

Bestemmingsplan Meije 86, Nieuwkoop

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

juli 2023

Status: vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan
Meije 86, Nieuwkoop

Plannaam: Meije 86, Nieuwkoop
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0569.bpNKPLandelmeije86-va01



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
2.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	REGIONAAL BELEID	21
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1	GELUID	28
4.2	BODEM	29
4.3	LUCHTKWALITEIT	31
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
4.5	MILIEUZONERING	33
4.6	GEUR	36
4.7	ECOLOGIE	37
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
4.10	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT (LIB)	45
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	46
5.1	VIGEREND BELEID	46
5.2	WATERPARAGRAAF	48
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
6.1	INLEIDING	49
6.2	OPZET VAN DE REGELS	49
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	51
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	53
8.1	VOOROVERLEG	53
8.2	INSPRAAK	53
8.3	ZIENSWIJZEN	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		55
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	56
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	57
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	58
BIJLAGE 4	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	59

BIJLAGE 5	STIKSTOFONDERZOEK.....	60
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	61
BIJLAGE 7	NADER ONDERZOEK HUISMUSSEN EN DAGACTIEVE BROEDVOGELS.....	62
BIJLAGE 8	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK.....	63
BIJLAGE 9	WATERTOETSRESULTAAT	64
BIJLAGE 10	REACTIENOTA OP ZIENSWIJZEN	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

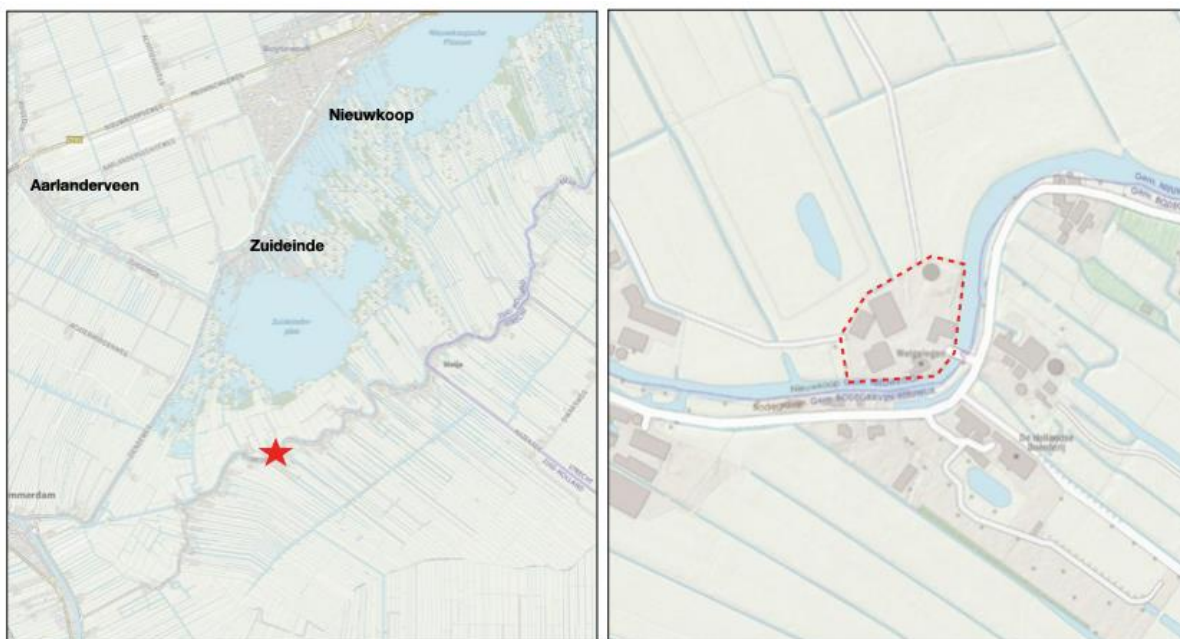
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Meije 86 te Nieuwkoop (hierna: plangebied). Ter plaatse is een voormalige agrarisch melkveebedrijf aanwezig bestaande uit een bedrijfswoning met meerdere stallen en bijgebouwen.

Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Concreet gaat het om het slopen van alle aanwezige bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en de hooiberg en het realiseren van drie grondgebonden vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken, waardoor er ter plaatse een woonerf ontstaat. Daarnaast zal de insteekhaven naast de bestaande (bedrijfs)woning worden vastgelegd.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een herziening van het planologisch regime via een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de wijziging van de bestemming vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Meije 86 te Nieuwkoop. De ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de kern Nieuwkoop en de directe omgeving (rode contour) is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Nieuwkoop en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Meije 86, Nieuwkoop' bestaat uit de volgende stukken:

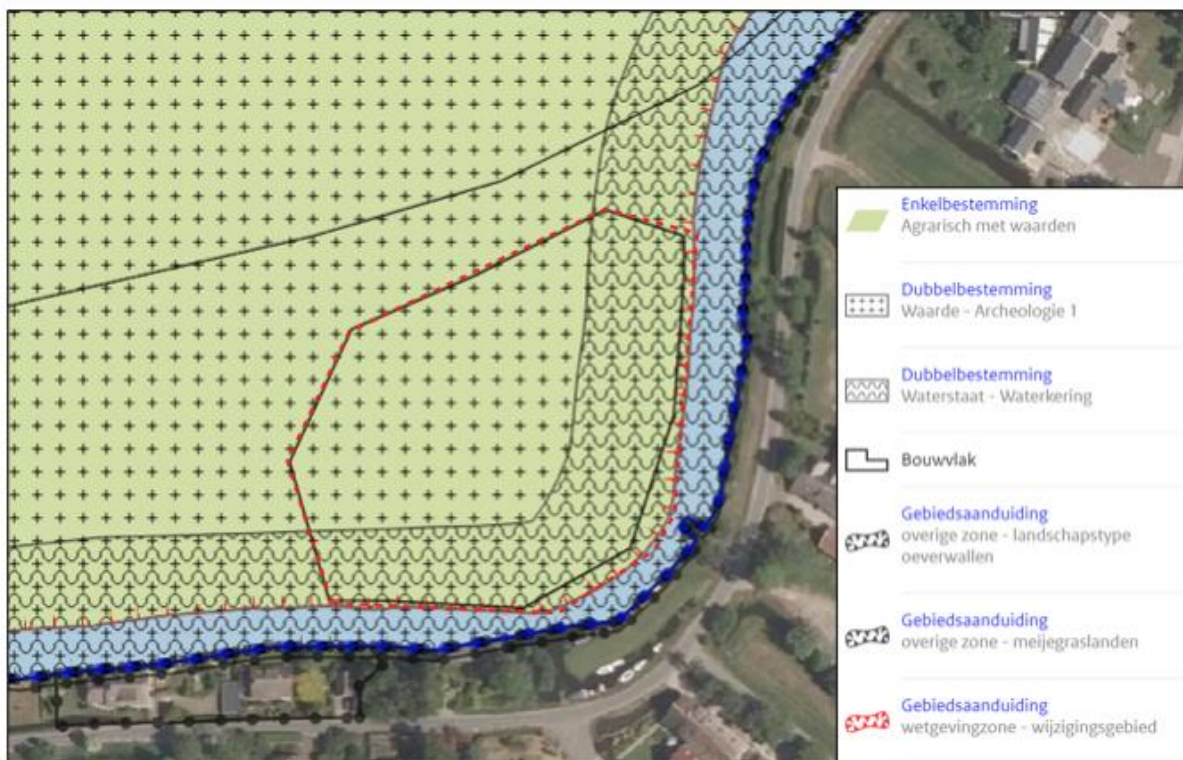
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0569.bpNKPLandelmeije86-va01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop". Dit bestemmingsplan is op 3 november 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Hieronder is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen, waarbij het plangebied met een rode contour is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Waterkering'. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype oeverwallen', 'overige zone – meijegraslanden' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Hierna wordt kort ingegaan op de geldende bestemmingen.

'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsuitoefening, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aangeduide landschapstypen en de ter plaatse aanwezige dan wel aan deze gronden eigen natuurwaarden, wegen en paden, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bebouwing, erven, in- en uitritten, en voorzieningen waaronder begrepen kavel- en ontsluitingspaden.

Per agrarisch bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Een nieuwe bedrijfswoning en/of nieuwe bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toelaatbaar indien het bouwplan noodzakelijk is voor de toegelaten bedrijfsvoering en gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

'Waarde – Archeologie 1'

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende enkelbestemmingen.

Er kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het verbod om op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m², mits archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord of afdoende worden beschermd.

'Waterstaat – Waterkering'

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' voorrang heeft op de andere daar voortkomende enkelbestemmingen. Er kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het verbod om te bouwen of te laten bouwen op gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de betreffende leiding, de veiligheid van de waterstaat en/of waterkering niet wordt geschaad en de beheerder van de waterkering om advies is gevraagd.

'Overige zone – landschapstype oeverwallen'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype oeverwallen' is het beleid gericht op het behoud, het herstel, en de ontwikkeling van het kleinschalig oeverwallenlandschap.

'Overige zone – meijegraslanden'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - meijegraslanden' kan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar 'Natuur'.

'Wetgevingszone – wijzigingsgebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch met waarden' danwel 'Natuur' wijzigen naar de bestemming 'Natuur' danwel 'Agrarisch met waarden', mits de eigenaar van de bij wijziging betrokken gronden daar schriftelijk mee heeft ingestemd.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen bestaat om het voormalig agrarisch erf te herontwikkelen naar een woonerf. Daarnaast zal de insteekhaven naast de bestaande (bedrijfs)woning worden vastgelegd. Vanwege het ontbreken van een passende woonbestemming met bijbehorende passende bouw- en gebruiksregels en waterbestemming is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Nieuwkoop beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Meije 86, in het buitengebied van de gemeente Nieuwkoop. Het riviertje de Meije, een zijrivier van de Oude Rijn is een belangrijke structuurdrager in het gebied. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, natuur, water en (agrarische) bedrijven en woningen langs de Meije.

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door agrarische gronden. Ten zuiden en oosten van het plangebied stroomt het riviertje de Meije waarlangs de weg Meije ligt. Aan de overzijde van de Meije, ten zuiden van het plangebied ligt een kampeerterrein, grondgebonden agrarische bedrijven en woningen.

Ter plaatse van het plangebied is een (voormalige) melkveehouderij aanwezig met meerdere stallen en een bedrijfswoning. De gronden zijn nagenoeg geheel voorzien van bebouwing en/of verharding. Rondom de bedrijfswoning zijn de gronden deels onverhard en in gebruik als tuin.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een goed beeld van de huidige situatie en omgeving van het plangebied. Daarnaast zijn een aantal luchtfoto's opgenomen in afbeelding 2.2 en 2.3.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto plangebied vanuit het zuidoosten (Bron: ErvenConsulenten.nl)



Afbeelding 2.3 Luchtfoto plangebied vanuit westen (Bron: ErvenConsulenten.nl)

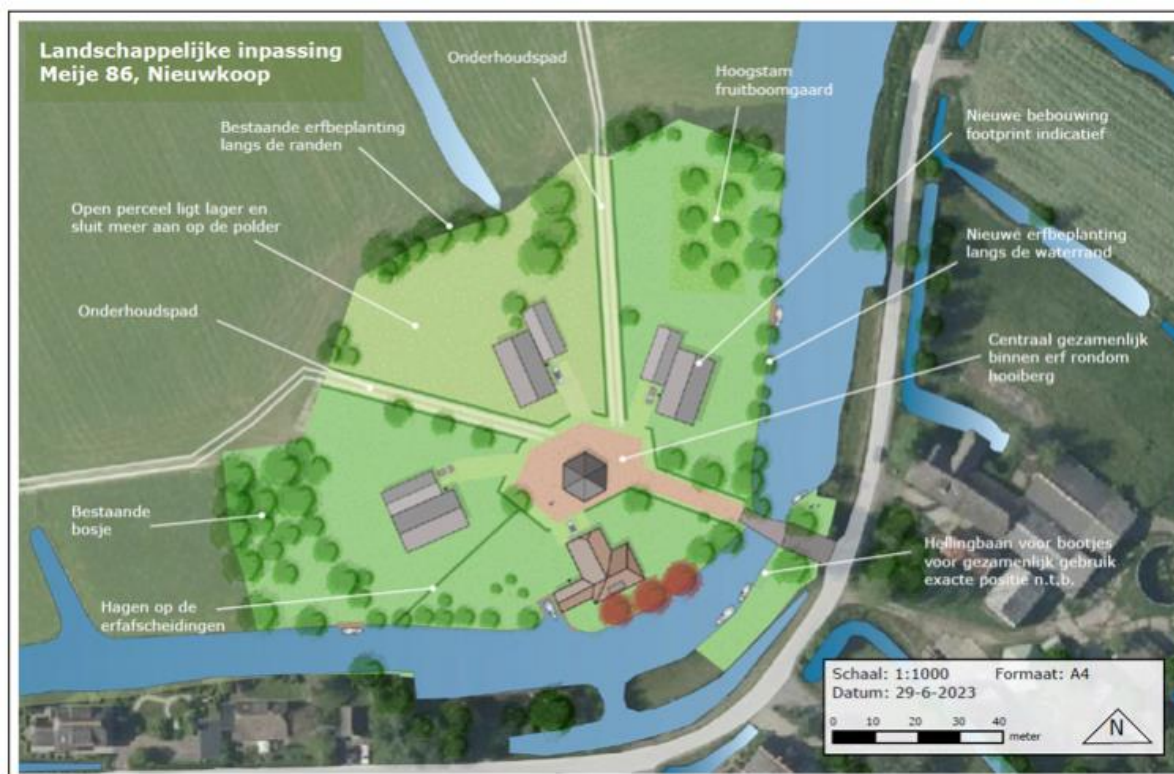
2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om binnen het plangebied de landschapsontsierende bebouwing te slopen. In afbeelding 2.4 is met rood aangegeven welke gebouwen zullen worden gesloopt, de oppervlaktes in de legenda zijn indicatief. Dit zijn de ligboxenstal (C), schapenstal/werkplaats met aanbouw jongveeststal (D en G), werktuigenloods (E), berging en varkensschuur (F) en een mestlo (H). Daarnaast zal alle erfverharding, sleufsilo's en mestkelders worden verwijderd. In totaal wordt er 2.413 m² aan bebouwing, 130 m² aan sleufsilo's en 704 m² aan verharding (combinatie van beton- en stelconplaten) worden gesaneerd.



Afbeelding 2.4 De te slopen bebouwing in het plangebied (Bron: ErvenConsulenten.nl)

De bestaande woning en de hooiberg blijven behouden, deze hebben immers nog een gebruikswaarde. Op de locatie van de te slopen schuren en stallen zullen drie vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen, (parkeer)voorzieningen en tuinen worden gerealiseerd. Deze nieuwe woningen zullen samen met de bestaande bedrijfswoning rondom de hooiberg gesitueerd worden. Het gehele erf zal landschappelijk worden ingepast volgens de geldende kernkwaliteiten. Daarnaast zal de insteekhaven naast de bestaande woning bestemd worden en daarmee behouden blijven. De overige gronden van het voormalig agrarische bedrijf (de gronden buiten het plangebied) worden overgedragen aan natuurbeheer waarmee de ontwikkeling ruimte biedt aan de omliggende natuur. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het ruimtelijke kwaliteitsplan opgenomen. In bijlage 1 van deze toelichting is het gehele ruimtelijke kwaliteitsplan opgenomen.



Afbeelding 2.5 Uitsnede landschappelijke inpassing plangebied (Bron: ErvenConsulenten.nl)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW bovengenoemde publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie.

De gemeente Nieuwkoop heeft deze parkeernormen doorvertaald in de 'Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021' (vastgesteld 8 juli 2021). De parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 381 kennen een breedte (min-max). Voor de gemeente Nieuwkoop is de keuze gemaakt om aan de bovenkant te gaan zitten van de breedte. Bij vaststelling van de parkeernormen gaat de gemeente uit van een norm die ligt tussen het gemiddelde en de maximum van een bepaalde functie. Er wordt in de nota onderscheid gemaakt in grondgebonden woningen, gestapelde woningen en sociale huurwoningen. Voor grondgebonden woningen, gestapelde woningen en sociale huurwoningen wordt de gebruikersoppervlakte (GBO) van de woning maatgevend voor de parkeernorm.

2.3.2 Situatie plangebied

2.3.2.1 Uitgangspunten

Voor de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: 'niet stedelijk' (bron: Nota parkeernormen Nieuwkoop 2021);
- Stedelijk gebied: 'rest bebouwde kom' (bron: Nota parkeernormen Nieuwkoop 2021);
- Woningtype: 3 nieuwe en 1 bestaande grondgebonden vrijstaande woning(en) >130 m² GBO (gebruikersoppervlakte).

2.3.2.2 Parkeerbehoefte

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten ontstaat er het volgende beeld voor wat betreft de parkeerbehoefte.

Type woning	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	parkeerbehoefte
Grondgebonden woningen > 130 m ² GBO	2,5	4	(2,5*4=) 10
			Totaal: 10 parkeerplaatsen

Voor de woningtypen "vrijstaand" gaat de gemeente bij woningbouwontwikkelingen uit van parkeren op eigen terrein. Het plangebied is van ruime omvang dat kan worden voorzien in de 10 benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein.

2.3.2.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de in paragraaf 2.3.2.1 beschreven uitgangspunten en de in onderstaande tabel aangegeven type woningen, ontstaat er het volgende beeld voor wat betreft de verkeersgeneratie.

Type woning	Verkeersgeneratie per woning per weekdagemaal	Aantal	Verkeersgeneratie per weekdagemaal
Koop, huis, vrijstaand	8,2	4	(8,2*4=) 32,8
			Totaal: 33

De ontwikkeling genereert afgerond 33 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Gesteld wordt dat de omliggende wegen en infrastructuur van voldoende capaciteit zijn om de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

Tevens wordt opgemerkt dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling de agrarische activiteiten en de daarbij behorende verkeersbewegingen komen te vervallen. De daadwerkelijke toename aan verkeersbewegingen ligt dan ook lager.

2.3.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 3 nieuwe woningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. Per saldo is er dus sprake van het toevoegen van drie nieuwe woningen. In voorliggende geval is de ladder voor duurzame verstedelijk dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

3.2.1.1 Algemeen

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken.

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid: Ambities en sturing. De provincie 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.
- een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- de samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte 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 ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd 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. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma zijn instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden. In het kader van dit plan zijn met name de beleidskeuzes 'Verstedelijking' en 'Wonen' van belang. De beleidsbeslissingen zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie werken door naar regels in de omgevingsverordening. Op de genoemde onderdelen wordt hierna ingegaan.

3.2.1.2 Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving;
- Bouw voldoende betaalbare woningen.

Naast de locaties voor mogelijke uitbreiding zijn er veel kansen voor inbreiding en verdichting in de bestaande kernen. Specifiek zijn er kansen op de volgende drie locaties: 1) in naoorlogse wijken, 2) in de nabijheid hoogwaardig openbaar vervoersknooppunten en 3) functiemenging op locaties met detailhandel, kantoren en bedrijven.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij de provincie. Deze worden door de provincie afgewogen en afhankelijk daarvan opgenomen op de 3 hectare kaart.

3.2.1.3 Wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van woningcorporaties. Gemeenten maken daartoe in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Tot de doelgroepen van woningcorporaties behoren personen die door hun lage inkomen (primaire en secundaire doelgroep) of andere omstandigheden (bijzondere doelgroep) moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

Voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is van provinciaal belang. Omdat het aanbod van woningen onvoldoende aansluit op de vraag en de ontwikkelingen op de woningmarkt zich niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen is een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal noodzakelijk. Ook hebben de woonopgaven nauwe samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven op het vlak van bijvoorbeeld regionale economie, groen en recreatie en infrastructuur.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De beleidsbeslissingen zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie werken door naar regels in de omgevingsverordening. Artikel 6.9 'Ruimtelijke kwaliteit' en Artikel 6.9g 'Beschermingscategorie 1 Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed' zijn van toepassing op het voornemen.

3.2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit)

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

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

Artikel 6.9g Beschermingscategorie 1 Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteunt en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de herkenbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - b. de historische context van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - c. de uniciteit van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - d. de kwetsbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - e. de gaafheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;
 - f. de samenhang van de kwaliteiten van het Cultureel Erfgoed;
 - g. de richtpunten die zijn opgesteld voor het specifieke kroonjuweel (zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap).

3.2.2.2 Gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'

De provincie Zuid-Holland heeft in haar kwaliteitskaart de gebiedsprofielen van gebieden beschreven. Het plangebied ligt in het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'.

Het Hollands Plassengebied is gelegen in het noordwesten van het Groene Hart tussen binnenduinrand, Oude Rijn, Meije, Kromme Mijdrecht en de Haarlemmermeerpolder. De combinatie van de hoge ligging van het boezemwater ten opzichte van de lagere omringende polders, het grote aantal molens en het vele water is uniek en draagt sterk bij aan de ultieme 'Nederland Waterland'-ervaring: het besef dat je onder de zeespiegel staat. Van grote betekenis voor dit typisch Hollandse open landschap is de ontginning van de veenbodem en het daaraan gekoppelde watersysteem. De plassen, weilanden, droogmakerijen en zelfs de dorpen hebben hun verschijningsvorm te danken aan het (al dan niet afgegraven) veen. Het Hollands Plassengebied heeft een 'luw' karakter ten opzichte van de haar omringende stedelijke omgeving.

Het Hollands Plassengebied is een populair gebied om te wonen en recreëren. De ligging nabij de steden en mainport Schiphol betekent dat er op acceptabele reisafstand werkgelegenheid is. Hierdoor is er sprake van stedelijke druk die leidt tot hoge grondprijzen en een sterke druk op de infrastructuur. De verbreding van wegen, de HSL en hoogspanningsmasten leiden tot versnippering van het landschap en natuur. Het gebied is door het openbaar vervoer slechts matig ontsloten waardoor het vervoer per auto een noodzaak is.

De agrarische sector is nog steeds de drager van het open landschap in de veenweidegebieden en de droogmakerijen. Maar door de bodemdaling en de op sommige plekken optredende verzilting, heeft de landbouw het moeilijk. Om een duurzame economische toekomst te garanderen hebben agrariërs steeds efficiëntere en grotere bedrijven nodig, wat niet altijd soepel samengaat met de landschapsstructuur en de maat van de bebouwing in de omgeving. Om boeren toch een toekomst te bieden, moet gekeken worden naar de mogelijkheden en de draagkracht van het landschap.

Er is sprake van een snelle vergrijzing en een onevenwichtige bevolkingsopbouw. Dit is een risico voor het draagvlak van de voorzieningen in de kleine kernen. Vraag en aanbod in bouwprogramma's moeten op regionale schaal in balans worden gebracht. Veranderingen in klimaat, demografie en economie drukken een stempel op de verschijningsvorm van de ruimte en zullen dat blijven doen.

3.2.2.3 Kwaliteitskaarten

Daarnaast is in de kwaliteitskaart op basis van de lagenbenadering in beeld gebracht wat de gebiedskenmerken en kernkwaliteiten van gebieden zijn in de verschillende lagen. Voor het plangebied gelden de volgende lagen en kwaliteiten:

Laag van de ondergrond: 'Bijzonder reliëf en aardkundige waarden' en 'rivierdeltacomplex'

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Het richtpunt is om de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand te houden. En waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: 'Veenlandschappen'

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

De richtpunten zijn het bewaren van diversiteit aan verkavelingspatronen. De lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden. Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen en dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Laag van de stedelijke occupatie: 'Bouwwerken voor energieopwekking'

Nieuwe vormen van energie zullen steeds meer het landschap beïnvloeden. Diverse nieuwe energiedragers zijn bouwwerken die, afhankelijk van locatie, vorm en grootte, matige tot grote invloed op het landschap kunnen hebben. Vooral grote windturbines hebben verreikende invloed. Ook biovergistingsinstallaties en zonnevelden zijn bouwwerken die niet vanzelf en niet altijd passen bij de kenmerken van het gebied. Anderzijds kunnen bouwwerken voor energieopwekking bijdragen aan nieuwe landschappelijke kwaliteit. Bij bouwwerken voor energieopwekking is altijd een zorgvuldige locatiekeuze en/of inpassing van belang.

Laag van beleving: 'Stiltegebied', 'Kroonjuweel cultureel erfgoed - Meije'

De stiltegebieden zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. In de stiltegebieden is alleen ruimte voor "gebiedseigen" geluid.

Het plangebied ligt in de kroonjuweel 'Meije'. Dit is een boerderijlint langs gelijknamig veenriviertje. Kenmerkend historisch beeld van ijle lintbebouwing met monumentale boerderijen en arbeiderswoningen. Gaaf dwarsprofiel van onverbrede weg, wegsloten en beplanting. Door ontbreken van achterliggende bebouwing is sprake van sterke relatie met het omringend gebied. Bijzonder markant element is de watertoren. Vanuit dit landmark loopt een kerkpad van de Meije naar Nieuwkoop door de Nieuwkoopse Plassen.

Het richtpunt is hier het behouden en versterken van de kernkwaliteiten en de samenhang hiertussen: smalle profiel en opbouw van het historische lint met wegsloten en beplanting, de monumentale bebouwing, open ruimten hiertussen en doorzichten naar het achterland.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt gebouwd naar behoefte en binnen het bestaande lint van bebouwing aan de Meije, waarbij er toekomstbestendig dient te worden gebouwd met aandacht voor en in samenhang met de omgeving, klimaat en landschap. Met het voornemen wordt een (voormalig) agrarisch bedrijf gesaneerd en worden er drie woningen (en de bestaande bedrijfswoning) toegevoegd aan het aantal woningen binnen Nieuwkoop. Hiermee wordt bijgedragen aan voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen binnen de provincie.

Het plangebied valt binnen het Kroonjuweel cultureel erfgoed 'Meije', waarbij de voorwaarde geldt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en het erfgoed ondersteunt en een meerwaarde heeft. Het voormalige agrarische erf blijft bij het voornemen ruimtelijk behouden. De nieuwe woningen zullen op de plaats gebouwd worden van de voormalige agrarische stallen en schuren. Deze landschapsontsierende bebouwing wordt gesaneerd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Er wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de kenmerkende landschapselementen en structuren en de weidsheid van het omliggende landschap. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor het behoud van het als kroonjuweel aangewezen 'Meije' en daarmee de artikelen 6.9 en 6.9g van de omgevingsverordening. Zie ook het erfinrichtingsplan in bijlage 1 van deze toelichting.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

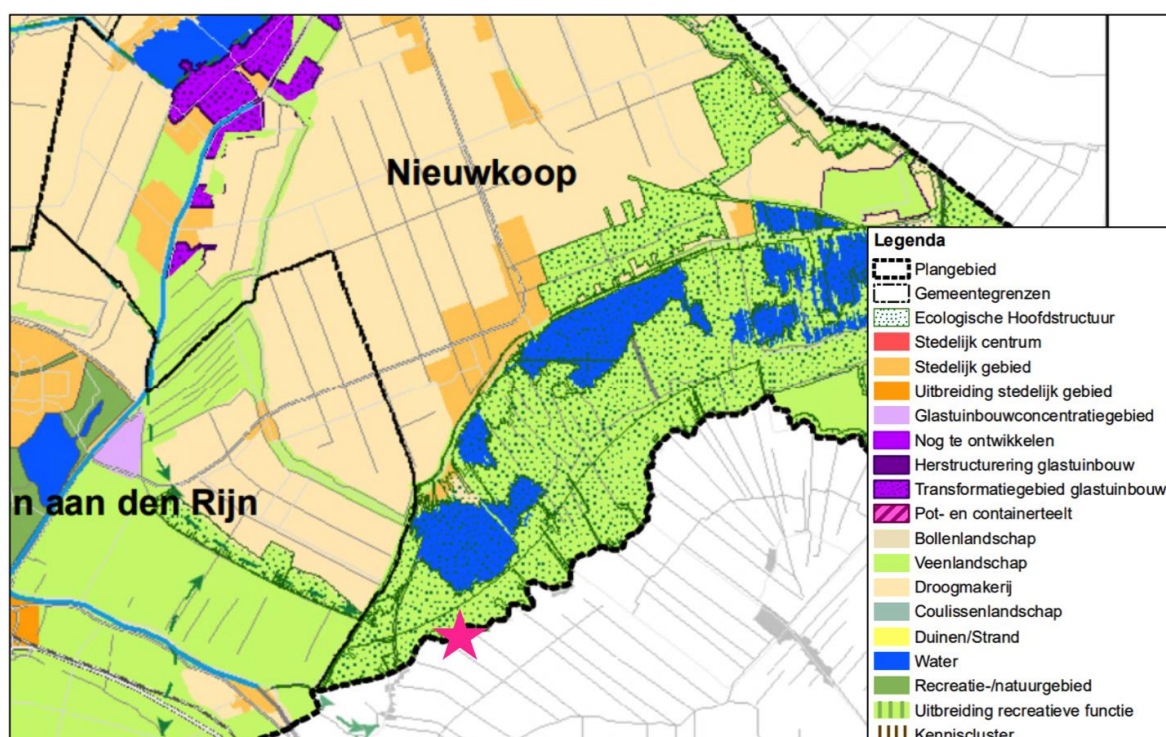
3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder gemeente Nieuwkoop, zijn vanaf 1 april 2010 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. In verband hiermede is de eerste partiële herziening van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur Holland Rijnland, waarin de Regionaal Strategische Agenda van het voormalige Rijnstreekberaad, de Transformatievisie Oude Rijnzone en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Boskoop/ Rijnwoude vanuit de Rijnstreek zijn ingebracht. Deze visie is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle Holland Rijnland-gemeenten, waartoe nu ook Nieuwkoop behoort. Op basis hiervan worden de ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst. De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de visiekaart, waarbij het plangebied met een roze ster is aangegeven. Het plangebied ligt binnen het 'Veenlandschap' en 'Ecologische Hoofdstructuur'.



Afbeelding 3.1: Uitsnede Regionale Structuurvisiekaart 2020 (bron: Holland Rijnland).

Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio staat het groen-blauwe raamwerk centraal en dus wordt de ondergrond gebruikt als onderlegger bij het stedenbouwkundig ontwerp. Om de kwaliteit van het leefmilieu in de regio te handhaven en te verbeteren, moet de ondergrond als leidraad worden gehanteerd. Dat wil zeggen dat groen en water het uitgangspunt zijn bij bijvoorbeeld de inpassing van de RijnlandRoute en centraal staan bij de invulling van de locatie Valkenburg en de Oude Rijnzone. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen die de regio rijk is. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de recreatieve bereikbaarheid van het landschap minimaal gelijk blijven, dan wel verbeterd worden.

3.3.2 Regionale Woon Agenda 2017

In het kader van de woningbouwprogrammering heeft Holland Rijnland de Regionale Woon Agenda 2017 (RWA) opgesteld. In deze visie zijn de woningbouwbehoeften en de woningbouwlocaties met de aantallen woningen in regionaal verband beschouwd. Het doel van de RWA is tweeledig enerzijds willen partijen inzicht hebben in de behoefte naar woningen in Holland Rijnland en hun (gezamenlijke) woningbouwprogramma daar op af te stemmen. Anderzijds heeft de provincie verzocht op regionaal niveau inzicht te geven in de woningbouwbehoefte en het -programma.

Tot op heden was dit vooral gericht op afstemming van het aantal te bouwen woningen. Met deze RWA voegt de regio daar de gewenste kwalitatieve richting aan toe. Enerzijds vraagt dit een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt, mede ten behoeve van de opgave om 30.000 huishoudens extra te huisvesten in de regio.

Als onderbouwing voor de RWA is de werking van de regionale woningmarkt in beeld gebracht, waarmee er zicht is op mechanismen die de toekomstige vraag op de woningmarkt bepalen. Dit vormt de basis voor een programmering waarmee de regio adequaat kan inspelen op de veranderende vraag: uitgaande van trends voor de korte en lange termijn, de woningbehoefte van de diverse inkomensgroepen, de behoefte onder bijzondere doelgroepen en tot slot de ontwikkeling van de behoefte aan woonmilieus. De RWA helpt gemeenten bij de juiste woning op de juiste plek, en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, passend bij de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

Het voornemen levert een bijdrage aan het woningbouwprogramma in de regio Holland Rijnland, waarin wordt ingespeeld op de behoefte aan dure woonmilieus. Daarnaast grenst het plangebied aan natuurgebied. Dit natuurgebied wordt verbeterd omdat het naastgelegen agrarisch bedrijf verdwijnt. Het toevoegen van drie woningen in de dure koopsector levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Nieuwkoop voor de doelgroep doorstromers. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (vier woningen) niet te worden afgestemd met de Regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor.

Het planinitiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland en is passend binnen de Regionale Woon Agenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop

3.4.1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 8 juli 2021 de 'Omgevingsvisie Nieuwkoop' vastgesteld. De omgevingsvisie voorziet 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. De omgevingsvisie is volledig tot stand gekomen via intensieve samenwerking en participatie met de Nieuwkoopse samenleving en dus echt 'van buiten naar binnen'. Deze aanpak leidt zonder meer tot een zeer positief maatschappelijk effect: herkenning, meerwaarde, draagvlak en commitment. Een stevige basis voor échte samenwerking met de samenleving.

De gemeente wil 'zeven Nieuwkoopse drijfveren' in de toekomst behouden en versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen in de dorpen en in het landschap dien rekening te worden gehouden met deze drijfveren. Het betreft:

1. rust en ruimte
2. weids landschap
3. bijzondere natuur
4. centrale ligging
5. dorps karakter
6. levendige dorpen
7. saamhorigheid.

De omgevingsvisie helpt antwoord te geven op de belangrijkste opgaven, waar de gemeente de komende jaren mee te maken krijgen. Deze opgaven zijn vertaald in drie ambities: 'Gelukkige mensen', 'Sterke dorpen' en 'Groene toekomst', waarbij 'Groene toekomst' het meest relevant is voor het voornemen.

3.4.1.2 Groene toekomst

Het landschap bevat een unieke combinatie van cultuurhistorische waarden, zoals de veenweidegebieden, de plassen en de Oude Hollandse Waterlinie. De gebieden rond de Nieuwkoopse Plassen zijn hoog gewaardeerde historische structuren: ze herinneren aan de periode van turfwinning. Het landschap kent een mooie afwisseling van weids veenweidelandschap, kleinschalig moerasgebied, veenplassen, veenriviertjes en hoger gelegen oeverwallen langs kanalen en de Meije. Kenmerkend zijn de hoogteverschillen tussen de diepe droogmakerijen en het 'bovenland'. Het landschap is al eeuwenlang in verandering en dat proces blijft ook altijd doorgaan. De gemeente wil nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken en tegelijkertijd zorgvuldig inpassen, zodat de karakteristiek en geschiedenis van ons landschap voelbaar blijft. Behoud van de afwisseling en openheid van het landschap en cultuurhistorische elementen zijn daarbij van belang. Daarbij spelen de agrariërs en gebiedsbeheerders een belangrijke rol.

Het landschap is rijk aan historie en erfgoed. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met landschap, archeologie en cultuurhistorie. De gemeente ziet het erfgoed als inspiratiebron en aanjager van ruimtelijke plannen en nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Historische elementen in het landschap zijn bovendien aantrekkelijk voor recreatie. Die wil de gemeente behouden en versterken. Als er land- of tuinbouwbedrijven verdwijnen, biedt de gemeente ruimte voor nieuwe functies die passen binnen het karakter van het buitengebied. Vrijkomende monumentale boerderijen bieden kansen voor het realiseren van bijzondere woonmilieus, en blijven hierdoor behouden.

Woerdense Verlaat is een oud dorp met zo'n 800 inwoners. Het is ontstaan rondom de schutsluis, oftewel het Woerdense Verlaat. Woerdense Verlaat wordt gekenmerkt door de molen en de wandel-, fiets-, en vaarroutes. Naast Woerdense Verlaat ligt De Meije. Een langgerekt lintdorp langs het gelijknamige, kronkelende riviervtje. Het dorp is verdeeld over drie gemeenten. De Meije is één van de 'kroonjuwelen' van de provincie Zuid-Holland. Dit zijn landschappelijke erfgoed-ensembles met grote cultuurhistorische waarde. Ook telt De Meije verschillende vormen van kleinschalige recreatie'. Tussen de Nieuwkoopse Plassen en het veenriviervtje de Meije liggen de Meijegraslanden, waar agrarische weidegronden en natuur elkaar afwisselen. In de Meijegraslanden komt weer steeds meer ruimte voor natuur. Een aanzienlijk deel van het gebied, dat geheel binnen de Natura2000-begrenzing valt, is in agrarisch gebruik. Daar wordt rekening mee gehouden bij het ontwikkelen van natuurplannen. Waar mogelijk wordt ingezet op agrarisch medegebruik en -beheer van natuurgronden. Het gebied wordt zo een verbindingszone richting Bodegraven-Noorden de Reeuwijkse Plassen.

3.4.1.3 Conclusie

Het voornemen bestaat uit saneren van landschapsontsierende bebouwing van een agrarisch bedrijf in een gebied dat grenst aan een Natura2000-gebied. Op het voormalige agrarische erf worden vier woningen ingepast, waarvan een de bestaande bedrijfswoning is. Deze woningen vormen gezamenlijk een geheel, waarbij het karakter van het buitengebied en het voormalige agrarische erf behouden blijven. Zie ook bijlage 1 van deze toelichting. Het plangebied ligt binnen de Meijegraslanden. De overige gronden van het voormalig agrarische bedrijf (de gronden buiten het plangebied) worden overgedragen aan natuurbeheer waarmee de ontwikkeling ruimte biedt aan de natuur. De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

3.4.2 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

3.4.2.1 Algemeen

De structuurvisie Nieuwkoop 2040 is in 2011 vastgesteld. Het is een heldere blik op de toekomst waaraan de inwoners, belangenorganisaties, raadsleden en ambtenaren hard gewerkt hebben. Deze visie geeft een handvat om plannen voor de toekomst van Nieuwkoop goed en vanuit een bepaalde gedachte uit te werken.

3.4.2.2 Toekomstbeeld Nieuwkoop 2040

Een groene, dynamische en op duurzaamheid gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied. Nieuwkoop is in 2040 een duurzame gemeente die op zijn eigen manier sterk bijdraagt aan een mooi en vitaal Groene Hart. Daarbij richt de gemeente zich op kansrijke thema's voor de toekomst: rust, groen en ruimte voor de stedeling, duurzaamheid en het uitbouwen van het netwerk van de Hollandse Plassen. In 2040 is gemeente Nieuwkoop een belangrijke schakel in de verschillende regionale netwerken zoals de keten van natuur- en recreatiegebieden door het Groene Hart. Nieuwkoop benut haar goede ligging nabij Aalsmeer en Schiphol met de bijbehorende werkgelegenheid voor een bijdrage van 200ha duurzame glastuinbouw aan een sterke greenport die draait om bloemen en planten. Nieuwkoop ziet daarbij kansen voor een hoogwaardige openbaar-vervoerverbinding (een RijnMeerlijn) tussen Alphen aan de Rijn en Schiphol. Nieuwkoop ziet de Oude Rijnzone als de plek voor grootschalige bovenregionale bedrijventerreinen. In 2040 hebben de 13 kernen van de gemeente elk hun eigen karakter, afhankelijk van hun omvang en ligging. De gemeente is dynamisch en ondernemend: er is werkgelegenheid op velerlei terrein met een versterking van zorg, recreatie, toerisme en streek-eigen producten. De bedrijventerreinen in Nieuwkoop laten zich karakteriseren als: duurzaam, arbeidsintensief, innovatief, verkeersextensief en met ruimtelijke kwaliteit.

In 2040 zijn de Hollandse Plassen in het Groene Hart op de kaart gezet als dé achtertuin voor de noordelijke Randstad met een belangrijke betekenis voor natuur- en waterrecreatie. De Hollandse Plassen zijn een recreatief en natuurlijk waternetwerk van plassen, vaarten en kanalen. Elke plas heeft daarin zijn eigen karakter. De Nieuwkoopse Plassen voegen aan dat palet van Hollandse Plassen specifiek iets toe op het gebied van natuur en extensieve recreatie. Men komt in Nieuwkoop voor rust en ruimte en om te genieten van het water. De gemeente Nieuwkoop biedt zijn circa 27.000 inwoners in 2040 nog steeds een heerlijk rustige leefomgeving op relatief korte afstand van de grotere steden. De sterke sociale structuur is de basis voor een opmerkelijk voorzieningenniveau.

Nieuwkoop heeft in 2040 een aantal woningen bijgebouwd, in de eerste plaats bestemd voor de natuurlijke aanwas van de eigen gemeente met aanbod voor starters op de huizenmarkt en ouderen. Bestaande verouderde bebouwing is geherstructureerd. Nieuwe woongebieden zijn aangelegd met oog voor bereikbaarheid en met voldoende groen en water. Er zijn een aantal bijzondere woonmilieus toegevoegd die aansluiten bij het credo 'mooi, landelijk wonen'. De plannen richten zich in dat geval op een hoogwaardige afronding van de dorpsgrenzen. Wonen aan het water is in 2040 een echte Nieuwkoopse kwaliteit.

3.4.2.3 Deelgebied Nieuwkoopse plassen

Per deelgebied wordt hieronder beschreven waar Nieuwkoop in 2040 staat. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Nieuwkoopse plassen'.

Het deelgebied Nieuwkoopse plassen van de gemeente kenmerkt zich door de aanwezigheid van (water-) natuur, recreatie, wonen aan het water. Wonen en werken in dit gedeelte van de gemeente zijn verknoopt aan recreatie en toerisme (wandelen, fietsen, vissen, kanoën). De natuur en de recreatieve en toeristische voorzieningen zullen een trekpleister zijn voor de eigen bevolking, maar ook voor die van ver daarbuiten. Voorwaarde is dat het gebruik de natuur niet verstoort en het gebied voor de recreatie passend ontsloten wordt en er voldoende parkeergelegenheid is. De Nieuwkoopse Plassen zijn in 2040 een natuurgebied van formaat waar ook sommige passende vormen van extensieve recreatie plaatsvinden. Hier kun je de Natte As door Nederland van heel dichtbij meemaken. De dorpen Nieuwkoop en Noorden hebben zich helemaal gericht op 'groenblauwe' thema's.

Naast de Nieuwkoopse Plassen zelf zijn de Meije graslanden van grote waarde. De afstemming en samenwerking met de provincies Utrecht en Zuid-Holland in het kader van het Venenproject en de Meijegraslanden is belangrijk. Hier zal ook het beheerplan Nieuwkoopse Plassen (Natura 2000) een rol spelen. De omslag naar meer toerisme en recreatie en naar natuurontwikkeling en verbreding van de agrarische sector biedt kansen voor nieuwe vormen van werkgelegenheid. Het bestaande bedrijfsterrein aan de noordzijde van het dorp Nieuwkoop zal na de geplande uitbreiding richting 2040 innoveren. Dit wil zeggen dat bedrijven op dit terrein hoogwaardiger worden en steeds beter passen bij het profiel van dit deelgebied.

3.4.2.4 Bouwen voor de toekomst

Het realiseren van een aantal woningbouwplannen aan enkele bestaande vitale dorpskernen is nodig om de bovenstaande transformatie deels te financieren en om deze dorpskernen levendig te houden. Met vitale dorpen worden dorpen bedoeld die voldoende draagvlak hebben op het gebied van voorzieningen zoals scholen, winkels en zorg. De dorpskernen in Nieuwkoop hebben te maken met migratieverlies omdat de woningbouw binnen de toegestane contouren trager verloopt vanwege de complexe herstructureringsproblematiek, proceduredruk en door de afname van de woningbezetting. Dit migratieverlies zal worden omgebogen door een grotere en gedifferentieerde woningbouwinspanning rond enkele kernen, die aansluit op de woningbehoefte van kernen waar dat zinvol kan zijn. Te strak vasthouden aan contouren heeft merkbaar negatieve effecten. Om het landschap kwalitatief op peil te houden is economisch draagvlak nodig. Bij het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus worden daarom combinaties gemaakt met natuur en water. Nieuwkoop biedt mogelijkheden om in een pilot hieraan invulling te geven. Vitale dorpen maken Nieuwkoop een sterke en mooie gemeente. Ontwikkeling van het gebied rond het Meijepark en omgeving (o.a. sanering van het terrein van de voormalige camping) vraagt aanvullende kostendragers met mogelijke effecten op het aantal te realiseren recreatievoorzieningen en reguliere woningen.

3.4.2.5 Conclusie

In de structuurvisie van de gemeente Nieuwkoop is veel aandacht voor de natuur die aanwezig is in de gemeente. De Meijegraslanden zijn daarbij belangrijk. Bij het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus worden daarom combinaties gemaakt met natuur en water. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt verouderde bebouwing geherstructureerd. Het plangebied is gelegen binnen dit gebied en bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het omliggende water en natuur. De overige gronden van het voormalig agrarische bedrijf (de gronden buiten het plangebied) worden overgedragen aan natuurbeheer waarmee de ontwikkeling ruimte biedt aan de natuur. In bijlage 1 van de toelichting wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de structuurvisie van de gemeente Nieuwkoop.

3.4.3 Woonvisie gemeente Nieuwkoop 2016-2025

3.4.3.1 Algemeen

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 6 oktober 2016 de Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025 met als motto 'Woningbouw gericht op de behoefte; nu en in de toekomst' vastgesteld. Deze is tot stand gekomen op basis van een woningmarktonderzoek, de veranderingen in de woningmarkt en de input van de verschillende stakeholders. De nieuwe woonvisie brengt de voornaamste ontwikkelingen in de gemeente in beeld en beschrijft het gekozen woonbeleid. De belangrijkste beleidsaspecten in de woonvisie zijn:

- Het bestaande kernenbeleid blijft het uitgangspunt in de gemeente;
- Kansen scheppen voor jongeren die de wens hebben om in de gemeente te blijven wonen;
- Het benutten van de aantrekkingskracht op jonge gezinnen;
- Het vergroten van de voorraad sociale huurvoorraad;
- Het vergroten van het aanbod van vrije-sector huurwoningen;
- Verduurzamen van de woningvoorraad;
- Stimuleren/creëren van mogelijkheden voor ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen;
- Voldoende woonmogelijkheden bieden voor mensen met een zorgvraag.

De Woonvisie geeft richting aan de gemeentelijke inzet rond ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en het grondbeleid met als resultaat een woningaanbod dat ook in de toekomst blijft passen bij de bevolking van onze gemeente. Daarnaast stimuleert een gedragen Woonvisie ook andere partijen in de gemeente om een bijdrage te leveren aan het wonen in Nieuwkoop.

3.4.3.2 Nieuwbouw

De Woningbehoefteraming (WBR) 2016, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in de gemeente tot en met 2025 een behoefte is aan ongeveer 1.100 woningen. De 1.100 woningen zijn nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen. Het huidige bouwprogramma in de gemeente is ruim 800 woningen. Dit laat zien dat de vraag naar woningen (1.100) groter is dan het aanbod (800). De behoefte aan/ de ruimte voor nieuwe plannen benut de gemeente zo veel mogelijk door samen met andere partijen de verschillende volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. Het blijft hierbij de voorkeur om nieuwbouw te realiseren in de grotere kernen en binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Naast de woningen ten behoeve van de groei van de eigen bevolking voorziet de gemeente in de (boven)regionale opgave met de bouw van 330 woningen boven de behoefteraming. De opgaven samen betekenen een bouwopgave van 1.430 (1.100 + 330) woningen tot en met 2025.

De beschikbare ruimte tussen de Woningbehoefteraming (WBR) en het bouwprogramma vraagt om nadere invulling. De beschikbare ruimte krijgt invulling vanuit de volkshuisvestelijke opgaven en de onbenutte bouwmogelijkheden. Er zijn binnen de gemeente namelijk nog onbenutte bouwmogelijkheden die buiten het huidige bouwprogramma vallen. Deze bestaande capaciteit bestaat onder andere uit nog niet gerealiseerde bedrijfswoningen en ruimte-voor-ruimte woningen.

3.4.3.3 Conclusie

Het initiatief maakt vier grondgebonden koopwoningen in het hogere segment mogelijk in het buitengebied van de gemeente Nieuwkoop. De behoefte naar koopwoningen in deze financieringscategorie is groot. De planontwikkeling levert een bijdrage aan de uitvoering van de Woonvisie om voldoende woningen in de dure koopsector te realiseren. Verder wordt in de Woonvisie beperkt ingegaan op particuliere initiatieven. Er wordt verondersteld dat het voornemen in overeenstemming is met de woonvisie.

3.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit Milieueffectrapportage en het luchthavenindulingsbesluit.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van de bij het type weg horende geluidszone is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zones uit de tabel gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting door wegverkeer bedraagt 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Voor een hogere waarde geldt een maximum, afhankelijk van de ligging van een geluidsgevoelig object. Het plangebied ligt in buitenstedelijk gebied en bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Meije (60 km/uur). In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

De geluidbelasting als gevolg van de Meije bedraagt hoogstens 45 dB (inclusief reductie). Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting exclusief reductie bedraagt hoogstens 50 dB. Dit betekent dat ook voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit, uitgaande van de verplichte gevelwering van 20 dB.

Hieruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

4.1.2.2 Railverkeerslawaaï

De te realiseren woningen liggen niet binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï kan achterwege blijven.

4.1.2.3 Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaaï kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.1.2.4 Vliegtuiglawaai

Het Rijk wil voldoende groeimogelijkheden voor Schiphol en wil daarom voorkomen dat er meer mensen komen te wonen op plaatsen waar veel vliegtuiggeluid is. In de PKB Nota Ruimte (2004) is een gebied aangewezen waar geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden, de zogenaamde '20KE contour'. Uitgezonderd hiervan zijn woningbouwmogelijkheden die al bestonden volgens het in 2004 vigerende streekplan. In Zuid-Holland gaat het om gebieden binnen de rode contouren en om woningen die vanwege de ruimte-voor-ruimte regeling gebouwd mogen worden. In het geval dat binnen de 20KE contour gebouwd wordt, dient wel in het (steden)bouwkundig ontwerp rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vliegtuiggeluid, ten einde de leefomgevingskwaliteit zo veel mogelijk overeind te houden, bijvoorbeeld door een betere geluidsisolatie in het dak toe te passen.

Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied de 20KE contour, zodat er vanuit vliegtuiglawaai geen beperkingen zijn. Zie verder paragraaf 4.10.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Met onderhavig plan vindt er een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' plaats. Hiermee is sprake van een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik. Er dient middels een bodemonderzoek aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de bestemming 'Wonen'.

In voorliggend geval is door EConsultancy een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de conclusies, het volledige rapport is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. Na aanleiding van het verkennende onderzoek is een nader bodemonderzoek benodigd. Hiervan is de eerste fase uitgevoerd, dit rapport is als bijlage 4 toegevoegd.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zwak zandig klei. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De bodem direct onder de betonlaag bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De diepere ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak kleiig veen. De verdachte bodemlaag is plaatselijk zwak tot sterk puinhoudend. Verder zijn er in de verdachte laag verschillende gradaties van baksteen, kolengruis en asfalthoudend materiaal aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de werkzaamheden zijn er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS verontreiniging op het de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Zintuiglijk zijn in de bovengrond zwakke tot sterke bijmengingen met puinhoudend materiaal, en in verschillende gradaties baksteen, kolengruis en asfalthoudend materiaal aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik, molybdeen, lood, zink, minerale olie en/of PAK. Mengmonster MMA01, bestaande uit boringen A02 (traject 0,14-0,30 m -mv) en A09 (traject 0,16-0,40 m -mv), is tevens matig verontreinigd met koper en lood. Mengmonster MMA03, bestaande uit boringen A05 (traject: 0,10-0,50 m -mv), A14 (traject: 0,30-0,50 m -mv), A25 (traject: 0,00-0,50 m -mv) en A28 (traject: 0,30-0,50 m -mv) is matig verontreinigd met zink en minerale olie en sterk verontreinigd met PAK en PCB (Polychloorbifenylen). De ondergrond is licht verontreinigd met lood. De ondergrond van mengmonster MMA09, bestaande uit boringen A05 (traject: 0,5-1,0 m -mv), A15 (traject: 0,5-1,0 m -mv), A21 (traject: 0,5-1,0 m -mv), A28 (traject: 0,5-1,0 m -mv) en A30 (traject: 0,5-1,0 m -mv) is sterk verontreinigd met PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en/of molybdeen.

Er wordt geadviseerd nader onderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van de matige koper- en loodverontreiniging ter plaatse van boring A02 (traject: 0,14-0,30 m -mv) en A09 (traject: 0,16-0,40 m -mv), de matige zink en minerale olie verontreiniging en de sterke PAK- en PCB verontreiniging ter plaatse van boringen A05 (traject: 0,10-0,50 m -mv), A14 (traject: 0,30-0,50 m -mv), A25 (traject: 0,00-0,50 m -mv) en A28 (traject: 0,30-0,50 m -mv) en de sterke PAKverontreiniging in de ondergrond ter plaatse van boringen A05 (traject: 0,5-1,0 m -mv), A15 (traject: 0,5-1,0 m -mv), A21 (traject: 0,5-1,0 m -mv), A28 (traject: 0,5-1,0 m -mv) en A30 (traject: 0,5-1,0 m -mv), ter bepaling of hier sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van deze aanvullende gegevens kan nader bepaald worden of er voor het toekomstige gebruik sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Sanerende maatregelen kunnen bestaan in het aanbrengen van een isolatielaag (leeflaag of duurzame verhardingslaag) en/of een open ontgraving. Bij ongewijzigd gebruik van de locatie en het in standhouden van de bebouwing zullen de aangetoonde verontreinigingen hoogstwaarschijnlijk niet tot gebruiksbeperkingen leiden.

In het kader van de omgevingsvergunning bouwen wordt geadviseerd om de bovengrond ter plaatse van de bebouwing na verwijdering van de verhardingen te onderzoeken op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Echter, gelet op het bouwjaar (voor 1900) wordt verwacht dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de bebouwing minimaal vergelijkbaar is met de bodemkwaliteit van het overige, onbebouwde (en grotendeels verharde). De uiteindelijke beslissing hierover ligt bij het bevoegd gezag.

Nader onderzoek

In navolging op het bodemonderzoek is een nader onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Aanvullend op het verkennend bodemonderzoek zijn van deellocatie A mengmonsters MMA01, MMA03 en MMA09 uitgesplitst, omdat hier sprake was van matige en/of sterke verontreiniging(en). Hierbij is gebruik gemaakt van de grondmonsters van het verkennend bodemonderzoek. De grond blijkt plaatselijk matig verontreinigd te zijn met minerale olie en lood en sterk verontreinigd te zijn met koper, nikkel, zink, PAK en/of PCB.

Econsultancy adviseert om tijdens fase 2 van het nader bodemonderzoek de volgende separate monsters in te kaderen om de aard en mate van de verontreinigingen te kunnen bepalen: MA02 (traject: 0,14 - 0,30 m -mv): sterke zink-verontreiniging; MA05 (traject: 0,10 - 0,50 m -mv): matige minerale olie verontreiniging en sterke PAK-verontreiniging; MA05 (traject: 0,50 - 1,00 m -mv): sterke PAK-verontreiniging; MA14 (traject: 0,30 - 0,50

m -mv): matige koper-, lood-, minerale olie verontreiniging en sterke zink-, nikkel- en PCB-verontreiniging. Het betreft derhalve de locaties ter plaatse van boring A02, A05 en A14.

4.2.3 Conclusie

Om de locatie geschikt te maken voor de functie wonen is het nodig een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren en eventueel de gronden te saneren conform een door het bevoegde gezag goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding. Er is nog aanvullend bodemonderzoek nodig naar de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen. Tevens dient de kwaliteit van de bodem onder de aanwezige bebouwing/verharding nog te worden bepaald. Om dit te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting voor het nadere onderzoek en de daaruit voorkomende acties, opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Hierbij is vastgelegd dat het gebied pas voor wonen gebruikt mag worden, nadat er nader onderzoek en eventuele sanering heeft plaatsgevonden.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

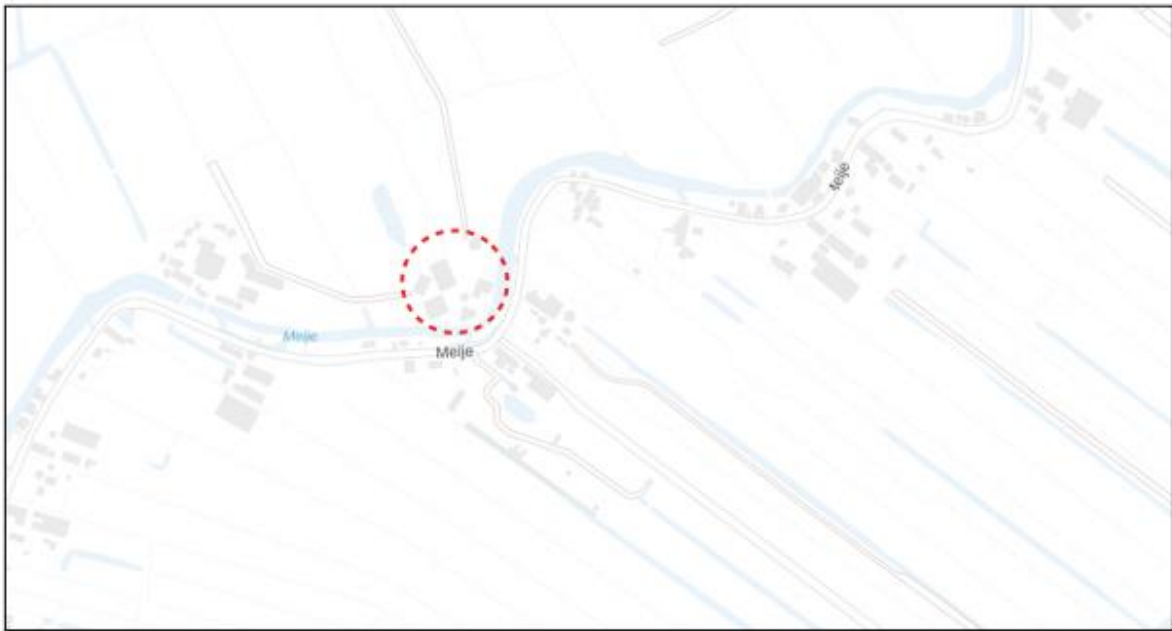
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De rode contour geeft het plangebied weer.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Geconcludeerd wordt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In de omgeving van het plangebied in weinig sprake van functiemenging. Gelet hierop wordt het plangebied en de directe omgeving aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het voornamelijk om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is geen milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van een (onaanvaardbare) aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies (nieuwe woningen) hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

De milieubelastende functies in de omgeving betreft de bedrijvigheid die op verschillende plekken aanwezig zijn dan wel zijn toegestaan. De onderstaande tabel toont de voor het plangebied meest relevante vormen van bedrijvigheid die op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. De daadwerkelijke afstand is van bouwvlak tot bouwvlak gemeten.

Voor de agrarische bedrijven wordt opgemerkt dat, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal geldt voor het aspect geur. Hiervoor zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden zoals deze gelden op basis van de Wet geurhinder en veehouderijen van toepassing. In deze paragraaf zijn de richtafstanden bij agrarische bedrijven voor wat betreft het aspect geur daarom buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Daadwerkelijke afstand (circa)
Grondgebonden veehouderij <i>Meije 57</i>	Max. 3.2	30 meter (stof, geluid)	144 m
Kampeerterrein en verblijfsrecreatie <i>Meije 63</i>	Max 3.1	50 meter (geluid)	46 m
Grondgebonden veehouderij <i>Meije 65</i>	Max. 3.2	30 meter (stof, geluid)	40 m
Grondgebonden veehouderij <i>Meije 75</i>	Max. 3.2	30 meter (stof, geluid)	210 m

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval aan alle richtafstanden ten opzichte van de grondgebonden veehouderijen voldaan (geur buiten beschouwing latend).

Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Meije, ligt een recreatieterrein. Dit betreft een kampeerterrein en verblijfsrecreatie waarvan het bouwvlak op circa 46 meter van het plangebied ligt. De dichtstbijzijnde woning in het plangebied is de bestaande bedrijfswoning. Deze woning blijft bestaan en krijgt alleen een nieuwe woonbestemming, waarmee de afstand niet veranderd ten opzichte van de bestaande situatie. Omgekeerd geldt dat het recreatiegebied door het voornemen niet verder wordt beperkt, omdat omliggende woningen dichtbij het recreatiegebied liggen. Ook is het niet aannemelijk dat het recreatiegebied zodanig wordt ingericht dat het kampeerterrein aan de noordzijde van het recreatiegebied komt te liggen.

Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmeringen op voor de betreffende (agrarische) bedrijven.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

4.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

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 voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.6.2 Situatie plangebied

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in het toevoegen van drie nieuwe geurgevoelig objecten (de drie nieuwe woningen). Zoals is aangegeven in voorgaand paragraaf (4.5.3.3) bevinden zich in de omgeving van het plangebied diverse agrarische bedrijven. Dit betreffen allen grondgebonden veehouderijen. De dichtstbijzijnde en maatgevende agrarische bouwvlak bevindt zich op circa 40 meter afstand van de geplande woonbestemming. Echter zal het bouwvlak van de woning(en) op minimaal 50 meter liggen, waarmee wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom, tussen geurgevoelige object en de grondgebonden veehouderij. Tevens ligt de bestaande bedrijfswoning van dit grondgebonden veehouderij aan de oostzijde van het bouwvlak. Deze bedrijfswoning heeft een cultuurhistorische bestemming, waarmee het niet aannemelijk is dat de agrarische bedrijfsgebouwen aan de oostzijde van het agrarische bouwvlak, ter plaatse van deze bedrijfswoning, gebouwd zullen worden.

Gelet op vorenstaande worden de omliggende agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd en is er in het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast is er ook sprake provinciale natuurbeleid, waaronder het provinciale weidevogelgebied, gebieden met een strategische reservering natuur en karakteristieke landschapselementen. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Dit Natura 2000-gebied grenst ten westen en noorden aan het plangebied. Daarnaast ligt het projectgebied op circa 6,2 kilometer afstand vanaf het Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is.

Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de voorgenomen ontwikkeling is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet anders dan in de situatie van het agrarische bedrijf. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, is de aanlegfase van de ontwikkeling achterwege gelaten. In de Wsn is namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door de bouw mogelijk veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing wordt gelaten bij een natuurvergunning. De vrijstelling geldt slechts voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw-, sloop en aanleg en andere werkzaamheden en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt.

Concreet betekent dit dat de aanlegfase sinds het in werking treden van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering niet meer berekend hoeft te worden. Om de gebruiksfase van het plan te beoordelen is door BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van het onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN) en overige provinciale natuurbeleid*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN grenst ten westen en noorden aan het plangebied en is tevens het hiervoor genoemde Natura 2000- gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack'. Het plangebied grenst aan, maar overschrijdt geen gronden die tot NNN behoren. Het plangebied ligt daarmee buiten de begrenzing van het NNN. De bescherming van het NNN kent geen externe werking. Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Naast het NNN gebied dient ook rekening gehouden te worden met de gebieden die de Provincie Zuid-Holland heeft aangewezen voor bescherming van bepaalde natuurelementen. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, moet deze aantasting worden gecompenseerd.

In voorliggend geval ligt het plangebied op circa 600 meter van het dichtstbijzijnde weidevogelgebied. Daarnaast liggen gebieden met een strategische reservering natuur op circa 14 kilometer afstand. Ook zijn binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig die beschermd zijn op grond van de Omgevingsverordening van Zuid-Holland. Omdat het plangebied buiten deze gebieden ligt, zijn er geen belemmeringen voor het voornemen.

4.7.3 Soortenbescherming

In voorliggend geval heeft BJZ.nu ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting. Daarnaast is er nader onderzoek uitgevoerd naar huismussen en broedvogels ter plaatse van het plangebied (zie bijlage 7).

4.7.3.1 Quickscan

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor beschermde soorten die niet op de vrijstellingslijst van de provincie staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Vogels

Omdat de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van soorten als de huismus en boerenwaluw niet op voorhand is uit te sluiten, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen of deze soorten de bebouwing in het plangebied gebruiken als nestgelegenheid. Tevens dient een algehele broedvogelscan uitgevoerd te worden om vast te kunnen stellen of de aangetroffen nesten in gebruik zijn en of andere beschermde vogels gebruik maken van het plangebied. Daarnaast geldt dat voor werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten en het verstoren van vogels buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd dienen te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september tot februari.

Vleermuizen

Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, maar gebruiken het wel als foeragegebied. De bebouwing beschikt niet over geschikte kieren en holten die op een verblijfplaats kunnen duiden.

Grondgebonden zoogdieren

Mits geen grondgebonden zoogdieren (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Alhoewel niet onmogelijk, wordt niet verwacht dat beschermde en niet vrijgestelde soorten een verblijfplaats het gebied. Het naleven van de zorgplicht wordt als voldoende geacht om de beoogde werkzaamheden plaats te laten vinden. Voorbeelden van geschikte zorgplichtmaatregelen zijn: Bij het aantreffen van dieren/schuilplaatsen gelegenheid te bieden om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de beoogde werkzaamheden; Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Amfibieën

Er kan niet worden uitgesloten dat beschermde amfibieën in of aan de randen van het plangebied voorkomen. In de provincie Zuid-Holland geldt een vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing in het geval van een overtreding van de verbodsbepalingen voor algemene amfibieën waaronder bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Voor de algemene soorten die mogelijk in het plangebied voorkomen is de zorgplicht van toepassing. Alhoewel het plangebied geen geschikte habitat biedt voor beschermde amfibiesoorten sinds het wegvallen van de agrarische bedrijvigheid, valt het niet volledig uit te sluiten dat er een enkel 'verdwaald' individu binnen de invloedsfeer van de beoogde werkzaamheden voorkomt. Om overtreding van de Wnb te voorkomen, dienen voorzorgsmaatregelen getroffen te worden ter voorkoming van herintreding. Dit kan in de vorm van een amfibieënscherm rond de locatie(s) waar mogelijke doding voor komt om herintreding te

voorkomen. Er wordt geen afname van voortplantingsbiotoop verwacht omdat deze niet binnen het plangebied zelf aanwezig is.

4.7.3.2 Nader onderzoek Huismussen & Dagactieve broedvogels

Uit de quickscan blijkt dat de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van soorten als de huismus en boerenzwaluw niet op voorhand is uit te sluiten is. Er is daarom nader onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of deze soorten de bebouwing in het plangebied gebruiken als nestgelegenheid. Het rapport daarvan is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

Huismussen

Als gevolg van de beoogde werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op het leefgebied van de huismus. Volgens de huidige plannen blijft het woonhuis bestaan, waardoor er geen nesten aangetast worden. Tevens is vastgesteld dat huismussen geen gebruik maken van de te slopen bebouwing, waardoor geconcludeerd kan worden dat deze niet onder het functioneel leefgebied vallen.

Indien besloten wordt de woning wel te slopen, dient er een nieuwe quickscan uitgevoerd te worden om uit te sluiten, danwel aan te tonen, dat andere dieren (vleermuizen) potentieel van de woning gebruik maken. In het kader van huismussen dient er een ontheffing aangevraagd te worden bij het betreffende bevoegd gezag, alsmede mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden.

Broedvogels algemeen

Er zijn gedurende het onderzoek diverse bezette vogelnesten (houtduif, spreeuw, witte kwikstaart) waargenomen in de te slopen bebouwing. Deze soorten genieten geen jaarronde nest bescherming, waarbij het advies geldt om werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren al dan niet vernielen van een bezet nest buiten het broedseizoen uit te voeren (Tussen september en februari). Indien er wel gewenst wordt binnen het broedseizoen te slopen, dient er vastgesteld te worden door een ecooloog dat er op moment van de sloopwerkzaamheden geen bezette nesten aanwezig zijn in de betreffende bebouwing.

4.7.4 Conclusie

Zoals uit de eerder genoemde quickscan (bijlage 6) is enig nader onderzoek benodigd. Uit het nader onderzoek naar huismussen en broedvogels (bijlage 7) blijkt dat huismussen geen gebruik maken van de te slopen bebouwing en wanneer er gesloopt wordt buiten het broedseizoen er geen belemmering is voor het voornemen.

Er zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan nader onderzoek worden gedaan naar de amfibieën. Zoals hierboven aangegeven is het plangebied geen geschikte habitat voor de beschermde amfibiesoorten sinds het wegvallen van de agrarische bedrijvigheid. Echter omdat het niet volledig is uit te sluiten dat een 'verdwaald' individu toch binnen het plangebied voorkomt, dienen voorzorgsmaatregelen getroffen te worden ter voorkomen van herintreding. Dit kan in de vorm van een amfibieënscherm rond de locatie(s) rond het plangebied om herintreding te voorkomen. Er wordt geen afname van voortplantingsbiotoop verwacht omdat deze niet binnen het plangebied zelf aanwezig is. Dit onderzoek is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het voorliggend bestemmingsplan.

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Onder zorgplichtmaatregelen vallen onder andere:

- Aangetroffen dieren de kans bieden te vluchten of naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden te verplaatsen;
- Potentiële schuilplaatsen te controleren op de aanwezigheid van schuilende dieren;
- Dieren enkel buiten de kwetsbare perioden te verstoren;
- Het plaatsen van een amfibieënscherm;
- Het tijdig ongeschikt maken van schuilplaatsen.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied geldt een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m². Dit is het geval binnen het plangebied. Er is daarom door Laagland Archeologie een actualisatie van een bestaand archeologisch bureauonderzoek (2010) uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn als bijlage 7 aan deze toelichting gevoegd. Hierna worden de conclusies daarvan weergegeven.

In 2010 is voor dit gebied reeds een bureauonderzoek uitgevoerd. Op aangeven van de regioarcheoloog is een actualisatie van dit onderzoek opgesteld. Dit betreft een zelfstandige rapportage, waarbij voor veel onderdelen is teruggegrepen op het voorgaande onderzoek.

Op de geomorfologische kaart ligt het plangebied in een zone met een stroomrug of stroomgordel (3B44). Bodemkundig ligt het gebied in een zone met kalkloze poldervaaggronden (Rn44C); zware klei, profielverloop 4. Op het AHN zijn de bedijkingen en verhogingen langs de Meije goed zichtbaar. Het deel van het erf dat dicht tegen de Meije ligt bevindt zich ook op deze verhoging. Het noordwestelijke deel van het plangebied ligt bijna 1,5 meter lager dan de rest van het plangebied. Op de paleogeografische kaart van de Rijn-Maas delta ligt het plangebied op de Meije stroomgordel (nr. 416). Deze stroomgordel is actief geweest vanaf ongeveer 550 v.Chr. (ca. 2500 BP) tot ongeveer 50 na Chr. (1900 BP).

In de omgeving van het plangebied zijn archeologische resten uit de Nieuwe Tijd bekend. In historische tijden (vanaf circa 1832) werd het terrein omschreven als een mix van akker en weiland met een huis met erf. Op de veldminuut uit 1849 zijn zeker 2 gebouwen zichtbaar. Op de kaart uit 1900 zijn ten oosten van deze 2 gebouwen, nog 2 gebouwen bijgebouwd. Op de kaart van 1949 wordt verder een draaibrug ten oosten van het plangebied vermeld. De oudste twee gebouwen bevinden zich aan de westkant van het onderzoeksgebied.

Op basis van het eerder uitgevoerde bureauonderzoek geldt een hoge verwachting voor archeologische sporen van de Romeinse Tijd tot en met de Nieuwe Tijd. Resten vanaf de Romeinse tijd tot circa de Vroege Middeleeuwen liggen in de top van de oeverwalafzettingen. Vanaf de Vroege Middeleeuwen heeft het riviertje De Meije een dun kleipakket afgezet. Vanaf ongeveer 1000 na Chr. werden de oeverwallen van De Meije gebruikt als ontginningsbasis van het achterliggende veengebied. Voor resten uit de Late Middeleeuwen geldt daarom eveneens een hoge verwachting. Vanaf in ieder geval 1849 is het plangebied bewoond geweest, zodat ook voor de Nieuwe Tijd uitgaan moet worden van een hoge verwachting.

De actualisatie geeft geen aanleiding bovenstaande verwachting aan te passen. In het voorgaande bureauonderzoek werd geen vervolgonderzoek geadviseerd, aangezien de geplande bodemverstoring (bouw van nieuwe schuur op 16 heipalen) beperkt bleef.

De geplande bodemverstoring met de bouw van drie woningen is wat groter. Waarschijnlijk zullen deze woningen ook op palen worden gefundeerd. Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat het slaan of schroeven van palen gepaard gaat met minimale bodemverstoring. Indien ontgravingen in het plangebied beperkt blijven (bij voorkeur worden de nieuwe woningen op een ophoging geplaatst) en indien de woningen worden gefundeerd op palen die in evenwijdige rijen op een onderlinge afstand van tenminste 4 m staan acht het bureau geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Indien wel ontgravingen plaatsvinden is vervolgonderzoek aan de orde om de impact van deze ontgravingen op eventuele archeologische resten in beeld te brengen. In eerste instantie is hiertoe een verkennend booronderzoek (inventariserend veldonderzoek – verkennende fase) de meest geschikte onderzoeksmethode.

De implementatie van dit advies is in handen van de bevoegde overheid, de gemeente Nieuwkoop. Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt volgens de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland in een gebied dat is aangeduid als 'kroonjuweel Meije'. Dit is een boerderijlint langs gelijknamig veenriviertje. Kenmerkend hierbij is het historisch beeld van ijle lintbebouwing met boerderijen en arbeiderswoningen en een gaaf dwarsprofiel van onverbrede weg, wegsloten en beplanting. Door ontbreken van achterliggende bebouwing is sprake van een sterke relatie met het omringend gebied.

Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn behoud van uitzonderlijke kwaliteit. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier de drager van ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen: zowel de structuur alsook van fysieke elementen (gebouwen, waterlopen, kades, e.d.) te behouden en versterken van door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen).

Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt de cultuurhistorische en landschappelijke belangen in principe prevaleren boven andere belangen c.q. dat ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt in principe uitgesloten zijn (tenzij sprake is van een groot openbaar/maatschappelijk belang). Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast, waarbij de richtlijnen van de provincie Zuid-Holland aangaande het kroonjuweel 'Meije' als uitgangspunt dienen. De nieuwe woningen vormen samen een erfensemble dat gesitueerd is op de locatie van de huidige stallen en schuren en dat past binnen de structuur van het lint Meije en waarmee het lint behouden blijft. Zie hiervoor ook bijlage 1 van deze toelichting.

Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland blijkt verder dat in (de nabije omgeving van) het plangebied geen monumentale gebouwen aanwezig zijn waar de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten op zou kunnen hebben.

4.8.3 Conclusie

Indien ontgravingen in het plangebied beperkt blijven (bij voorkeur worden de nieuwe woningen op een ophoging geplaatst) en indien de woningen worden gefundeerd op palen die in evenwijdige rijen op een onderlinge afstand van tenminste 4 m staan is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Indien wel ontgravingen plaatsvinden is vervolgonderzoek aan de orde om de impact van deze ontgravingen op eventuele archeologische resten in beeld te brengen. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' behouden.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Besluit Milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.9.2 Situatie plangebied

4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt naast een Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Zoals in paragraaf 4.7.2.1 en bijlage 5 (stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er voor de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel kan geoordeeld worden dat er sprake is van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Getoetst dient te worden of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is of er met het voornemen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toestaan van vier burgerwoningen in het buitengebied van Nieuwkoop. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied een (voormalig) agrarisch bedrijf is gevestigd met meerdere schuren en stallen en een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning zal omgezet worden naar een van de vier burgerwoningen. Er is dus sprake van het realiseren van drie extra woningen. Daarnaast wordt er ruim 2.413 m² aan bebouwing, 130 m² aan sleufsilo's en 704 m² aan verharding (combinatie van beton- en stelconplaten) gesloopt. Geconcludeerd wordt dat door voorgenomen ontwikkeling een milieubelastende inrichting (agrarisch bedrijf) wordt opgeheven waarvoor uitsluitend woningen terugkomen. Hiermee is er sprake van een verbetering van de milieusituatie in en rondom het plangebied.

Op de schaal van Nieuwkoop is qua aard en omvang sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling niet onevenredig toe en voegt de bebouwing zich qua aard en functie in het stedenbouwkundig beeld van de omgeving. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving.

Het voornemen is een kleinschalig project dat beschouwd kan worden als een kleinschalig project. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in bijlage D van het Besluit m.e.r.. Het Besluit m.e.r. is daarmee niet van toepassing en er hoeft geen expliciet (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

4.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

4.10.1 Algemeen

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingbesluit (LIB), zoals dat in werking is getreden op 1 januari 2018. In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting.

4.10.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten de grens van een 'beperkingengebied', zoals opgenomen in artikel 1.2.1 en bijlage 2 van het LIB. Ook valt het plangebied buiten de LIB-zone 'Beperking bebouwing' zoals opgenomen in bijlage 3 van het LIB en 'Beperking aantrekken vogels' (bijlage 5 LIB). De hoogtebeperkingen zoals opgenomen in bijlage 4 van het LIB zijn evenmin van toepassing voor het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling, omdat de beoogde bebouwing buiten het beperkingengebied ligt van het LIB, zodat de aanwezigheid van Schiphol en het LIB geen invloed heeft voor dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 Provinciaal beleid

Het waterbeleid voor de periode 2016 tot 2021 van de provincie Zuid-Holland bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 en de relatie met andere Besluiten, Verordeningen, Agenda's etc. Dit betreft een herziening en geen nieuw beleid, actualisatie zal in samenwerking met betrokken partijen/overheden worden opgepakt.

De ambities uit bovenstaande stukken zijn onder andere: het aangrijpen van de zandige versterking van de Noordzeekust om de regio, ruimtelijk en economisch, te versterken en extra aandacht besteden aan de economische kant van water.

Daarnaast gaat het om betaalbaar waterbeheer waarbij tevens aandacht wordt geschonken aan veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit en duurzaamheid. Tevens dient er aandacht te zijn voor het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van Nederland. In het beleid zijn maatregelen en kosten opgenomen, waaronder tevens maatregelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

5.1.4 Beleid waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HH van Rijnland). Dit waterschap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. Daarnaast wordt de Watertoets uitgevoerd. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De hoofddoelen van dit beheer zijn waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater. Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2028. Hierin staan de plannen van het bestuur van het waterschap voor de komende zes jaren. In februari 2022 is het WBP6 vastgesteld. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijv. door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

Binnen het plangebied geldt ook de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Binnen deze bestemming mag er niet zomaar gebouwd worden. Er is daarom contact opgenomen met het waterschap door het ontwerpbestemmingsplan te sturen. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding en voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksregels en onder welke voorwaarden bepaalde gebruiken zijn toegestaan;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksregels en gebruiken.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich voornamelijk voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin zijn regels opgenomen omtrent de gevallen waarbij bouwgrenzen mogen worden overschreden. Daarnaast zijn hier regels opgenomen omtrent parkeren, dakkappen en bruggen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin zijn regels opgenomen omtrent de het gebruik wat in ieder geval in strijd met de bestemmingen is. Daarnaast zijn hier regels opgenomen omtrent parkeren.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de regels die gelden voor de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype oeverwallen' beschreven. De gebiedsaanduidingen 'overige zone – meije graslanden' en 'wetgeving zone – wijzigingsgebied' hebben betrekking op agrarische gronden. De agrarische bestemming is omgezet naar een woonbestemming, waardoor deze twee gebiedsaanduidingen geen betrekking meer hebben op het plangebied en daarmee vervallen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de geldende wettelijke regelingen van toepassing.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Water (Artikel 3)

De insteekhaven naast de bestaande (bedrijfs)woning worden vastgelegd middels een waterbestemming. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor: water; het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke waarden; bruggen; extensief recreatief medegebruik; groenvoorzieningen; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of waterkering en bestaande steigers en bruggen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd binnen deze bestemming.

Wonen (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van de beoogde woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen, al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en bijbehorende tuinen en erven.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor alle gevallen zijn maatvoeringseisen opgenomen. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied zijn maximaal 4 woningen toegestaan. De voorgevel van de woning is naar het centrale erf gekeerd. Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken per woning is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel. Voor de hooischuur is een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen om deze te behouden. Tevens is het mogelijk om binnen deze bestemming overkappingen op te richten, die niet meer dan 20 m² per woning bedragen en waarbij geldt dat niet meer dan 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd. Er zijn eveneens aanduidingen opgenomen voor het centrale erf, onderhoudspaden en hoogstamfruitboomgaarden om zo het beeldkwaliteitsplan te borgen. Ook gelden er ter plaatse van deze woonbestemming voorwaardelijke verplichtingen ter bescherming van de flora en fauna ter plaatse en het uitvoeren van een nader bodemonderzoek, en daaruit voorkomend een eventuele sanering en de sloop van de voormalige agrarische bebouwing. Tot slot geldt er een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inrichting conform het beeldkwaliteitsplan.

Waarde – Archeologie 1 (Artikel 5)

Voor dit gebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel.

Waterstaat - Waterkering (Artikel 6)

In het belang van de aanwezige waterkeringen, met bijbehorende beschermingszone(s) in het plangebied is er een beschermingszone opgenomen. Deze strook is mede bepalend voor het waterkerend vermogen en de stabiliteit van de waterkering. De betreffende gronden zijn aangewezen voor waterkeringsdoeleinden. De bestemming Waterstaat - Waterkering" heeft voorrang op de andere daar voorkomende enkelbestemmingen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Zuid-Holland

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de provincie opgestuurd. De provincie heeft verzocht om het beeldkwaliteitsplan juridisch te borgen in de regels van het bestemmingsplan.

8.1.3 Waterschap HH van Rijnland

Het ontwerpbestemmingsplan is naar het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland gestuurd. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen het plan. Ze hebben echter wel om enkele tekstuele aanpassingen gevraagd aangaande de actuele versie van de Keur. Deze zijn doorgevoerd. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

8.1.4 Liander

Het ontwerpbestemmingsplan is naar Liander gestuurd. Vanuit Liander zijn er geen planologische opmerkingen op het bestemmingsplan.

8.1.5 Veiligheidsregio Hollands Midden

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de veiligheidsregio gestuurd. De veiligheidsregio heeft daarop een advies opgesteld om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en / of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren. Doordat de opkomsttijd van de brandweer met circa vier minuten wordt overschreden, wordt geadviseerd om aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen bij de bouw mee te nemen. En bij de inrichting van het perceel dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid van de individuele objecten. Een beoordeling van de maatregelen en het restrisico is ter nadere uitwerking voor de bouwaanvraag.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij dit plan wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn enkele zienswijzen ontvangen. Deze hebben geleid tot een aantal wijzigingen. De grootste aanpassing is het vastleggen van het beeldkwaliteitsplan in de regels van het plan. Daarnaast zijn er enkele tekstuele aanpassingen gedaan in de toelichting, onder meer in de waterparagraaf. In bijlage 10 is de reactienota opgenomen, waarin is opgenomen welke wijzigingen zijn gedaan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Bijlage 6 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7 Nader onderzoek huismussen en dagactieve broedvogels

Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 9 Watertoetsresultaat

Bijlage 10 Reactienota op zienswijzen