



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Lindelaan Nieuwkoop

Gemeente Nieuwkoop

Datum: 3 februari 2022

Projectnummer: 200341

ID: NL.IMRO.0569.bpNKPLindelaan-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	20
4.1	Milieueffectrapportage	20
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Bodem	22
4.4	Geluid	23
4.5	Geur	24
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Natuur	27
4.9	Water	29
4.10	Archeologie	34
4.11	Cultuurhistorie	35
4.12	Verkeer en parkeren	36
4.13	Kabels en leidingen	37
5	Wijze van bestemmen	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Dit bestemmingsplan	39
6	Economische uitvoerbaarheid	41
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Memo bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Asbestinventarisatie
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Natuurtoets
- Bijlage 8: Nader soortgericht onderzoek
- Bijlage 9: Ontheffing Wet natuurbescherming - Soortenbescherming
- Bijlage 10: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 11: Resultaat watertoets
- Bijlage 12: Nota van beantwoording inspraak en overleg
- Bijlage 13: Besluit hogere waarden
- Bijlage 14: Nota van beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de vaststelling van de Visie Achterweg Nieuwkoop (d.d. 6 maart 2003) heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop gekozen voor een ruimtelijke visie op de ontwikkeling binnen het gebied aan de Achterweg, waarbij de functies wonen en zorg centraal staan. Daarbij is aangegeven dat de in het gebied aanwezige scholen op de kortere of langere termijn kunnen verhuizen naar andere locaties.

De Woonvisie 2016-2025 geeft vervolgens de woningbehoefte aan voor de komende jaren. In de woonvisie is de voorkeur opgenomen om de woningopgave vooral in grote kernen en binnen bestaande stads- en dorpsgebied te realiseren.

Op basis van de woonvisie heeft de gemeenteraad op 11 mei 2017 besloten de projectenportefeuille te vergroten o.a. met het woningbouwproject ter plaatse van het Ashram College (in 2017 nog gesitueerd aan de Lindelaan 2 te Nieuwkoop).

Inmiddels heeft het Ashram College een nieuw onderkomen gevonden op nabije afstand van de oude locatie. Nu de school een nieuw onderkomen heeft gevonden, kan aan de Lindelaan in Nieuwkoop (voormalige locatie van het Ashram College met bijbehorende gymzaal) de herontwikkeling plaatsvinden. Deze herontwikkeling is gestoeld op de eerder vastgestelde Visie Achterweg Nieuwkoop.

De behoefte aan betaalbare (huur)woningen zal de komende jaren verder toenemen. De wens bestaat dan ook om op de locatie van het oude Ashram College appartementen te bouwen voor de doelgroepen zoals ook verwoord in de in 2020 vastgestelde woonprogramma. De gemeente heeft een massastudie opgesteld voor de mogelijke invullingen. Hierin zijn maximaal 65 appartementen mogelijk.

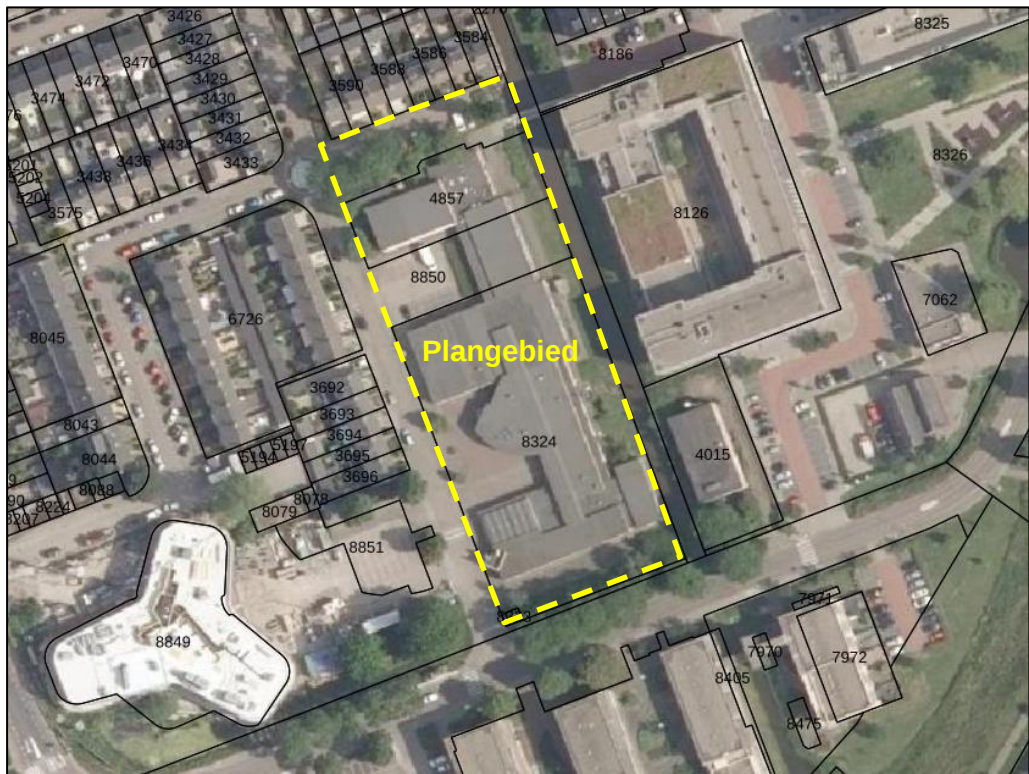
Het geldende bestemmingsplan laat woningbouw niet toe op deze locatie. Om de woningen mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop. Een bestemmingsplan bestaat uit het juridische deel: de regels en verbeelding en uit een toelichting. Voorliggend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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich ter hoogte van de Lindelaan 2 in Nieuwkoop, in de provincie Zuid-Holland. Het plangebied ligt centraal in de kern van Nieuwkoop en kent een oppervlakte van circa 6.500 m². Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



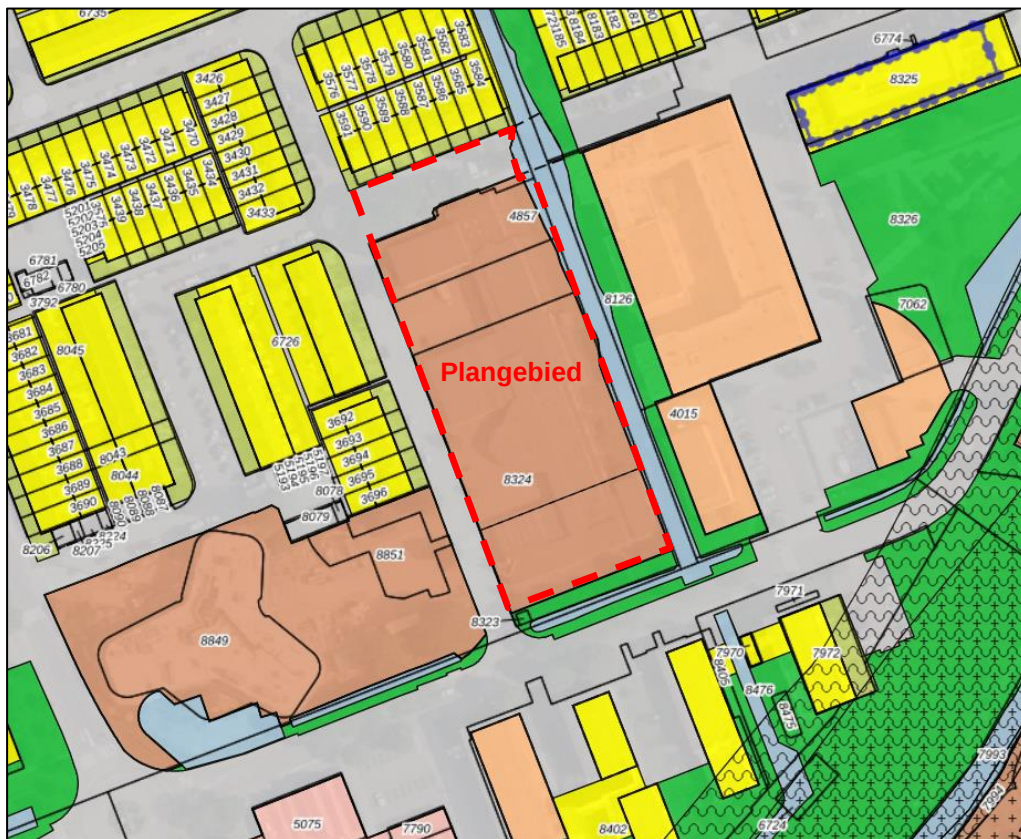
Globale ligging van het plangebied (geel) ten opzichte van de kern Nieuwkoop (Bron: PDOK Viewer).



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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het 'Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop', zoals op 30 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop.



Uitsnede geldende 'Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop' met daarop het plangebied globaal omlind (rood) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' en voor een klein gedeelte de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water'.

Maatschappelijk

Het plangebied heeft nagenoeg geheel de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke functies en daarbij behorende functies zoals water en groenvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Het gehele bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak. Het bebouwingspercentage van dit bouwvlak bedraagt maximaal 75 procent. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 9 meter. Op de gronden nabij de Achterweg mag bebouwing over een iets hogere goothoogte beschikken, namelijk een goothoogte van 9 meter in plaats van 6 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Iepenstraat. Voor deze weg is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, langzaam verkeersroutes, parkeervoorzieningen, groen en spelen diverse waterfuncties, en voorzieningen ten dienste van deze bestemming.

Water

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door een watergang. Deze gronden hebben de bestemming 'Water'. Deze bestemming bevindt zich ook voor een klein gedeelte in het plangebied. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken. Ook de daarbij behorende voorzieningen zijn toegestaan binnen deze bestemming, zoals groenvoorzieningen, wegen en paden, steigers en aanleggelegenheden voor pleziervaartuigen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Conclusie

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

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis Nieuwkoop

Nieuwkoop is ontstaan als een gemeenschap van veenontginners, die de moerasachtige omgeving hier hebben omgevormd tot weiland en akkers. De inwoners van Nieuwkoop leefden vooral van de landbouw en veeteelt. Vanaf de zestiende eeuw werd het turfsteken echter de belangrijkste bron van inkomsten. Doordat veengronden massaal werden afgegraven ontstonden er grote en diepe plassen, beter bekend als de Nieuwkoopse plassen. Dit veroorzaakte veel wateroverlast. In de zeventiende eeuw werd de waterhuishouding in het gebied sterk verbeterd door de bouw van molens en sluizen en aan het einde van de achttiende eeuw werd besloten tot de droogmaking van een gedeelte van de plassen. De resterende plassen vormen inmiddels een belangrijk recreatiegebied en Natura 2000 gebied. In de twintigste eeuw breidde Nieuwkoop zich sterk uit. Sinds 1950 verdrievoudigde het aantal inwoners van de gemeente bijna.

Het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de oostelijke naoorlogse uitbreiding van de kern Nieuwkoop. Hier bevindt zich overwegend grootschalige bebouwing, zoals de appartementencomplexen ten zuiden van het plangebied, het verzorgingstehuis ten oosten van het plangebied en het nieuwe Ashram College ten westen van het plangebied. Aan de noord- en deels westzijde van het plangebied is kleinschalige woningbouw aanwezig die planmatig van opzet is.

Het plangebied is ingevuld met het voormalige schoolgebouw met bijbehorende gymzaal van het Ashram College. Het oudste deel van de school dateert uit 1967 waarna er nog delen zijn aangebouwd. De school was gedateerd en is verhuisd naar een nieuw pand aan de Achterweg. Met het vertrek van de school is de bebouwing in het plangebied leeg komen te staan.

De bebouwing in het plangebied is verouderd en voldoet, onder andere door het gebrek aan groen, niet meer aan de duurzaamheidswensen. Het plangebied is nagenoeg geheel verhard. Navolgend is een afbeelding te zien van de huidige situatie in het plangebied.



Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Lindelaan (Bron: Google Maps).

2.2 Toekomstige situatie

De wens bestaat om zoveel mogelijk op vrijkomende locaties, zoals de locatie van de voormalige school woningbouw te realiseren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen.

Randvoorwaarden

Voor het plangebied heeft de gemeente een stedenbouwkundige visie¹ opgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke randvoorwaarden van de herinrichting van het plangebied beschreven. Hierbij is het plangebied opgedeeld in drie delen; noord, midden en zuid. Dit is op navolgende afbeelding inzichtelijk gemaakt.



Ruimtelijke indeling plangebied (Bron: gemeente Nieuwkoop).

Gezien de ligging van het plangebied tussen grootschalige bebouwing, zoals in de vorige paragraaf staat beschreven, is het passend om in de delen midden en zuid een groter bouwblok te realiseren. Aan de zuidzijde van het plangebied bestaat de mogelijke bouwhoogte uit maximaal 5,5 verdiepingen (randvoorwaarde). Door de bebouwing aan de Achterweg te realiseren sluit deze aan bij de grootschalige en hogere bebouwing binnen deze zone. Daarmee kan de noordwestzijde van het plangebied, die aansluit op de lagere bebouwing rondom de Lindelaan/Iepenstraat, gevrijwaard worden van hoge bebouwing. Verder zorgt deze ligging voor een meer besloten buitenruimte aan de noordzijde van het plangebied of bebouwing van maximaal 3 bouwlagen.

Aan de hand van de randvoorwaarden heeft de gemeente een massastudie opgesteld. Uit deze massastudie blijkt dat er in totaal 65 appartementen mogelijk zijn. Er is sprake van een woonprogramma met betaalbare woningen. In de planregels van

¹ Stedenbouwkundige visie 17 februari 2021.

dit bestemmingsplan is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het in de verbeelding aangegeven 'maximum aantal wooneenheden'. Daarvan is 23% van het aantal ten minste een sociale huurwoning, 30% een middeldure huurwoning, 23% een goedkope koopwoning. Daarnaast zullen er ook betaalbare koopwoningen gerealiseerd worden. Door het gewenste woonprogramma in de planregels op te nemen wordt gegarandeerd dat er betaalbare (huur)woningen worden gerealiseerd. Deze betaalbare (huur)woningen zijn uitermate geschikt voor starters en senioren.

Het is vanzelfsprekend dat duurzaamheid een belangrijk aspect is bij de uitwerking van de plannen. In het plan zullen meerdere natuurinclusieve maatregelen worden toegepast, zoals groene gevels en daken. Daarnaast wordt gestreefd naar een energieneutraal plan. De warmtevoorziening van de woningen zal energieneutraal zijn; dit kan bijvoorbeeld door aan te sluiten op een warmtenet.

Massastudie

De massastudie gaat uit van maximaal 65 appartementen verdeeld over drie woonblokken, verspreid over de drie plandelen. Nabij de Achterweg zijn twee woonblokken voorzien, bestaande uit 5 bouwlagen. In het noorden van het plangebied is vervolgens een woonblok beoogd bestaande uit 3 bouwlagen. Hier zijn 121 parkeerplaatsen opgenomen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

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

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

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

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

Toetsing

Dit plan raakt twee prioriteiten van de Nationale Omgevingsvisie: ruimte voor energietransitie (gasloze woningen) en sterke en gezonde steden en regio's. Het plan raakt ook het nationale belang: een woningvoorraad. Deze moet goed aansluiten bij de woningbehoefte (zie ook Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.3.)

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken van het landelijke ruimtelijke beleid. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (nu: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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

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

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan maximaal 65 woningen, is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

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

Op basis van de provinciale Woningbehoefteraming is de Regionale woonagenda opgesteld. Hierbij is gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van woningbouwontwikkeling. Het doel is om het aanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats. In de Regionale Woonagenda hebben de gemeenten afspraken met elkaar en met de provincie gemaakt over:

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

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

Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van de woondoelen. Uit de meest recente woningbehoefteraming blijkt dat er binnen de regio nog een vraag naar woningen is. De locatie Lindelaan is in de planningslijst van 2021 opgenomen. Er is dus al rekening gehouden met het project.

Er is sprake van een woonprogramma met voornamelijk kleinere woningen, waarmee wordt ingespeeld op de woonbehoefte van starters en senioren. Door de maximale oppervlakte van de woningen in de planregels vast te leggen wordt ervoor gezorgd dat er betaalbare (huur)woningen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor starters en senioren.

3.1.4 Conclusie

Op basis van het bovenstaande blijkt dat het plan past binnen zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Het voorgenomen plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland 2021

De provincie Zuid-Holland wil met haar Omgevingsvisie (vastgesteld op 16 juni 2021) een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zeven richtinggevende ambities, te weten:

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

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

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

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

Toetsing

Met voorliggende ontwikkeling wordt verouderde bebouwing vervangen door appartementen. Hiermee verhoogt de toekomstbestendigheid en de leefbaarheid van de omgeving. Voor dit plan is het mogelijk om (een deel van) de woningen energieneutraal te realiseren.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vastgesteld op 16 juni 2021 en beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening bevat de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

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

De provincie wil dat bestemmingsplannen voor woningbouw een zo hoog mogelijke woningdichtheid mogelijk maken, passend bij een goed woon- en leefklimaat. Voor nieuwe plannen wordt gestreefd naar een dichtheid van 45 woningen of meer per hectare. Tevens dient er een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd te worden waarbij vooral aandacht voor sociale woningbouw en woningen voor de middeninkomens moet zijn.

Parkeernormen voor sociale huur zijn in veel gevallen structureel te hoog vergeleken bij het werkelijk autobezit van de huurders. Voor sociale huurwoningen hanteert de provincie een parkeernorm van 0.7 per woning. Deze regel geldt niet voor gemeenten die zelf al specifiek parkeerbeleid hebben vastgesteld, gebaseerd op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen.

Toetsing

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

Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op de woningbehoefte van starters en senioren. Het plan verhoogt de toekomstbestendigheid van een perceel dat in onbruik is geraakt. Leegstaande en verouderde bebouwing wordt vervangen door appartementen. Zodoende draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De ruimtelijke ontwikkeling van 65 appartementen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit van een woonwijk in stedelijk gebied. Het plangebied is ongeveer 0,7 hectare. Met 65 woningen bedraagt de woningdichtheid ruim 90 woningen per hectare. Hiermee wordt ruim aan de norm van de provincie voldaan. De

gemeente heeft eigen parkeerbeleid waardoor er niet voldaan hoeft te worden aan de door de provincie aangegeven parkeernormen voor sociale woningbouw. Het plan voorziet geen wijziging op structuurniveau en past bij de aard en schaal van het gebied.

3.2.3 Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 De Regionale Omgevingsagenda

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

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

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

Toetsing

Met het voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte binnen de regio. Het plan is compact waarbij aandacht is voor vergroening van de omgeving. Het plan past daarmee binnen de Regionale Omgevingsagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie Achterweg Nieuwkoop

De Visie Achterweg Nieuwkoop (vastgesteld 6 maart 2003) toont de ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied rondom de Achterweg. Met deze visie wil de gemeente inspelen op de toekomstige vraag van zorgvoorzieningen, levensloopbestendig wonen en het herstructureren van de woningbouw. In de visie wordt daarom gekozen voor het woon – zorgmodel. Voor de optimale ontwikkeling van wonen en zorg op langere termijn in dit gebied is het nodig om de onderwijshuisvesting op een andere locatie plaats te laten vinden dan de scholen op dat moment binnen het gebied Achterweg waren gesitueerd. Daarom is in de visie opgenomen dat de aanwezige scholen binnen dit gebied op kortere of langere termijn kunnen verhuizen naar andere locaties.

Toetsing

Voorliggend plan draagt bij aan de ruimtelijke visie om binnen het gebied rondom de Achterweg meer in te spelen op de functies wonen en zorg.

3.4.2 Woonvisie 2016-2025

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

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

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

Toetsing

Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van de woondoelen. Er is sprake van een woonprogramma, waarmee wordt ingespeeld op de woonbehoefte van starters en senioren. Door voor een deel van de woningen de maximale woningomvang en een percentage sociaal wordt gegarandeerd dat er betaalbare (huur)woningen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor starters en senioren. Op 11 mei 2017 heeft de

gemeenteraad aansluitend op de woonvisie besloten om locaties, zoals het Ashram College aan de Lindelaan aan te wijzen voor herontwikkeling (woningbouwprojecten). De locatie Lindelaan is daarnaast ook opgenomen in het integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop dat de gemeenteraad heeft vastgesteld op 9 juli 2020.

3.4.3 Doelgroepenverordening

Het Integraal woningbouwprogramma stuurt zogezegd minder op producten en meer op prijsklassen en doelgroepen. Om te zorgen dat de woningen die worden gerealiseerd voor specifieke doelgroepen ook op de lange termijn aan deze groepen kunnen worden toegewezen - dat wil zeggen ook als deze woningen op den duur voor nieuwe bewoners beschikbaar komen - heeft de gemeente Nieuwkoop een afzonderlijke Doelgroepenverordening opgesteld. De doelgroepenverordening is een sturingsinstrument waarmee de gemeente voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en particulier opdrachtgeverschap de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen en de instandhoudingstermijnen kan bepalen. Met een doelgroepenverordening kan de gemeente uitvoering geven aan het woningbouwprogramma.

Toetsing

In dit bestemmingsplan is het minimale percentage te realiseren sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen vastgelegd. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het doelgroepenbeleid van de gemeente.

3.4.4 Omgevingsvisie Nieuwkoop

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

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

- Gelukkige mensen: Mensen wonen, werken en recreëren graag in de gemeente en dat wil de gemeente zo houden! Geluk, gezondheid en eigen initiatief staan in de visie daarom centraal. De gemeente wil met de bewoners werken aan een gezonde, sociale leefomgeving met kansen voor iedereen, bijvoorbeeld op een woning, goed onderwijs en genoeg ruimte om te bewegen en te ontmoeten.

- Sterke dorpen: Ondernemers, organisaties en verenigingen máken de dorpen! Samen met de ondernemersorganisaties en verenigingen werkt de gemeente aan toekomstbestendige kernen en plekken met een eigen karakter en een gevarieerd aanbod aan woningen, winkels en voorzieningen. Goed verbonden met de regio en met een mooie balans tussen levendigheid en rust en tussen vernieuwing en historie.
- Groene toekomst: Onze gemeente is groen! De gemeente versterkt de waarden en de vitaliteit van het bijzondere landschap waarin landbouw, tuinbouw, natuur, het opwekken van energie en recreatie een sterk geheel vormen. Met verschillende partijen werkt de gemeente zo aan een duurzame, groene toekomst.

Toetsing

Met dit bestemmingsplan worden 65 appartementen mogelijk gemaakt. Voor het plan is de ruimtelijke structuur van Nieuwkoop onderzocht, dat als basis heeft gediend voor het stedenbouwkundig plan waardoor het plan wordt ingepast in de omgeving. Met de realisatie van de woningen wordt bijgedragen aan een gezonde, sociale leefomgeving met kansen voor iedereen en een gevarieerd woningaanbod. Het plan past daarmee binnen de doelen van de omgevingsvisie.

3.4.5 *Beleidskader Duurzaamheid Gemeente Nieuwkoop en Duurzaamheidsprogramma Nieuwkoop 2021-2024*

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

De gemeente Nieuwkoop geeft prioriteit aan de volgende zes opgaves.

- Energietransitie
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie
- Biodiversiteit
- Mobiliteit
- Eigen organisatie

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

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

Toetsing

Bij alle nieuwbouwprojecten wordt ingezet op zo veel mogelijk duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen. Wat betreft voorliggende locatie wordt gestreefd naar een energieneutraal plan. De warmtevoorziening van de woningen zal energieneutraal zijn dit kan bijvoorbeeld door aan te sluiten op een warmtenet. Ook zullen in het plan meerdere natuurinclusieve maatregelen worden toegepast, zoals het realiseren van groene gevels en daken.

3.4.6 Conclusie

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

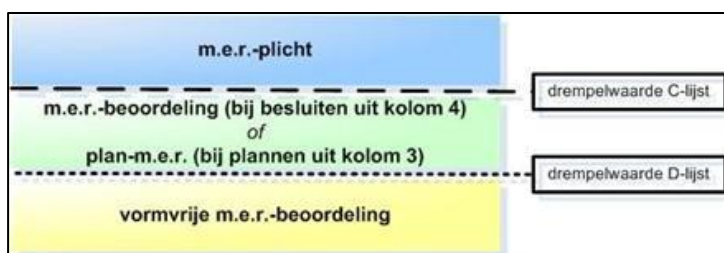
4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

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

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (hierna: C- en D-lijst) staat of sprake is van m.e.r.-plicht of een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r. (Bron: www.infomil.nl).

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., betekent dit echter niet dat er geen beoordeling meer nodig is. De drempelwaarden zijn namelijk indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat wanneer de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn over de milieueffectbeoordeling.

Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag dus via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.

- Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan moet de formele m.e.r.-procedure worden doorlopen. Uiteraard kan ook direct voor een m.e.r. gekozen worden.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 65 appartementen mogelijk. Gelet op de omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarden (minder dan 2.000 woningen en minder dan 100 hectare), en de ligging van het plangebied worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. In het kader van het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld³. Deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.- (beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, medebepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

³ SAB (2021). Vormvrije m.e.r.-beoordeling Nieuwkoop Lindelaan, Projectnummer: 200341. 15 oktober 2021.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door SAB een memo bedrijven en milieuzonering opgesteld⁴. Geconcludeerd wordt dat de afstanden tussen de beoogde woonbestemming en de omliggende functies in alle gevallen groter is dan de minimale richtafstanden. Voor **één functie** is de afstand gemeten vanaf de beoogde woonbestemming gelijk aan de minimale afstand tot deze functies. Aangezien de woningen niet direct op de perceelgrens gebouwd worden (zoals ook inzichtelijk gemaakt in paragraaf 2.2), is ook deze afstand groter. Daarmee kan geconcludeerd worden dat deze omliggende gronden/functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Conclusie

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

4.3 Bodem

Algemeen

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

Toetsing

Door AT Milieu Advies is een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd conform de NEN 5740 op dit plangebied. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er conform de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanleiding voor de uitvoering van nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen beperkingen ten

⁴ SAB (2021). Quick scan bedrijven en milieuzonering. Lindelaan te Nieuwkoop. Projectnummer: 200341. 17 december 2021

⁵ AT Milieu Advies (2020). Verkennend bodemonderzoek. Lindelaan 2A te Nieuwkoop. Projectnummer: AT20059. Mei 2020.

aanzien van de voorgenomen herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw.

Conclusie

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

4.4 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer op de toekomstige woonblokken inzichtelijk gemaakt⁶. Alleen de Achterweg en een deel van de Kennedylaan vallen onder de Wet geluidhinder. Voor de Achterweg is de geluidsbelasting, inclusief aftrek ex artikel 110g, hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor alle overige, in dit onderzoek, getoetste wegen geldt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB niet wordt overschreden. Hierdoor wordt als gevolg van de Kennedylaan voldaan aan de Wgh. Voor de overige onderzochte wegen, waar maximaal 30 km/u geldt, wordt daarmee voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Dit betreft Berkenlaan, De Verbinding, Dennenlaan, Elzenstraat, Esdoornstraat, Hagedoornstraat, Iepenstraat, een deel van de Kennedyplein, Larixstraat en Lindelaan.

Uit berekeningen blijkt dat de maximale geluidbelasting als gevolg van de Achterweg 53 dB bedraagt. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn, of landschappelijk/verkeerskundig onacceptabel zijn. Er dienen daarom mogelijke maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen ter waarborging van de maximale binnenwaarde van 33 dB. Ter indicatie dient de minimale karakteristieke geluidwering van de gevel 25 dB te bedragen voor de beoogde woning met de hoogste geluidbelasting. Voor woningen gelegen in het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 18 meter is een hogere waarde benodigd van maximaal 53 dB. Voor het plan zijn hogere grenswaarden verleend.

⁶ SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Lindelaan Nieuwkoop. Projectnummer: 200341. 29 juli 2021.

Conclusie

Uit berekeningen blijkt dat de maximale geluidbelasting als gevolg van de Achterweg 53 dB bedraagt. Voor woningen gelegen in het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 18 meter is een hogere waarde benodigd van maximaal 53 dB. Voor het plan zijn hogere grenswaarden verleend.

4.5 Geur

Algemeen

Wet geurhinder en veehouderij

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

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

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in de kern van Nieuwkoop. In de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen. Het uitvoeren van een nader onderzoek geurhinder is daarom niet noodzakelijk. Ook de bedrijfsmogelijkheden van bedrijven worden niet belemmerd.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

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

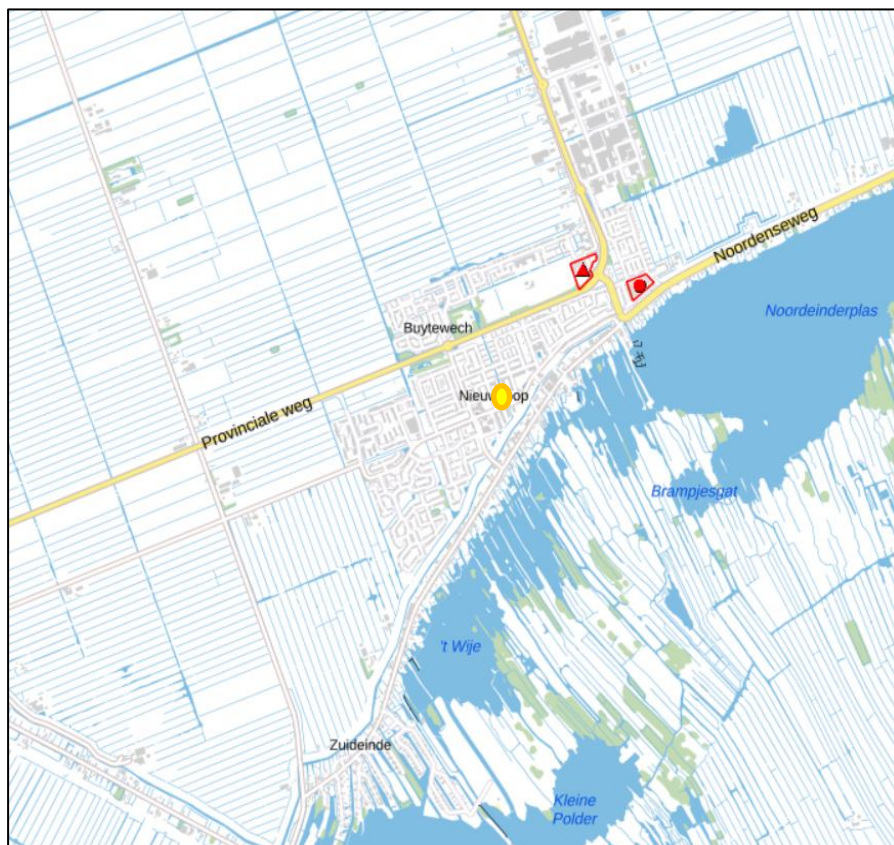
Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend),

dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

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

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten (woningen). In de omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig, zoals op navolgende kaart weergegeven. De risicokaart wijst uit dat het autobedrijf aan de Nieuwveenseweg 7 te Nieuwkoop de dichtstbijzijnde risicobron vormt, op ruim 600 meter afstand van onderhavig plangebied. Gezien de afstand is een onderzoek externe veiligheid niet noodzakelijk.



Uitsnede risicokaart met daarop het plangebied weergegeven (gele stip) (Bron: www.risicokaart.nl).

Conclusie

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

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden. Deze leiden namelijk niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of

300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Dit project voorziet in de realisatie van maximaal 65 nieuwe wooneenheden. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (zie navolgende afbeelding).

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		324
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,28
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM-tool (Bron: Infomil).

Conclusie

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

4.8 Natuur

Algemeen

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

Toetsing

Tauw BV heeft met een quick scan natuur⁷ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Soortenbescherming

Voor de voorgenomen ingreep dient rekening te worden gehouden met de onderdelen soort- en gebiedsbescherming van de Wnb. Ten aanzien van beschermde soorten dient rekening te worden gehouden met vleermuizen. Het gebouw biedt ook nestgelegenheden voor vogelsoorten waarvan het nest alleen gedurende het broedseizoen beschermd is.

Als er tijdens het broedseizoen van de vogel, gewerkt wordt, is een (periodieke) controle op nesten van broedvogels voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk om overtreding van de wet te voorkomen. Als een broedgeval aanwezig is, dient een verstoringvrije zone te worden aangehouden, waarbinnen gedurende de periode van broeden niet wordt gewerkt. De breedte van deze zone dient door een ter zake kundige te worden bepaald.

Nader soortgericht onderzoek (vleermuizen)

Gelet op de aanbevelingen uit het vooronderzoek is door Tauw BV een nader soortgericht onderzoek vleermuizen⁸ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het schoolgebouw binnen het plangebied een mogelijke verblijfplaats van ruige dwergvleermuis aanwezig is. Met het afbreken van de school wordt deze verblijfplaats vernietigd, hiervoor is een ontheffing van de Wnb nodig. Effecten op essentiële foerageergebieden/ vliegroutes worden voorkomen door het nemen van maatregelen. Voor foerageergebieden of vliegroutes is daarom geen ontheffing nodig. Door Tauw BV is een activiteitenplan opgesteld ten behoeve van de ontheffing Wnb. Deze ontheffing is op 27-08-2021 verleend⁹. De voorzorgsmaatregelen voor vleermuizen zijn al gerealiseerd. De tijdelijke vleermuizenkasten zijn eind maart/april 2021 geplaatst.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van beschermde gebieden dient rekening te worden gehouden met externe werking van stikstof op Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van fysiek ruimtebeslag of verstoring door licht, geluid en trillingen op beschermde Natura 2000-gebieden.

⁷ Tauw BV (2019). Wet natuurbescherming onderdeel soortbescherming. Lindelaan 2 Nieuwkoop. Projectnummer: 1273108. 25 november 2019.

⁸ Tauw BV (2020). Nader soortgericht onderzoek vleermuizen. Lindelaan 2 Nieuwkoop. Projectnummer: 1273108. 22 oktober 2020.

⁹ Omgevingsdienst Haaglanden (2021). Beschikking Wet natuurbescherming - Soortenbescherming. Kenmerk 00603871-00005481. 27 augustus 2021.

Tauw BV heeft de stikstofdepositie¹⁰ van dit plan onderzocht. Bij het onderzoek zijn emissies van stikstof betrokken in de beoogde situatie en in de referentiesituatie. Er wordt gebruikgemaakt van intern salderen.

Een verschilberekening tussen de referentiesituatie en beoogde situatie geeft aan dat er geen netto toename is van stikstofdepositie. Dat wil zeggen dat de stikstofemissie tijdens de beoogde situatie lager is dan in de referentiesituatie (het Ashram college). Daarmee staat het aspect stikstofdepositie niet in de weg aan vaststelling van het bestemmingsplan.

Het voorliggende plan is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Toetsing aan het NNN is niet aan de orde, van externe werking is geen sprake. Onder de Wnb zijn sommige houtopstanden en solitaire bomen ook beschermd. Dat geldt niet voor de bomen in het plangebied. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden als bedoelt onder de Wnb is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

In het schoolgebouw binnen het plangebied is een mogelijke verblijfplaats van ruige dwergvleermuis aanwezig. Deze verblijfplaats wordt vernietigd, hiervoor is een ontheffing van de Wnb verleend. Er zijn voorzorgsmaatregelen getroffen voor een tijdelijk onderkomen voor de vleermuizen.

Het voorliggende plan heeft verder geen significant negatief effect op nabijgelegen natuurgebieden.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

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

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

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

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

¹⁰ Tauw BV (2021). Stikstofdepositie-onderzoek. Lindelaan 2 Nieuwkoop. Projectnummer: N002-1274767JWO-V04. 21 september 2021.

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

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

Provinciaal beleid - Provinciaal Waterplan

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

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

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

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

Beleid Waterschap - Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 5

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

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

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

Keur en uitvoeringsregels

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het hoogheemraadschap, bestaande uit de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient ook ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

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

Waterkeringen

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

Verharding onbebouwde gronden

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

4.9.2 De waterparagraaf

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. Daarnaast is voor dit plan de watertoets¹¹ doorlopen. Geconcludeerd wordt dat dit plan onder de normale procedure valt, waardoor overleg met het Hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het waterschap verzocht te controleren of de in onze legger vastgelegde watergangen en waterkeringen overeenkomen met de bestemming verbeelding en deze eventueel aan te passen. In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap aangegeven dat zij geen opmerkingen heeft. Het plangebied ligt niet binnen een op de legger vastgestelde-waterkering of beschermingszone. De watergang aan de oostzijde van het plangebied is een primaire watergang. Deze watergang valt voor klein gedeelte binnen het bestemmingsplangebied en heeft daarbij de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Riolering

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

Waterkwantiteit

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

Het is de bedoeling de omgeving van het appartementengebouw(en) zo groen mogelijk in te richten. Er zal geen sprake zijn van een toename van de oppervlakte verhardingen, aangezien het plangebied in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard is.

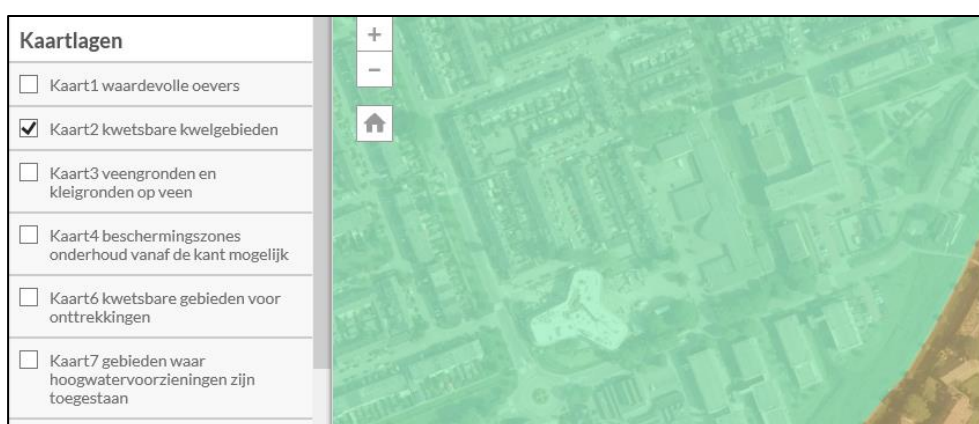
¹¹ Hoogheemraadschap van Rijnland (2021). Resultaat watertoets. Lindelaan 2 Nieuwkoop. Projectnummer: 20210108-13-25220. 8 januari 2021.

Waterkwaliteit

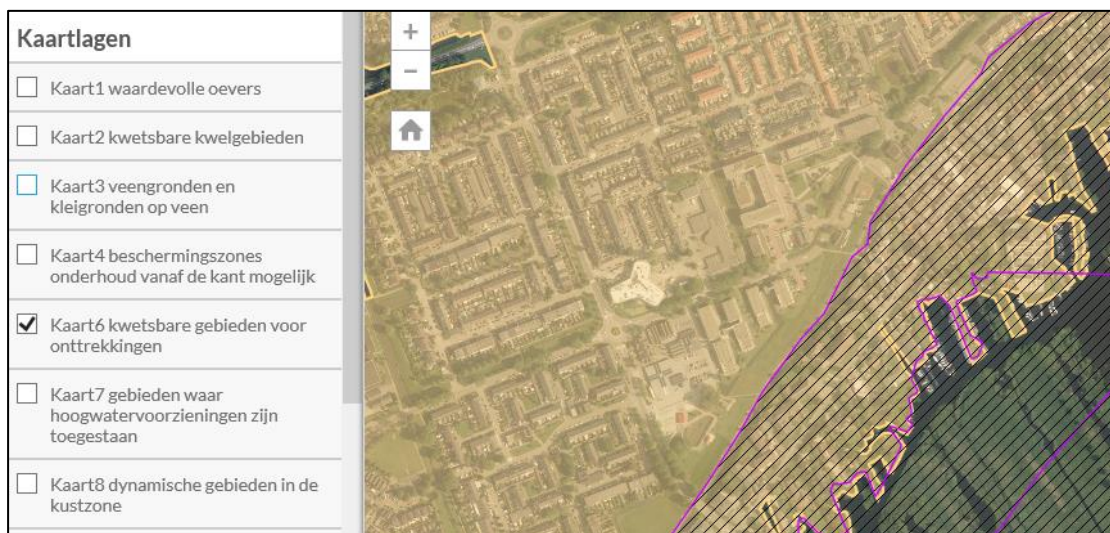
Realisatie van de appartement(en) heeft geen invloed op de waterkwaliteit. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt die met het hemelwater in aanraking kunnen komen, waardoor het bouwproject eveneens geen negatieve invloed heeft op de grondwaterkwaliteit en eventueel aanwezige oppervlaktewateren.

Beschermde zones

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



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



Aanwezigheid kwetsbare gebieden voor onttrekkingen (Bron: provincie Zuid-Holland).

Het plangebied ligt ruim buiten het gebied waar sprake kan zijn van tijdelijke grondwateronttrekkingen als ook –infiltraties.

Het bouwinitiatief is op dit moment nog niet volledig concreet. De nadere concrete uitwerking van het bouwplan (waaronder de warmtevoorziening en de parkeervoorziening) valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en bij deze partij ligt ook de verantwoordelijkheid voor eventueel benodigde toestemmingen of vergunningen.

Mocht in de toekomst sprake zijn van ondergrondse bouwwerken of werkzaamheden waarbij dieper dan 1,5 meter (onder het maaiveld) wordt gegraven, dan is bijvoorbeeld een watervergunning benodigd van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.9.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

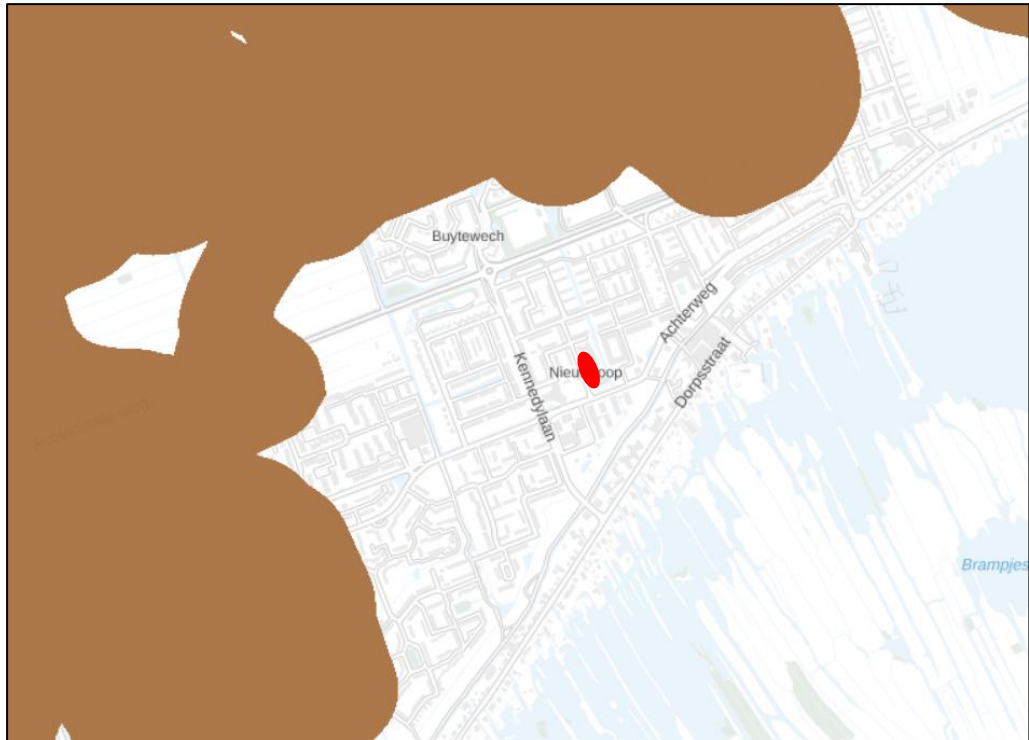
4.10 Archeologie

Algemeen

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

Toetsing

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



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

Conclusie

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

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van de zone Achterweg/Lindelaan, zoals in paragraaf 2.2 nader beschreven. Ook bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen gemeentelijke of Rijksmonumenten waar in dit plan rekening mee dient te worden gehouden, zoals vermeld in onder meer de Nota Erfgoed gemeente Nieuwkoop 2020 en de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland.

Conclusie

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

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹² kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied in de kern van Nieuwkoop ligt (nabij de detailhandel op het Kennedyplein), wordt gesteld dat de kencijfers voor 'centrum' aangehouden kunnen worden. De gemeente Nieuwkoop wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet stedelijk gebied'.

Voor de ontwikkeling van de 65 appartementen volgt uit de kerncijfers de volgende verkeersgeneratie:

	Koop, appartement, goedkoop (30)	Huur, appartement, midden/goedkoop (35)	Totaal (65)
Minimaal	$4,8 \times 30 = 144,0$	$3,7 \times 35 = 129,5$	273,5
Maximaal	$5,6 \times 30 = 168,0$	$4,5 \times 35 = 157,5$	325,5

Gemiddeld gezien zullen bij de realisatie van het plan ongeveer 300 verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. De verwachting is dat dit extra verkeer afgewikkeld kan worden op de Lindelaan, de Achterweg en verder.

Parkeren

Ten behoeve van deze ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de 'Parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 (vastgesteld 8 juli 2021)'. Er moet voldoende ruimte in het plangebied beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Het gemeentelijk parkeerbeleid wordt ook in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

In de Parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 zijn parkeernormen opgenomen. Navolgend wordt de parkeerbehoefte berekend.

Voor de ontwikkeling van de 65 appartementen volgt uit de kerncijfers de volgende parkeerbehoefte:

¹² CROW, publicatie 381, van parkeerkecijfers naar parkeernormen.

Programma	M ²	Aantal	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Goedkope koop	50	15	1,8	27
Betaalbare koop	60	15	1,8	27
Sociale huur starters	60	10	1,6	16
Sociale huur ouderen	60-80	5	1,2	6
Middenhuur	65	20	1,8	36
Middeldure koop		0	2,1	0
Penthouse		0	2,3	0
Totaal		65		112

De parkeerbehoefte bestaat uit 112 parkeerplaatsen. Op dit moment zijn 121 parkeerplaatsen opgenomen in de massastudie. Dit betekent dat voldaan wordt aan de parkeernota.

Conclusie

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

4.13 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied. Wel ligt er een bestaand warmtenet en moet voor de nieuwe woningen een nieuw warmtenet aangelegd worden. Bij het aanleggen van het nieuwe warmtenet dient rekening gehouden te worden met de bestaande leidingen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop'.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de globale eindbestemming 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Ook is onder voorwaarden de uitoefening van beroepen aan huis en mantelzorg toegestaan. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen mogelijk. Dit betreft onder meer erven, tuinen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en steigers en plankieren (in verband met de watergang ten oosten van het plangebied).

In de planregels van de bestemming 'Woongebied' is vastgelegd dat het totaal aantal woningen maximaal 65 mag zijn. Verder is bepaald dat het aantal sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen elk ten minste 23% moet bedragen en het aantal middeldure huurwoningen en minste 30% moet bedragen.

De maximum bouwhoogte bedraagt voor de plandelen midden en zuid (zie paragraaf 2.2) 18 meter en voor het plandeel noord 11 meter. Verder is geregeld dat het bebouwingspercentage van plandeel zuid 50% bedraagt, plandeel midden 100% en plandeel noord 30%. In totaal mogen ten hoogste drie appartementengebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal verder moeten worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de 'Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021'. Dit is geregeld in de algemene bouwregels van dit plan.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

De gronden zijn van de gemeente Nieuwkoop. Het plan zal worden ontwikkeld door een ontwikkelaar. Met de gronduitgifte kunnen de kosten verhaald worden. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Overleg en inspraak

Vooroverleg

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

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

In een bijlage bij dit bestemmingsplan zijn de resultaten van het overleg samengevat en van een antwoord worden voorzien.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende vijf weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In een bijlage bij dit bestemmingsplan zijn de resultaten van de inspraakprocedure samengevat en van een antwoord worden voorzien.

7.1.2 Zienswijzen

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

Het bestemmingsplan Lindelaan Nieuwkoop heeft als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 4 november tot en met 16 december 2021. Hiermee is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven. Er is één zienswijze ingediend. In een bijlage bij dit bestemmingsplan is de zienswijze samengevat en van een antwoord worden voorzien.