



G14.0561

Bestemmingsplan

Voorhaakdijk 2 / Milandweg 72 Woerdense Verlaat

Gemeente Nieuwkoop

imro-code: NL.IMRO.0569.bpNOWVhaakdkmilanw-va01



Vastgesteld:

20 mei 2014



Raam 1.d. zone 2014 nr. 2014-047

E. van Hiltten
62

Toelichting bij het bestemmingsplan
Voorhaakdijk 2 / Milandweg 72, Woerdense Verlaat
NL.IMRO.0569.bpNOWVhaakdkmilanw-va 01



Toelichting

Bestemmingsplan Voorhaakdijk 2 en Milandweg 72, Woerdense Verlaat
Gemeente Nieuwkoop

Opdrachtgevers/initiatiefnemers van dit bestemmingsplan :

De heer A. Kool en mevrouw A.C. Kool – Nap

Lange Meentweg 15

3652 LA Woerdense Verlaat.

Deze toelichting is samengesteld door :

Haaksman Rentmeesters

Drs. E. Haaksman MA

Marktstraat 14, 8701 JV Bolsward

T : 0515 – 580405 ; M : 06 – 51062614

haaksman@home.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Locatie plangebied
- 1.3 Vigerende plannen
- 1.4 Inhoud en leeswijzer

2. Beschrijving van het plan

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 De ontwikkeling
- 2.3 Beschrijving omgeving
- 2.4 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

3. Beleid

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid
- 3.4 Toetsing aan beleid

4. Uitvoeringsaspecten

- 4.1 Bodem en grondwater
- 4.2 Geluid op basis van verkeerslawaaï
- 4.3 Flora en faunawet, Natuurbeschermingswet en EHS
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Luchtkwaliteit
- 4.6 Water

4.7 Cultuur en archeologie

4.8 Verkeer en parkeren

4.9 Conclusie op basis van uitvoeringsaspecten

5. Juridische planopzet

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen :

1. Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw woning bij de Voorhaakdijk 2 te Woerdense Verlaat, Geo- en milieutechniek Van Dijk, d.d. 16/01/13.

2. Brief van de Staatssecretaris van Economische Zaken, d.d. 8 maart 2013, "Vooruit met natuurbeleid", gericht aan de voorzitter van de Tweede Kamer, kenmerk DGNR-NB / 13033541.

3. Natuurtoets Voorhaakdijk 2, Woerdense Verlaat, d.d. 4 november 2013, Bureau Waardenburg, Adviseurs voor ecologie en milieu te Culemborg.

1. Inleiding

In deze toelichting worden de ruimtelijke consequenties weergegeven van de wijziging van de agrarische bestemming van de boerderij aan de Voorhaakdijk ; daarnaast gaat het om het realiseren van een nieuwe woning op een perceel achter de Voorhaakdijk 2 te Woerdense Verlaat.

De bouw van een nieuwe vrijstaande woning dient ter compensatie van het geheel saneren van de agrarische bijgebouwen, behorend bij de boerderij, die aan de Voorhaakdijk 2 staat. De ontsluiting van de nieuwe woning zal plaats hebben op de Milandweg. Over deze ruimtelijke oplossing is overleg geweest met de gemeente Nieuwkoop. De gemeente ziet de bouw van de nieuwe woning als een variant op de ruimte voor ruimte regeling. Vervolgens is er een bestuurlijke principe-uitspraak gedaan, die aanleiding is voor verdere uitwerking door middel van dit bestemmingsplan. De gemeenteraad van Nieuwkoop beslist over het vaststellen van bestemmingsplannen op aangeven van het college van B & W.

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Voorhaakdijk 2 met een agrarische bestemming is sinds 2010 in eigendom bij de initiatiefnemers van dit bestemmingsplan. Het is door de initiatiefnemers aangekocht op het moment, dat de agrariër reeds was vertrokken naar Frankrijk om de melkveehouderij daar voort te zetten. Tot 2009 zijn er, voor de melkveehouderij en voor de kaasmakerij, melkkoeien en varkens op deze plek in Woerdense Verlaat gehouden. In 2009 zijn de gronden, behorende tot de boerderij – ruim 24 hectare - door de toenmalige eigenaar verkocht aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden/BBL ten behoeve van natuurdoeleinden, althans als ruilgrond daarvoor. Wat resteerde voor de openbare verkoop was het bouwblok met een oppervlakte van 1,3 hectare, met daarop de boerderij en de agrarische opstallen.

De initiatiefnemer heeft de agrarisch adviseur van de gemeente Nieuwkoop, Adviesbureau Clevin ingeschakeld. Dit bureau heeft desgevraagd in oktober 2011 vastgesteld, dat ter plaatse van de Voorhaakdijk 2 de agrarische functie niet meer kan worden voortgezet ofwel niet meer kan worden vervuld. Drie argumenten speelden een rol : a. er is door de vorige eigenaar aangestuurd op een splitsing van de agrarische gronden en het agrarische bouwblok ; b. de aanwezige milieuvergunning van 30 december 2004 was dermate beperkt van

omvang, dat op basis daarvan niet gekomen kan worden tot een duurzaam agrarisch bedrijf ; c. voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering zou een onevenredige investering in bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn. De investering voor een nieuwe stal staat niet in verhouding met de geringe omvang van het bedrijf.

Nu het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om de gebiedsbestemming “Agrarische gebied in een open landschap” met de aanduiding “bouwperceel intensief veehouderijbedrijf” te wijzigen in een woonbestemming, kan de agrarisch adviseur daarmee instemmen. Het advies van de agrarisch adviseur is overgenomen en vertaald in het principestandpunt van het gemeentebestuur. Aangegeven is, dat de gevraagde ontwikkeling om een intensieve veehouderij – qua bestemming - te wijzigen naar een woonbestemming positief is bejegend door het college van B & W. Het saneren van een intensieve veehouderij op deze plaats – dichtbij natuurgebieden - is, gelet op gemeentelijk en op provinciaal beleid, een gewenste ontwikkeling.

Overeenkomstig het hierboven bedoelde principestandpunt mag er in de bestaande boerderij aan de Voorhaakdijk 2 gewoond worden. Daarnaast wordt verzocht om alle overige agrarische bedrijfsgebouwen te mogen slopen, zodat op een ander deel van het voormalige agrarische bouwblok een extra woning van 750 m³, alsook een bijgebouw van 80 m², mag worden gebouwd.

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken ; tevens wordt de woonbestemming in het gehele plangebied vastgelegd, waardoor ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald.

1.2 Locatie plangebied

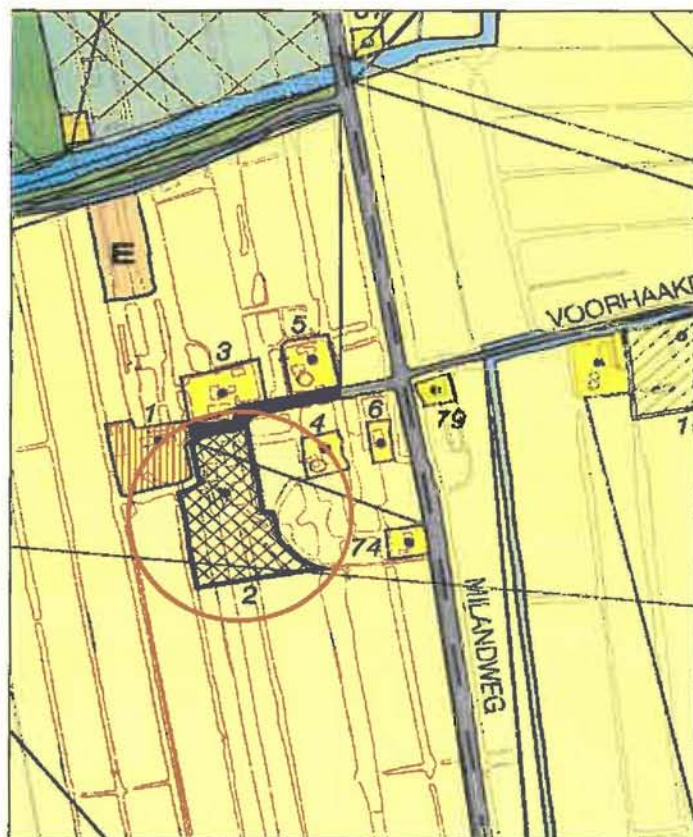
Het plangebied Voorhaakdijk 2 en Milandweg 72, Woerdense Verlaat, is opgebouwd uit een perceel, kadastraal bekend als gemeente Nieuwkoop, sectie G 353. De grootte hiervan is 1 ha 58 a en 40 ca. Hieraan is toegevoegd enig aansluitend grasland – kadastraal bekend als G 356 en met een oppervlak van 79 a en 45 ca., - dat intussen kon worden verworven. Het plangebied betreft een totale oppervlakte van 2,38 hectare en bestaat uit het voormalige agrarische bouwblok en enig aansluitend grasland.

Het plangebied is gesitueerd aan de Voorhaakdijk en aan de Milandweg in Woerdense Verlaat. De Voorhaakdijk is een oost-westverbinding, gesitueerd in de polder Achttienhoven. De Voorhaakdijk is een doodlopende weg, die uitweegt op de Milandweg, de noord-zuidverbinding en tevens de gebiedsontsluitingsweg.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het rechtsgeldige bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Nieuwkoop, dat op 29 september 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld en 25 november 2005 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De plangebied heeft daarin de bestemming “Agrarisch gebied in een open landschap”. De bestemming van het bouwperceel is met een



gebied in een open landschap”. De bestemming van het bouwperceel is met een rastermotief nader aangeduid als intensief veehouderijbedrijf. De stip op de uitsnede van de verbeelding verklaart, dat er één bedrijfswoning/woonhuis mag zijn.

1.4 Inhoud en leeswijzer

Het bestemmingsplan “Voorhaakdijk 2 en Milandweg 72, Woerdense Verlaat” bestaat uit de verbeelding en de regels. In de regels zijn de bepalingen opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en de bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van de bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten weergegeven alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

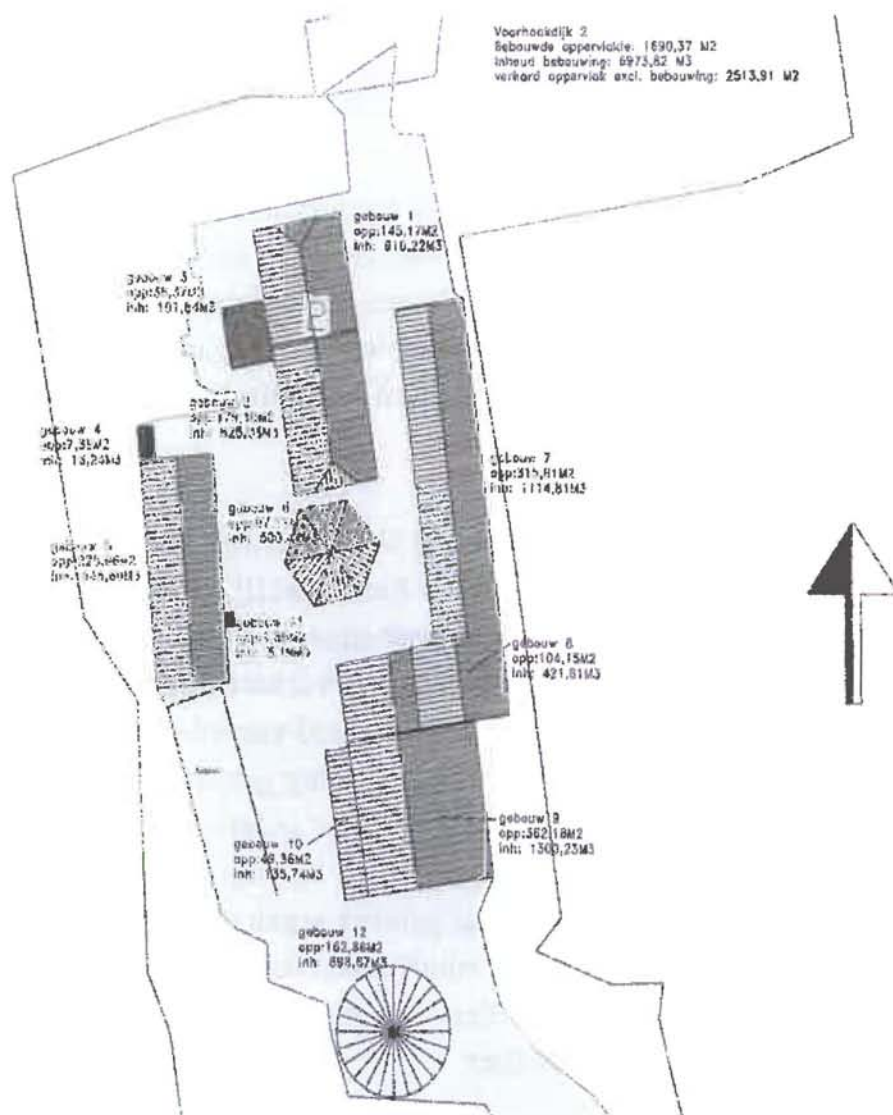
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven in de huidige en in de toekomstige situatie. Voor de laatste situatie worden randvoorwaarden vastgelegd, gelet op de omgeving van de locatie. In hoofdstuk 3 wordt het overheidsbeleid weergegeven alsmede op welke manier daarmee in de planvorming rekening is of wordt gehouden. Hoofdstuk 4 omvat de onderzoeken, die hebben plaats gehad naar de natuur-, milieu – en andere relevante onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 worden de juridische planopzet en de regels toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beschrijving van het plan

Eerst wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke relevante aspecten van de huidige situatie in het plangebied. Vervolgens wordt een schets gegeven van de gewenste ontwikkeling op de locatie. Daarna wordt beschreven welke omgevingsfactoren een rol spelen. Bovendien wordt ingegaan op de criteria, die een rol spelen, waar het gaat om beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

2.1 Huidige situatie

De boerderij met agrarische opstallen aan de Voorhaakdijk 2 is tot 2009 in gebruik geweest als intensieve veehouderij / kaasmakerij. Op het agrarisch bouwblok met een oppervlakte van 1,3 hectare staan in totaal 12 gebouwen. Het totale bebouwd oppervlak bedraagt 1690 m². Het verhard oppervlak op het terrein is, exclusief bebouwing, 2514 m². De inhoud van alle bebouwing is 6974 m³. Van de huidige situatie is een opmetingstekening gemaakt, die op de volgende pagina wordt weergegeven. De agrarische gebouwen zijn momenteel in onbruik. De boerderij wordt thans tijdelijk voor bewoning verhuurd. Dit gebeurt om leegstand en ander ongewenst gebruik tegen te gaan. Van de agrarische bijgebouwen is met name de rundveestal tamelijk verouderd en versleten. Alle andere agrarische opstallen vertonen beelden van achterstallig onderhoud en van mindere functionaliteit.



RENVOOI OPSTALLEN.

Voorhaakdijk 2.			huidige toestand		te slopen:	
nr.	omschrijving:	doel:	nr.	oppervl. inhoud	nr.	oppervl. inhoud
01	woonhuis	handhaven	01	145 M2 0910 M3		
02	achterhuis	handhaven	02	179 M2 0825 M3		
03	keuken	handhaven	03	036 M2 0102 M3		
04	kippenhok	slopen	04	007 M2 0016 M3	04	007 M2 0016 M3
05	werkluigenberging	slopen	05	229 M2 0946 M3	05	229 M2 0946 M3
06	hooiberg	slopen	06	097 M2 0500 M3	06	097 M2 0500 M3
07	kaasmakerij	slopen	07	316 M2 1115 M3	07	316 M2 1115 M3
08	jongveestol	slopen	08	104 M2 0422 M3	08	104 M2 0422 M3
09	rundveestol	slopen	09	362 M2 1300 M3	09	362 M2 1300 M3
10	staluitbouw	slopen	10	049 M2 0136 M3	10	049 M2 0136 M3
11	hondenhok	slopen	11	002 M2 0003 M3	11	002 M2 0003 M3
12	mestopslag	slopen	12	163 M2 0699 M3	12	163 M2 0699 M3
			1689 M2 6974 M3		1329 M2 5137 M3	
	verharding rondom gebouwen:	slopen	2514 M2		2514 M2	



2.2 De ontwikkeling

Nu de agrarische functie ter plaatse niet meer kan worden voortgezet ofwel niet meer kan worden vervuld, is er de wens om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Daardoor kan er in de bestaande boerderij aan de Voorhaakdijk 2 worden gewoond. Daarnaast is het oogmerk van de initiatiefnemer om – op basis van een variant op de ruimte voor ruimte regeling - op het perceel een extra woning te mogen bouwen van 750 m³, alsmede een bijgebouw van 80 m² ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten. Voor de ontsluiting van deze woning wordt gebruik gemaakt van een bestaand toegangspad naar de Milandweg. In ruil voor de extra woning en het bijgebouw is de initiatiefnemer bereid om 1329 m² (5137 m³) bestaande agrarische bebouwing te slopen. Door het saneren van een intensieve veehouderij alsmede het wegnemen van de agrarische opstallen, ontstaat een aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst in het landelijk gebied.

Het voormalige agrarische bouwvlak met een oppervlakte van 1,3 hectare wordt in de nieuwe situatie grotendeels getransformeerd in een tweetal woonbestemmingen. Ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren is omliggend grasland verworven, dat onderdeel uitmaakt van het plangebied. In hoofdstuk 3.3.4 en de daarbij behorende analoge verbeelding wordt hier nader op ingegaan.

2.3 Beschrijving omgeving

Het plangebied is – aan de noordkant - gelegen aan een korte doodlopende weg, de Voorhaakdijk ; de openbare weg Voorhaakdijk, die een lengte heeft van 180 meter, eindigt bij de boerderij, die gesitueerd is in het plangebied. De Voorhaakdijk sluit aan op de Milandweg, een doorgaande noord-zuidverbinding o.a. richting het dorp Zegveld. De Voorhaakdijk ligt buiten de bebouwde kom en is gelegen aan de zuidkant van het dorp Woerdense Verlaat. De Voorhaakdijk markeert de overgang naar de polder Achttienhoven. Het plangebied is het laatste nog agrarisch bestemde perceel aan de Voorhaakdijk. Alle overige percelen hebben reeds een woonbestemming.

De ligging van de 6 woonpercelen aan de Voorhaakdijk wordt gekenmerkt door ruim aanwezig water met een hoog water peil. Aan de westkant komt het

plangebied vrijwel te grenzen aan de in ontwikkeling zijnde “Achtthienhovense landgoederen”. De omgeving van het plangebied vormt de overgang tussen het eerder benoemde poldergebied en het natuurgebied, deelgebied “De Haeck”.

Ten zuiden van het plangebied – in de polder Achtthienhoven - liggen de weilanden, die vroeger bij de boerderij aan de Voorhaakdijk behoorden. De weilanden in genoemde polder worden door de eigenaar van jaar tot jaar in gebruik gegeven bij een melkveehouderij. De huidige gebruiker heeft een melkveehouderij aan het Nachtegaalsepad.

2.4 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Het plangebied aan de Voorhaakdijk 2 en aan de Milandweg 72 is gelegen in het veenlandschap van het Groene Hart. Het veenlandschap is herkenbaar aan het waterrijke veenweidegebied. Het gebied rondom de planlocatie heeft een onregelmatige strokenverkaveling. Kenmerkend zijn de smalle of grillige kavels, vele (brede) sloten met een hoog waterpeil en overwegend grasland.

Inschakeling landschapsarchitect

Om ruimtelijke kwaliteitswinst concreet zichtbaar te kunnen maken is op aangeven van de gemeente voor de locatie Voorhaakdijk 2 een onderzoek gedaan door een landschapsarchitect. Zo heeft H+N+S Landschapsarchitecten in december 2011/januari 2012 in opdracht van de heer en mevrouw Kool – Nap een locatiestudie gedaan om ruimtelijke kwaliteitswinst in beeld te brengen. Medio februari 2012 is deze studie besproken met de gemeente Nieuwkoop. In de studie is aansluiting gezocht bij het beleid van de provincie Zuid Holland met betrekking tot landgoederen. Het landschapsontwerp schurkt aan tegen de landgoedbenadering, hetgeen als een positief punt wordt ervaren. De historische ontwikkeling van het gebied rond de Voorhaakdijk laat zien, dat dit het laatste agrarische erf is, dat wordt getransformeerd naar een woonfunctie. Aan de hand van een matrixbenadering is in de studie ingegaan op de volgende aspecten : ontsluiting, gebouwen, zichten, open/gesloten landschap, elementen van het landschap en water. Er zijn drie modellen ontwikkeld : Canal Grande, Archipelago en het boerenerfmodel. Door de initiatiefnemer is – in samenspraak met de gemeente - de keuze gemaakt voor het boerenerfmodel, omdat dit model uitgaat van een open landschap, bestaande zichten tot hun recht laat komen en gebruik maakt van de reeds aanwezige groene rugdekking van het buurperceel.

Qua landschapsontworp zal in de planvorming worden gestreefd naar een zgn. boerenervmodel, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de ter plaatse aanwezige specifieke kwaliteiten, zoals ontsluiting, zichten, open landschap en water in de vorm van brede sloten. In het ambtelijk vooroverleg op dinsdag 14 februari 2012 is geconcludeerd, dat, indien bovenstaande elementen in acht worden genomen, voldaan wordt aan de door de gemeente gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst.

Bovenstaande uitgangspunten en randvoorwaarden voor de uitwerking van de beeldkwaliteit van de nieuwe woning en de landschappelijke inpassing daarvan zijn vervolgens ook terug te vinden in het in mei 2012 door Gedeputeerde Staten van Zuid – Holland “Gebiedsprofiel Hollandse Plassen”. In het gebiedsprofiel wordt niet bepaald waar welke functie mag komen ; er staan geen contouren, bestemmingen of functies in. Het gebiedsprofiel is een handreiking voor sturing op kwaliteit, die zowel voor gemeenten als voor ontwikkelaars en initiatiefnemers ruimtelijke kwaliteitseisen meegeeft voor verdere planuitwerking. Het is een handreiking en een inspiratiebron om – aan de voorkant van het planproces – nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren.

Gebiedsprofiel Voorhaakdijk 2

De Voorhaakdijk is, zoals omschreven in de notitie Gebiedsprofiel Hollandse Plassengebied van de provincie Zuid Holland, een (voormalig) boerenervenlint. De Voorhaakdijk is een vroegere ontginningsweg in relatie met de polder “Achtthhoven”. Het dwarsprofiel van de Voorhaakdijk is karakteristiek met aan beide kanten de wegsloten en de doorzichten naar de achterliggende gebieden. Vanwege het feit, dat de Voorhaakdijk een doodlopende weg is, komt er vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer. De noordelijk van de Voorhaakdijk gelegen Bosweg is veel meer gericht op toerisme vanwege het feit, dat het daar gaat om een doorgaande verbinding. Daar lopen ook verschillende wandel- en fietsroutes.

Projectprofiel Voorhaakdijk 2

Het voormalige boerenerv Voorhaakdijk 2 zal vrijwel volledig worden ontmanteld. De agrarische functie wordt opgegeven voor het geheel. De aanwezige milieuvergunning wordt ingeleverd. Alle voormalige agrarische bijgebouwen zullen worden geamoveerd. De te slopen bebouwing heeft geen karakteristieke, cultuurhistorische of monumentale status.

Het boerenerv heeft nu 2 toegangen : een toegang via de Voorhaakdijk en een toegang vanaf de Milandweg naast nr 74. De oorspronkelijke boerderij met huisstal zal worden behouden. De boerderij krijgt een woonbestemming. Deze woning blijft toegankelijk via de Voorhaakdijk. Het karakter van de Voorhaakdijk zal door het handhaven van de boerderij met huisstal behouden blijven. Door de sloop van de agrarische bijgebouwen zal er vanaf de Voorhaakdijk meer ruimte ter plaatse ontstaan met een doorzicht naar het achterliggende open poldergebied. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het beleven van het gebied rondom de Voorhaakdijk.

De extra woning die door middel van de ruimte voor ruimte regeling mag worden gerealiseerd komt op een ruim perceel te staan. De nieuwe woning komt te staan binnen het huidige bouwblok van het agrarische bedrijf. De ontsluiting van de nieuw te bouwen vrijstaande woning naar de openbare weg zal gebeuren via de bestaande 2e toegang van het perceel, die uitkomt op de Milandweg naast nr 74. Deze ontsluiting naar de Milandweg is in de zeventiger jaren ontstaan ten tijde van de ruilverkaveling Zegveld.

De nieuwe woning zal niet in het lint worden gezet aan de Voorhaakdijk. Een nieuwe woning in het lint van de Voorhaakdijk zou het aldaar bestaande bebouwingspatroon verstoren. Bovendien zou dit een verdichting van de bebouwing betekenen aan de Voorhaakdijk wat ten koste gaat van doorzichten en openheid van de bebouwing van het gewenste boerenervenlint. De nieuw te bouwen woning komt nu in de 2^e lijn vanaf de Voorhaakdijk te liggen. De afstand tussen de nieuw te bouwen woning en de Voorhaakdijk is 140 meter. Doordat er al een bestaande toegang is vanaf de Milandweg tot het bestaande boerenerv is het in deze specifieke situatie mogelijk de woning via deze toegang te ontsluiten. De ontsluitingsweg heeft een lengte van 190 meter. De nieuwe woning ligt straks niet meer aan de Voorhaakdijk, maar aan de Milandweg. De afstand tussen de nieuwe woning en de Milandweg is hemelsbreed 180 meter. Als voorlopig huisnummer zal worden aangehouden : Milandweg 72.

De nieuw te bouwen woning zal worden gerealiseerd met schuine daken, afgewerkt met dakpannen en gevels van metselwerk. De materialisatie komt overeen met de landelijk gelegen bebouwing in de omgeving en in buitengebieden. De hoofdvorm zal duidelijk herkenbaar zijn. De woning zal

verder worden voorzien van ambachtelijke details en uitgevoerd met milieuvriendelijke materialen. Het bijgebouw bij de woning zal aansluiten bij de materialisatie van de woning maar zal duidelijk ondergeschikt worden en losstaand worden gebouwd.

Landschappelijke inpassing en erfinrichting

Tussen de bestaande boerderij op de Voorhaakdijk 2 en de nieuw te bouwen woning ligt een afstand van ruim 80 meter. Tussen beide woningen in zal een nieuwe houtwal/groenstrook tussen de percelen worden aangelegd. Dit draagt eraan bij, dat de nieuwe woning niet meer als 2^e lijns-bebouwing of bijgebouw achter een boerderij wordt ervaren, maar als een zelfstandige woning, die gaat uitwegen naar de Milandweg.

Het toegangspad naar de nieuwe woning vanaf de Milandweg zal worden voorzien van knotwilgen langs de slootkant. Het laatste stuk van het toegangspad zal worden voorzien van een rij bomen, zodat het beeld van een oprijlaan ontstaat. Achter de woning zal er een (fruit)boomgaard worden aangelegd.

Naast verwerving van het perceel, kadastraal bekend, gemeente Nieuwkoop, sectie G 353, is door de initiatiefnemer van de planvorming een tweetal aangrenzende percelen verworven, t.w. G 352 en G 356. Het kadastrale perceel G 352 – met een oppervlakte van 33 are - blijft buiten het plangebied, aangezien de huidige agrarische bestemming wordt gecontinueerd. De planvorming voor een nieuwe woning kan daardoor worden ingebed in een beduidend ruimer terrein, dat bovendien geschikt is voor beweiding van hobbymatig aangehouden vee, zoals paarden, pony's en schapen. De oppervlakte van de drie percelen is ruim 2,7 hectare; er ontstaan verschillende kampjes land, die geschikt zijn voor beweiding. Zoals aangeduid in de situatietekening op pagina 18 is en wordt voorzien in een aanzienlijke uitbreiding van nieuw water op enkele plaatsen.

De bestaande sloten en watergangen blijven minimaal intact. Om duidelijk te maken wat bij het nieuwe erf van de woning hoort en waar het grasland in het poldergebied begint, is er – na overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden - ten oosten van de nieuw geprojecteerde woning – en haaks op de Milandweg - een nieuwe dwarssloot (oost – west) gegraven. Deze nieuw gegraven sloot markeert eensdeels op een heel natuurlijke manier de erfgrens en

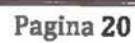
voorkomt het een afrastering met palen in de open polder en anderdeels markeert dit de terreinen, die gebruikt zullen worden voor het hobbymatig houden van dieren. De hier bedoelde gegraven dwarssloot, die in oost-westelijke richting loopt, is gemiddeld een meter diep, vier meter breed en 100 meter lang. De bergingscapaciteit voor water is hierdoor met 400 m² vergroot. Dit correspondeert geheel met de gebiedsvraag van het Hoogheemraadschap naar een extra wateropgave. Vóór de woning – naar het zuiden toe – zal ook nog een nieuwe waterpartij worden aangelegd van ongeveer 300 m² oppervlaktewater.

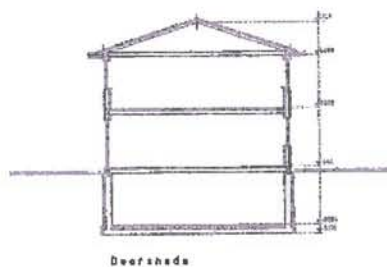
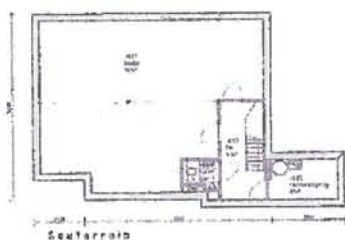
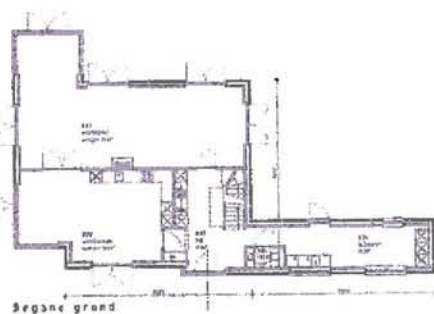
Onderstaand en aan het eind van dit hoofdstuk 2 wordt eerst een impressie gegeven van de landschappelijke inpassing en van de toekomstige erfinrichting. Hieruit blijkt, dat deze vrijwel geheel aansluit op het door de landschapsarchitect ontworpen boerenerfmodel. Daarna volgt een overzicht van plattegronden en gevels van de nieuw te bouwen woning.

Geconcludeerd kan worden, dat de geprojecteerde nieuwe woning landschappelijk geheel is ingepast in de omgeving. De ruimtelijke ontwikkeling van het perceel aan de Voorhaakdijk 2 komt geheel overeen met de ambities uit het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen. Door de sloop van 1329 m² bestaande verouderde bedrijfsbebouwing en het weghalen van de verharding van het voormalig boerenerf zal er een meer open, groen en ruimtelijk beeld ontstaan. De waterdoorlatendheid van het voormalige agrarische perceel zal toenemen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk uitgangspunt om ter plaatse ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. Bovendien wordt ruim 700 m² oppervlaktewater toegevoegd in een gebied met een extra wateropgave.

Op de verbeelding blijkt de aansluiting op het boerenerfmodel. Zo wordt de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning onderstreept met een houtwal/groenstrook tussen beide woonbestemmingen. Daarnaast wordt achter de nieuw te bouwen woning een boomgaard aangelegd, die eveneens als zodanig op de verbeelding wordt aangeduid. Bovendien is de extra oppervlakte nieuw water afleesbaar op de verbeelding.

Op de tekening op de volgende pagina is de toekomstige situatie van het plangebied schetsmatig in beeld gebracht. Vervolgens wordt door de architect een beeld gegeven van de nieuw te bouwen woning, waarvoor een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd.





3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. De Nota Ruimte is geïncorporeerd in de SVIR. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene, die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies (“decentraal, tenzij.....”) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid, die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen, die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De SVIR gaat niet in op individuele initiatieven, waarvan in het onderhavige geval sprake is.

3.1.2 Waterbeleid van de 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is, dat water ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent, dat in het landschap en in de stad ruimte wordt gemaakt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Dit beleid is tot stand gekomen via een samenwerking tussen Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen.

Het waterbeleid breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe, dat een overvloed aan water wordt opgevangen, waar deze ontstaat. Dat betekent, dat het water niet meer zo snel mogelijk wordt afgevoerd, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden, onder andere in de bodem.

Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden, die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen en afvoeren betekent ook dat het water, meer dan nu, de kans krijgt om langzaam de bodem in te zakken. Zo wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Op rijksniveau geldt op dit moment het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. De hoofddoelstelling NW4 houdt in : Een veilig en bewoonbaar land hebben en houden, en gezonde en veerkrachtige watersystemen instandhouden, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie

De Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid – Holland” is op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld ; dit gold tevens voor de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Op 29 februari 2012 is de Uitvoeringsagenda

geactualiseerd. Provinciale Staten van Zuid – Holland hebben op 30 januari 2013 de Actualisering 2012 van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. In de Visie op Zuid – Holland – die een doorkijk geeft naar 2040 - beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. In de “Visie op Zuid – Holland” staat hoe de provincie samen met haar partners de komende tien jaar wil omgaan met de beschikbare ruimte. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogaven:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden;

In de structuurvisie komen ook de instrumenten van de provincie aan de orde. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen : “Lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op zorgvuldig ruimtegebruik in bestaand stedelijk en landelijk gebied ; dat wil zeggen : een efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte.

Een belangrijke ambitie van de provincie in het landelijk gebied is het ontwikkelen van vitale en waardevolle landschappen en deze ook te behouden. Versterking van de landschappelijke kwaliteit richt zich globaal op de vier kernkwaliteiten, die zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart : landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter (inclusief strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust & stilte. De versterking van het landschap wordt gecombineerd met de ruimtelijke uitwerking van de kernopgaven, die zijn vastgelegd in het Provinciaal Waterplan : waarborgen waterveiligheid, realiseren mooi en schoon water, ontwikkelen duurzame (zoet) watervoorziening en realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem en de Ecologische Hoofdstructuur.

In het gebied Nieuwkoop/De Venen worden specifiek de ontwikkelingen met ruimtelijke effecten genoemd, zoals herstructurering en transformatie glastuinbouw, nieuwe woningbouw en natuurontwikkeling. Uitgaande van de in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap kunnen, onder voorwaarden, compensatiewoningen worden gebouwd. Dit dient te worden gezien als een tegenprestatie voor de substantiële winst aan ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan gelden, dat particuliere investeringen de natuurdoelstellingen of ruimtelijke kwaliteitswinst dichterbij kunnen brengen.

3.2.2 Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de verordening er één is. De provincie heeft in de Verordening Ruimte regels opgenomen over o.a. bebouwingscontouren. In beginsel mag – overeenkomstig artikel 3 lid 1 - geen verstedelijking plaats hebben buiten de bebouwingscontouren. Op deze algemene regel is in artikel 3, lid 2 onder a een uitzondering gemaakt, in die zin, dat voor Ruimte voor ruimte een uitzondering wordt toegelaten. Deze uitzondering bestaat eruit, dat nieuwe bebouwing toch mogelijk is, indien een substantiële verbetering van ruimtelijke kwaliteit van een bepaald (plan)gebied kan worden bereikt. Het onderhavige plan, dat is gebaseerd op het uitgangspunt om een niet langer passende functie, die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit, te saneren, past in dit beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Instandhoudingsplan Nieuwkoopse Plassengebied

In het Instandhoudingsplan Nieuwkoopse Plassengebied (november 1991) heeft de gemeente Nieuwkoop de gewenste ontwikkeling aangegeven ten aanzien van voornoemd gebied. Het beleid is gericht op instandhouding en ontwikkeling van natuur en landschap in een evenwichtige samenhang met de overige sociaaleconomische belangen. Het plan fungeert daarmee als basis en als toetsingskader voor een gecoördineerde en doelgerichte besturing, bestemming en inrichting van het Nieuwkoopse Plassengebied.

3.3.2 Gemeentelijke structuurvisie Nieuwkoop 2040

De structuurvisie Nieuwkoop 2040 Ondernemend, Groen en Duurzaam (deel 1) en de Plan MER zijn op 16 juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie worden afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau. Om dit toekomstbeeld te realiseren wordt in de structuurvisie aandacht besteed aan zonering in drie deelgebieden : een dynamische stedelijke zone, een levendige blauwgroene zone en een diepgelegen droogmakerij. De structuurvisie is een richtinggevend document, waarin voor burgers, maatschappelijke organisaties, ontwikkelaars/private partijen duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente Nieuwkoop nastreeft.

3.3.3 Besluit Milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

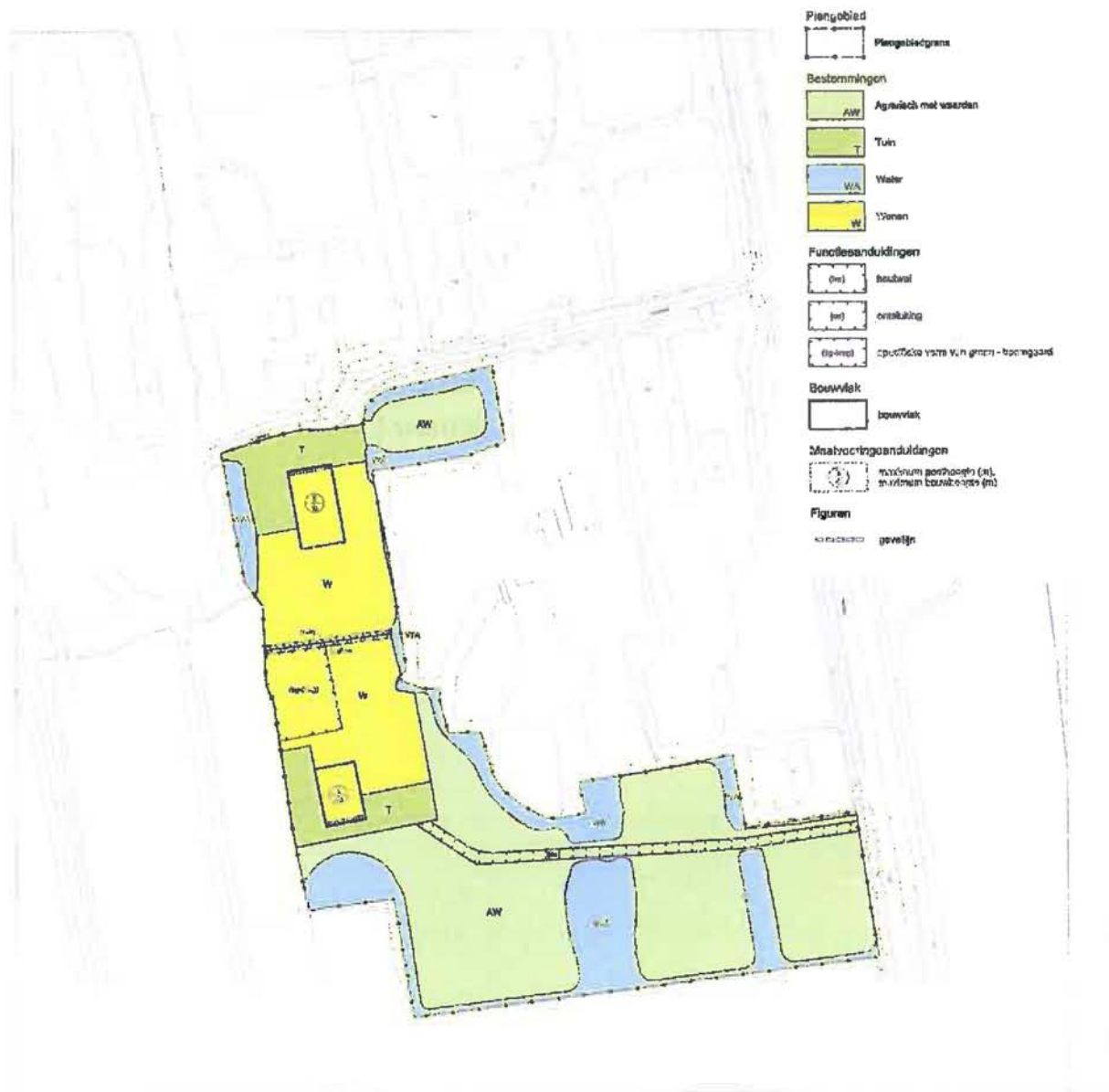
In het Besluit m.e.r. is bepaald, dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. De beschreven activiteit is het saneren van een agrarisch bedrijf en het realiseren van een extra woning, welke wordt genoemd in de D – lijst (D 9 “Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan”.) Gelet op de omvang van het plan worden geen belangrijke gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in de ruimtelijke onderbouwing van het plan, voldoende afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r. beoordeling wordt niet nodig geacht.

3.3.4 Bestemmingsplan Landelijk gebied

Specifiek voor de nieuw te realiseren situatie aan de Voorhaakdijk en aan de Milandweg is een analoge verbeelding gemaakt als onderdeel van het aanhangige bestemmingsplan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” wordt niet langer gewerkt met een stip om een woning aan te duiden. Aangezien het vigerende bestemmingsplan dateert van 2005 is veroudering qua regelgeving en systematiek ingetreden. In de systematiek van

het maken van bestemmingsplannen is aansluiting gezocht bij het nieuwe bestemmingsplan, dat voor de “Kern Nieuwkoop” in ontwikkeling is.

De woon – en tuinbestemming heeft in totaal een oppervlakte van ruim 7600 m². Het noordelijke bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 3813 m² en is gesitueerd aan de Voorhaakdijk 2. Het zuidelijke bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 3804 m². Dit is voor de nieuw te bouwen woning, die gaat uitwegen op de Milandweg. In de planregels is vastgelegd, dat per bouwvlak “Wonen” maximaal 1 woning is toegestaan. Op de erfscheiding tussen beide woonbestemmingen is de aanduiding “houtwal” opgenomen ; de in het landschapsplan benoemde “boomgaard” is ten noorden van de nieuwe woning met een aanduiding vermeld. Een aantal delen van het plangebied heeft de bestemming “agrarisch met waarden” en “water” gekregen. In de agrarische bestemming is de functieaanduiding (os) opgenomen ten behoeve van de ontsluiting naar de Milandweg. Tevens wordt in de planregels een toegangshek – bij de entree van de Milandweg – mogelijk gemaakt.



Gemeente Nieuwkoop

Bestemmingsplan Voorhaakdijk 2 en Milandweg 72, Woerdense Verlaat
omroep verandering

buRO
Bureau voor
Urbanisme en
Ruimte

Bestemmingsplan 0568-04
Bestemmingsplan 0568-04-P01

0568-04-P01

0568-04-P01

0568-04-P01

3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) is een uitwerking van de gemeentelijke structuurvisie Nieuwkoop 2040. De gemeenteraad heeft het visiedeel van het LOP vastgesteld op 25 juni 2009. Het uitvoeringsprogramma van het LOP is op 17 december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor het LOP heeft de gemeente de keuze gemaakt om samen met enkele omliggende gemeenten een Regionaal LOP voor de Rijn – en Veenstreek te maken. Het LOP is een beleidskader voor het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Samengevat komt die neer op : “wees zuinig op de karakteristieke landschappen en waarborg de kwaliteit ervan in de toekomst”. In het LOP zijn inrichtingsprincipes en bijbehorende voorbeelden opgenomen voor de gewenste beeldkwaliteit van bebouwing. Zorgvuldige aandacht voor beeldkwaliteit is noodzakelijk om de landschappelijke kwaliteit te waarborgen. Bij het ontwerp van de nieuw te bouwen woning op de Voorhaakdijk 2, zal terdege rekening gehouden met de aangestipte uitgangspunten van het LOP, zoals daar zijn : rekening houden met zichtlijnen, het aanbrengen van extra oppervlaktewater in het terrein door de initiatiefnemer.

3.3.6 Duurzaamheid

Het algemene kader van het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda “Samenwerken en Verbinden”. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden -)bouw, alsook voor klimaat en energiebesparing. De gemeente Nieuwkoop hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regio DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen – maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Bij kleinere plannen, zoals de

onderhavige, wordt verwezen naar het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen.

3.4 Toetsing aan beleid

In het rijksbeleid zijn geen beletselen om de gewenste ontwikkelingen door te zetten.

Door het beëindigen van een intensieve veehouderij wordt het nabijgelegen Natura 2000 gebied, de Nieuwkoopse Plassen en De Haeck, niet meer belast door stank, stof of geluid van een intensieve agrarisch bedrijf. Depositie vindt niet meer plaats. Er is sprake van een reductie van de milieubelasting in het gebied. De ammoniakrechten van de milieuvergunning intensieve veehouderij zijn overgedragen aan een collega-melkveehouder in Kamerik. Dit is gemeld aan de Omgevingsdienst West-Holland. Door het amoveren van alle voormalige agrarische bijgebouwen, in totaal 5137 m³ (1329 m²), wordt bijgedragen aan de ontstening van het buitengebied. De bouw van een nieuwe woning van 750 m³ en daarnaast een bijgebouw van 80 m² voor het gebruik als hobbyboer, brengt een aanzienlijke reductie aan bebouwing met zich mee. De aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst in het landelijk gebied verdraagt zich geheel met en sluit aan op het beleid van de Provincie Zuid – Holland en van de gemeente Nieuwkoop.

4. Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem en grondwater

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied, dat is gesitueerd aan de Voorhaakdijk 2.

Bij functiewijzigingen dient te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit voldoende is voor de desbetreffende functiewijziging. In dit bestemmingsplan wijzigt een agrarische bestemming naar een woonbestemming, zoals op de verbeelding is aangegeven. Het noordelijk deel van het perceel betreft een boerenerf met agrarische bebouwing. Het zuidelijk deel van het perceel betreft weiland, waarin de nieuwbouw van de woning en het bijgebouw is voorzien.

Het plangebied is niet aangemerkt met een beperking in de zin van de Wet Bodembescherming. Ter plaatse van het plangebied zijn geen bijzondere historische activiteiten bekend ; vanaf 1900 is op het noordelijk deel een boerenerf geweest. De zuidelijke locatie met een woonbestemming is in het verleden altijd onbebouwd geweest.

Het verrichtte onderzoek voldoet aan de NEN 5740, 2009. Het uitvoeren van de boringen en het bemonsteren van het reeds bestaande peilfilter heeft op 7 december 2012 plaats gehad. In totaal zijn 12 boringen in het plangebied gedaan. Uit de analyseresultaten van bodem en grondwater blijken enkele lichte verontreinigingen. Deze worden toegeschreven aan de in het verleden verrichte agrarische activiteiten.

Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

Concluderend kan worden gesteld, dat de onderzoeksresultaten voor bodem en grondwater milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen vormen voor de

beoogde woonbestemming en voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de feitelijke nieuwbouw van de woning.

4.2 Geluid op basis van ander - en wegverkeerslawaaï

In de gemeente Nieuwkoop zijn geen specifieke geluidskaarten opgesteld. Indien er geen lokale regels zijn, dan geldt de Wet Geluidhinder.

De geplande woning ligt niet binnen een geluidszone van een inrichting, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder. Beschouwing van het aspect *industrielawaai* kan daardoor achterwege blijven.

De geplande woning ligt niet binnen de zone van een spoorlijn. Het aspect *raillawaai* wordt daarom niet nader beschouwd.

Het plangebied ligt niet binnen de zogenaamde KE-zone van luchthaven Schiphol. Daarnaast ligt het bouwplan niet binnen de zone voor bouwbeperkingen op grond van het luchthavenbesluit. Het aspect *luchtverkeerslawaaï* krijgt daardoor verder geen nadere uitwerking.

Met betrekking tot *wegverkeerslawaaï* is in artikel 74 Wgh bepaald, dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en 30 km/u – wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag in principe niet worden overschreden.

De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. De Voorhaakdijk ligt buiten de bebouwde kom en is als buitenstedelijk aan te merken. De Voorhaakdijk is een doodlopende weg voor bestemmingsverkeer van een beperkt aantal woningen en heeft een verkeersintensiteit van maximaal 100 motorvoertuigen per etmaal. Theoretisch bedraagt de verkeersintensiteit maximaal 40 motorvoertuigen per etmaal. De Voorhaakdijk heeft een lengte van 180 meter. De Voorhaakdijk is een 30 km/u-weg en heeft dus geen geluidszone. Het bouwplan van de nieuwe woning ligt op circa 140 meter van de Voorhaakdijk. Daarmee blijft de woning ruimschoots buiten de contour van de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent, dat vanwege de Voorhaakdijk geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal optreden ter plaatse van het bouwplan.

De meest nabije andere weg ten opzichte van de planlocatie is de Milandweg. Deze weg is een gebiedsontsluitingsweg met een buitenstedelijke ligging, bestaat uit 1 of 2 rijstroken en heeft derhalve een geluidszone van 250 meter.

De milieudienst heeft in het recente verleden (eind 2010) met betrekking tot het aspect *wegverkeerslawaaï* advies uitgebracht over het plan “Hollandse Kade naast nummer 6”. Dit plan (2011) lijkt, wat betreft ligging ten opzichte van de (maatgevende) Milandweg, erg op de onderhavige nieuwbouwlocatie aan de Voorhaakdijk 2. Ook voor het in 2012 in procedure gebrachte bestemmingsplan Bosweg 1B is een beroep gedaan op een vergelijkbare afgeleide conclusie uit een eerder genoemd bestemmingsplan “Hollandse Kade, naast nummer 6”. De milieudienst, thans Omgevingsdienst West Holland, heeft toen geconcludeerd, dat er geen aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk was.

De Milandweg is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 80 km/u. De nieuw te bouwen woning ligt hemelsbreed 180 meter vanaf de Milandweg. Het toegangspad van de nieuw te bouwen woning naar de Milandweg heeft een lengte van 190 meter. Het toegangspad zal alleen worden gebruikt door de bewoners en de gasten van de nieuw te bouwen woning. Indien de drie benoemde nieuwbouwlocaties Hollandse Kade, naast nummer 6, Bosweg 1B en de Voorhaakdijk met elkaar worden vergeleken, dan ligt de laatstgenoemde locatie beduidend meer in de groene beschutting van omliggende woonhuizen. Bovenstaande vergelijking (met Hollandse Kade, naast nr. 6 en Bosweg 1 B) houdt in, dat, ter plaatse van de nieuw te bouwen woning, de voorkeurgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Milandweg, niet wordt overschreden.

Daarnaast blijkt uit een indicatieve berekening, dat de gevelbelasting ter plaatse van de nieuwbouw ongeveer 45 dB zal gaan bedragen. Dit betekent, dat de voorkeurgrenswaarde niet zal worden overschreden.

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

4.3 Ecologie, natuur(beschermingswet) en flora en fauna.

De Staatssecretaris van Economische Zaken heeft in haar brief van 8 maart 2013 (“Vooruit met natuurbeleid, kenmerk DGNR-NB / 13033541 = bijlage 2) nog

eens aangegeven, dat de ruggegraat van het beleid is gestoeld op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Natura 2000 en de natuurwetgeving. Met deze instrumenten wordt invulling gegeven aan internationale afspraken, zoals de wereldwijde Conventie inzake Biologische Diversiteit (CBD) en de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (VHR).

“Voor een sterke natuur (pagina 5 van 7 van bijlage 2) is wetgeving nodig, die de natuur effectief beschermt en die ook voldoende ruimte biedt voor initiatieven van betrokken burgers en ondernemers bij een praktische toepassing van de regels. Het wetsvoorstel, dat bij de Tweede Kamer aanhangig is (TK 33348), voorziet in een modernisering van de natuurwetgeving in het teken van de verbinding tussen natuur en samenleving. In het regeerakkoord “Bruggen slaan” is opgenomen, dat dit wetsvoorstel zal worden aangepast, waarbij waar mogelijk de verschillende beschermingsniveaus worden geharmoniseerd en waar relevant in overeenstemming worden gebracht met de Vogel- en Habitatrichtlijn en andere relevante regelgeving, zodanig dat de wet zal bijdragen aan de biodiversiteit in Nederland “.

Op dit moment is het beleid evenwel nog vooral gebaseerd op de gebiedsbescherming en op de soortenbescherming.

Als getoetst wordt aan gebiedsbescherming, dan is het plangebied gesitueerd in het Nationaal Landschap “Groene Hart”. Hoewel het rijk het begrip nationaal landschap wenst los te laten, lijkt de provincie bereid het begrip nationaal landschap over te nemen. Binnen een nationaal landschap is ruimtelijke ontwikkeling toegestaan, mits de belangrijkste landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast.

Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur en is ongeveer 440 meter verwijderd van het Natura-2000-gebied “Nieuwkoopse Plassen en De Haack”.

Het plangebied is bovendien niet opgenomen in of betrokken bij gebieden, die op basis van de Natuurbeschermingswet zijn aangewezen. Alleen binnen die aangewezen gebieden, zoals de Kamerikse Nessen en de Schraallanden Utrecht – West, is de NB-wet van toepassing. Beide genoemde gebieden liggen op een afstand van ruim 600 meter van het plangebied. Het met die NB - gebieden samenhangende beleid raakt weliswaar het plangebied niet rechtstreeks, maar het zegt iets over de kontekst, waarin het plangebied is gesitueerd.

Desgevraagd heeft Bureau Waardenburg onderzoek gedaan naar de effecten op beschermde waarden van de nieuwbouw van de woning in combinatie met de herinrichting van het perceel. Op basis van veldonderzoek (d.d. 10 september) en bronnenonderzoek kan de conclusie worden getrokken, dat de ingreep niet zal leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000 – gebied Nieuwkoopse Plassen en de Haack. Significante negatieve effecten als gevolg van de nieuwbouw zijn uitgesloten. Daarnaast ligt het plangebied en de ingreep buiten de begrenzing van de EHS ; negatieve effecten zijn daardoor uitgesloten. In het kader van de WABO en het aanvragen van een omgevingsvergunning betekent dit dat het onderdeel “Handelingen met gevolgen voor beschermde plant – en diersoorten” aan de aanvraag moet worden toegevoegd.

Bovendien heeft Bureau Waardenburg getoetst op de aanwezigheid van andere strikter beschermde plant- en diersoorten. Zo is ook vastgesteld, dat er geen sporen/indicaties gevonden zijn van de kerkuil/steenuil.

Het verwijderen van opstallen in het plangebied heeft mogelijk betekenis voor de vleermuizen, de huismus en algemene broedvogels. In de conclusies en aanbevelingen van het rapport wordt de mogelijkheid genoemd om tijdelijk alternatieve verblijfplaatsen te creëren voor vleermuizen in de vorm van vleermuiskasten. Vanuit dit oogpunt wordt geadviseerd om de sloop van opstallen bij voorkeur te doen plaatshebben in de periode half augustus tot eind oktober. Voor de huismus wordt geadviseerd alternatieve nestkasten te installeren. Sloop van opstallen kan – wat de huismus betreft – het best plaats hebben in de periode half augustus tot eind februari. Met het verwijderen van de opgaande beplanting (bomen en struiken) en opstallen moet rekening gehouden worden met algemene broedvogels. Indien buiten het seizoen het broedseizoen (half maart t/m eind augustus) wordt verwijderd is overtreding van verbodsbepalingen uit te sluiten. Indien conform de aanbevelingen van het onderzoek wordt gehandeld zijn negatieve effecten niet aan de orde en wordt een ontheffing van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk geacht. Het onderzoek treft u aan in bijlage 3.

Geconcludeerd kan worden, dat de onderzoekresultaten op het terrein van ecologie, natuur en flora en fauna geen belemmering zullen vormen voor de beoogde nieuwbouw van de woning. Dit geldt voor de gebiedsbescherming en voor de soortenbescherming. Nu er geen negatieve effecten zijn voor de natuur,

zijn er ook geen mitigerende maatregelen nodig. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanbevelingen voor het eventuele voorkomen van vleermuizen, de huismus en algemene broedvogels, in die zin, dat sloop van opstallen niet tussen half maart en eind oktober kan plaatshebben.

4.4 Externe veiligheid en milieuzonering

De provinciale risicokaart geeft aan, dat in de buurt van het projectgebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats heeft. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Ook kan de conclusie worden getrokken, dat er in de omgeving van de te realiseren woning geen relevante wegen of spoorwegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen. Daarenboven is het niet nodig om rekening te houden met het begrip bedrijven en milieuzonering, aangezien er in de directe en naaste omgeving van enkele honderden meters geen bedrijven staan, die van doen hebben met genoemd criterium.

De risicokaart van de provincie Zuid – Holland geeft voor het gebied Voorhaakdijk 2 aan, dat er sprake is van een inrichting, waarbij opslag in tanks plaats heeft. Op de kaart wordt dit aangeduid met een rode stip, hetgeen correspondeert met het begrip overige inrichting. Het gaat in casu om een propaangastank, die gebruikt wordt voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening van de boerderij. Plaatsing van propaantanks in het buitengebied komt veelvuldig voor. De plaatsing van de tank is destijds bij de gemeente Nieuwkoop gemeld. Tot 3000 liter is er geen vergunningplicht. In 2010 is de aanwezige propaantank vervangen door een nieuwe propaantank van 2980 liter. De propaantank is geplaatst naast de oprit van de boerderij op de Voorhaakdijk 2. Deze plaats is meer dan 7,5 meter verwijderd van de boerderij. Hiermee wordt voldaan aan de wetgeving verplichte afstanden propaantanks.

Op het adres Voorhaakdijk 3 is een poelier gevestigd. Bij de poelier is een propaantank, een koelcel en een vriezer aanwezig. Daarnaast worden er ook vleesproducten gerookt. Op basis van de publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009 van de VNG dient een dergelijke onderneming te worden ingedeeld in milieucategorie 1 met een minimaal gewenste afstand van 10 meter in een rustige woonomgeving. De werkelijke afstand bedraagt 50 meter. Deze afstand is voldoende groot.

Op het adres Voorhaakdijk 5 is op de provinciale risicokaart eveneens een rode stip geplaatst, die correspondeert met het begrip overige inrichting. Het gaat ook hier om een geplaatste propaantank. De veiligheidsafstand, die wordt aangeduid met een risicocontour blijft buiten het perceel van de Voorhaakdijk 2.

Op het adres Voorhaakdijk 6 is ook een propaantank aanwezig. Ook hier is de afstand voldoende groot.

De plaats van de nieuw te bouwen woning in het plangebied is ten zuiden van de huidige agrarische bebouwing van de Voorhaakdijk 2. De beoogde bouwplek valt buiten de risicocontour van de geplaatste propaantank aan de noordkant van het kadastrale perceel.

Concluderend kan worden gesteld, dat in het kader van externe veiligheid er geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn. Ook milieuzonering is ter plaatse niet aan de orde. De uitvoering van de planvorming leidt niet tot negatieve effecten op het woon- en leefmilieu van de bewoners van de Voorhaakdijk en de Milandweg.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen worden beschreven in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) en in de AMvB “Niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM), de Ministeriële regeling NIBM, de Ministeriële regeling Projectsaldering en de Ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid :

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde ;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ;

- een project draagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging ;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen ;

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader : een project, dat minder dan 3 % van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1500 woningen.

Conclusie : De bouw van één nieuwe woning aan de Milandweg 72 draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Water

Het plangebied aan de Voorhaakdijk 2 en de Milandweg 72 valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden . Het plangebied is gesitueerd in het “Watergebiedsplan Zegveld en Oud – Kamerik”, dat op 15 juni 2005 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap. Het watergebiedsplan bestaat uit de peilbesluiten voor de bemalingsgebieden Zegveld en Oud – Kamerik en een inrichtingsplan voor een duurzaam watersysteem in deze gebieden. Uitgangspunt van het watergebiedsplan is, dat het watersysteem zo goed mogelijk wordt afgestemd op het grondgebruik en dat bodemdaling wordt tegengegaan. Het gebied van de Voorhaakdijk heeft in het watergebiedsplan een afzonderlijk peilgebied 05-G gekregen. De peilen volgens het vigerend peilbesluit zijn voor winter en zomer gelijk : -2,23 m.

Op 14 juni 2012 is een informatieavond gehouden door het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden voor betrokkenen uit de omgeving van de polder Achttienhoven. Op die avond is aandacht besteed aan de realisatie van een bufferzone langs De Haak, de realisatie van peilgebieden voor de landbouw, de regulering van onderbemalingen en aan het proefproject dynamisch peilbeheer. Tijdens die bijeenkomst is een aantal maatregelen beschouwd, die van belang zijn voor boeren, voor grondeigenaren en voor natuurorganisaties. Van eigenaren/bewoners van de doodlopende weg Voorhaakdijk, waaraan het

plangebied is gesitueerd, was niemand van de 6 aanliggende woningen aanwezig.

Het kader voor de *watertoets* is het vigerend beleid, Vierde nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn Water. Een belangrijk uitgangspunt bij de watertoets is het zgn. “standstill-beginsel”. Daarbij wordt de vraag gesteld of er geen verslechtering van de waterhuishouding optreedt, indien de planvorming wordt uitgevoerd. De planvorming in dit bestemmingsplan bestaat uit een functiewijziging van een bestaande boerderij en uit het bouwen van een nieuwe woning ten zuiden van de Voorhaakdijk.

Aan de noordkant van het betrokken perceel aan de Voorhaakdijk 2 zijn geen wijzigingen te verwachten, als het gaat om het aspect water. Op het voormalige boerenerf aan de noordzijde zal verharding van het terrein met een oppervlakte van 2514 m² worden “uitgenomen”. Ook het amoveren van de agrarische bijgebouwen met een oppervlakte van 1329 m² zal bijdragen aan de ontstening van het buitengebied. De beleidsmatig gewenste ontstening bevordert niet alleen winst in het kader van ruimtelijke kwaliteit, het genereert ook 3843 m² meer oppervlakte met waterdoorlatendheid van de gronden, waarop het voormalige agrarische bouwvlak was gesitueerd.

Bij het uitvoeren van de watertoets is het gegeven van belang, welk oppervlak in het plangebied een nieuwe verharding zal krijgen. De nieuwe woning, alsmede het nieuwe bijgebouw blijven ruimschoots binnen de geldende norm van 500 m² nieuw te bebouwen oppervlak. Uitgaande van de saldobenadering, 3843 m² minus 500 m², resulteert de planvorming van sloop en nieuwbouw in een ontstening van 3343 m².

Naast verwerving van het perceel, kadastraal bekend, gemeente Nieuwkoop, sectie G 353, is door de initiatiefnemer van de planvorming een tweetal aangrenzende percelen verworven, t.w. G 352 en G 356. De planvorming voor een nieuwe woning kan daardoor worden ingebed in een beduidend ruimer terrein, dat bovendien geschikt is voor beweiding van hobbymatig aangehouden vee, zoals paarden, pony's en schapen. De oppervlakte van de drie percelen is ruim 2,7 hectare. Zoals aangeduid in de indicatieve situatietekening op pagina 19 wordt voorzien in een aanzienlijke uitbreiding van nieuw water op een drietal

plaatsen. Hiermee wordt ingespeeld op de gestelde wateropgave uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

In hoofdstuk 2.4 is de ontwikkeling van de nieuwe situatie geschetst. Deze is zichtbaar op de foto op de volgende pagina. Daarvan uitgaande betekent het vorengaande, dat ruim 600 m² extra oppervlaktewater wordt aangelegd door de initiatiefnemer.



Over het vorenstaande is op 13 maart 2013 toetsend overleg geweest met de contactpersoon van HDSR, (de heer Epke van der Werf,) die contactpersoon is voor de gemeente Nieuwkoop. Hij kon zich in principe vinden in bovenstaande uitgangspunten.

Concluderend kan worden gesteld, dat de kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen niet in het gedrang komen bij het realiseren van de planvorming aan de Voorhaakdijk 2. Integendeel, de planvorming draagt – mede door het

slopen van agrarische gebouwen en het aanleggen van nieuw water – kwantitatief en kwalitatief bij aan ruimte voor water.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarnaast is het sinds 1 januari 2012 verplicht in bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden (art. 3.1.6.4, sub a, Bro).

Het plangebied is – overeenkomstig de indicatieve kaart van november 2005 van de provincie Zuid – Holland - gesitueerd in het “Topgebied Cultureel Erfgoed c.q. Cultuurhistorische Hoofdstructuur, tevens Belvédèregebied”. Het gebied Nieuwkoop/Harmelen wordt als volgt omschreven : “Het gebied is een veenontginningslandschap van Europese betekenis. Het is een schoolvoorbeeld van het typisch Hollands- Utrechtse cope-ontginnings-landschap (12e en 13e eeuw) en tegelijk het grootste aaneengesloten voorbeeld ervan in Nederland “. De beleidsbeschrijving op dit terrein gaat niet zover, dat wordt ingegaan op individuele situaties, zoals thans aan snee.

Het plangebied is gesitueerd aan de Voorhaakdijk. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur wordt de Voorhaakdijk gezien als een landschappelijke lijn met hoge waarde. Het is een ontginningslijn aan de rand van de polder “Achtthhoven”.

Uit de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid – Holland blijkt, dat het plangebied ligt in een gebied, waarin de kans op het aantreffen van archeologische sporen laag is. Wanneer bij werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OCW. De vondst dient dan gedurende zes maanden ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. De kans op een aantreffen wordt niet hoog ingeschat.

Concluderend kan worden gesteld, dat de belangen van cultuurhistorie en archeologie niet in het gedrang komen, indien de voorgenomen planvorming feitelijk wordt gerealiseerd.

4.8 Verkeer en parkeren

Voor de boerderij aan de Voorhaakdijk 2, die een woonbestemming krijgt, zal de verkeersintensiteit afnemen. Was er vroeger relatief zwaar transport en landbouwverkeer noodzakelijk voor het intensieve veehouderijbedrijf, in de nieuwe situatie met een woonbestemming zal het verkeer van een naar dit perceel behoorlijk extensiveren. Zwaar transport voor veevoer en levende have is ter plaatse gestopt en ontlast ook de Voorhaakdijk als geheel.

Het adres Voorhaakdijk 2 is gesitueerd aan het eind van een doodlopende weg, zodat uitsluitend met bestemmingsverkeer, verband houdend met de woonbestemming, rekening dient te worden gehouden. De bestaande ruime uitrit op het perceel zal worden gehandhaafd, waardoor de aanwezige ontsluiting zal worden gecontinueerd. Het is staand beleid om uit te gaan van 2 parkeerplaatsen per woning in het buitengebied. Deze zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er valt dan ook geen parkeerprobleem te verwachten. Voor het parkeren zal geen beroep worden gedaan op het gebruik van de openbare weg.

De nieuw te bouwen woning zal door middel van een bestaand toegangspad van 190 meter lengte gaan uitwegen op de openbare Milandweg. Door de haakse aansluiting van het toegangspad op de Milandweg zal een overzichtelijke verkeerssituatie bijdragen aan een goede ontsluiting van het woonperceel. Het parkeren op eigen terrein is voorzien bij de woning en bij het bijgebouw. Er kan ruimschoots worden voldaan aan de parkeernorm, namelijk 2 parkeerplaatsen per woning. Naast het bijgebouw is een carport van 30 m² voorzien voor de overdekte stalling van enkele auto's. Voor het parkeren wordt geen beroep gedaan op het gebruik van de openbare weg.

Concluderend kan worden vastgesteld, dat de ontsluiting van het betrokken plangebied op de openbare weg alsmede het parkeren op eigen terrein binnen het plangebied is gerealiseerd. Beide aspecten vormen geen aanleiding om een beroep te doen op publieke voorzieningen. Uit een oogpunt van verkeer, parkeren en ontsluiting zijn er geen belemmeringen om het bouwplan te kunnen uitvoeren. Door het afgenomen zwaar transport vanwege het vertrek van het intensieve veehouderijbedrijf zal het woon- en leefklimaat aan de Voorhaakdijk verbeteren.

4.9 Conclusie op basis van de uitvoeringsaspecten

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van de plannen tot nieuwbouw van een vrijstaande woning Milandweg 72, omdat:

- de nieuw te bouwen woning past in de directe omgeving en is daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
- de toetsing aan aspecten, zoals bodem, akoestiek, natuur, externe veiligheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, water, cultuur, archeologie, verkeer en parkeren positief uitvalt;
- het stoppen van de intensieve veehouderij ter plaatse tot gevolg heeft, dat er een eind komt aan zwaar agrarisch transport ;
- de ruime ontstening bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteitswinst ;
- uitbreiding van oppervlaktewater positieve effecten sorteert voor het plangebied en directe omgeving;
- voor de nieuwe woning en voor de omgeving een aanvaardbaar woon – en leefklimaat verzekerd is;
- de gronden in eigendom zijn van de opdrachtgever/initiatiefnemers en de nieuwbouwplannen door hen economisch uitvoerbaar worden geacht;
- er geen beroep wordt gedaan op publieke middelen om het plan te realiseren;

5. Juridische planopzet

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk afgestemd op recente bestemmingsplannen van de gemeente Nieuwkoop. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en de opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er mag worden gebouwd. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk. De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn :

a. Inleidende regels; b. bestemmingsregels; c. algemene regels; d. overgangs- en slotregels.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bouwplan wordt gerealiseerd op basis van een particulier initiatief. De kosten, die gepaard gaan met de uitvoering van de planvorming, zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Tevens zijn de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor de initiatiefnemers. De kosten voor het voeren van de ruimtelijke procedure zijn vastgelegd in de gemeentelijke legesverordening. Na afronding van de procedure zullen de kosten door de gemeente in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.1, geeft aan, dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met overheden, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Dit zijn

in casu waterbedrijf Oasen, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, de Veiligheidsregio Hollands Midden en de Provincie Zuid – Holland. Na het vaststellen van de ontvankelijkheid worden de vier genoemde instellingen uitgenodigd om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De resultaten van het vooroverleg zullen onderstaand worden weergegeven. In dit hoofdstuk komen (later) de (eventueel) ingediende zienswijzen aan de orde.

Resultaten zienswijzen en vooroverleg

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 februari 2014 tot en met 19 maart 2014. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is door één persoon gebruik gemaakt. De reactie op de zienswijze is als bijlage 1 bij dit plan gevoegd.

Vooroverleg

De betrokken overheden zijn ook in gelegenheid gesteld om tijdens de zienswijzenperiode te reageren. Van de mogelijkheid om te reageren op het plan, is door twee partners gebruik gemaakt.

1. **Gemeente Bodegraven Reeuwijk**
De ruime afstand van het plangebied tot hun gemeente, gaf het college van burgemeester en wethouder van Bodegraven Reeuwijk aanleiding om verder niet inhoudelijk te reageren op het plan.
2. **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**
Dijkgraaf en hoogheemraden adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan hun belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill-principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:
 - Afname van verhard oppervlak.
 - Toename open water.

Deze twee zaken zorgen voor een verbetering van de waterhuishouding omdat ze bijdragen aan het verkleinen van de kans op wateroverlast in het gebied.

Zij hebben enkele opmerkingen op de tekst in de waterparagraaf, die met de tekstopname hieronder verwerkt zijn in de definitieve tekst van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het plangebied ligt in het peilbesluit Zegveld. Een deel van het plangebied ligt in het peilgebied 05-G. Dit peilgebied heeft volgens het peilbesluit een peil van NAP -2,23m, zowel in de zomer als de winter.

Aan de zuidkant ligt het plangebied voor een deel in het peilgebied 5A noord. Dit peilgebied heeft een peil van NAP -2,54m in de zomer en NAP -2,64m in de winter. Wij willen u en de initiatiefnemer erop wijzen dat in peilgebied 5A noord het peil periodiek verlaagd (geïndexeerd) wordt in verband met de optredende maaiveldafval in het gebied.

In peilgebied 05-G wordt het peil niet geïndexeerd. Dit betekent dat het peilverschil tussen deze twee peilgebieden in de toekomst steeds groter zal worden. De nieuwe woning is gepland op de grens van de twee peilgebieden. Hier verwachten dijkgraaf en hoogheemraden geen problemen ten aanzien van de nieuwe bebouwing.