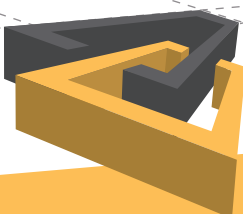


BESTEMMINGSPLAN

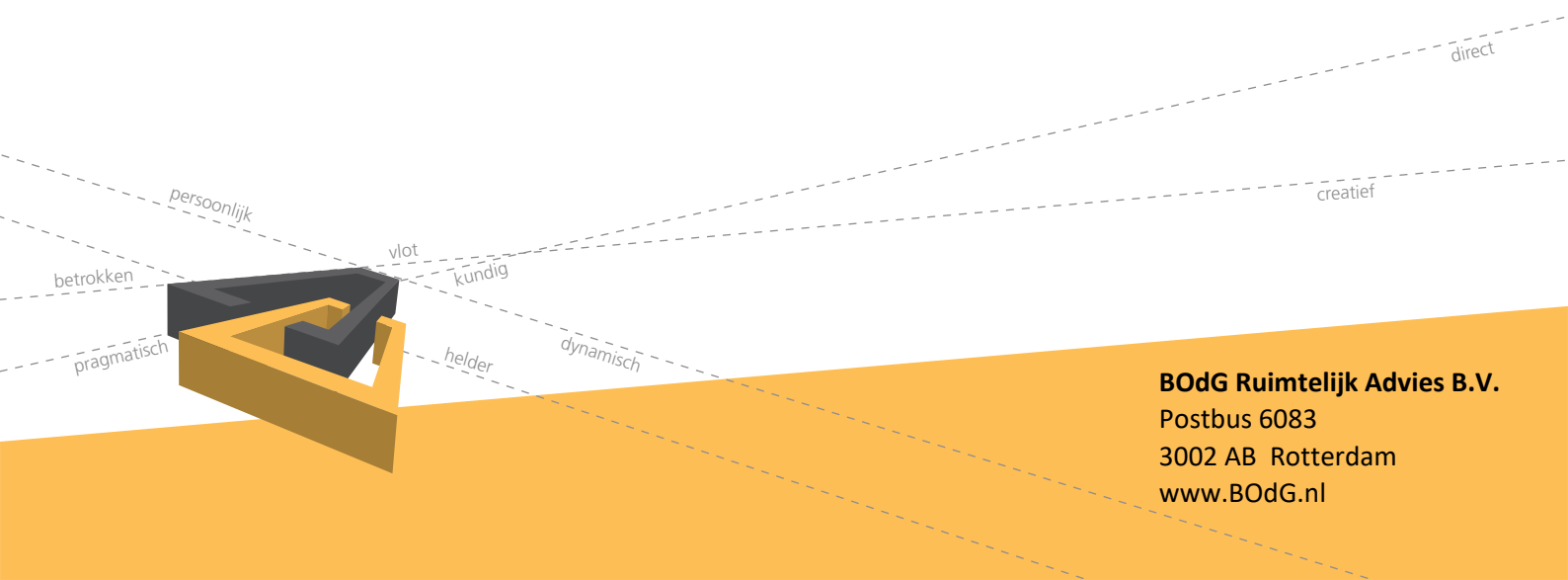
VISVIJVER ONS STEKKIE, NOORDSE BUURT



BESTEMMINGSPLAN

VISVIJVER ONS STEKKIE, NOORDSE BUURT

Ontwerp	21 maart 2018
Vaststelling	13 december 2018



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Voorgaand bestemmingsplan.....	12
1.4 Leeswijzer	12
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	13
2.1 Geschiedenis Noordse Buurt	13
2.2 Omgeving en huidig gebruik.....	13
2.3 Projectbeschrijving	15
2.4 Verkeer en parkeren	17
3. BELEIDSKADER.....	19
3.1 Nationaal beleid.....	19
3.2 Provinciaal beleid.....	20
3.3 Gemeentelijk beleid.....	21
4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN	25
4.1 Water	25
4.2 Milieuzonering	27
4.3 Geluid.....	28
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Externe veiligheid	29
4.6 Bodem.....	30
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.8 Natuur	31
4.9 Duurzaamheid.....	33
4.10 Milieueffectrapportage	33
5. PLANOPZET	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De opzet van de planregels	37
6. UITVOERBAARHEID	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Met de vaststelling van het bestemmingsplan “Noordse Buurt” in 2009, is besloten om het gebied te transformeren naar een natuurgebied. De gronden in de Noordse Buurt zijn daarbij overwegend bestemd als ‘Natuur’. In 2012 heeft de gemeenteraad besloten om de herinrichting van de Noordse Buurt niet enkel te beperken tot natuur, maar ook om andere functies toe te staan. Daartoe is in 2013 een “Uitgangspuntennotitie Noordse Buurt” vastgesteld, gevolgd door een startnotitie in 2015 en een inrichtingsvisie in 2016.

Een belangrijk doel van de gemeente was om ideeën en initiatieven te stimuleren om te komen tot een passende invulling van de Noordse Buurt. Eén van de ingediende initiatieven betreft de realisatie van een recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers. Eind 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders positief geoordeeld over de basis van dit initiatief. De beoogde recreatieve voorziening kan op grond van het geldende bestemmingsplan “Noordse Buurt” (zie § 1.3) echter niet gerealiseerd worden. Zodoende wordt dat plan deels herzien door middel van dit bestemmingsplan.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De Noordse Buurt ligt in het oostelijk deel van het gemeentelijk grondgebied, nabij de kernen Noorden en Noordse Dorp. Dit voormalig glastuinbouwgebied wordt ontsloten via de Ingenieur J. Nysinghweg. Deze weg vormt ook een deel van de oostelijke grens van het plangebied, net als een aanwezige watergang. De zuidgrens wordt gevormd door de Veenweg, evenals de grenzen van de percelen Veenweg 2 en 4. Aan de westzijde van het plangebied vormt een reeds aanwezige watergang de grens; de noordelijke grens bestaat uit een nog te graven watergang. In het recente verleden hebben binnen het plangebied kassen gestaan, maar tegenwoordig zijn de gronden onbebouwd en worden zij tijdelijk beheerd door middel van grazende schapen.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Noordse Buurt (links) en directe omgeving (rechts).

1.3

Voorgaand bestemmingsplan

Op 16 juli 2009 is door de gemeenteraad van Nieuwkoop het bestemmingsplan “Noordse Buurt” vastgesteld. Op de verbeelding van het bestemmingsplan “Noordse Buurt” (zie afbeelding 2) is het plangebied daarbij voorzien van de bestemming ‘Natuur’. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde. Daarnaast wordt voorzien in waterberging, waterlopen en waterpartijen, extensief agrarisch / recreatief / educatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

De bouwmogelijkheden binnen de bestemming zijn beperkt; alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De bouwhoogte is hierbij gemaximeerd op 1 meter, met uitzondering van observatieposten voor het bekijken van vogels en/of andere dieren. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied oranje omkaderd).

De voorziene visvijvers passen niet binnen de bestemming ‘Natuur’, aangezien het geen extensief recreatief medegebruik betreft. Daarnaast bieden de bouwmogelijkheden binnen de geldende bestemming niet voldoende mogelijkheden om de beoogde bebouwing te realiseren. In het bestemmingsplan “Noordse Buurt” zijn ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen op grond waarvan de beoogde visvijvers gerealiseerd kunnen worden.

1.4

Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de voorziene recreatieve voorziening te kunnen realiseren. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 2) en anderzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Nieuwkoop. Daarbij is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Noordse Buurt.

2.1 *Geschiedenis Noordse Buurt*

Oorspronkelijk maakte het plangebied onderdeel uit van een veengebied dat behoorde tot een uitgestrekt moerasgebied. Vanaf de 11^e eeuw is dit veengebied volgens een vast stramien ontgonnen, waarbij loodrecht op de ontginningsbasis het veen in een groot aantal evenwijdige smalle percelen is afgegraven en hierdoor petgaten en legakkers over bleven. Met name rondom de Nieuwkoopse Plassen is deze structuur nog zichtbaar. Vanaf de 17^e eeuw zijn de door vervening ontstane plassen als gevolg van de vraag naar landbouwgrond en uit waterveiligheidsoverwegingen drooggelegd.

De droogmakerij Noordse Buurt is de laatste polder die is drooggemalen. In 1938 is de beslissing genomen om de half-verveende Noordse Buurt Polder droog te maken, in het kader van de tewerkstelling van werklozen. Het project is echter moeizaam op gang gekomen, onder andere doordat het tijdens de Tweede Wereldoorlog stil kwam te liggen. In de jaren '50 van de vorige eeuw is het project weer opgepakt en afgerond. Vanaf 1952 is de polder in gebruik als agrarische locatie. Eerst alleen voor akkerbouw, maar al snel vestigden zich ook tuinders (met name uit Amsterdam Sloten) zich in de Noordse Buurt.

De Noordse Buurt is een glastuinbouwgebied met veel kleinschalige, verouderde bedrijven. Opvallend is de grote aanwezigheid van gemengde bedrijven: open grond teelt gecombineerd met glastuinbouw. Door de ligging tussen diverse natuur- en recreatiegebieden, een complexe waterhuishouding en beperkte infrastructuur is een duurzame groei van de aanwezige glastuinbouwbedrijven nauwelijks mogelijk. Doordat een groot deel van de tuinders ook de pensioengerechtigde leeftijd bereikten, zijn veel glastuinbouwbedrijven gestopt met de activiteiten. Vandaar dat de gemeenteraad in 2009 door middel van het bestemmingsplan "Noordse Buurt" besloten heeft om het gebied te transformeren en de gronden overwegend te bestemmen voor 'Natuur'. In 2012 heeft de gemeenteraad besloten om de herinrichting van de Noordse Buurt niet enkel te beperken tot natuur, maar om ook andere functies toe te staan. In 2013 is daartoe de "Uitgangspuntennotitie Noordse Buurt" vastgesteld, waarin ook werd voorzien in agrarisch gebruik en recreatie. In 2015 volgde een startnotitie en in 2016 werd een inrichtingsvisie vastgesteld.

2.2 *Omgeving en huidig gebruik*

Noordse Buurt

Het voormalige glastuinbouwgebied Noordse Buurt is gelegen in het oosten van de gemeente Nieuwkoop, nabij de kern Noordse Dorp. Het circa 120 hectare tellende buurtschap wordt globaal begrensd door de Kromme Mijdrecht in het oosten en de Noordse Dorpsweg en Caravanpark "Madeira" in het zuiden. In het westen en noorden wordt het buurtschap begrensd door de aanwezige watergangen, al wordt de noordgrens ook deels bepaald door een doodlopende aftakking van de Ingenieur J. Nysinghweg. Deze weg vormt vanaf het omliggende wegennetwerk de enige toegangsweg tot het buurtschap, dat verder gesitueerd is langs een eenvoudige interne wegenstructuur. De eerder aanwezige glastuinbouwbedrijven zijn nagenoeg allemaal gesaneerd, waarbij de vrijkomende percelen momenteel tijdelijk in gebruik zijn als weidegrond. De huidige bebouwing in het buurtschap bestaat overwegend uit

(voormalige) bedrijfswoningen, enkele kwekerijen en een zorgkwekerij annex hoveniersbedrijf. Rondom de kruising Ingenieur J. Nysinghweg / Floraweg bevinden zich enkele voetbalvelden met bijbehorende bebouwing en ter hoogte van de entree van de Noordse Buurt is het caravanpark “Madeira” gesitueerd.



Afbeelding 3: Globale begrenzing van het buurtschap Noordse Buurt (oranje omkaderd).

De Noordse Buurt ligt midden in het Groene Hart, ingesloten door diverse natuurgebieden. Zo grenst het buurtschap aan de zuidzijde aan de Nieuwkoopse Plassen, een Natura 2000-gebied. Tevens bevinden zich aan de zuidzijde nog twee Natura 2000-gebieden, namelijk Polder de Haeck en Polder Westveen. Aan de noordzijde bevinden zich op korte afstand van de Noordse Buurt enkele onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Aan de noordwest zijde bevindt zich het natuurgebied De Groene Jonker en ten oosten van het buurtschap, aan de overzijde van de Kromme Mijldrecht, liggen De Bovenlanden.

Het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich langs de centrale ontsluitingsweg van de Noordse Buurt, namelijk de Ingenieur J. Nysinghweg. Deze weg vormt dan ook de oostgrens. Doordat ten zuiden van het plangebied twee woonkavels aanwezig zijn – het betreffen hier de percelen Veenweg 2 en 4 – heeft het plangebied een ‘T-vorm’. Deze woonkavels vormen tezamen met de Veenweg de zuidelijke grens. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een aanwezige watergang, terwijl de noordelijke grens wordt bepaald door een nog aan te leggen sloot.

Net als het merendeel van de gronden in de Noordse Buurt heeft ook het plangebied ten dienste gestaan van een glastuinbouwbedrijf. De aanwezige kassen zijn inmiddels allemaal gesaneerd, waarbij de gronden tijdelijk in gebruik zijn als weidegrond. Het plangebied wordt doorsneden door een watergang.



Afbeelding 4: Zicht op plangebied vanaf Veenweg (boven) en Ingenieur J. Nysinghweg (onder).

2.3

Projectbeschrijving

Met de vaststelling van het bestemmingsplan “Noordse Buurt” in 2009, is besloten om het oorspronkelijke kassengebied te transformeren naar een natuurgebied. De gronden in de Noordse Buurt zijn daarbij overwegend bestemd als ‘Natuur’. In 2012 heeft de gemeenteraad echter besloten om de herinrichting van de Noordse Buurt niet enkel te beperken tot natuur, maar om ook andere functies toe te staan. Daartoe is in 2013 een “Uitgangspuntennotitie Noordse Buurt” vastgesteld, gevolgd door een startnotitie in 2015 en een inrichtingsvisie in 2016. Daarmee wordt nu ook agrarisch gebruik en recreatie als wenselijke ontwikkeling gezien.

De visie had mede tot doel ideeën en initiatieven te stimuleren om tot een passende invulling van het gebied te komen. Eén van de ingediende initiatieven betreft de realisatie van een recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers. Eind 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders over de basis van dit initiatief positief geoordeeld.

Het initiatief behelst de herontwikkeling van circa 1,5 hectare tot een recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers. Deze voorziening bestaat uit maximaal vijf vijvers, onder te verdelen in ‘Put & Take’ en ‘Catch & Release’. In de ‘Put & Take’-vijvers wordt vis uitgezet, waarna de gevangen vis mee naar huis genomen kan worden. Deze vijvers staan in verbinding met diverse voorraadbakken. De vissen in de ‘Catch & Release’-vijvers dienen na vangst weer te worden teruggezet. De omvang van de vijvers varieert: drie vijvers van circa 40 x 20 meter, een vijver van circa 60 x 40 meter en een vijver van circa 100 x 30 meter. De diepte bedraagt 2 à 2,5 meter en de vijvers worden trapsgewijs uitgegraven. Daarnaast worden ze voorzien van een natuurlijke oever. Om de waterkwaliteit en –temperatuur op orde te houden, wordt het water rondgepompt en worden planten en zuurstofpompen geplaatst. Het gehele complex wordt op

een landschappelijke wijze ingepast, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van natuurlijke afscheidingen.

De toegang naar het vijvercomplex is voorzien aan de zijde van de Ingenieur J. Nysinghweg. Hier bevinden zich dan ook de parkeerplaatsen en een horecagebouw met een omvang van circa 100 m² (inclusief terras en sanitaire voorzieningen). Het betreft lichte horeca, zodat bezoekers ter plekke iets te eten en/of drinken kunnen kopen. Nabij dit horecapand bevindt zich ook de schoonmaakplaats voor de gevangen vissen evenals een ruimte om vis te roken. Het gaat daarbij om een kleinschalige activiteit (vergelijkbaar met barbecueën) met beperkte impact op de omgeving. Om overlast te voorkomen, wordt het slachtafval verzameld en ingevroren en wordt deze plaats dagelijks schoongemaakt.

De mogelijkheden voor het vissen worden aangeboden in dagdelen of op basis van uurtarief. De dagdelen zijn van 08.00 tot 12.00 uur en 13.00 tot 17.00 uur. Wellicht dat in de zomermaanden een avonddagdeel wordt aangeboden (uiteraard afhankelijk van het weer). Dit zal dan zijn van 17.00 tot 21.00 uur. In de winterperiode zal sprake zijn van aangepaste openingstijden. Afhankelijk van het weer, waarschijnlijk van 11.00 tot 16.30 uur. Vooralsnog zal de vijver op maandag en dinsdag gesloten zijn.



Afbeelding 5: Impressie van de mogelijke inrichting van de visvijvers.

Dit bestemmingsplan is flexibel van aard, omdat de definitieve invulling van de beoogde recreatieve voorziening niet volledig vast staat, terwijl het plan ook enige ruimte moet bieden voor toekomstige ontwikkelingen die nog niet bekend zijn. Dit bestemmingsplan legt zodoende enkel de kaders vast.

2.4

Verkeer en parkeren

De recreatieve voorziening wordt ontsloten op de Ingenieur J. Nysinghweg, ongeveer ter hoogte van perceel nummer 33. Dit is de centrale ontsluitingsweg van de Noordse Buurt, die aantakt op de N463. Het deel van de Ingenieur J. Nysinghweg dat gelegen is tussen de N463 en Floraweg/Veenweg heeft een gemiddelde wegbreedte van ongeveer 6 meter en is voorzien van een kantmarkering van circa 0,5 meter aan weerszijden. Vanaf de Floraweg/Veenweg is de wegbreedte slechts 3 meter en zijn geen kantstrepen aanwezig. Wel bevinden zich hier diverse passeerstroken, zodat tegemoetkomend verkeer elkaar kan passeren.

Vooralsnog wordt door initiatiefnemers uitgegaan van zo'n 5.200 bezoekers per jaar, waardoor sprake is van een gemiddelde van 100 bezoekers per week. Zoals aangegeven is de beoogde recreatieve voorziening vijf dagen in de week geopend. Dit leidt tot gemiddeld 20 bezoekers per dag. In de worst-case scenario dat alle bezoekers met de auto naar de locatie komt, genereren de visvijvers zo'n 40 verkeersbewegingen per dag. Naar verwachting zullen deze verkeersbewegingen verspreid over de dag plaatsvinden. Daarnaast worden circa vijf verkeersbewegingen per week met vrachtwagens verwacht voor de bevoorrading, zoals de aanvoer van levende vis. De entree ligt hierbij zo'n 120 meter vanaf de kruising Floraweg/Veenweg. Op dit deel van de Ingenieur J. Nysinghweg bevinden zich twee passeerstroken. De extra verkeersbewegingen zullen dan ook geen belemmering vormen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ter plaatse.

Nabij de entree naar de visvijvers is ook de parkeervoorziening op eigen terrein voorzien. Vooralsnog worden hier 30 parkeerplaatsen aangelegd. Mocht dit niet voldoende blijken, dan is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om extra parkeerplaatsen te realiseren.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Nieuwkoop en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

3.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Slechts voor die gebieden, waar onderhavig bestemmingsplan niet toe behoort, zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Eén van de nationale belangen die is vastgelegd in het Barro betreft het Natuurnetwerk Nederland (Titel 2.10). Hieronder wordt verstaan het stelsel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten. Artikel 2.10.2 van het Barro regelt, dat de provincies verantwoordelijk zijn voor de vastlegging van de begrenzing van het Natuurnetwerk. Tevens dienen in de provinciale verordening regels te worden gesteld, zodat ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Natuurnetwerk niet mogelijk zijn als deze leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarde, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden (artikel 2.10.4 Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Die ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is per 1 juli 2017 vereenvoudigd

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van een recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers valt binnen de categorie 'lokaal' en kent, mede gezien de kwalitatieve doelstelling geen strijdigheid met het Rijksbeleid. De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing bij een stedelijke ontwikkeling (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Dit is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De realisatie van visvijvers wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent, dat de ladder

voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Uit een uitgevoerde ecologische quickscan (zie § 4.8) blijkt, dat de realisatie van de beoogde recreatieve voorziening niet leidt tot negatieve effecten, bijvoorbeeld door stikstofdepositie, op de omliggende beschermde natuurgebieden.

Gesteld wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationaal beleid.

3.2 *Provinciaal beleid*

Visie Ruimte en Mobiliteit en bijbehorende Programma Ruimte en Verordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het veenlandschap van het Groene Hart. De provincie zet hier in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologisch waarden, maar ook met extensieve recreatieve en toeristische mogelijkheden. Het plangebied behoort daarbij tot een droogmakerij. Het landschap is hierbij visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. De provincie heeft de volgende richtlijnen geformuleerd voor een droogmakerij:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land.
- Behoud van de (ring)dijk en/of -vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders.
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.

Conform Titel 2.10 van het Barro is in deze documenten ook het Natuurnetwerk Nederland begrensd, waarbij de onderdelen van het netwerk zijn aangemerkt als gebied met 'bijzondere kwaliteit' (beschermingscategorie 1). Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan dergelijke gebieden zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan deze kwaliteit. Op grond van artikel 2.2.1 lid 2 onder a zijn binnen gebieden die zijn aangewezen als

beschermingscategorie 1 geen ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan waarbij het gebied 'getransformeerd' of 'aangepast' moet worden, tenzij het één van de volgende ontwikkelingen betreft: bovenlokale infrastructuur, een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een project van zwaarwegend algemeen belang.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde realisatie van een recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers draagt bij aan de gewenste transformatie van glastuinbouwgebied naar een gebied waar de functies 'agrarisch', 'natuur' en 'recreatie' complementair aan elkaar zijn. Het waterrijke en open karakter van het aanwezige veenlandschap blijft hierbij intact. De beoogde visvijvers dragen bij aan een versterking van het recreatief en toeristisch aanbod in het Groene Hart en in de Noordse Buurt in het bijzonder.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland en grenst hier ook niet aan. Het is dan ook niet aangemerkt als een gebied met 'bijzondere kwaliteit', waardoor artikel 2.2.1 lid 2 niet van toepassing is. Omdat de beoogde ontwikkeling in de nabijheid van enkele Natura 2000-gebied ligt, is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie § 4.8). Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie op deze gebieden niet meer dan 0,01 mol/ha/jaar bedraagt. Dit houdt in dat het project inzake de Wet natuurbescherming niet vergunningplichtig is en dat geen melding noodzakelijk is. Gesteld wordt, dat de ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nieuwkoop 2040

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Nieuwkoop 2040 vastgesteld. Dit document vormt het toekomstbeeld voor Nieuwkoop, waarin is aangegeven welke ambities de gemeente heeft en hoe die gewenste situatie kan worden bereikt. Het toekomstbeeld bestaat uit het creëren van een groene, dynamische en op duurzaam gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied. In september 2015 is de uitvoeringsparagraaf door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze structuurvisie wordt gesteld dat de transformatie van de Noordse Buurt één van de drie sleutelprojecten voor Nieuwkoop is. De herontwikkeling van dit kassengebied naar natuur- en recreatiegebied versterkt de verbinding tussen de verschillende natuur- en recreatiegebieden in de omgeving, maar biedt ook groeiruimte voor ondernemers elders. Vanwege de ligging in het deelgebied Zuid-Oost, vormen de Nieuwkoopse plassen de dominante factor. Hier nemen water, natuur, recreatie en toerisme een belangrijke plaats in. Een goede combinatie van natuur en recreatie is gewenst.

Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Veenstreek

In 2009 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Nieuwkoop en Rijnwoude gezamenlijk een Regionaal Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) opgesteld. Het LOP is een beleidskader voor het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Samengevat komt dat neer op: "wees zuinig op de karakteristieke landschappen en waarborg de kwaliteit ervan voor de toekomst". Het LOP is een uitwerkingsplan van de gemeentelijke Structuurvisie Nieuwkoop 2040. De raad van de gemeente Nieuwkoop heeft het Visiedeel van het LOP op 25 juni 2009 vastgesteld.

In het LOP zijn inrichtingsprincipes en bijbehorende voorbeelden opgenomen voor de gewenste beeldkwaliteit van bebouwing en laat zien dat een betere landschappelijke inpassing

mogelijk is. Het LOP wil een streefbeeld en toetsingskader zijn voor het formuleren van beeldkwaliteit.

Inrichtingsvisie “Nieuwe Toekomst voor de Noordse Buurt”

In mei 2016 heeft de gemeenteraad de inrichtingsvisie “Nieuwe Toekomst voor de Noordse Buurt” vastgesteld. Deze visie gaat in op de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten waar rekening mee gehouden moet worden bij de herinrichting van dit voormalig glastuinbouwgebied. Hierbij kan gedacht worden aan bestaande bebouwing, de beschikbaarheid van gronden voor nieuwe ontwikkelingen, de huidige wegen (wegstructuur, verkeerscapaciteit en bereikbaarheid), de omgeving bestaande uit natuurgebieden en polders, de hoogteligging, water en recreatieve routes. De inrichtingsvisie geeft dan ook een eenduidig kader voor bewoners en ondernemers die de ambitie hebben om een passend initiatief te ontplooiën in de Noordse Buurt. Er wordt op zowel ruimtelijk als procesmatig vlak duidelijkheid gegeven over de mogelijkheden in de Noordse Buurt. Daarnaast vormt de inrichtingsvisie de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de Noordse Buurt.

Op basis van bovengenoemde kaders is een raamwerk opgesteld met deelgebieden waar nieuwe ontwikkelingen ontplooid kunnen worden. De vier deelgebieden onderscheiden zich van elkaar en zijn daarmee (mede) bepalend voor de gewenste aard en situering van de initiatieven. Aanvullend hierop zijn aanvullende criteria en aandachtspunten geformuleerd die een rol kunnen spelen bij de locatiekeuze en de wijze van inpassing. Al deze ruimtelijke aspecten zijn vervolgens samengevat in een plankaart als onderdeel van de inrichtingsvisie.

Het plangebied ligt deels in het deelgebied ‘Ir. J. Nysinghweg’. Dit deelgebied betreft het ‘visitekaartje’ van de Noordse Buurt, alwaar ook ruimte is voor verkeersaantrekkende functies en eventueel grotere (collectieve) parkeervoorziening. Het westelijk deel van het plangebied bevindt zich in het deelgebied ‘centrale binnengebieden’. Hier is het wenselijk om afwisselend een open en besloten landschap te realiseren, dat past in de kleinere schaal van de binnenmilieus met relatief veel aangrenzende woonkavels. Daarnaast zijn door het hogere peil in de sloten langs de hoofdwegen in dit deelgebied nattere functies mogelijk.

Voor alle deelgebieden geldt, dat een initiatief op zorgvuldige wijze ingepast moet worden. Hiertoe dient een inrichtingsplan opgesteld te worden, waarbij de volgende aandachtspunten van toepassing zijn:

- landschappelijke inpassing; belangrijke gebiedseigen middelen die hierbij ingezet kunnen worden, zijn watergangen (openheid en zicht) en houtsingels (groene afscherming);
- parkeren en bebouwing; parkeren wordt in principe op eigen terrein gerealiseerd, groen ingepakt en zo mogelijk in waterdoorlatende verharding uitgevoerd. Bebouwing wordt getoetst op situering, uitstraling en bouwmassa;
- openbaarheid; initiatieven zijn in principe openbaar toegankelijk, mits het verdienmodel dit toestaat;
- zachte oevers; waar mogelijk worden zachte oevers aangelegd en/of in stand gehouden. Aan de zijde van de woonpercelen zullen voornamelijk houten beschoeiingen voorkomen als harde afbakening tussen de woonfunctie en de omgeving.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Uit de beschouwde gemeentelijke beleidsstukken blijkt, dat het wenselijk is om het voormalig glastuinbouwgebied te transformeren naar een gebied, waar de functies ‘agrarisch’, ‘natuur’ en ‘recreatie’ complementair aan elkaar zijn. De in het plangebied beoogde recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers dragen hieraan bij. Het betreft hier een vorm van

extensieve dagrecreatie, die volgens de uitgangspuntennotie passen in een open, agrarisch en natuurlijke (woon)omgeving. Gemiddeld worden zo'n 100 bezoekers per week verwacht, waardoor het conform de inrichtingsvisie wenselijk is om deze voorziening te realiseren langs de Ingenieur J. Nysinghweg. Hieraan wordt dan ook voldaan. Daarnaast wordt voldaan aan de mogelijkheid om conform deze inrichtingsvisie in het centrale binnengebied nattere functies te realiseren. Doordat de recreatieve voorziening landschappelijk wordt ingepast, wordt tevens voldaan aan de wens om in het centrale binnengebied een afwisselend open en besloten landschap te realiseren.

4. TOETSING AAN (MILIEU-)ASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 *Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek, dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een watertoets¹ opgesteld (zie bijlage 1), die als basis heeft gediend voor deze paragraaf.

Beleidskader

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot regionaal / lokaal niveau, te weten het 'Watergebiedsplan Westelijke Venen' en het Waterbeheerplan AGV 2016-2021. Hierin staan de volgende thema's centraal:

- zorg voor veiligheid; het is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen;
- voldoende water; niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. Taken die hier onder vallen zijn het peilbeheer, waterberging, wateraan- en -afvoer en grondwaterbeheer. Voor de wateropgave wordt ingezet op tweesporen: enerzijds inbouwen in ruimtelijke plannen van provincies en gemeenten van de meer grootschalige waterbergingslocaties en anderzijds benutten van de mogelijkheden om in de haarvaten van het systeem de bergingscapaciteit te vergroten;
- schoon water; het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) die alle Europese lidstaten verplicht maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen;
- waterketen; het waterschap zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Daarnaast ontwikkelt het waterschap een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreiniging geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater.

Beschrijving watersysteem

In de huidige situatie is het plangebied onverhard en tijdelijk in gebruik als grasland. Er is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van sloten, waarbij een van deze sloten het plangebied doorsnijdt. Het polderpeil bedraagt hierbij 4,05 meter beneden NAP en de grondwaterstand bevindt zich op 0,3 tot 0,5 meter beneden maaiveld. De stromingsrichting in het eerste

¹ Ingenieursbureau Land, Watertoets Visvijvers Noordse Buurt, juni 2017, kenmerk R01-77384-BBR.

watervoerende pakket is zuidoostelijk gericht, waarbij de stijghoogte naar verwachting enkele centimeters lager ligt dan het polderpeil.

De aanwezige gebouwen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Het hemelwater dat momenteel in het plangebied valt, kan in de bodem infiltreren, al wordt een deel daarvan door het gras verdampt. Uit een uitgevoerde berekening blijkt, dat in de huidige situatie het gemiddelde jaarlijks neerslagoverschot ter plaatse 224 millimeter bedraagt.

De Noordse Buurt wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omsloten door een secundaire waterkering. De bij deze keringen behorende kern- en beschermingszones strekken zich niet uit tot over het plangebied.

Wateropgave

Ten behoeve van de aanleg van de beoogde visvijvers wordt de watergang die het plangebied doorsnijdt over een lengte van 120 meter gedempt. Dit wordt gecompenseerd door een nieuw aan te brengen watergang aan de noordzijde van het plangebied; deze watergang dient ook als natuurlijke erfafscheiding. In de uitgevoerde watertoets is ervan uitgegaan dat het bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie met 1.300 m² kan toenemen. Dit is gebaseerd op een aan te leggen parkeerplaats met een omvang van zo'n 525 m² en dat op grond van dit bestemmingsplan 5% van het plangebied bebouwd mocht worden (770 m²). De bebouwingmogelijkheden in de regels van dit bestemmingsplan zijn echter bijgesteld tot maximaal 150 m². Daarnaast waren in de oorspronkelijke situatie reeds diverse (bedrijfs)gebouwen in het plangebied aanwezig. Tevens wordt de te realiseren parkeerplaats voorzien van waterbergende verharding (zoals steengruis). Omdat de deklaag in het plangebied bestaat uit klei, is het afkoppeling door volledige infiltratie van hemelwater in de bodem naar verwachting niet mogelijk. Tegenover de toename in verhard oppervlak staat dat vijf visvijvers worden gerealiseerd met een geschat oppervlak van 9.770 m². De voorziene diepte van deze vijvers bedraagt 2 tot 2,5 meter, waarbij het peil circa 0,2 meter onder maaiveld is gelegen. Het waterbergend vermogen van de visvijvers bedraagt 1.954 m³. Het treffen van aanvullende compenserende maatregelen wordt niet noodzakelijk geacht. Wel zal in overleg met het waterschap bepaald worden waar de berging onder de parkeerplaats het beste naar kan afwateren: sloot of visvijvers. In praktijk is het afwateren naar de sloot het meest haalbaar, aangezien deze afstand het kleinst is.

Na realisatie van de visvijvers is het neerslagoverschot geschat op 146 mm en is daardoor lager dan in de huidige situatie. De verwachting is dat de wegzijging uit de vijvers hierdoor enigszins zal toenemen, al zal op jaarbasis de waterbalans van de vijvers bij benadering sluitend zijn. Het lozen van overtollig water dient in eerste instantie zoveel mogelijk voorkomen te worden. Mocht lozing van het water op het wateroppervlak noodzakelijk zijn, dat mag het te lozen water niet van slechtere kwaliteit zijn dan de huidige kwaliteit. Gezien de berekende waterbalans en de plannen voor het aanbrengen van natuurlijke filters, wordt hieraan voldaan. Bij een tekort aan water wordt volgens de huidige plannen grondwater opgepompt uit een nog aan te leggen put. Vanuit duurzaamheidsoogpunt geeft het waterschap echter de voorkeur aan het bufferen van regenwater; er worden echter geen problemen verwacht bij onttrekking, als is afhankelijk van de categorie, duur en omvang van de onttrekking mogelijk sprake van een melding- of vergunningplicht. Om variantie in neerslag en verdamping gedurende een jaar op te kunnen vangen en zodoende spuien en oppompen van water te beperken, wordt aangeraden om een variabel peil te hanteren. In de winterperiode dient het peil voldoende

hoog te zijn om water te kunnen bergen; in een drogere periode kan het peil geleidelijk dalen tot een toelaatbaar minimum niveau.

De toename van huishoudelijk afvalwater – afkomstig van de aanwezige gebouwen en schoonmaakplek – is berekend op 83 liter per uur. Naar verwachting heeft de huidige riolering voldoende capaciteit om deze toename op te kunnen vangen. De te realiseren gebouwen worden dan ook op de bestaande riolering aangesloten.

Zoals aangegeven is het plangebied niet gelegen in de kern- of beschermingszone van een waterkering. De aanleg van de visvijvers heeft dan ook geen invloed op de waterkerende functie van de in de omgeving aanwezige waterkeringen.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Nieuwkoop werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Het waterschap is betrokken geweest bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan. Tevens is het waterschap betrokken geweest bij de totstandkoming van de voor de beoogde ontwikkeling opgestelde watertoets.

4.2

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Een recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers wordt niet gezien als een milieubelastende voorziening. Het voorziene horecagebouw en het roken van vis zijn dat wel. Die activiteiten vallen volgens de VNG-uitgave respectievelijk in milieucategorieën 1 en 4.2, waardoor sprake is van een hindercontour van 10 respectievelijk 300 meter. Bij de hindercontour voor een visrokerij is uitgegaan van een zelfstandige visrokerij. Dat staat de initiatiefnemer hier niet voor ogen, aangezien het gaat om het op kleinschalige (ambachtelijke) schaal roken van gevangen vis. Het gaat dus om het roken van vis vanuit recreatief oogpunt, vergelijkbaar met een barbecue. Vandaar dat de hinderuitstraling van de beoogde rokerij gelijk wordt gesteld aan een categorie 1-inrichting, waardoor sprake is van een hindercontour van 10 meter.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele woningen van derden. Zo grenst het plangebied aan de zuidzijde aan de percelen Veenweg 2 en 4. Aan de oostzijde van het plangebied is een woning gesitueerd op de percelen Ingenieur J. Nysinghweg 3 en 5. Aangezien

de beoogde rokerij en horecagebouw alleen gerealiseerd mogen worden binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 1' en dit vlak op minimaal 25 meter afstand van deze woningen ligt, wordt voldaan aan de hierboven genoemde hinderafstanden. Vanuit het aspect milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot de realisatie van een recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers met bijbehorende voorzieningen. Een dergelijke recreatieve voorziening is in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object, waardoor toetsing aan de waarden uit deze wet niet aan de orde is. Nader onderzoek naar het aspect 'geluid' is niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt, dat vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van een recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers. Een dergelijke voorziening wordt niet genoemd als één van de uitzonderingscategorieën die genoemd zijn in de Regeling NIBM. Dit betekent, dat op een andere wijze aangetoond moet worden, dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

Eén van de uitzonderingscategorieën uit de Regeling NIBM betreft de realisatie van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De verkeersaantrekkende werking hiervan bedraagt zo'n 9.111 ritten per etmaal. Zoals reeds in § 2.4 is aangegeven, leidt realisatie van de visvijvers tot 60 à 70 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal ligt ruimschoots onder het aantal verkeersbewegingen behorende bij 1.500 woningen. Dit impliceert dat de verslechtering

binnen de grens van 3% blijft en de ontwikkeling hiermee kan worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate'. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet aan de orde en er wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit. Voor de invloed van de visvijvers op de omliggende natuurgebieden (stikstofdepositie) wordt verwezen naar § 4.8.

4.5

Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Volgens de risicokaart² zijn in de directe omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen gelegen. Het gaat hierbij zowel om stationaire bronnen als transportroutes.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich in de oksel van het kruispunt Veenweg - Ingenieur J. Nysinghweg, op een afstand van ruim 35 meter ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft hier een gasdrukregel- en meetstation type B. Deze risicobron valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit, waardoor de veiligheidsafstanden uit artikel 3.12 onder 6 van toepassing zijn. Aangezien de grootste veiligheidsafstand 10 meter bedraagt, vormt deze risicobron geen belemmering voor realisatie van de beoogde recreatieve voorziening.

Aangezien de overige stationaire risicobronnen zich op een afstand van meer dan 1.100 meter van het plangebied bevinden, wordt gesteld dat deze niet relevant zijn en een nadere beschouwing niet noodzakelijk is.

Transportroutes

Aan de noordzijde van de Noordse Buurt is een hogedruk aardgasleiding gelegen, met een diameter van 12,76 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is op de leiding gelegen; het invloedsgebied groepsrisico strekt zich uit tot op 140 meter aan weerszijden van de leiding. Aangezien het plangebied op circa 390 meter ten zuiden van deze leiding ligt, reikt het invloedsgebied niet tot aan de beoogde recreatieve voorziening. De realisatie van de visvijvers leidt dan ook niet tot een verandering van het groepsrisico, zodat een nadere berekening en/of verantwoording niet aan de orde is.

Ook voor de overige transportroutes geldt, dat zij geen belemmering vormen. Immers liggen deze bronnen op meer dan 4.500 meter afstand en zijn ze daardoor niet relevant.

² www.risicokaart.nl.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

4.6

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

In 2013 hebben ter plaatse van het plangebied enkele bodemonderzoeken plaatsgevonden. Zo blijkt uit de beoordeling van de Omgevingsdienst³ (zie bijlage 2) dat op het perceel Veenweg 2 een puntbron aanwezig is, waarbij sprake is van een sterke verontreiniging met zink. Gezien de beperkte omvang is hier geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Daarnaast zijn in het onderzoeksgebied matige verontreinigingen met koper en barium aangetroffen. De rest van het onderzoeksgebied, alsook het grondwater, is ten hoogste licht verontreinigd. Wel is tijdens de veldwerkzaamheden asbestverdacht materiaal aangetroffen, dat niet analytisch bevestigd is. Ook in de oorspronkelijk aanwezige puinverharding is asbest aangetroffen met een omvang van circa 125 m³. Onder deze verharding is plaatselijk ook asbest aanwezig, waarbij de interventiewaarde wordt overschreden. De omvang van deze laag bedraagt ongeveer 100 m³.

Ten aanzien van het perceel Veenweg 4 stelt de Omgevingsdienst⁴ (zie bijlage 3) op basis van de uitgevoerde onderzoeken, dat de bovengrond op twee plaatsen matig verontreinigd is met zink. Op het overige terrein, alsook in het grondwater, zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen. In de oorspronkelijk aanwezige kassen waren asbestplaten aanwezig, maar op het maaiveld en in de bodemonsters zijn geen asbestverdachte materialen aanwezig.

De eerder in het plangebied aanwezige kassen en andere bedrijfsgebouwen zijn inmiddels verwijderd. Ook de daar aangetroffen asbestresten zijn door een erkende verwerker weggehaald. Het BIP (BodemInformatiePunt Omgevingsdienst West-Holland) geeft voor wat betreft de percelen Veenweg 2 en 4 aan dat deze 'niet ernstig, licht tot matig verontreinigd' zijn. Momenteel wordt een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Mocht uit dit onderzoek blijken dat eventueel sanering van aanwezige verontreinigingen noodzakelijk is, dan wordt - in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning - in overleg met het bevoegd gezag bekeken op welke wijze de sanering plaats kan vinden. De daadwerkelijke uitvoering van de sanering vindt dan plaats voorafgaand aan de realisatie van de beoogde recreatieve voorziening. Dit komt voor rekening van de initiatiefneemster.

³ Omgevingsdienst West-Holland, Beoordeling bodemonderzoek Veenweg 2 in Noorden, juni 2013, kenmerk: 2013007645.

⁴ Omgevingsdienst West-Holland, Beoordeling bodemonderzoek Veenweg 4 in Noorden, maart 2013, kenmerk: 2013004009.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Nieuwkoop heeft haar archeologisch beleid verwerkt in de "Erfgoedverordening 2010". Hierin wordt aangesloten bij de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS). De waardering is opgebouwd uit archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden)bouwkundige elementen en structuur.

Uit de CHS blijkt, dat voor de gehele Noordse Buurt geen of een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Aan deze verwachtingswaarde zijn geen ondergrenzen gekoppeld, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Gesteld wordt, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, dan wel het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' niet nodig is. Tevens blijkt uit de CHS dat in (de directe omgeving van) het plangebied ook geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Gesteld wordt, dat de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' realisatie van de beoogde recreatieve voorziening niet in de weg staan.

4.8 Natuur

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan⁵ blijkt (zie bijlage 4), dat het plangebied niet ligt binnen het Natuurnetwerk Nederland, Natura 2000 en/of belangrijke weidevogelgebieden. Wel zijn in de directe omgeving enkele Natura 2000-gebieden gelegen, waarbij het dichtstbijzijnde gebied op 250 meter ligt (Nieuwkoopse Plassen & De Haeck). Met een AERIUS-berekening is bepaald wat de stikstofdepositie van de beoogde ontwikkeling is op de omliggende Natura 2000-gebieden. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie op deze gebieden niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Dit houdt in dat het project inzake de Wet natuurbescherming niet vergunningplichtig is en dat geen melding noodzakelijk is. Omdat andere negatieve effecten vanwege de afstand en aard van de ingrepen redelijkerwijs zijn uit te sluiten, is het uitvoeren van nader onderzoek niet aan de orde.

⁵ Buro Maerlant, Noordse Buurt visvijvers; Ecologische quickscan, november 2017.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling een aantal potentiële natuurwaarden zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om:

- aanwezigheid van algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd);
- aanwezigheid van amfibieën.

Hieronder wordt nadere op deze natuurwaarden ingegaan. De aanwezigheid van andere (strikt) beschermde dier- en/of plantensoorten wordt redelijkerwijs uitgesloten. Voor deze soorten ontbreekt een geschikte habitat of geschikte verblijfplaatsen. Voor de soortgroep 'vleermuizen' is geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van het leef- en foerageergebied. Vandaar dat ook deze soort hier niet nader worden toegelicht.

Broedvogels (niet jaarrond beschermd)

Tijdens het uitgevoerde veldonderzoek zijn in het plangebied geen vogels aangetroffen. Desondanks kunnen nabij de slootoevers algemene broedvogels worden verwacht, zoals meerkoet en waterhoen. De lage knotbomen kunnen door algemene kleinere zangvogels worden gebruikt. Door de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, zijn effecten op eventueel aanwezige broedende vogels te voorkomen.

Voor jaarrond beschermde vogelsoorten ontbreken in het plangebied potenties, mede door de afwezigheid van hogere bomen en/of bebouwing. Als foerageergebied heeft het plangebied iets te bieden, echter wordt op basis van de structuur en het geringe oppervlak geen belangrijke functie verwacht. De aanwezigheid van jaarrond beschermde vogels in de ruimere omgeving is voor de plannen niet relevant.

Amfibieën

In de omgeving van het plangebied is in het verleden de rugstreeppad en heikikker aangetroffen. Als voortplantingswater hebben zowel de te dempen sloot als de te behouden sloten enige potentie. Doordat geen sprake is van een wezenlijke achteruitgang van geschikte biotoop, kunnen negatieve effecten op beide soorten redelijkerwijs worden uitgesloten. Dempen buiten de voortplantingstijd is zonder meer mogelijk, daar ruimschoots alternatieven aanwezig blijven. Als landbiotoop heeft het plangebied door het ontbreken van een ontwikkelde vegetatie weinig te bieden.

Conclusie

Gesteld wordt, dat de voorgenomen ingreep geen invloed heeft op beschermde natuurgebieden en beschermde diersoorten. Hierdoor vindt geen overtreding van de natuurwetgeving plaats, waardoor dit geen belemmering vormt voor de realisatie van de beoogde recreatieve voorziening.

4.9

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. In dit besluit is voor nieuwbouw van woningen de EnergiePrestatieNormering (EPN) opgenomen. De EPN houdt in dat eisen worden gesteld aan het maximale energieverbruik van het gebouw. Dit is vastgelegd in een getal: de EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC). Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening in te dienen in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor alle nieuw te realiseren bouwwerken zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden.

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in de Duurzaamheidagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

De herinrichting van de Noordse Buurt is een unieke kans om te komen tot een duurzame invulling van een circa 100 hectare groot gebied. Een belangrijk doel bij de transformatie is het sterker en meer duurzaam maken van het kwetsbare watersysteem in dit buurtschap. Daarnaast wordt ook meer aansluiting gezocht met omliggende natuurgebieden, door rekening te houden met de biodiversiteit van het gebied, het waterbeheer en het gebruik van materialen. Met realisatie van de beoogde recreatieve voorziening wordt de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van de Noordse Buurt vergroot. Het treffen van een verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de initiatiefnemer zelf worden bepaald.

4.10

Milieueffectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij zijn twee activiteiten gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn, te weten:

1. D.9: een landinrichtingsproject, dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan, bij een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw;

2. D.28: intensieve aquacultuur van vis, dan wel de wijziging of uitbreiding daarvan, waarbij de activiteit betrekking heeft op een productiecapaciteit van 1.000 ton vis per jaar of meer.

De beoogde ontwikkeling betreft een recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers, alwaar op (extensieve) recreatieve wijze vis wordt gevangen. Het betreft dus geen intensieve aquacultuur van vis, zodat categorie D.28 niet van toepassing is. De omvang van dit landinrichtingsproject betreft circa 1,5 hectare, waardoor de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de in categorie D.9 genoemde drempelwaarde ligt. Het uitvoeren van een planMER is daarmee niet aan de orde.

Wel blijft sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. Kenmerken van het project als omvang, cumulatie met andere projecten, gebruik natuurlijke hulpbronnen, productie afvalstoffen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen (i.v.m. stoffen/technologieën).

Motivering:

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de nieuwvestiging van een recreatieve voorziening in de vorm van visvijvers met een omvang van circa 1,5 hectare. Dergelijke activiteiten zijn niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, waarbij de omvang ver beneden de drempel ligt. Daarnaast is geen sprake van cumulatie met een andere ontwikkeling in de omgeving, geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of (bedoeld) risico van ongevallen.

2. Plaats van het project (de kwetsbaarheid van het milieu in een gebied waarop het project effect kan hebben, bijvoorbeeld een natuurgebied).

Motivering:

Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich langs de centrale ontsluitingsweg van de Noordse Buurt, namelijk de Ingenieur J. Nysinghweg. De Noordse Buurt ligt midden in het Groene Hart, ingesloten door diverse natuurgebieden. Zo grenst het buurtschap aan de zuidzijde aan de Nieuwkoopse Plassen, een Natura 2000-gebied. Tevens bevinden zich aan de zuidzijde nog twee Natura 2000-gebieden, namelijk Polder de Haeck en Polder Westveen. Aan de noordzijde bevinden zich op korte afstand van de Noordse Buurt enkele onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Aan de noordwest zijde bevindt zich het natuurgebied De Groene Jonker en ten oosten van het buurtschap, aan de overzijde van de Kromme Mijdrecht, liggen De Bovenlanden. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied heeft geen effecten op deze gevoelige gebieden (zie § 4.8).

3. Kenmerken van het potentiële effect (bereik, waarschijnlijkheid, duur frequentie en onomkeerbaarheid).

Motivering:

Dit bestemmingsplan staat een nieuwe ontwikkelingen toe. Gezien de maximale omvang van deze ontwikkeling worden geen (grote) negatieve effecten op het milieu

verwacht, ook niet voor wat betreft het bereik, de waarschijnlijkheid, de duur en frequentie van de mogelijke effecten. Dit blijkt ook uit de in dit milieuhoofdstuk beschreven milieuthema's. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat dit bestemmingsplan niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig is. Het bestemmingsplan is eveneens niet kaderstellend voor mogelijke toekomstige m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten, zodat het bestemmingsplan niet planm.e.r.-plichtig is. Immers leidt het bestemmingsplan niet tot belangrijke nadelige gevolgen.

5. PLANOPZET

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent slechts één bestemming, namelijk 'Recreatie'. Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze bestemming.

Artikel 3 Recreatie

Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming 'Recreatie', waarbij de gronden zijn bestemd voor een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een bedrijfsmatige exploitatie van visvijvers inclusief de daarbij behorende voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan gemeenschappelijke ruimten, ondersteunende detailhandel en horeca, sanitaire voorzieningen en visrokerij. Ook groenvoorzieningen, paden en wegen, parkeervoorzieningen, erven en terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen worden als passend in de bestemming ervaren.

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Zo zijn gebouwen voor gemeenschappelijke ruimten, ondersteunende detailhandel, ondersteunende horeca, sanitaire voorzieningen en visrokerij alleen toegestaan binnen het op de verbeelding

aangegeven aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Hierbij geldt tevens, dat binnen dit vlak niet meer dan 150 m² aan gebouwen is toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de positionering, de plaats en afmeting van bouwwerken. De bouwhoogte van gebouwen is gemaximeerd op 5 meter. De wijze van afdekking van een gebouw is niet vastgelegd. Dit mag dus zowel plat als met kap zijn.

Erf- en terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 meter hoog zijn. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder overkappingen), geldt een maximale hoogte van 3 meter.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5 Algemene bouwregel

Dit betreft een regel op grond waarvan bouwgrenzen mogen worden overschreden voor ongeschikte bouwonderdelen. Tevens is bepaald dat in een toereikend aantal parkeerplaatsen wordt voorzien.

Artikel 6 Algemene gebruiksregel

In dit artikel is bepaald wat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt gerekend. Hieronder wordt in ieder geval ook verstaan het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van een door het bevoegd gezag akkoord bevonden landschappelijke inpassing. Aan dit strijdig gebruik is een afwijking gekoppeld, op grond waarvan de gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming kunnen worden gebruikt onder voorwaarde dat verzekerd is dat binnen één jaar na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning voor de realisatie van de visvijvers uitvoering gegeven te zijn aan de aanleg en instandhouding van een door het bevoegd gezag akkoord bevonden landschappelijke inpassing. Tevens is bepaald dat er een toereikend aantal parkeerplaatsen moet zijn.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van gestelde maten. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ter vergroting van de bouwhoogte van vlaggenmasten (tot 8 meter) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (tot 10 meter).

Overgangs- en slotregels

In artikel 8 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is in artikel 9 de slotbepaling opgenomen, welke bepaling de titel van plan en regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

In de aan de orde zijnde situatie is sprake van het anderszins verzekerd zijn van gemeentelijke kosten. Immers, de gemeente Nieuwkoop is eigenaar van de uit te geven gronden en via de gronduitgifte zullen de grondexploitatiekosten verrekend worden. Bovendien maakt het bestemmingsplan geen aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro mogelijk. Een exploitatieplan hoeft zodoende niet te worden vastgesteld.

6.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

6.2.1 *Overleg*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Zuid-Holland, het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet), de Veiligheidsregio Hollands Midden en de aan de Noordse Buurt grenzende gemeente De Ronde Venen. De resultaten van het vooroverleg worden hieronder uiteengezet.

Provincie Zuid-Holland (email d.d.17 mei 2018)

De provincie Zuid-Holland heeft laten weten geen opmerkingen te hebben.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet) (emails d.d. 20 september 2018)

Waternet verwacht geen negatieve effecten op de omgeving indien bij de realisering van visvijvers aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, te weten:

- De aanleg van de vijvers moet gebeuren “in den natte”. Dit betekent dat er geen grondwaterverlaging of verhoging mag plaatsvinden tijdens de aanleg.
- Het vijverpeil mag niet te sterk afwijken van het polderpeil. Dan worden geen kwel- of wegzijgingsfluxen gecreëerd en is weinig aanvoer/afvoer van vijverwater noodzakelijk.

Voorts wijst Waternet erop dat het aanbeveling verdient, dat de initiatiefnemers door middel van een peilbuis (ondiep) aantonen dat geen grote kwel of wegzijging wordt gecreëerd door de werkzaamheden. Het is dan wel gewenst om een dergelijke peilbuis ten minste drie maanden voor de start van de werkzaamheden te plaatsen, om te kunnen aantonen dat tijdens de werkzaamheden geen substantiële veranderingen plaatsvinden. De peilbuis zou dan aan de meest kritieke kant moeten worden geplaatst. Een dergelijke eis kan overigens niet worden opgenomen in een vergunning, omdat het aanleggen van de visvijvers niet vergunningplichtig is, aangezien deze niet in open verbinding staan met het oppervlaktewater.

Tenslotte wijst Waternet erop dat wel andere vergunningen nodig zijn, zoals onder meer een ontgrondingsvergunning van de provincie voor het graven van de visvijvers.

Reactie gemeente:

Bovenstaande wordt bij de realisering van het bestemmingsplan betrokken.

Veiligheidsregio Hollands Midden (brief d.d. 20 juni 2018)

De Veiligheidsregio constateert dat er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn die invloed hebben op het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan. De bereikbaarheid voor de hulpdiensten is voldoende en er is voldoende bluswater voorhanden. Van de kant van de Veiligheidsregio zijn er verder geen opmerkingen over de beoogde ontwikkeling.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente De Ronde Venen

Er is geen reactie ontvangen van de gemeente De Ronde Venen.

6.2.2

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen die termijn 22 zienswijzen ontvangen. Er wordt voor een samenvatting van deze zienswijzen en de beantwoording daarvan alsmede de naar aanleiding van de zienswijzen voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

Aan het bovenstaande kan worden toegevoegd dat de indieners van de zienswijzen in gelegenheid zijn gesteld om op 11 september 2018 hun zienswijze toe te lichten ten overstaan van een commissie van gemeenteraadsleden. Vijf indieners hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	45
Artikel 1 – Begrippen.....	45
Artikel 2 – Wijze van meten	48
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	49
Artikel 3 – Recreatie	49
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	51
Artikel 4 – Antidubbelregel	51
Artikel 5 – Algemene bouwregels	51
Artikel 6 – Algemene gebruiksregels.....	51
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels	52
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	53
Artikel 8 – Overgangsrecht.....	53
Artikel 9 – Slotregel	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan "Visvijver Ons Stekkie, Noordse Buurt" met identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNOBvisvijver-va01 van de gemeente Nieuwkoop.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.4 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.8 Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.9 Dagrecreatie:

vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf toegelaten is.

1.10 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.11 Landschappelijke kwaliteit:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.12 Maaiveld

de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.13 Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.14 Ondersteunende detailhandel:

detailhandel binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan detailhandel is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie (visvijvers) een ruimte specifiek heeft ingericht voor het te koop aanbieden van goederen die in directe relatie staat met de aanwezige bedrijfsvoering.

1.15 Ondersteunende horeca:

gelegenheid waarbij het doel van de onderneming niet primair gericht op het verstrekken van consumptieve goederen, maar slechts ter ondersteuning is van de hoofdactiviteit (visvijvers). Deze consumptieve gelegenheid richt zich op het verstrekken van kleine eetwaren voor directe consumptie ter plaatse met daarnaast het afzonderlijk verstrekken van (alcoholische) dranken voor directe consumptie ter plaatse.

1.16 Ongebouwd (gevel)terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecavoorziening, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

1.17 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, omsloten door maximaal drie wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen schuilgelegenheden.

1.18 Parkeervoorziening:

elke stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.19 Peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen langs een dijk; de gemiddelde hoogte van de bestaande weg op de dijk, ter plaatse van de naar de dijk gekeerde zijde van het gebouw;
- c. voor oeverbeschoeiingen: de gemiddelde waterlijn;

- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.20 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.21 Waterlijn:

het grensvlak tussen water en lucht.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Bij een overkapping zonder gevelvlak(ken) de neerwaartse projectie van het dakvlak.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie, in de vorm van bedrijfsmatige exploitatie van visvijvers;
- b. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover ten dienste van de in 3.1 onder a genoemde dagrecreatie, zoals:
 1. gemeenschappelijke ruimten, waaronder administratieruimte, receptie, opslagruimten en dergelijke;
 2. ondersteunende detailhandel;
 3. ondersteunende horecavoorziening, al dan niet met ongebouwd (gevel)terras;
 4. sanitaire voorzieningen;
 5. visrokerij;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. paden en wegen;
- e. parkeervoorzieningen (uitsluitend binnen de op de verbeelding opgenomen functieaanduiding "parkeerterrein");
- f. erven en terreinen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
- h. steigers en vlonders;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. overige noodzakelijke voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen ten dienste van de in artikel 3.1, sub b genoemde functies mogen uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen 'specifieke bouwaanduiding - 1' gebouwd worden;
- b. het bebouwingsoppervlak aan gebouwen binnen de 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder overkappingen), mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een verantwoorde en evenwichtige landschappelijke inpassing en ter waarborging van de landschappelijke kwaliteit;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 – Algemene bouwregels

5.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

5.2 Parkeren

Er dient te worden voorzien in een voor de functie toereikend aantal parkeerplaatsen, met een minimum van 30 parkeerplaatsen.

Artikel 6 – Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van een door het bevoegd gezag akkoord bevonden landschappelijke inpassing;
- b. het (proef)boren en/of winnen van schaliegas;
- c. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
- f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- g. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- h. de opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- i. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming;

- j. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en wateren als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten;
- k. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn.

6.2 Afwijken strijdig gebruik

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 sub a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat verzekerd is dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor de realisatie van de beoogde recreatieve voorziening uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van een door het bevoegd gezag akkoord bevonden landschappelijke inpassing.

6.3 Parkeren

Gebruik overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in een voor de functie toereikend aantal parkeerplaatsen, met een minimum van 30 parkeerplaatsen.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

7.1.1 Afwijken van de gestelde maten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de voorgeschreven maatvoering, afmetingen en percentages, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in deze regels genoemde maten.

7.1.2 Afwijken ten behoeve van bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- a. de plaatsing van vlaggenmasten tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- b. het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 – Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 8.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 8.1.3 Het bepaalde in 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- 8.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 8.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 8.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 8.2.4 Het bepaalde 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Visvijver Ons Stekkie, Noordse Buurt”, gemeente Nieuwkoop.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING

VERKLARING

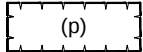
Plangebied

 Visvijver Ons Stekkie,
Noordse Buurt

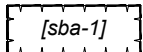
Enkelbestemmingen

 R Recreatie

Functieaanduidingen

 (p) parkeerterrein

Bouwaanduidingen

 [sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1

project:
Visvijver Ons Stekkie, Noordse Buurt
gemeente:

Nieuwkoop

fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:
Visvijver Ons Stekkie

datum : 13 december 2018

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0569.bpNOBvisvijver-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0569.bpNOBvisvijver-va01

