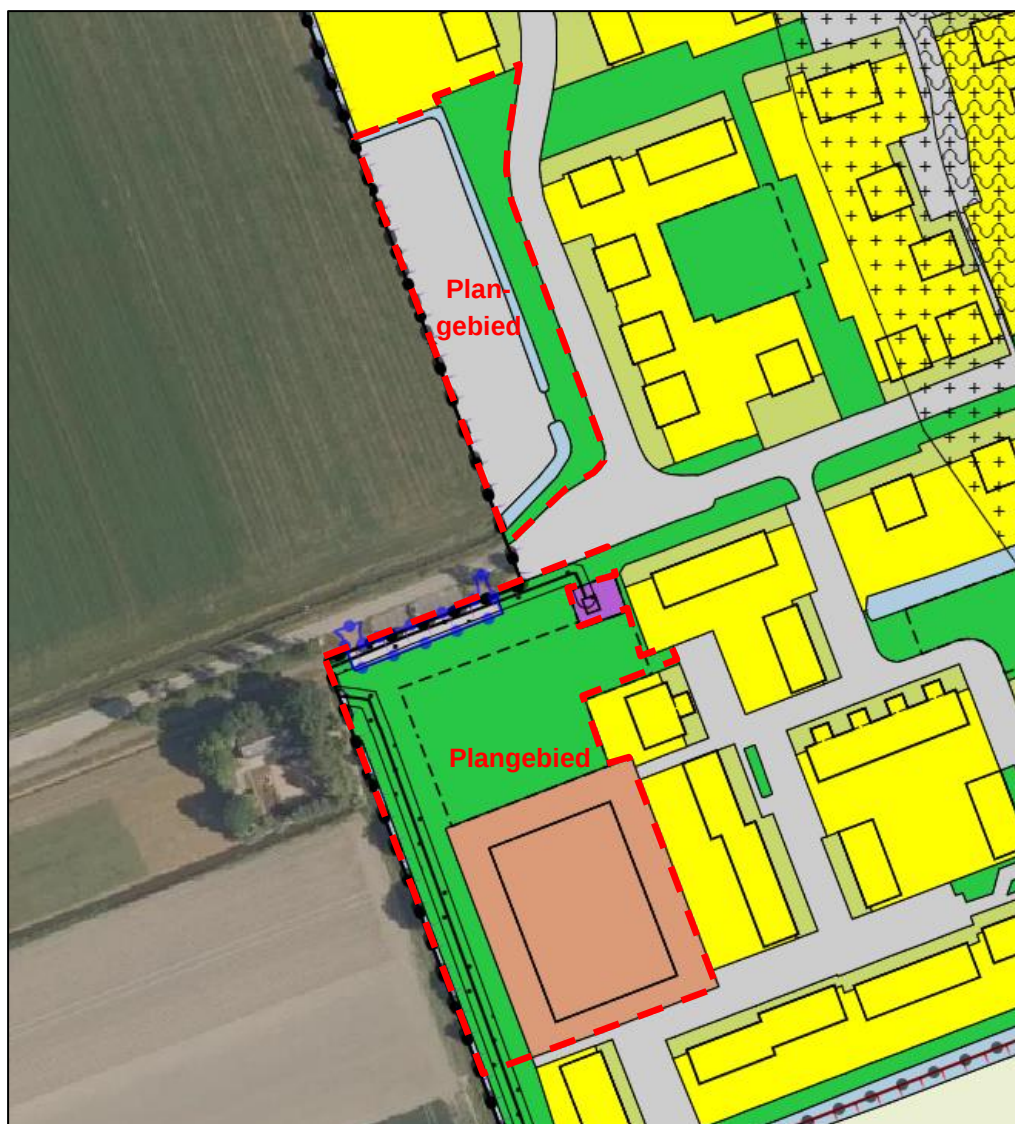
Globale ligging van het plangebied (blauw) ten opzichte van de kern Noordeinde (Bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing van het plangebied (blauw) (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde', zoals op 15 december 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop. Daarnaast is voor een klein gedeelte van het plangebied de omgevingsvergunning 'Parkeerplaats De Schinkel te Zevenhoven' afgegeven, zoals op 4 september 2014 verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' met daarop het plangebied globaal omljnd (rood) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde

In het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' kent het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Water'. Ook kent het plangebied in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20ke'.

Maatschappelijk

Het plangebied heeft ter plaatse van de huidige school de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke functies en daarbij behorende functies zoals water en groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak. Het bebouwingspercentage van dit bouwvlak bedraagt maximaal 50 procent. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 8 meter.

Groen

Het groen rondom de huidige school en de oostelijke groenstrook langs De Dobbe zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, wandel- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelplaatsen en speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bruggen en duikers. Ook daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut, in- en uitritten voor aangrenzende bouwpercelen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan. Het speelplein van de huidige school kent tevens de aanduiding 'speelvoorziening', zodat hier speeltoestellen met een maximum hoogte van 4 meter zijn toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De westelijke strook langs De Dobbe is voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en langzaam verkeersroutes, parkeervoorzieningen, waterpartijen en watergangen, kunstwerken, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelterreinen en ambulante handel. Tevens zijn andere voorzieningen ten dienste van de bestemming toegestaan. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn hier geen overige gebouwen toegestaan.

Water

Door het noordelijk gelegen deel van het plangebied loopt De Dobbe. Deze gronden hebben de bestemming 'Water'. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken. Ook zijn extensief recreatief medegebruik, bestaande bruggen en dammen ten behoeve van de ontsluiting van woon- en bedrijfskavels en openbaar gebied en de aanleg en instandhouding van andere kunstwerken toegestaan. Verder zijn de daarbij behorende voorzieningen toegestaan binnen deze bestemming, zoals groenvoorzieningen, wegen en paden, steigers, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Leiding - Riool

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Riool' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

Luchtvaartverkeerzone - 20ke

Het gehele plangebied kent de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20ke'. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20ke' geldt het vrijwaringsbeleid in de 20 KE zone rond Schiphol, en zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van:

- a woningen die in het bestaand stads- en dorpsgebied liggen;

- b nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:
 - 1 woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003;
 - 2 de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
 - 3 de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overvloedige bebouwing en kassen;
 - 4 het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Parkeerplaats De Schinkel te Zevenhoven

Voor een stuk grond ten noorden van de huidige school is de omgevingsvergunning 'Parkeerplaats De Schinkel te Zevenhoven' afgegeven. Hiermee is voorzien in een kiss and ride voorziening tussen het speelterrein van de school en de busbaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er binnen de geldende bestemmingen geen woningen zijn toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in een toelichting op het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan is getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting sluit af met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis Noordeinde

Noordeinde is een dorp behorende tot de gemeente Nieuwkoop. De omgeving van Nieuwkoop is ontstaan als een gemeenschap van veenontginners, die de moerasachtige omgeving hier hebben omgevormd tot weiland en akkers. De inwoners leefden vooral van de landbouw en veeteelt. Vanaf de zestiende eeuw werd het turfsteken echter de belangrijkste bron van inkomsten. Doordat veengronden massaal werden afgegraven ontstonden er grote en diepe plassen, beter bekend als de Nieuwkoopse plassen. Dit veroorzaakte veel wateroverlast. In de zeventiende eeuw werd de waterhuishouding in het gebied sterk verbeterd door de bouw van molens en sluizen en aan het einde van de achttiende eeuw werd besloten tot de droogmaking van een gedeelte van de plassen. De resterende plassen vormen inmiddels een belangrijk recreatiegebied. Vandaag de dag is Noordeinde een dorp met circa 600 inwoners.

Het plangebied

De ruimtelijke structuur van Noordeinde wordt gekenmerkt door de twee ontsluitingswegen De Schinkel en Noordeinde. Hier bevinden zich woningen die gerealiseerd zijn in de jaren '40 en '50 van de vorige eeuw. In de jaren '70 heeft het dorp zich op kleinschalige wijze verder uitgebreid, met woningen langs onder meer De Dobbe. De meest recente uitbreiding betreft de nieuwbouwlocatie ter plaatse van de Hofstraat. Functioneel gezien wordt Noordeinde overwegend gevormd door woningbouw. Aan de noordzijde van het dorp bevindt zich enige bedrijvigheid alsmede een kerkgebouw.

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich het schoolgebouw van de Christelijke Dalton Basisschool (CDBS) De Diamant. Het bestaande gebouw is een typisch jaren '70 gebouw met een eenvoudige en herkenbare hoofdopzet. De bebouwing in het plangebied is verouderd en voldoet, onder andere door de bouwkwaliteit, niet meer aan de duurzaamheidswensen. Het plangebied is overwegend verhard, met uitzondering van het speelveld direct ten noorden van de school en het dierenparkje nabij de Jacob van Den Damstraat. Navolgend is een afbeelding te zien van de huidige situatie in het plangebied.



Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Jacob van Den Damstraat (Bron: Google Maps).

Naast de locatie van het schoolgebouw behoort een strook langs De Dobbe tot het plangebied. Dit stuk grond is op dit moment ingericht als agrarisch grasland, zoals navolgend is weergegeven.



Huidige situatie plangebied, gezien vanaf het Tochtpad (Bron: Google Maps).

2.2 Toekomstige situatie

De wens bestaat om het verouderde schoolgebouw van de Christelijke Dalton Basisschool (CDBS) De Diamant te slopen en de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Bij de ontwikkeling zal tevens het huidige buitenspeelterrein van de school en een brede strook grond langs De Dobbe worden betrokken.

Randvoorwaarden

Na participatie met omwonenden en andere belanghebbenden is het woningbouwprogramma uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan c.q. voorkeursvariant (bijlage 12).

Locatie De Diamant

Ter plaatse van de huidige basisschool voorziet het stedenbouwkundig plan in de bouw van 8 levensloopbestendige woningen, 18 appartementen en een trapveld.

De levensloopbestendige woningen worden aan de zuidzijde van het plangebied gesitueerd, aan weerszijden van een nieuw aan te leggen woonstraat haaks op de Jacob van den Damstraat. Het stedenbouwkundig plan voorziet in twee rijen van 4 (levensloopbestendige) woningen, bestaande uit één bouwlaag met kap. De hoekwoningen aan de zijde van de Jacob van den Damstraat worden in de bestaande rooilijn gesitueerd, waarmee een samenhangend straatbeeld tot stand komt en ruimte ontstaat voor de aanleg van een groenstrook tussen de beoogde nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Jacob van den Damstraat. De achtertuinen van de levensloopbestendige woningen grenzen enerzijds aan het bestaande achterpad bij de woningen aan de Sint Janstraat (oostelijk bouwblok) en anderzijds aan de beoogde groenstrook aan de westzijde van het plangebied (westelijk bouwblok). Aanbevolen wordt de erfafscheidingen aan deze zijde zorgvuldig vorm te geven, om een zachte overgang naar het aangrenzende landschap te waarborgen.



Stedenbouwkundig plan (bron: Vollmer & Partners)

Centraal in deellocatie De Diamant is een appartementenblok met 18 startersappartementen beoogd. Het bouwblok bestaat uit twee bouwdeelen, die haaks op elkaar zijn gepositioneerd (L-vorm). Het korte bouwdeel - direct achter de woningen aan de Sint Janstraat 15-19 – bestaat uit twee bouwlagen, het lange(re) bouwdeel, dat verder weg ligt van de bestaande woningen, bestaat uit drie bouwlagen zonder kap. Het appartementencomplex is daarmee – qua goot- en bouwhoogte – te vergelijken met een reguliere grondgebonden woning in twee lagen met kap. De appartementen oriënteren zich primair naar de nieuw aan te leggen woonstraten in het

plangebied en het aangrenzende landschap. De galerijen worden aan de achterzijde (zijde Sint Janstraat) gesitueerd. De appartementen op de begane grond beschikken over een kleine (voor)tuin, op de verdieping(en) worden balkons toegepast. Het appartementenblok is zodanig gesitueerd, dat er ruimte is voor een brede groenstrook tussen de beoogde nieuwbouw en de bestaande woningen aan de Sint Janstraat 23a en 23b. Het appartementencomplex wordt ontsloten via een nieuwe woonstraat haaks op het Tochtpad.

Om te voorkomen dat de nieuwe woonstraten als sluiproute gaan fungeren, worden beide inprickers - vanaf het Tochtpad en de Jacob van den Damstraat – niet op elkaar aangesloten. Het zijn beide doodlopende woonstraten. Wel is er een verbinding in halfverharding voorzien ten behoeve van hulpdiensten (in geval van calamiteiten). Deze verbinding wordt afgesloten met paaltjes.

Aan de noordzijde van deellocatie De Diamant is ruimte gereserveerd voor een speelvoorziening annex trapveldje. Het trapveld heeft een minimale maat van 18 bij 30 meter. De westzijde van het plangebied wordt ingericht als groenstrook, waarmee de beoogde bebouwing landschappelijk kan worden ingepast en een groene overgang tussen stad en land tot stand komt. Bouwen is hier bovendien niet gewenst vanwege de aanwezige rioolpersleiding.

Locatie De Dobbe

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van twee blokken met elk 8 rug-aan-rugwoningen (16 in totaal) op de locatie De Dobbe. Beide bouwblokken bestaan uit één bouwlaag met kap en kennen een meerzijdige oriëntatie, met enerzijds een gezicht naar De Dobbe en anderzijds een gezicht naar het aangrenzende landschap. Op deze wijze komt een hoogwaardige afronding van de dorpsrand tot stand, omdat geen sprake is van achterkantsituaties. Ook de beperkte bouwhoogte draagt bij aan een zachte overgang tussen stand en land. De bouwblokken worden zodanig gesitueerd dat er in de toekomstige situatie zicht is op het aangrenzende landschap vanaf De Dobbe en De Schinkel.

De bestaande (A-)watergang parallel aan De Dobbe wordt verplaatst naar de westzijde van het plangebied en markeert de grens tussen het dorp en het aangrenzende landschap.

Programma

Het woonprogramma bestaat uit 42 woningen, waarvan 16 studio's (sociale huur), 18 startersappartementen (goedkope koop) en 8 levensloopbestendige woningen (4 sociale huur en 4 betaalbare koop).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het Rijk zet in de NOVI onder andere in op meer dichtheid, minder leegstand en verval, en meer groen en water. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen de kern Noordeinde, met aandacht voor voldoende groen en water(berging). Het plan is in lijn met het gestelde in de NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kaderstellend beleid van het kabinet weer, waarmee ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau rekening dienen te houden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan maximaal 42 woningen, is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Volgens de provinciale Woningbehoefteraming 2021 is de daadwerkelijke woningbehoefte in de regio Holland Rijnland van 2021 tot met 2030 30.500 woningen. De provincie streeft naar een realistische programmering van 130% van de behoefte, dus een programmering van 39.650 woningen. Hiermee wordt rekening gehouden met planuitval. De planlijst 2021 bevat voor de periode 2021 t/m 2030 slechts 36.401 (119%) te aanvaarden woningen.

Op basis van de provinciale Woningbehoefteraming is de Regionale woonagenda opgesteld. Hierbij is gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van woningbouwontwikkeling. Het doel is om het aanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

In de Regionale Woonagenda hebben de gemeenten afspraken met elkaar en met de provincie gemaakt over:

- Een regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en gebaseerd op de actuele Woningbehoefteramingen.
- Voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep.
- Aandacht voor kansrijke woonmilieus.
- Aandacht voor locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied of daaraan grenzend; in dat geval is er bijzondere aandacht nodig voor een multimodale ontsluiting en landschappelijke kwaliteiten.

De grootste behoefte wordt gevormd door betaalbare woningen voor starters en senioren. Deze toevoeging is nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen (de groei vanuit de gemeente zelf). Daarbij ligt de voorkeur om nieuwbouw te realiseren in de grotere kernen en binnen het bestaande stads- en dorpsgebied.

Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van de woondoelen. Uit de meest recente woningbehoefteraming blijkt dat er binnen de regio nog een vraag naar woningen is. Er is sprake van een woonprogramma met voornamelijk kleinere woningen, waarmee wordt ingespeeld op de woonbehoefte van starters en senioren.

Hiermee is aangetoond dat er sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied (zie daarvoor ook paragraaf 3.2.2 van deze toelichting). Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

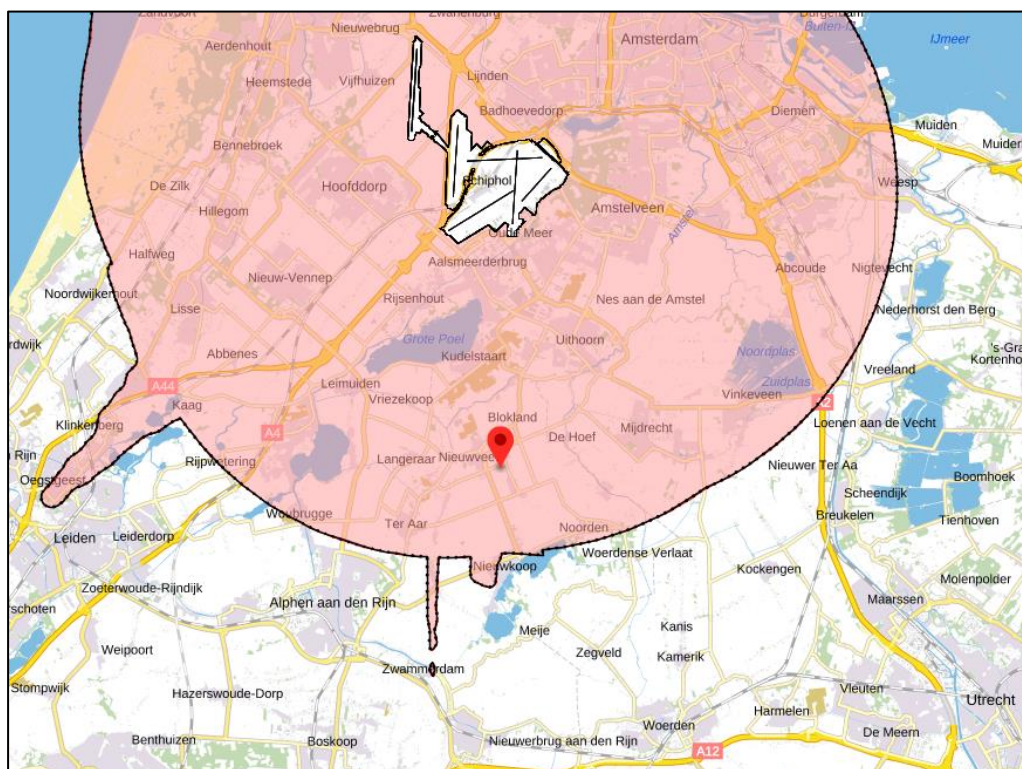
3.1.4 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Op 1 november 2002 heeft het kabinet milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geactualiseerd op 1 januari 2018), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en het luchthavenverkeerbesluit (LVB), dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. Deze regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik had genomen. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen (o.a. de voormalige bouw- of aanlegvergunningen).

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

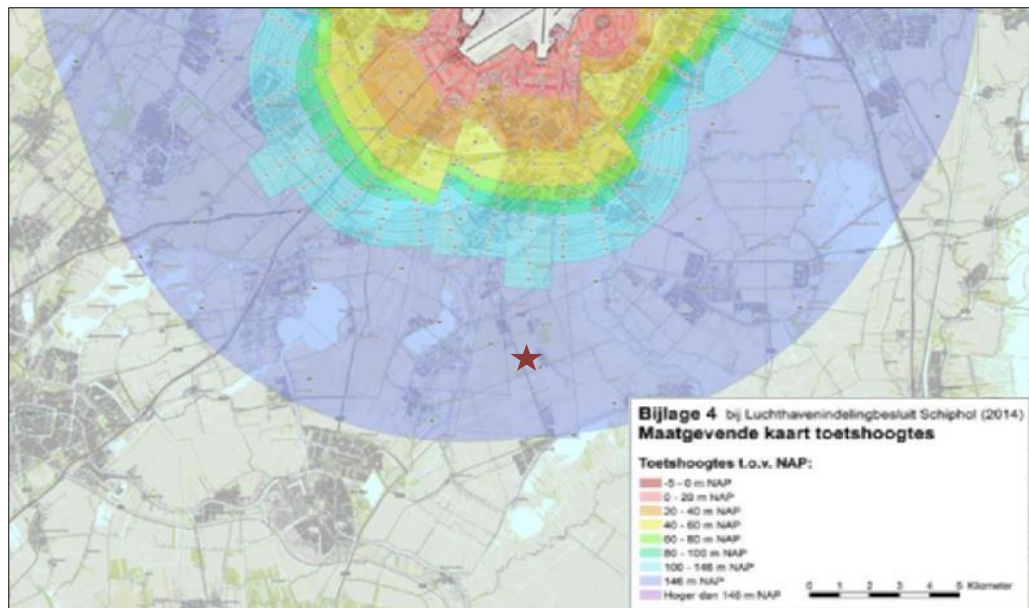
Toetsing

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol zijn begrenzings opgenomen voor het luchthavengebied en het beperkingengebied. Daaruit volgt dat het plangebied binnen het beperkingengebied ligt, zoals op navolgende kaart is weergegeven. Voor ontwikkelingen binnen het beperkingengebied gelden aanvullende regels. Deze regels zijn afhankelijk van de specifieke ligging van de ontwikkellocatie.



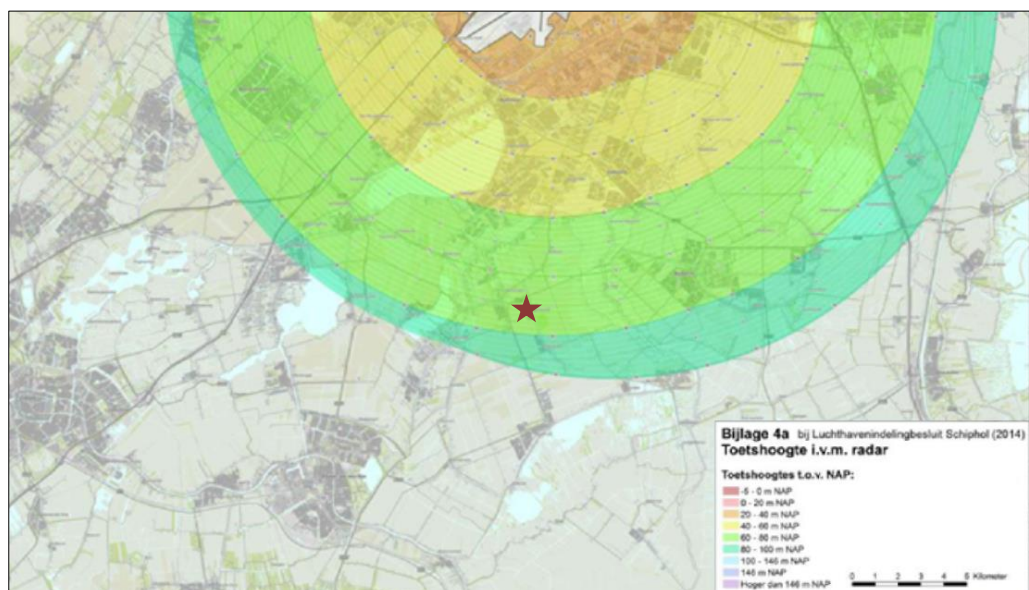
Uitsnede LIB Bijlage 2 'Het beperkingengebied' met daarop de ligging van het plangebied globaal weergegeven (rode punaise) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Uit de overzichtskaart Beperking die hoort bij het LIB blijkt duidelijk dat er geen beperkingen zijn voor de hoogte van de beoogde woningbouw. De woningen en appartementen en bouwwerken geen gebouwen zijnde blijven heel ruim onder de 140 meter.



Uitsnede LIB Bijlage 4 'Maatgevende kaart toetshoogtes' met daarop de ligging van het plangebied globaal weergegeven (rode ster)

De bouwhoogte voor beperkingen voor windturbines en vaste laserinstallaties. In het plangebied komen geen vaste laserinstallaties en ook geen windturbines.



Uitsnede LIB Bijlage 4a 'Toetshoogte i.v.m. radar' met daarop de ligging van het plangebied globaal weergegeven (rode ster)

Het plangebied ligt ruim buiten het beperkingsgebied voor vogelaantrekkende werking.



Uitsnede LIB Bijlage 5 'Beperking aantrekken vogels' met daarop de ligging van het plangebied globaal weergegeven (rode ster)



Uitsnede beperkingengebied, plangebied is gelegen in LIB 5 'Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'.

De locatie ligt binnen het beperkingengebied en valt voor beperking bebouwing alleen onder LIB 5: Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid.

Door een goede ruimtelijke ordening wil het Rijk voorkomen dat er meer mensen komen te wonen op plaatsen waar veel vliegtuiggeluid is. In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) worden verschillende gebieden rond luchthaven Schiphol onderscheiden waar in meer of mindere mate beperkingen gelden voor het gebruik van die gebieden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. In onderstaande figuur 1 zijn, naast het algemene beperkingengebied de voor het plangebied relevante beperkingengebieden uit het LIB weergegeven.



LIB bijlage 3: beperkingengebieden LIB

Het groen gearceerde gebied is het beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen (LIB 4 contour). Het geel gearceerde gebied is het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid (LIB 5 contour).

Uit bovenstaande figuur is af te leiden dat het plangebied buiten de LIB 4 contour, maar geheel binnen de LIB 5 contour ligt. Op grond van artikel 2.2.1d van het LIB zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.

Echter, zoals in paragraaf 3.2.2 verder wordt beschreven laat het huidige bestemmingsplan op de onderhavige locatie reeds stedelijke functies (verkeer en stedelijk groen) toe. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het plangebied zich geheel binnen bestaand stedelijk gebied bevindt, waardoor er op grond van het LIB geen beperkingen zijn.

De ligging binnen het beperkingengebied leidt niet tot een belemmering voor het plan. Wel geldt op grond van bijlage 4a een beperking van de bouwhoogte tot maximaal 76 meter, in verband met radar (artikel 2.2.2a LIB). De maximaal toegelaten bouwhoogte in het bestemmingsplan blijft ruim onder deze toegelaten bouwhoogte.

Daarnaast geldt een beperking van de hoogte voor windturbines. In het plan zijn echter geen windturbines voorzien.

Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zijn in artikel 6.14 20 Ke-contour Schiphol criteria voor woningbouw geformuleerd.

In artikel 6.14, lid 1 is aangegeven dat woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied toegelaten is.

De 'LIB-5 contour' is identiek aan de voormalige '20 Ke contour' uit de Nota Ruimte. Binnen deze contour mogen geen woningbouwlocaties komen. Wel is het mogelijk om (onder voorwaarden, zie Verordening Ruimte) enkele woningen te bouwen.

Uitgezonderd van de beperkingen zijn bouw mogelijkheden die al bestonden volgens het in 2003 vigerende streekplan². In Zuid-Holland gaat het om gebieden binnen de rode contouren uit het genoemde streekplan, Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) en om woningen die onder de 'ruimte-voor-ruimte'- regeling vallen. In het geval dat binnen de LIB-5 contour wordt gebouwd, moet wel in het (steden)-bouwkundig

² Streekplan Zuid-Holland van 19 februari 2003 en Zuid Holland Oost van 12 november 2003.

ontwerp rekening worden gehouden met de aanwezigheid van vliegtuiggeluid. Dit om de goede leefomgevingskwaliteit te waarborgen.

Tegelijk met de in werking treding van het LIB heeft de provincie ZH een beleidsregel vastgesteld (de Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke contour Schiphol, PZH-2017-590514465). Hierin staat uitgelegd op welke wijze de provincie ingediende plannen toetst en zonodig een aanwijzing geeft.

Het plan ligt binnen de zgn. LIB-5 contour (voorheen 20 Ke). Hier is onder voorwaarden kleinschalige woningbouw mogelijk. De beoogde plannen voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in het LIB, in de Omgevingsverordening en in de Beleidsregel wonen en vliegen van de provincie.

Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol gemeente Nieuwkoop

De Raad van de gemeente Nieuwkoop heeft op 11 mei 2017 de Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze hij vormgeeft aan de voorwaarden uit het LIB. Hierin staat o.a. beschreven op welke wijze hij 'rekenschap' geeft over geluidsbelasting van nieuwe woningen en eventuele maatregelen ter reductie van het geluidsniveau binnen de woningen, de ruimtelijke afweging motiveert en hoe zij voorlichting geeft aan nieuwe bewoners.

Gecumuleerd geluidniveau

Bij de bepaling van het gecumuleerde geluidniveau worden de geluidsniveaus van de verschillende geluidbronsoorten weg- en railverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai bij elkaar opgeteld. Dit geldt voor zover de voorkeurswaarden voor de betreffende geluidbronsoort overschreden worden; voor luchtvaartlawaai geldt de cumulatie voor locaties die liggen binnen de LIB-4 contour.

Voor het plangebied zijn alleen wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai van belang. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat het geluid vanwege de in de omgeving van het plangebied aanwezige wegen voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de bouwvlakken voor de nieuwe woningen binnen dit plan bedraagt 45 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Omdat de voorkeurswaarde van het wegverkeerslawaai niet wordt overschreden is alleen het luchtvaartlawaai van belang. Verder geldt voor de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuwe woningen dat deze op grond van het Bouwbesluit 2012 moet voldoen aan de standaard eis van 20 dB als bepaald in artikel 3.2.

Voor luchtvaartlawaai geldt dat de geluidbelasting eerst omgerekend wordt naar een geluidniveau dat qua hinder vergelijkbaar is met wegverkeerslawaai. In het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is voor luchtvaartlawaai de volgende rekenregel opgenomen: $L^*_{LL} = 0,98 L_{LL} + 7,03$.

Op basis van deze rekenregel is de geluidbelasting van luchtvaartlawaai van 54 dB qua hinder vergelijkbaar met wegverkeerslawaai van 60 dB Lden. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 60 dB.

Beoordeling goede ruimtelijke ordening luchtvaartlawaai

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting van 60 dB. Zoals hierboven aangegeven gelden er geen bijzondere voorwaarden vanwege andere geluidbronsoorten zoals wegverkeerslawaai, omdat voldaan wordt aan de van toepassing zijnde voorkeurswaarden als bepaald in de Wet geluidhinder.

Ten aanzien van luchtvaartlawaai is in artikel 3.4, lid 2 van het Bouwbesluit 2012 de volgende voorwaarde opgenomen:

Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied van een gebruiksfunctie in een voor de luchthaven Schiphol op de kaarten in bijlage 3B, nummer 4, van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen gebied of een krachtens de Wet luchtvaart vastgestelde 56 dB(A) L_{den} beperkingengebied of een vastgestelde 35 Ke-geluidzone bij een burgerluchthaven, heeft een zodanige volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering dat het karakteristiek geluidniveau in het verblijfsgebied ten hoogste 33 dB is. Daarbij wordt uitgegaan van de krachtens de Luchtvaartwet of de Wet luchtvaart bepaalde geluidbelasting op de uitwendige scheidingsconstructie.

Deze voorwaarde is echter niet van toepassing op de te bouwen woningen in het plangebied, aangezien de planlocatie buiten de LIB-4 contour ligt. Er gelden daarmee op basis van wettelijke regelgeving geen aanvullende voorwaarden ten aanzien van de bouwkundige uitvoering van de te realiseren woningen.

Uit het bovenstaande en omdat geen hogere waarde vastgesteld hoeft te worden vanwege wegverkeerslawaai, volgt dat op grond van het Bouwbesluit 2012 alleen de standardeis voor de karakteristieke geluidwering van 20 dB geldt. Uitgaande van het gecumuleerde geluidniveau van 60 dB, houdt dit in dat het geluidniveau in de woningen 40 dB zal bedragen. Dit is vanuit het oogpunt van gezondheid geen optimale situatie.

Het bevoegd gezag is dan ook van oordeel dat er, gelet op de gecumuleerde geluidbelasting van 60 dB, niet zonder meer sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Maatregelen aan de bron en in de overdracht zijn in het kader van vliegverkeer (op plaatselijk niveau) niet mogelijk, zodat vrijwel alleen gevelmaatregelen als mogelijke voorziening getroffen kunnen worden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en het bereiken van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners heeft het bevoegd gezag aangesloten bij de in artikel 3.4, lid 2 van het Bouwbesluit 2012 gestelde eis. In de regels is een voorwaarde opgenomen waarin is aangegeven dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies zodanig moet zijn dat het geluidniveau in de woningen niet meer bedraagt dan 33 dB is. Hiermee wordt een acceptabel binnenniveau in de te realiseren woningen gerealiseerd met een vergelijkbaar beschermingsniveau als voor rail- en wegverkeerslawaai geldt.

3.1.5 Conclusie

Wanneer de gestelde eis van artikel 3.4, lid 2 uit het Bouwbesluit 2012 wordt gevolgd, zal een acceptabel binnenniveau behaald worden bij de te realiseren woningen. Zodoende zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zes richtinggevende ambities, te weten:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Tevens wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren.

In het kader van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving wenst de provincie woningbouw te realiseren in combinatie met onder meer natuurinclusieve maatregelen. Met dit plan wordt aan deze ambitie bijgedragen door het realiseren van betaalbare appartementen in combinatie met natuurinclusieve maatregelen, zoals het realiseren van groene gevels en daken.

Ten aanzien van de ambitie energievernieuwing wordt in de provinciale Omgevingsvisie gesteld dat Zuid-Holland op dit moment een van de meest energie intensieve regio's van Europa is. Daarom wenst de provincie haar energieaanpak te vernieuwen. Dit doet de provincie bijvoorbeeld met het uitbreiden van warmtenetten. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Toetsing

Met voorliggende ontwikkeling wordt verouderde bebouwing vervangen door woningbouw in de vorm van studio's, appartementen en levensloopbestendige woningen. Hiermee krijgt het plangebied een toekomstbestendige invulling en wordt bovendien voorzien in de woningbehoefte van doelgroepen die het lastig hebben in de huidige woningmarkt. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de

leefbaarheid van het dorp. Bovendien ontstaat door de woningbouw meer draagvlak voor voorzieningen in de omgeving van Noordeinde. Tot slot worden de nieuwe woningen conform de huidige BENG-normen gebouwd, waarmee een belangrijke slag wordt geslagen als het gaat om het verduurzamen van de fysieke leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening bevat de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Toetsing

Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

In artikel 6.14 van de omgevingsverordening is een regeling opgenomen voor de realisatie van woningbouw binnen de 20 Ke-contour rond Schiphol. Het plangebied ligt binnen deze contour. Artikel 6.14 bepaalt dat: *'Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II, een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.'*

Uit Bijlage I bij de Omgevingsverordening en de toelichting bij de Omgevingsverordening volgt dat de provincie met de term 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) in de basis hetzelfde bedoelt als de wetgever met het begrip 'bestaand stedelijk gebied' in artikel 1.1.1, onder h, van het Bro.

Of sprake is van bestaand stedelijk gebied in de zin van het Bro, dient blijkens de rechtspraak van de Afdeling van geval tot geval te worden gezien. Medio 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarin onder meer wordt ingegaan op de vraag welke aspecten een rol spelen bij de beantwoording van de vraag wanneer sprake is van 'bestaand stedelijk gebied'.

Voor wat betreft de locatie van basisschool De Diamant bestaat hierover geen discussie. Dit gedeelte van het plangebied is reeds in gebruik voor stedelijke voorzieningen, waaronder een school en speelveld, en is ook als zodanig bestemd in het geldende bestemmingsplan. Zodoende is sprake van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor locatie De Dobbe is dit echter minder vanzelfsprekend, omdat dit gedeelte van het plangebied momenteel als grasland in gebruik is en daardoor ogenschijnlijk buiten bestaand stedelijk gebied lijkt te liggen. In een separate notitie³ (die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen) is uitgebreid uiteengezet waarom het voorliggende plangebied – en locatie De Dobbe in het bijzonder – in planologische zin in zijn geheel is aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Belangrijkste argumenten hiervoor zijn dat locatie De Dobbe in het geldende bestemmingsplan reeds is voorzien van een stedelijke functie. De betreffende gronden zijn immers bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Ter plaatse mogen onder meer lichtmasten en terreinafscheidingen worden gebouwd. Hoewel deze voorzieningen niet direct kunnen worden aangemerkt als ‘bebouwing’, gaat het wel om stedelijk groen en infrastructuur ten behoeve van een stedelijke functie in de onmiddellijke nabijheid van woningen (en andere stedelijke functies). Niet van belang is of deze voorzieningen daadwerkelijk aanwezig zijn. Bepalend is dat het vigerende bestemmingsplan deze voorzieningen juridisch-planologisch nu al toelaat. Subsidiair dient te worden vermeld dat de locatie aan drie zijden wordt omsloten door stedelijke functies in de vorm van woningen (aan de noordzijde) en infrastructuur (aan de oost- en zuidzijde).

Mede gelet op het voorgaande is locatie De Dobbe in de omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland aangemerkt als ‘Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD)’.

Nu sprake is van BSD, is het verbod op de realisering van nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour, zoals bedoeld in artikel 6.14 van de Omgevingsverordening, in zoverre niet van toepassing. Wel moet het bestemmingsplan voorzien in een bijzondere motivering die beschrijft welke belangen met de woningbouw worden gediend en waaruit voorts blijkt hoe de raad zich rekenschap geeft van het geluid vanwege het luchtverkeer (artikel 6.14, derde lid, van de Omgevingsverordening, zie ook de Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol, vastgesteld door de gemeenteraad). Voor een beschrijving van de belangen die gepaard gaan met de beoogde woningbouw wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. Voor een toetsing aan het Luchthavenindelingsbesluit wordt verwezen naar paragraaf 3.1.4.

Overige provinciale belangen

Het plan raakt geen van de overige provinciale belangen, zoals vermeld in de Omgevingsverordening. In algemene zin geldt wel dat een plan een bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. In Zuid-Holland - dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen - is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op de woningbehoefte van starters en senioren. Het plan verhoogt de toekomstbestendigheid van het plangebied, waarbij

³ Wille Donker Advocaten (2021). Notitie bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De Dobbe, Zevenhoven. 6 april 2021.

verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Zodoende draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.2.3 Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Nieuwkoop

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

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

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

Toetsing

Met dit bestemmingsplan worden 42 woningen mogelijk gemaakt. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een analyse gemaakt van de ruimtelijke structuur van de kern, die als basis heeft gediend voor het stedenbouwkundig plan. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een logische afronding van het dorp aan de westzijde en een hoogwaardige entree. In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat primair gebouwd moet worden voor de eigen behoefte, in het bijzonder voor starters en senioren. De beoogde realisatie van (een gedifferentieerd aanbod aan) betaalbare en

levensloopbestendige woningen sluit hier op aan. Het plan draagt bij aan de ambitie 'sterke dorpen', waarin toekomstbestendigheid en variatie in aanbod centraal staan. De ontwikkeling voorziet enerzijds in een gevarieerd woningaanbod, door verschillende woningtypen te realiseren (studio's, appartementen, levensloopbestendige woningen). Anderzijds draagt het plan bij aan de toekomstbestendigheid van de gemeente, door zich te richten op starters en senioren. Ook draagt het plan bij aan de ambitie 'groene toekomst', door in het plangebied veel aandacht te hebben voor groen. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke afronding van de dorpsrandzone van Noordeinde. Daarnaast sluit de beoogde ontwikkeling in functioneel opzicht goed aan bij de reeds aanwezige functies in de directe nabijheid van het plangebied, die hoofdzakelijk bestaat uit wonen.

3.3.2 Woonvisie 2016-2025

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

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

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

Toetsing

Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van de verschillende woondoelen. Er is sprake van een woonprogramma waarmee in belangrijke mate wordt ingespeeld op de woonbehoefte van starters en senioren, alsmede de behoefte aan sociale huur. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop 2020 en Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020

De gemeente heeft de wens om snel aan de slag te gaan om de (grote) woningnood te verminderen, waarvoor het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop is opgesteld. De bedoeling van dit integrale woningbouwprogramma is dat er een 'inhaalslag' wordt gemaakt voor woningen specifiek bestemd voor bepaalde doelgroepen.

Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop 2020 vastgesteld, waarbinnen de nadruk ligt op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en op

bouwen voor doorstroming. Dit resulteert, tot en met het jaar 2022, in een programma van nieuwe locaties met minder grondgebonden woningen en meer tweekamer- (jongeren) en driekamerappartementen (ouderen).

Om te zorgen dat de woningen die gerealiseerd worden voor specifieke doelgroepen ook daadwerkelijk aan deze groepen worden toegewezen en behouden blijven, is tevens de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020' opgesteld. Deze doelgroepenverordening is een sturingsinstrument waarin, voor de categorieën sociale huur, middenhuur, goedkope koop en particulier opdrachtgeverschap, bepaald wordt wat de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen en instandhoudingstermijnen mogen zijn. Met deze verordening kan de gemeente onder andere uitvoering geven aan de woonvisie en het vast te stellen woningbouwprogramma.

Toetsing

In dit plan wordt ingespeeld op de woonbehoefte van starters en senioren, alsmede de behoefte aan sociale huur. Deze doelgroepen worden specifiek benoemd in het integrale woningbouwprogramma, als zijnde groepen waar de grootste nadruk op moet liggen in toekomstige ontwikkelingen. In het bestemmingsplan is het percentage minimaal te realiseren sociale huur en goedkope koopwoningen vastgelegd. In de definities van deze categorieën wordt, voor de instandhoudingstermijn, verwezen naar de 'Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020'. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling in lijn met het integrale woningbouwprogramma en de Verordening doelgroepen woningbouw.

3.3.4 Beleidskader Duurzaamheid en Duurzaamheidsprogramma 2021-2024

De gemeente Nieuwkoop wil graag een duurzame gemeente zijn, waarin niet alleen aandacht is voor het 'hier' en 'nu', maar ook voor het 'daar' en 'later'. Duurzaamheid houdt in dat bij alle ontwikkelingen, beleid, plannen en activiteiten gezocht wordt naar een optimale balans tussen leefbaarheid, ecologie en economie. Duurzaamheid houdt ook solidariteit in. Solidariteit tussen huidige en toekomstige generaties. In de duurzaamheidsagenda geeft de gemeente aan welke maatregelen zij neemt op het gebied van duurzaamheid en welke resultaten zij behaalt.

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad het Beleidskader Duurzaamheid vastgesteld. Het beleidskader geeft de ambities en doelstellingen weer die de gemeente op gebied van duurzaamheid wil realiseren. Het is een richtinggevend kader voor het Duurzaamheidsprogramma, waarmee uitvoering wordt gegeven aan het beleid.

Het Duurzaamheidsprogramma Nieuwkoop 2021-2024 – dat op 18 maart 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld - is het uitvoeringsprogramma dat projecten en activiteiten bevat waarmee een belangrijke stap gezet wordt op de route naar een duurzaam Nieuwkoop. Het Duurzaamheidsprogramma 2021-2024 heeft de ambities voor de korte termijn vertaald naar de uitvoeringspraktijk. De gemeente wil met dit programma transparant zijn en laten zien waar ze, met partners en inwoners, al mee bezig is en waar ze mee doorpakt. Voor het jaar 2021 zijn de activiteiten concreet beschreven. De doorkijk naar de jaren daarop, 2022-2024, is in meer algemene bewoordingen weergegeven. Verder bevat het de financiële en communicatieve

consequenties van de uitvoering en geeft het de wijze van monitoring en evaluatie weer.

Toetsing

Bij alle nieuwbouwprojecten wordt ingezet op een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling en duurzaam bouwen. De beoogde woningen worden gebouwd conform de huidige BENG-normen (o.a. gasloos). Daarnaast is er in het stedenbouwkundig plan veel aandacht en ruimte voor groen. Groen zorgt voor verkoeling door middel van schaduwwerking en verdamping. Daarnaast vangt groen fijnstof en andere vervuilende stoffen in de lucht af. Ook heeft groen een functie om wateroverlast tegen te gaan, groen neemt namelijk water op en groenstroken zorgen er voor dat water kan infiltreren in de bodem.

3.3.5 Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. In dit hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van dit plan kunnen zijn op die aspecten en is een planologische verantwoording gegeven. Ook is er een watertoets opgenomen.

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van een multifunctionele accommodatie [MFA] en een appartementengebouw bestaande uit 18 eenheden kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en/of 25 hectare. Dit betekent dat er geen sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer. Wel dient op basis van artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁴ uitgevoerd (bijlage 2). Hieruit blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor alle milieuaspecten geldt dat er geen significant negatief effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een milieueffectrapportage te doorlopen.

⁴ SAB (2021), Vormvrije m.e.r.-beoordeling 'Tochtpad, Noordeinde'. 22 juni 2021.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁵ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Dit plan voorziet in de realisatie van hindergevoelige functies (woningen). In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich vrijwel geen hinder veroorzakende functies. De locatie Tochtpad 1 heeft een woonbestemming, al lijkt deze locatie in gebruik als hobbymatige schapenhouderij. In onderhavig document wordt uitgegaan van de juridisch en planologische status en dat is in deze de bestemming 'Wonen'. Aan de rand van het plangebied ligt een rioolgemaal, die als nutsvoorziening bestemd is. Het gemaal is grotendeels ondergronds gesitueerd. Bovengronds staat een besturingsgebouwtje en een kokerprofiel. Een rioolgemaal valt onder categorie 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009. Hiervoor geldt een gewenste afstand tot een rustige woonwijk van 30 meter. In de huidige situatie heeft het gemaal een afstand tot de bestaande bebouwing van ongeveer 10 meter. Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningen op ongeveer 20 meter vanaf het gemaal mogelijk. Het rioolgemaal is een meldingsplichtige inrichting, waar geen milieuvergunning voor nodig is. Dat houdt in dat er weinig hinder vanuit de activiteit naar de omgeving optreedt, ofwel de hinder mag niet buiten het terrein van het bedrijf/inrichting waarneembaar zijn. Op het moment dat er hinder waarneembaar is, dient de hinder weggenomen te worden. Geconstateerd wordt dat formeel een richtafstand van 30 meter voor geur geldt, maar van deze afstand kan zonder problemen worden

⁵ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

afgeweken doordat er geen geurhinder aanwezig is, dan wel vergund is. Er zijn klachten geen bekend. Gezien de omvang van het gemaal en de afstand tot reeds aanwezige woningen (minder dan 10 m), zal het gemaal niet tot problemen leiden bij de toekomstige woningen.

Gelet op het feit dat het plangebied op voldoende afstand is gelegen van overige hinderveroorzakende functies en dit plan niet voorziet in de realisatie van een hinderveroorzakende functie, is een nadere beschouwing in het kader van bedrijven en milieuzonering niet benodigd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Bodem

Algemeen

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek⁶ uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek worden navolgend besproken, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er conform de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanleiding voor de uitvoering van nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de beoogde herontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw.

Het grondwater op de zuidelijke deellocatie is nog niet onderzocht en dient ter aanvulling op onderhavig onderzoek nog te worden bemonsterd en geanalyseerd.

De aangetoonde gehalten voor PFAS in de kleiige bovengrond van de zuidelijke deellocatie voldoen aan de toepassingswaarden voor klasse Wonen/Industrie, volgens het Tijdelijk handelingskader. De aangetoonde gehalten aan PFAS in de overige boven- en ondergrondmengmonsters op de noordelijke en zuidelijke deellocatie voldoen aan de toepassingswaarden voor klasse Landbouw/natuur.

Op basis van de bureaustudie valt op de locatie geen asbesthoudend materiaal op of in de bodem te verwachten. Gedurende de veldwerkzaamheden zijn wel bijmengingen van puin in de bodem aangetroffen, waardoor geadviseerd wordt een asbestonderzoek uit te voeren middels het graven van inspectiegaten en het

⁶ Milieu Advies (2020). Verkennend bodemonderzoek nieuwbouwlocatie 'Tochtpad Noordeinde' te Zevenhoven. Rapportnummer: AT20090. Juli 2020.

verrichten van asbestanalyses. Een bijmenging aan puin kan duiden op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Op 3 november 2021 is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd⁷, wat bestaat uit een asbestonderzoek en een grondwateronderzoek (bijlage 9). Dit onderzoek concludeert dat in de vaste bodem (grond en repac) visueel en analytisch geen asbest is aangetroffen. Het grondwateronderzoek heeft aangetoond dat er plaatselijk enkele parameters licht verhoogd zijn. Desondanks vormt de vastgestelde grondwaterkwaliteit geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van de locatie. Tevens geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding om vervolgonderzoek te adviseren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Als geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen, is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek wel wenselijk zijn.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of de geluidbelasting binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De voorkeursgrenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. Voor spoor-weglawaaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van haar eigen beleid en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Toetsing

Het voorliggende plangebied is gelegen in de onderzoekszone van de gebiedsontsluitingsweg Tochtpad. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai⁸ uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt verwoord, de volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidsbelasting als gevolg van omliggende 30 km/u wegen inzichtelijk gemaakt.

⁷ Waders Milieu BV (2021). Aanvullend bodemonderzoek nieuwbouwlocatie 'Tochtpad Noordeinde' Zevenhoven. Kenmerk: 21424501a. 3 november 2021.

⁸ SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Tochtpad, Noordeinde. Projectnummer: 200341. 28-06-2021.

Op basis van onderhavig onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van het bouwvlak vanuit de verbeelding, kunnen de volgende conclusies worden getrokken: Van elke individueel te onderscheiden weg is geen sprake van een overschrijding van de (gehanteerde) voorkeursgrenswaarde. Op basis van de resultaten wordt daarmee voldaan aan de Wgh en/of een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid, afkomstig van wegverkeer, vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Geurhinder overig

Overige bedrijven en voorzieningen vallen onder de algemene geurvoorschriften (art 2.7a) van het Activiteitenbesluit.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich aan de rand van Noordeinde. In de directe nabijheid (een straal van circa 1.000 meter) van de ontwikkelingslocatie bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen. Het uitvoeren van een onderzoek naar geurhinder voor veehouderijbedrijven is daarom niet noodzakelijk. Ook de bedrijfsmogelijkheden van bedrijven worden niet belemmerd.

Voor het nabijgelegen rioolgemaal is het aspect geur wel van belang. In paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering is hier op ingegaan.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

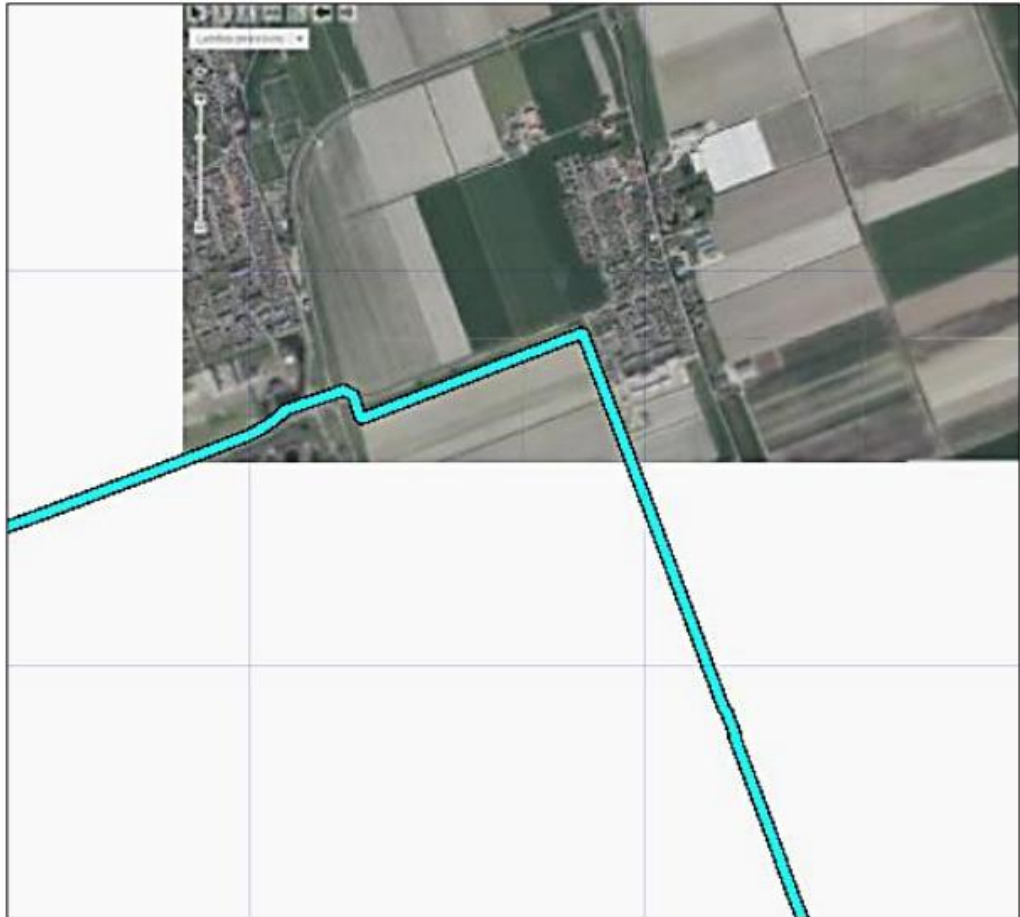
Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Toetsing QRA hogedrukaardgasleiding

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten (woningen). In de omgeving van het plangebied bevindt zich één risicobron, zoals op navolgende kaart weergegeven. Het betreft een ondergrondse hogedrukaardgasleiding van de Gasunie (leiding nr. W-529, diameter 12 inch en werkdruk 40 bar).

Voor de risico's van de ondergrondse hogedrukaardgasleiding zijn in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) eisen gesteld. Dit Besluit verplicht het bevoegd gezag om bij een aantal ruimtelijke procedures een beoordeling en afweging van de risico's van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen getransporteerd worden, mee te nemen bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen die in de directe nabijheid zijn gelegen van een dergelijke buisleiding.



Buisleidingen aanwezig in de omgeving van het interessegebied.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de oriëntatiewaarde.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Nieuwkoop

De gemeenteraad van de gemeente Nieuwkoop heeft in zijn vergadering van 31 maart 2011 de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Toetsing van externe veiligheid vindt plaats aan de hand van deze omgevingsvisie.

Beoordeling

De ontwikkelingslocatie De Diamant en een groot gedeelte van de ontwikkelingslocatie De Dobbe is gelegen binnen het 1%-letaliteitsgebied (invloedsgebied) van de ondergrondse hogedrukaardgasleiding. Een klein gedeelte van de ontwikkelingslocatie De Diamant ligt binnen het 100%-letaliteitsgebied van de ondergrondse hogedrukaardgasleiding.

Voor de hogedrukaardgasleiding zijn de risico's berekend. In het rapport 'Kwantitatieve risicoanalyse hogedrukaardgasleiding Tocht pad Noordeinde' van 15 juli 2021 met het kenmerk D2021-144869 zijn de berekeningen weergegeven betreffende het plaatsgebonden risico en groepsrisico van de hogedrukaardgasleiding. Uit deze risicoberekeningen volgt dat ter hoogte van het plangebied:

- geen sprake is van een plaatsgebonden risico $PR=10^{-6}$;
- het groepsrisico na realisatie van het plan $3,05 \cdot 10^{-4}$ maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt, ofwel het groepsrisico is kleiner dan $0,01 \cdot OW$;
- het maximaal berekende aantal dodelijke slachtoffers ter hoogte van het plangebied 15 personen bedraagt.

De berekende resultaten voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voldoen hiermee aan de criteria uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Nieuwkoop: de grenswaarde ($PR=10^{-6}$) en de oriëntatiewaarde (GR) worden niet overschreden.

Verantwoording groepsrisico

Op grond van artikel 8, lid a van het Regeling externe veiligheid buisleidingen jo artikel 12, 3e lid van het Bevb, is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet nodig. Hierna wordt ingegaan op de verantwoordingsparagraaf groepsrisico.

Bij een hogedrukaardgasleiding wordt het maatgevend scenario veroorzaakt door leidingbreuk en ontsteking van het uitstromende gas met een fakkelbrandscenario tot gevolg. Op grond van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' (Ministerie IenM, 2010) bedraagt het invloedsgebied (de afstand tot de leiding waar nog 1% van de aanwezigen kan overlijden, de zogenaamde 1% letaliteitgrens) van deze leiding 140 meter aan beide zijden van de leiding.

Er dient een verantwoording GR te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van een westelijk gelegen hogedruk gasleiding. In verband hiermede moet de hoogte van het groepsrisico worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied en de omgeving voldoende is gewaarborgd.

Algemeen

Bij een beperkte verantwoording moet ingegaan worden op de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het maatgevend scenario speelt hierbij een belangrijke rol.

Maatgevend scenario

Het maatgevend scenario is het ongevalsscenario dat bepalend is voor het aantal slachtoffers van een calamiteit. Bij een hogedrukaardgasleiding wordt het maatgevend scenario veroorzaakt door leidingbreuk en ontsteking van het uitstromende gas met een fakkelbrandscenario tot gevolg. Voor dit scenario geldt dat er directe ontsteking plaatsvindt, waardoor er sprake is van een snel scenario. Vluchten is vrijwel niet mogelijk, waardoor het aantal dodelijke slachtoffers groot kan zijn. De tijdsduur van dit scenario is afhankelijk van de snelheid waarmee de gastoevoer van de leiding kan worden afgesloten.

Rampenbestrijding

Bij een eventuele calamiteit moeten hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen. Hiervoor zijn zowel de bereikbaarheid als de bestrijdbaarheid belangrijke elementen. Voor de bereikbaarheid gelden de volgende relevante aandachtspunten:

- het plangebied moet goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor hulpdiensten.
- de wegen waarover de hulpdiensten aan moeten rijden, moeten minimaal 3 meter breed zijn en moeten een gewicht kunnen dragen van 10.000 kg asdruk.

Voor de bestrijdbaarheid gelden de volgende relevante aandachtspunten:

- de aanrijtijd van de hulpdiensten;
- de maximale afstand tussen een bluswatervoorziening en de inzetlocatie bedraagt 160 meter;
- brandkranen moeten op 15 meter benaderbaar zijn;
- om de 80 meter moeten brandkranen beschikbaar zijn (primaire bluswatervoorziening);
- eventueel open water, dat benut kan worden als secundaire bluswatervoorziening.

Een uitgebreide beschrijving van aandachtspunten staat in de praktijkrichtlijnen Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de regionale Brandweer Hollands Midden. Om een calamiteit goed en snel te kunnen bestrijden is van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De wijze en de snelheid van alarmering en de bereikbaarheid van de locatie van een calamiteit spelen hierbij een essentiële rol. Bij de realisatie van Noordeinde 13 e.o. wordt met deze aandachtspunten rekening gehouden.

Zelfredzaamheid

Algemeen

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Het zelfredzame vermogen van personen in de omgeving van een risicobron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Het plangebied is niet specifiek bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Hieronder is de zelfredzaamheid bij een calamiteit bij de gasleiding beschreven.

Calamiteit gasleiding

Bij dit calamiteitsscenario is het van belang om zo snel mogelijk te vluchten. Binnen het plangebied en in de omgeving daarvan zijn voldoende geschikte vluchtroutes aanwezig die van de leiding af lopen. De vluchtmogelijkheden zijn voldoende.

Overige aspecten van invloed op zelfredzaamheid

Om het vluchten mogelijk te maken is het ook van belang dat er korte, goed begaanbare routes zonder obstakels zijn die van de risicobronnen af gericht zijn. Wel moet voorkomen worden dat deze routes gelijk zijn aan de aanrijroutes van de hulpdiensten, of deze kruisen. Dit om belemmeringen voor beide partijen te voorkomen.

Communicatie

Bij een eventuele calamiteit is van belang dat aanwezige personen weten wat hen te doen staat. Hierbij speelt een goede risicocommunicatie een belangrijke rol. Juist omdat de tijd tussen alarmering en gevaarzetting zo kort kan zijn, is het van het grootste belang dat na alarmering direct actie ondernomen wordt. Een snelle alarmering is hierbij essentieel. De gemeente zal periodiek aandacht besteden aan de risico's en wat te doen in geval van een calamiteit.

De Veiligheidsregio Hollands-Midden (VRHM) heeft een adviesrapport⁹ uitgebracht (bijlage 11). In het rapport wordt geadviseerd in hoeverre de kans op incidenten verkleind kan worden, de effecten beperkt en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten verbeterd.

Toetsing gemeentelijk en provinciaal beleid

Toetsing gemeentelijk beleid

In paragraaf 4.2.1 van de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid zijn de volgende voor dit plan relevante uitgangspunten opgenomen:

- de wettelijke grenswaarden mogen niet worden overschreden;
- het groepsrisico is gemaximaliseerd op de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico;
- woon- en verblijfsgebouwen voor beperkt zelfredzame personen worden in woongebieden geplaatst en buiten de invloedsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het plan voldoet aan deze uitgangspunten.

Toetsing provinciaal beleid

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Gelet op de omgeving is een overschrijding voor de toekomst niet te verwachten. Er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

Conclusie QRA hogedrukaardgasleiding

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen.

Toetsing Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Motivatatie ten aanzien van Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het LIB, waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en het luchthavenverkeerbesluit (LVB), dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen (o.a. de voormalige bouw- of aanlegvergunningen).

Beschrijving gewenste ontwikkeling

Het plan betreft de ontwikkeling van 42 woningen ter plaatse van de locaties De Dobbe en De Diamant, binnen het bestaand stedelijk gebied van Noordeinde. Het

⁹ VRHM (2021), "Advies VRHM fysieke veiligheid". Kenmerk 2021-012934. 23 december 2021)

voornemen is om ter plaatse van De Dobbe 16 woningen te realiseren en ter plaatse van de locatie Diamant 26 woningen.

LIB 5 en bestemmingsplan

De locaties De Dobbe en De Diamant te Noordeinde bevinden zich op een afstand van circa 11 kilometer van luchthaven Schiphol. Beide locaties zijn gelegen binnen het gebied waarvoor een beperking voor bebouwing geldt (kaart 5, bijlage 3 van het LIB), maar buiten het gebied LIB waar kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan (kaart 3, bijlage 3 van het LIB).

Dit houdt voor deze ruimtelijke ontwikkeling in dat door de gemeente aangegeven moet worden rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond (artikel 2.2.1d, tweede lid, LIB). Binnen dit hele gebied geldt dus een motiveringsplicht aanvullend op de regels voor externe veiligheid en geluid. Het gaat uitdrukkelijk niet om een groepsrisicoberekening zoals in de besluiten met betrekking tot externe veiligheid.

Voor het afwegingsgebied is bij de wijziging van de regels voor geluid en externe veiligheid in het LIB per 1 januari 2018 reeds de afweging gemaakt dat hier ook ruimte moet worden geboden voor de woningbouwopgave van deze regio. Bovendien hebben in dit gebied voor dat moment geen beperkingen gegolden voor andere functies dan woningbouw en zijn er ook onder het nieuwe regime geen beperkingen aan de orde vanwege de ligging binnen LIB 5.

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is daarom een integrale, beleidsmatige toelichting nodig op het omgaan met het risico op een vliegtuigongeval. Deze paragraaf voorziet in de gevraagde beleidsmatige aandacht voor de mogelijkheid van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling.

Beschrijving verschillen bestaande, nieuwe situatie en analyse

De twee locaties bevinden zich binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG) van Noordeinde. Voor de ontwikkeling is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Er komen 42 woningen bij. Uitgaande van 2,4 personen per woning is de toename van de dichtheid 100,8 personen. De ontwikkeling vindt op deze plek plaats vanwege de grote woningbouwopgave en de beperkte beschikbare ruimte binnen Noordeinde voor dergelijke ontwikkelingen.

Impact van een vliegtuigongeval

Als de locatie getroffen wordt door een neerstortend vliegtuig wordt de bebouwing geheel of gedeeltelijk verwoest. De aanwezige personen kunnen hierdoor (dodelijk) slachtoffer worden.

Waarschijnlijkheidsbepaling

De kans op een vliegtuigongeval binnen het plangebied is zeer klein te noemen. Deze is in ieder geval kleiner dan 1 op de 1 miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de LIB 3 zone. Een kans van 1 op de 1 miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) als zo gering gezien dat het risico aanvaardbaar wordt geacht.

Er wordt uiteraard alles aan gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten verlopen. De (rijks)overheid stelt strenge eisen aan luchthavens, de verkeersleiding en luchtvaartmaatschappijen. De eisen gelden voor vliegtuigen (technische veiligheid), maar ook voor persoonlijke veiligheid. Er zijn regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van de luchthaven werken en voor reizigers. De rijksoverheid controleert of de organisaties aan de gestelde eisen voldoen. De gemeente kan geen maatregelen treffen om ongelukken met vliegverkeer te voorkomen (bronmaatregel).

Beschrijving maatregelen en zelfredzaamheid

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen om de kans op meerdere slachtoffers op de grond te beperken. Bij vliegtuigen zijn dat maatregelen die de kans dat zich een ongeval voordoet verkleinen. Hiervoor gelden internationale regels waar de sector aan moet voldoen. In het kader van de planontwikkeling zijn geen realistische maatregelen te treffen die de effecten van een vliegtuigongeval beperken. Vanuit het Bouwbesluit 2012 gelden strenge eisen in verband met de bestrijdbaarheid van een ramp nabij een bouwwerk. Toch is de realiteit dat er voor de personen in het getroffen gebouw weinig mogelijkheden zullen zijn om zichzelf in veiligheid te brengen. Voor vluchten is immers geen tijd en gewone gebouwen bieden onvoldoende bescherming tegen de risico's van een daarop neerstortend vliegtuig. Dit betekent dat de aandacht vooral uitgaat naar een goede bereikbaarheid van de projectlocatie, vluchtroutes voor omstanders en een adequate hulpverlening. De VRHM adviseert risicocommunicatie in te zetten om zelfredzaamheid van de aanwezigen in de woningen te vergroten. Hiermee kan de bewustwording van de aanwezigheid van de hogedrukaardgasleiding, en eventueel ook voor een incident met gevaarlijke stoffen op de provinciale weg, worden vergroot. Ook kan hierin uitleg worden gegeven over het handelingsperspectief.

De eisen vanuit het Bouwbesluit 2012 zijn wel van belang voor de mogelijkheden voor personen die zich in de directe nabijheid van de ramplocatie bevinden om te schuilen voor secundaire branden.

Vanwege de nabijheid van luchthaven Schiphol is de veiligheidsregio voorbereid op een vliegtuigongeval. De veiligheidsregio beschikt over een "Calamiteitenplan Vliegtuigongevallen". Zodra zich een ongeluk voordoet treedt dit plan in werking. De werkwijze, taken en verantwoordelijkheden van alle betrokken instanties zijn hierin nauwkeurig beschreven. Het calamiteitenplan wordt voortdurend aangepast naar aanleiding van de evaluatie van daadwerkelijke optredens bij incidenten en oefeningen.

De Veiligheidsregio is voorbereid op het crisistype luchtvaartincidenten

De Wet Veiligheidsregio's verplicht veiligheidsregio's tot het beschikken over een crisisorganisatie (artikel 16). Deze crisisorganisatie – die wordt beschreven in een crisisplan – moet voorbereid zijn op de bestrijding van branden, rampen en crises die zich volgens het door de Veiligheidsregio (ook verplicht) opgestelde regionaal risicoprofiel kunnen voordoen. In het kort bestaat zo'n crisisorganisatie uit multidisciplinaire teams van politie, brandweer, geneeskundige hulpverlening en gemeenten die zich richten op bronbestrijding, redding, hulpverlening, opvang en nazorg. Dit risicoprofiel wordt eens per 4 jaar geactualiseerd. Op basis van dit risicoprofiel stelt de Veiligheidsregio een beleidsplan op om de crisisorganisatie zo goed als mogelijk voorbereid te houden.

Het crisistype luchtvaartongeval is een van de typen die worden genoemd in het regionaal risicoprofiel van de Veiligheidsregio. Naast de generieke voorbereiding van de crisisorganisatie, bestaat er ook specifieke voorbereiding voor luchtvaartongevallen. Die bestaat met name uit een (multidisciplinair) calamiteitenplan luchtvaartongevallen en veel gezamenlijke trainingen en oefeningen van de brandweer.

Domino-effect

In het plan zijn geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen opgenomen. Domino-effecten bij een mogelijk vliegtuigongeval in het plangebied zijn daarom niet aan de orde.

Een domino-effect kan optreden als bij een vliegtuigongeval de buiten de planlocatie gelegen hogedrukaardgasleiding geraakt wordt en een fakkelbrand ontstaat. De effecten daarvan kunnen reiken tot over het plangebied. Op dit scenario wordt verder ingegaan in de paragraaf externe veiligheid.

Conclusie Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Gelet op de maatschappelijke en economisch-ruimtelijke belangen die met de beoogde ontwikkeling zijn gemoeid en de uitkomsten van het risicoprofiel, is er geen aanleiding om van de beoogde ontwikkeling af te zien. Er worden maatregelen getroffen in relatie tot rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Er is daarom geen reden om vanwege de mogelijkheid van een vliegtuigongeval van de beoogde ontwikkeling af te zien.

Verantwoording

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft kennisgenomen van het vorenstaande en de gegeven adviezen en acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2. Zij vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden. Deze leiden namelijk niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van maximaal 42 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de nabijheid van het plangebied) bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. De jaargemiddelde concentratie NO₂ bedraagt

voor peiljaar 2020 maximaal $15,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor PM_{10} bedraagt dit maximaal $17,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In beide gevallen wordt de jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt maximaal $10,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en is daarmee ruimschoots lager dan de jaargemiddelde grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen of stabiliseren, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd, waarmee onderzocht is of er beschermde natuurwaarden - volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving - aanwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van het ecologisch onderzoek uiteengezet. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er één Natura 2000-gebied in de buurt van het plangebied ligt, het betreft het gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Door de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen door bijvoorbeeld licht, geluid en trillingen op voorhand uitgesloten. Wel kunnen de voorgenomen plannen een toename van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden teweegbrengen. Dit is onderzocht met behulp van een AERIUS-stikstofberekening¹¹. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat voor zowel de aanleg- als gebruiksfase de gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van $0,00 \text{ mol}/\text{ha}/\text{j}$ niet wordt overschreden. Daarmee kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten.

Verder blijkt uit het ecologisch onderzoek dat in de omgeving van het plangebied geen Natuur-netwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De

¹⁰ Watersnip advies (2021). Ecologisch onderzoek 4-BS De Diamant Noordeinde. Rapport: 20A022-juli 2021.

¹¹ Tauw (2021). Woningbouw Noordeinde onderzoek stikstofdepositie. Kenmerk: R001-1280200BRA-V01-los-NL. 9 maart 2021.

provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Wel komen er in algemene zin vogels voor in het plangebied. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Uit het onderzoek blijkt dat de beschermde Rugstreeppad voorkomt in de bredere omgeving van het plangebied, deze is echter niet aangetroffen in het plangebied. Tot het voorjaar (maart) is de Rugstreeppad in winterslaap. Om te voorkomen dat er voortplantings- of overwinteringsplaatsen ontstaan voor de Rugstreeppad, wordt het voorliggende terrein ter hoogte van locatie De Diamant in het voorjaar (februari, maart 2022) ingezaaid. Daarnaast worden, indien nodig, paddenschermen geplaatst zodat in een latere fase met de realisatie van het bouwinitiatief kan worden gestart. Met betrekking tot vleermuizen dient voorkomen te worden dat tijdens de werkzaamheden verstoring van de vliegroete van vleermuizen plaats vindt door verlichting.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel worden er maatregelen genomen om te voorkomen dat de Rugstreeppad zich vestigt en vleermuizen verstoord worden.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en bereidt hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voor.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien is het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Provinciaal Waterplan

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a waarborgen waterveiligheid;
- b zorgen voor mooi en schoon water;
- c ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de *Verordening Ruimte* (zie paragraaf 3.2.2) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Beleid Waterschap - Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 5

Voor de planperiode 2016-2021 zal het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Het Hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde is en toekomstbestendig wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelstijging. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur en uitvoeringsregels

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het hoogheemraadschap, bestaande uit de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

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

Waterkeringen

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft de zorg voor de waterkeringen (zowel primaire als secundaire) en de instandhouding van de landscheidingen met de aangrenzende waterschappen.

Verharding onbebouwde gronden

Binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland gelden strenge regels om onbebouwde grond te verharderen. Bij toename van verharding van de onbebouwde gronden met meer dan 500 m² is compensatie van verharding door middel van extra te graven vierkante meters water verplicht. Hiervoor geldt een realisatie- en meldingsplicht als ontheffing van de Keur en uitvoeringsregels van het hoogheemraadschap van Rijnland. De eigenaar van de gronden dient toename van de verharding en de realisatie van extra water te melden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij toename van verharding van om onbebouwde grond met meer dan 500 m² dient de eigenaar een vergunning aan te vragen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.9.2 Toetsing

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. Daarnaast is voor dit plan de watertoets¹² doorlopen. Geconcludeerd wordt dat dit plan onder de normale procedure van het waterschap valt, waardoor overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk is.

Locatiespecifieke eigenschappen

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN), bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa -4,5 m NAP tot -4,8 m NAP. Het plangebied kent relatief weinig tot geen hoogteverschillen. De bodem bestaat uit klei en zavel. Het plangebied is gelegen in het peilgebied 'polder Nieuwkoop', in het peilvak OR-4.09.3.1. Ter plaatse bedraagt het zomerpeil -6.49 NAP, het winterpeil bedraagt – 6.72 NAP.

Waterveiligheid

Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn echter geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig.

De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Het voorliggende plangebied is gelegen in dijkkringgebied 14 (Zuid-Holland). Voor dit gebied geldt een overstromingskans van 1:10000 vanwege de hoge bevolkingsdichtheid. Op basis van de risicokaart blijkt dat de kans op overstroming van het plangebied zeer gering is. Bij een eventuele dijkdoorbraak zijn de gevolgen echter zeer groot en zal het plangebied - gelegen in Polder Nieuwkoop - geheel onder water lopen tot een diepte van meer dan 5,0 meter.

¹² Hoogheemraadschap van Rijnland (2021). Resultaat watertoets. Tochtpad Noordeinde. Projectnummer: 20210604-13-26710. 4 juni 2021.

Riolering

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

Waterkwantiteit en oppervlaktewater

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. Het is de bedoeling de omgeving van het plangebied zo groen mogelijk in te richten. Ter plaatse van het huidige schoolgebouw zal niet tot nauwelijks sprake zijn van een toename van de oppervlakte verhardingen, aangezien dit gedeelte van het plangebied reeds veel verharding kent. Voor de strook langs De Dobbe geldt dat sprake is van een toename aan verharding, doordat dit stuk grond op dit moment onverhard is. Bij de inrichting van het gebied zullen voorzieningen worden gerealiseerd om het regenwater ter plaatse te infiltreren of te bergen. Hiervoor is voldoende ruimte. Hemelwater afkomstig uit het plangebied wordt op de watergang afgekoppeld. De overige watergangen in en nabij het plangebied worden gehandhaafd.



Legger oppervlaktewater (Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland).

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Realisatie van de beoogde woningen heeft geen invloed op de waterkwaliteit. Het is niet wenselijk om uitlogende materialen te gebruiken die met het hemelwater in aanraking kunnen komen. Het bouwproject zal dan geen negatieve invloed heeft op de grondwaterkwaliteit en eventueel aanwezige oppervlaktewateren.

Beschermde zones

De projectlocatie ligt in een kwetsbaar kwelgebied. Kwelgebieden kunnen gevoelig zijn voor graven, omdat het kan leiden tot een toename van kwel of tot opbarst van de bodem. Dit is voor Rijnland aanleiding om regels te stellen voor het realiseren van grondverzet in kwetsbare kwelgebieden. Deze zijn uitgewerkt in regel 20 Grondverzet van de Keur 2020.



Aanwezigheid kwetsbaar kwelgebied (Bron: provincie Zuid-Holland).

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente, voor zover dit het openbare deel betreft. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de riolering (in dit geval hemelwaterafvoer) op zijn eigen perceel. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het hoogheemraadschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofd- en boezemwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties. Het onderhoud (schoonhouden) van secundaire watergangen is in ieder geval een verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

4.9.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

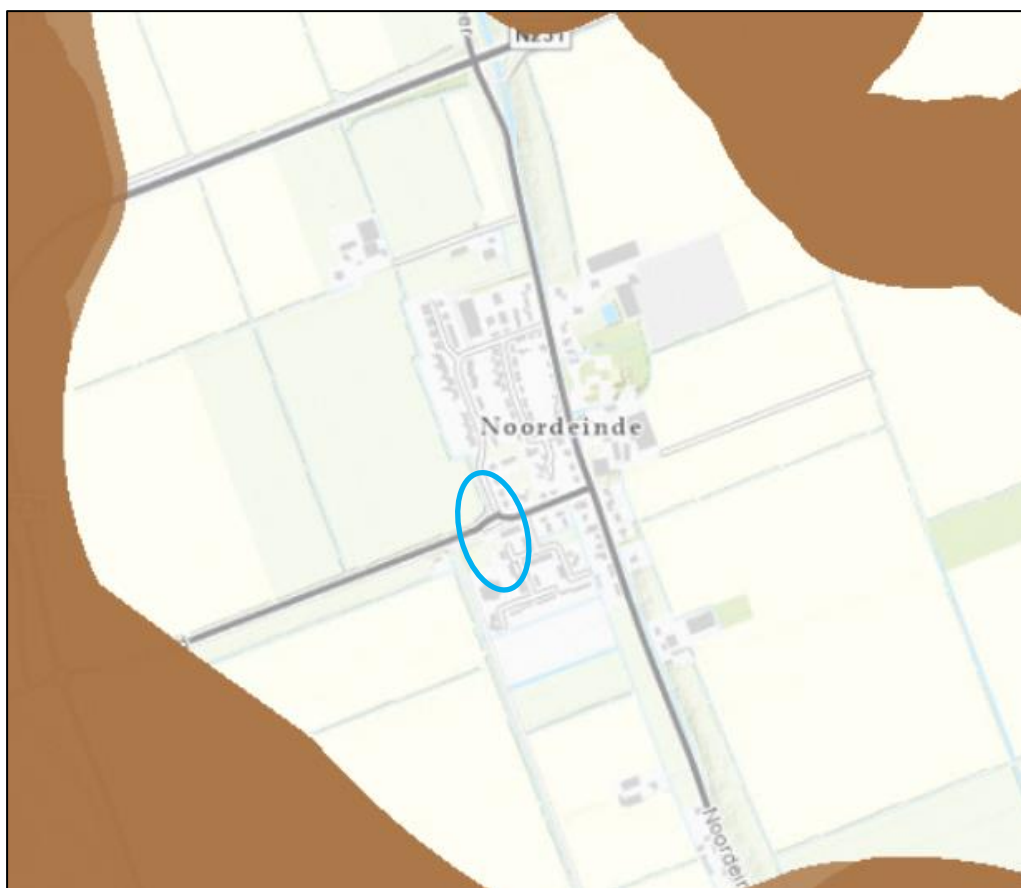
4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Raadpleging van de Cultuurhistorische Atlas laat zien dat het plangebied niet is gelegen in een gebied waar een archeologische verwachtingswaarde (bruin gemarkeerd) geldt, zoals weergegeven in navolgende afbeelding. Voor het plangebied is in het geldende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Daarmee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor uitvoering van dit plan.



*Uitsnede Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland met daarop het plangebied weergegeven (rood)
(Bron: provincie Zuid-Holland).*

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de dorpsrandzone van Noordeinde, zoals in paragraaf 2.2 nader is beschreven. In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen gemeentelijke- of Rijksmonumenten waar in dit plan rekening mee dient te worden gehouden. Dit blijkt onder meer uit de Nota Erfgoed gemeente Nieuwkoop 2020 en de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹³ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegreijdt. Gelet op het feit dat het plangebied in de dorpsrandzone van Noordeinde ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Nieuwkoop wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet stedelijk gebied'.

Voor de beoogde ontwikkeling van de woningen, bestaande uit 16 studio's in het huursegment, 18 startersappartementen in het koopsegment en 8 sociale levensloopbestendige huurwoningen, dient rekening te worden gehouden met de volgende verkeersgeneratie:

Woningtypen	Kencijfer maximale verkeersgeneratie (per woning/wooneenheid)	Aantal woningen	Aantal verkeerbewegingen per etmaal
Huur, appartement, midden/goedkoop	4,5	16	72,0
Koop, appartement, goedkoop	6,0	18	108,0
Huur, huis, sociale huur	6,0	8	48,0
Totaal	-	42	228,0

De maximale verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt circa 228 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachting is dat deze beperkte toename van verkeer eenvoudig kan worden afgewikkeld via het bestaande wegennet. De beoogde woningen worden (indirect) ontsloten via het Tochtpad op de N231 en verder.

Parkeren

Ten behoeve van deze ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in het 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015'. Hoeveel parkeerplaatsen specifiek nodig zijn wordt bepaald door het woningtype. Voor ieder woningtype geldt immers een andere parkeernorm. In navolgende tabel is de parkeerbehoefte van de ontwikkeling berekend. Voor de realisatie van de beoogde 42 woningen geldt de volgende parkeerbehoefte:

Programma	Aantal	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Koop etage (48 m ²)	18	1,4	25,2
Huurhuis – sociale huur (36 m ²)	16	1,4	22,4
Levensloopbestendige woning (55 m ²)	8	1,4	11,2
Totaal	42		58,8

¹³ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

De totale parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling bedraagt 59 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte dient in beginsel te worden opgelost binnen het voorliggende plangebied. In het stedenbouwkundig plan c.q. voorkeursvariant zijn thans 68 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt niet zonder meer voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De toekomstige parkeerbehoefte binnen het plangebied is afhankelijk van het definitieve programma en bouwplannen. Omdat de definitieve uitwerking van het woongebied op onderdelen nog kan wijzigen, is in de (algemene) regels van dit bestemmingsplan is een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarmee is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid te allen tijde gewaarborgd.

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.13 Kabels en leidingen

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Toetsing

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een rioolpersleiding van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze leiding ligt parallel aan het Tochtpad en loopt van daaruit in zuidelijke richting langs de westelijke plangrens. De betreffende leiding is in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming, waarmee de instandhouding van de leiding gewaarborgd is. Ter plaatse van de dubbelbestemming is het bouwen en uitvoeren van overige (grond)werkzaamheden niet zonder meer toegestaan. Gelet op het voorgaande is de rioolleiding in het plangebied voldoende beschermd.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet-planologisch relevante leidingen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Uit de KLIC-melding is gebleken dat in de huidige Kiss en Ride-zone (de parkeerplaatsen ten noorden van de huidige school) een aanzienlijke hoeveelheid kabels en leidingen aanwezig is. Naast de rioolpersleiding van het Hoogheemraadschap, bevinden zich hier onder meer een vrijerval- en drukriolering van de gemeente en midden- en laagspanningsleidingen.

Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.14 Spuitzones

Bij het mogelijk maken van een nieuwe voor drift gevoelige bestemming (zoals wonen), in de nabijheid van bestemmingen die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, is aandacht voor spuitzones nodig. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. In de huidige situatie wordt ter plaatse van alle omliggende agrarische gronden boomkweek/fruitteelt mogelijk gemaakt c.q. niet uitgesloten.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor een voor driftgevoelige bestemming aangehouden van 50 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Deze 50 meter is in diverse uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als 'in het algemeen niet onredelijk' bevonden en geldt als een vaste richtafstand waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een kleinere afstand is mogelijk, mits dat goed onderbouwd wordt. Het opstellen van een berekening hiernaar is echter niet meer mogelijk sinds de uitspraak van de Raad van State van 16 december 2020 (201806136/1/R1 en 201806358/1/R1).

Toetsing

Uit de Legger van hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat rondom de percelen watergangen gelegen zijn (in (licht)blauw weergegeven op onderstaande figuur). Indien men hier nu of in de toekomst gebruik wil maken van gewasbeschermingsmiddelen, moet conform het Activiteitenbesluit op zijn minst een

driftreducerende techniek van 90% (DRT 90) en een spuitvrijezone worden toegepast. Dit dient ervoor te zorgen dat het oppervlaktewater niet vervuild raakt met de gewasbeschermingsmiddelen. Indien de agrariër ervoor dient te zorgen dat zijn drift van de percelen niet tot de watergangen raakt, zal dit erin resulteren dat er ten alle tijden geen effect van de drift meer merkbaar is op het plangebied en spuitzones hier dus niet van toepassing zijn. Een nadere beschouwing voor wat betreft spuitzonering is derhalve niet benodigd.



Legger oppervlaktewater (Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland).

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en de Wabo. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde'.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 *Opbouw bestemmingen*

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 functies zoals 'Wonen' en 'Groen'. 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 worden voor alle hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die vormen van gebruik 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

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde'. Het plan bevat de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water', 'Woongebied' en 'Groen'. Ook kent het plangebied in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'.

Groen

De groenstrook parallel aan De Dobbe is voorzien van de bestemming 'Groen'. Deze bestemming voorziet in de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, een ontsluitingsweg (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'), wandel- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelplaatsen en speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals bruggen en duikers. Ook daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut, in- en uitritten voor aangrenzende bouwpercelen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Daarnaast kent een deel van de verkeersontsluiting van de woningen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeers - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie van hoofd- en buurtontsluiting, groenvoorzieningen, speelterreinen, kunstwerken, parkeervoorzieningen, waterpartijen en watergangen, voorzieningen van algemeen nut, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Het bouwen van gebouwen is binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' niet toegestaan.

Water

De beoogde nieuwe watergang aan de westzijde van deellocatie De Dobbe is voorzien van de bestemming 'Water' vanwege de (toekomstige) status als A-watergang. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken', alsmede voor extensief recreatief medegebruik en de aanleg en instandhouding van kunstwerken (zoals bruggen en duikers). Het bouwen van gebouwen is binnen de bestemming 'Water' niet toegestaan. Wel is er ruimte voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Steigers zijn niet toegestaan.

Woongebied

In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de globale eindbestemming 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Ook is onder voorwaarden de uitoefening van beroepen aan huis en mantelzorg toegestaan. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen mogelijk. Dit betreft onder meer erven, tuinen, wegen en paden, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bouwen van woningen (hoofdgebouwen) is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Op de verbeelding is tevens het maximum aantal wooneenheden per deellocatie weergegeven: 16 woningen voor deellocatie De Dobbe en 26 voor deellocatie De Diamant. Daarnaast is in de regels bepaald dat het totale aantal sociale huurwoningen ten minste 57% bedraagt en het aantal goedkope koopwoningen ten minste 42 % bedraagt. De goot- en bouwhoogten van de beoogde woningen zijn vastgelegd op de verbeelding en bedragen respectievelijk 4 en 8 meter voor bebouwing in één laag met kap en 7 en 11 meter voor bebouwing in twee lagen met kap. Voor het lage gedeelte van het appartementenblok is een bouwhoogte van 7 meter opgenomen (twee lagen zonder kap).

Erfbebouwing (in de vorm van aan- en uitbouwen en overkappingen) is uitsluitend mogelijk in het achtererfgebied bij grondgebonden woningen. In dit geval geldt dat uitsluitend voor de beoogde nultredenwoningen (of levensloopbestendige woningen). In de regels worden eisen gesteld aan de maatvoering van erfbebouwing.

Beroep aan huis is – onder voorwaarden – bij recht toegestaan tot maximaal 30% van het vloeroppervlak. Bedrijf aan huis is uitsluitend (en onder voorwaarden) via een afwijking mogelijk.

Leiding - Riool

De aanwezige rioolpersleiding van het Hoogheemraadschap is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Riool' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

5.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, onderverdeeld over de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om regels voor ondergronds bouwen en om bestaande afwijkingen, die als minimaal of maximaal toegestaan gelden. Daarnaast is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

Tevens is in de algemene bouwregels een voorwaardelijke bepaling betreffende parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeer gelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015 d.d. mei 2015. Indien het parkeerbeleid in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van het voorgenoemde beleid.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

Voor het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - 20ke' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt het vrijwaringsbeleid in de 20 KE zone rond Schiphol, en zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van:

- a woningen die in het bestaand stads- en dorpsgebied liggen;
- b nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:
 - 1 woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003;
 - 2 de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
 - 3 de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
 - 4 het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die *niet* met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft onder meer een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

5.5 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.6 De verbeelding

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

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Het plan zal worden ontwikkeld door een ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten. De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg en inspraak

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

Inspraak

Voorafgaand aan het bestemmingsplan heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden, waarbij omwonenden in de gelegenheid zijn gesteld mee te denken over de (stedenbouwkundige) invulling van het plangebied. Daarbij hadden zij de voorkeur uit vier varianten. Naar aanleiding van de ingekomen reactie is een vijfde (voorkeurs)variant ontwikkeld, die als basis heeft gediend voor dit bestemmingsplan. Gelet op het uitvoerige voortraject wordt de voorontwerpfase van het bestemmingsplan overgeslagen en wordt er direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.2 Zienswijzen

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan zal daarom voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.