

Gemeente Nieuwkoop

Bestemmingsplan Noordse Buurt

Gemeente Nieuwkoop

Bestemmingsplan Noordse Buurt

Rapportnummer:	211X02561.047136_2
Datum:	20 augustus 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer W. de Bruijn
Projectteam BRO:	Ayhan Aygün, Lara Brand, Athena El-wanni, Linda Hoebe, Alexander Rink, Harmen Venema, Wouter Zweerink
Concept:	-
Ontwerp:	20 januari 2009
Vaststelling:	16 juli 2009
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, glastuinbouw, natuur, wonen
Bron foto kaart:	Hollandse Hoogte
Beknopte inhoud:	De Noordse Buurt vormt een barrière tussen de omringende natuur- en recreatiegebieden die deel uitmaken van de EHS. Met de transformatie van de kassen naar natuurgebied wordt een duurzame en structurele verbetering voorgestaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de transformatie juridisch-planologisch vastgelegd.

BRO Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
 DEEL A - PLANOPZET	 7
 2. VISIE	 9
2.1 Inleiding	9
2.2 Uitgangspunten	9
2.3 Natuur	10
2.4 Burgerwoningen	12
2.5 Waterhuishouding	13
2.6 Recreatie	13
 3. JURIDISCHE TOELICHTING	 17
3.1 Inleiding	17
3.2 Planvorm	17
3.3 Regels	18
 DEEL B - VERANTWOORDING	 21
 4. BESTAANDE SITUATIE	 23
4.1 Inleiding	23
4.2 Ruimtelijke structuur	23
4.3 Functionele structuur	25
 5. BELEIDSKADER	 27
5.1 Inleiding	27
5.2 Rijksbeleid	27
5.3 Provinciaal beleid	30
5.4 Gemeentelijk beleid	33

6. MILIEUASPECTEN	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Bodem	35
6.3 Water	36
6.4 Geluid	38
6.5 Luchtkwaliteit	39
6.6 Flora- en faunaonderzoek	39
6.7 Externe veiligheid	40
7. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	43
7.1 Inleiding	43
7.2 Cultuurhistorie	43
7.3 Archeologie	44
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
9. PROCEDURE EN INSPRAAK	49

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het kassengebied de Noordse Buurt vormt op dit moment een barrière tussen de omringende natuur- en recreatiegebieden die tezamen onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Met de transformatie van de kassen naar natuurgebied wordt een duurzame en structurele verbetering voorgestaan, ecologisch en landschappelijk passend in de omgeving.

Op 8 februari 2007 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop besloten de Wet voorskracht gemeenten van toepassing te verklaren op het gebied 'Noordse Buurt'. Tevens geldt tot 27 januari 2009 een voorbereidingsbesluit. Dat betekent dat er op dat moment een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet liggen.

De ambitie is een helder en toegankelijk nieuw bestemmingsplan voor de Noordse Buurt te realiseren, zowel voor de burger als voor de toetsende instanties, ook gezien de toekomstige digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het glastuinbouwgebied De Noordse Buurt, gelegen in de Polder Noordse Buurt in de gemeente Nieuwkoop.



Ligging Noordse Buurt

(Image ©2007 Aerodata International Surveys ©2008 Tele Atlas ©2007Google™)

De begrenzing van het plangebied is als volgt:



Bestemmingsplangrens

(Image ©2007 Aerodata International Surveys ©2008 Tele Atlas ©2007Google™)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het grootste gedeelte van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Noordse Buurterpolder'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de toenmalige gemeente Zevenhoven vastgesteld op 1 april 1976.

De bestemming van de gronden in het vigerend bestemmingsplan is 'Agrarische doeleinden – kassenbedrijf'. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is overeenkomstig toenmalig gebruik bestemd. Per bedrijf zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan, indien dat noodzakelijk is op grond van "de aard, de omvang en de continuïteit van het bedrijf." Het aantal bedrijfswoningen is gekoppeld aan 'standaard-bedrijfs-eenheden'.

Een klein gedeelte van de Noordse Buurt valt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Zevenhoven', vastgesteld 30 oktober 1989 en goedgekeurd door GS 18 mei 1990. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden met natuur- en landschapswaarde' met nadere aanduiding 'z' (geen gebouwen toegestaan). Op een gedeelte hiervan, grenzend aan de Noordse Buurt, is

in het verleden, door middel van een vrijstelling, glastuinbouw gerealiseerd. De feitelijke 'glasgrens' komt daardoor dus niet meer overeen met de plangrens van bestemmingsplan 'Noordse Buurterpolder'.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit twee delen:

Deel A - Planopzet

Dit plandeel geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige transformatie van de Noordse Buurt van glastuinbouwgebied naar natuur- en woongebied. Daarnaast bevat het de juridische uitgangspunten voor de vertaling van de visie in het bestemmingsplan. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deel A voldoende.

Deel B - Verantwoording

Deel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit onderdeel wordt onder meer de bestaande situatie, het beleidskader, de milieuhygiënische aspecten, de economische uitvoerbaarheid en de procedures behandeld.

DEEL A - PLANOPZET

2. VISIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt de visie op het plangebied. De visie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling van dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op zowel de toekomstige ruimtelijke hoofdstructuur in het plangebied als de functionele invulling.

Allereerst worden de uitgangspunten voor de toekomstige invulling uiteengezet, achtereenvolgens komen de verschillende functies aan bod.

2.2 Uitgangspunten

De huidige kassen in de Noordse Buurt liggen midden in het Groene Hart, ingesloten tussen natuurgebieden. Ten eerste is er het (toekomstig) Natura 2000 gebied Nieuwkoopse Plassen en polder De Haeck. De Westveense polder direct ten zuiden van Noordse Buurt maakt ook onderdeel uit van dit (toekomstig) Natura 2000 gebied. Ten westen ligt het onlangs gerealiseerde nieuwe natuurgebied de Groene Jonker. Aan de oostzijde wordt de polder begrensd door de rivier de Kromme Mijdracht. Aan de overzijde daarvan liggen de Bovenlanden, die deel uit maken van de Ecologische Hoofdstructuur. Enkele kilometers verderop liggen de Vinkeveense Plassen en het natuurmonument Botshol. Hieronder is de ligging van de Noordse Buurt ten opzichte van deze natuurgebieden weergegeven.



Ligging Noordse Buurt temidden van natuurgebieden

(Bron: ministerie van LNV, Tele Atlas en Aerodata International Surveys.

Al deze natuurgebieden bij elkaar vormen op landelijk niveau een belangrijke schakel tussen natuur- en recreatiegebieden. Vanuit Zeeland loopt via de Biesbosch en de Rottemeren een Natte As naar het Groene Hart. Van daaruit gaat deze groenblauwe verbinding richting het IJsselmeer en uiteindelijk naar de Friese meren en de Waddenzee. Op regionaal niveau kan de Noordse Buurt een belangrijke schakel vormen tussen natuur- en recreatiegebieden binnen de Groenblauwe Slinger. Momenteel vormen de kassen echter eerder een barrière in het groen.

Het glastuinbouwgebied Noordse Buurt kenmerkt zich nu door veel vervallen kassen en bedrijfsgebouwen. Schaalvergroting is niet mogelijk, door de ligging tussen recreatie- en natuurgebieden. Bovendien kent de Noordse Buurt een zeer complexe waterhuishouding en is de infrastructuur onvoldoende. In de Noordse Buurt is geen duurzame groei van de glastuinbouw mogelijk. Er is fysiek geen groeirimte voor nieuwe kassen. In de structuurvisie voor gemeente Nieuwkoop wordt elders in de gemeente ruimte geboden voor nieuwe glastuinbouwbedrijven. Het herontwikkelen van het kassengebied Noordse Buurt naar natuur- en recreatiegebied versterkt de verbinding tussen de verschillende natuur- en recreatiegebieden en biedt groeirimte voor ondernemers elders. Het gebied heeft ook grote potentie om een interessant groen woonmilieu te worden.

2.3 Natuur

Het plangebied zal gefaseerd worden ontwikkeld tot natuurgebied. De gemeente koopt de gronden aan inclusief bebouwing en sloopt zelf het bedrijfspand of de kas. De percelen die zo vrij komen worden ontdaan van erfverharding. De aanwezige infrastructuur en de woningen blijven gehandhaafd (zie hierna). Het is de bedoeling dat er op termijn een aaneengesloten natuurgebied ontstaat dat zo mogelijk één gemeenschappelijke waterhuishouding heeft. Het waterpeil zal zo natuurlijk mogelijk fluctueren en in ieder geval hoger komen te staan dan nu het geval is. Er zal ook beperkt grondverzet plaatsvinden.

Door het afgraven van de toplaag en het opzetten van het waterpeil ontstaat rond en tussen de huizen een waterrijk natuurgebied met een verbinding vanaf de Nieuwkoopse plassen. Dit biedt kansen voor moerasvogels en voor diverse soorten vissen en amfibieën. Mits er uitsluitend voedselarm water uit de Nieuwkoopse Plassen wordt ingelaten ontstaat er een ook bijzondere vegetatie.



Om van het gebied één natuurlijke eenheid te maken zullen er duikers en faunapassages worden aangelegd onder de bestaande infrastructuur. In het gebied worden ook wandel- en fietspaden aangelegd. De routing wordt zodanig, dat er ook rustgebieden ontstaan in het gebied.

Landschappelijke elementen komen voor in de vorm van lijnen en vlakken. De lijnvormige elementen zijn elzensingels en legakkers die de bosstrook en de inlaat vanuit de Nieuwkoopse Plassen verbinden met de Kromme Mijdrecht en de rietstrook erlangs. Daarnaast zijn er vlakken in de vorm van plassen, rietlanden en open graslanden, deze sluiten in ruimtelijke zin aan op de omgeving in het westen (weidegebied) en de Nieuwkoopse Plassen. Verspreid in het landschap en in de plassen zijn kleine boskaveltjes van ca. 700 m² te vinden. Deze zorgen voor diepte in het landschap, en bieden schuilplaatsen voor dieren.

Het uiteindelijk beeld voor het natuurgebied is een open landschap, afgewisseld met enkele singels en bosjes. Aan het eind van dit hoofdstuk is een visiekaart opgenomen met het beoogde eindbeeld voor de Noordse Buurt.

Biomassa en natuurproducten

Het toekomstige natuurgebied zal de eerste jaren een ruig gebied zijn. Vanwege de te verwachten hoge fosfaatgehaltes in de bodem zal de plantengroei weelderig zijn. De natuur is er bij gebaat om het aanwezige fosfaat te verminderen. Dit kan door het maaien en afvoeren van de snelgroeiende vegetatie, zoals riet.

Momenteel wordt het meeste maaisel uit natuurgebieden – afhankelijk van de kwaliteit van de bodem – afgevoerd naar compostbedrijven. Het maaisel kan echter nuttiger worden ingezet: plantenresten kunnen worden gebruikt als biomassa in vergistingsinstallaties, de vrijkomende warmte kan dan worden gebruikt voor de productie van elektriciteit en de vrijkomende gassen kunnen worden gebruikt voor (wijk)verwarming. De Noordse Buurt heeft een grote potentie om energieleverancier te worden van de woningen en bedrijven in gemeente Nieuwkoop.

De vrijkomende vegetatie uit de Noordse Buurt kan ook worden gebruikt voor het maken van natuurproducten, zoals rieten daken, duurzame bouwmaterialen of oeverbeschoeiingen van wilgentenen.

2.4 Burgerwoningen

De bestaande (bedrijfs)woningen in het plangebied, 71 in totaal, blijven behouden als burgerwoningen. De woningen komen te liggen in een aantrekkelijk nieuw natuur- en recreatiegebied. Als de bedrijfsbebouwing in de toekomst gesloopt wordt en de voormalige bedrijfswoningen burgerwoning worden, wordt de kaveldiepte aangepast. Maatgevend hierbij is de getrokken rooilijn achter de kavels langs. Afhankelijk van de ligging van de woning varieert de kaveldiepte tussen de 25 en de 45 meter. De breedte van de kavels varieert tussen de 15 en de 25 meter. Inclusief bijgebouwen mag de inhoud van de woningen maximaal 750 m³ bedragen.

Voor de inrichting van de kavels zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. Duurzaamheid dient in architectuur en energievoorziening voorop te staan.



Bestaande (bedrijfs)woningen in het plangebied

2.5 Waterhuishouding

De waterhuishouding van de nieuwe natuur in de Noordse Buurt zal zodanig worden ingericht, dat er een zoveel mogelijk aaneengesloten peilvak ontstaat met een meer flexibel en hoger waterpeil dan in de huidige situatie.

In de huidige situatie is er sprake van een lager waterpeil ten opzichte van de omgeving, met inklinking van de bodem als gevolg. In de nieuwe situatie zal het waterpeil worden opgezet, zodat die inklinking wordt tegengegaan. Bij graafwerkzaamheden ten behoeve van natuurontwikkeling of het aanpassen van het waterpeil zou kwel kunnen optreden in het gebied, met onbekende gevolgen voor de omringende natte gebieden. Om dit te voorkomen worden de grondwaterstromen en aardlagen in beeld gebracht in een geohydrologisch onderzoek (zie hoofdstuk 6). Hierdoor wordt duidelijk op welke plekken wel en niet gegraven kan worden en hoever het waterpeil kan worden opgezet. De uiteindelijke inrichting van het gebied wordt hierop aangepast. In de huidige situatie wordt er ook water onttrokken aan de Nieuwkoopse Plassen voor de bedrijven in het plangebied. In de toekomstige situatie komt deze onttrekking te vervallen, zodat er meer schoon water beschikbaar blijft voor (toekomstig) Natura 2000 gebied Nieuwkoopse Plassen.

Om te voorkomen dat de te behouden woningen en infrastructuur hinder ondervinden van het nieuwe waterpeil, krijgen de wegen en woonkavels een watersysteem dat gescheiden is van het watersysteem van het te ontwikkelen natuurgebied. Dit in verband met de gewenste ontwatering van woningen en het variabele waterpeil in het omliggende natuurgebied. Door middel van voornoemd geohydrologisch onderzoek worden ook de woningen ten opzichte van NAP en maaiveld ingemeten, zodat duidelijk wordt welk waterpeil het beste past bij de natuur zonder schade of overlast aan de bestaande woningen.

2.6 Recreatie

De Noordse Buurt wordt een gebied met veel potentie voor recreatie, mits met respect voor de rust die sommige dieren nodig hebben. Voor intensieve recreatie is in principe daarom geen plaats. In het gebied komen wandelpaden, zowel goed toegankelijke als meer avontuurlijke paden en een doorgaande fietsroute tussen de Kromme Mijdsrecht en de Nieuwkoopse Plassen. Op de plek waar de wegen naar Noorden, Noordse Dorp en de Noordse Buurt samenkomen ontstaat ruimte voor een recreatief knooppunt.





Beoogd eindbeeld natuur Noordse Buurt (uit: Concept Visie Noordse Buurt, BRO, 20 oktober 2008)

3. JURIDISCHE TOELICHTING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de planregels en de plankaart van het bestemmingsplan. Het is te beschouwen als een leeswijzer voor de planregels en de plankaart. Paragraaf 3.2 geeft de hoofdlijn van het bestemmingsplan weer, terwijl de twee daarop volgende paragrafen gedetailleerder ingaan op de verschillende bestemmingen en overige regelingen, zoals die zijn neergelegd in de planregels.

Het voorliggende bestemmingsplan dient ter realisering van het natuur- en woongebied Noordse Buurt. In voorgaande hoofdstukken is beschreven welke ontwikkelingen in het gebied gaan plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

3.2 Planvorm

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als toetsingskader.

Op de bij het bestemmingsplan 'Noordse Buurt' behorende plankaart zijn alle noodzakelijke en op grond van het Besluit ruimtelijke ordening vereiste gegevens ingetekend. In de legenda is te zien dat onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en aanduidingen op de plankaart. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Elk stuk grond op de kaart heeft een bestemming. Elk op de plankaart ingetekende bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de planregels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar de aanduidingen op de kaart. Aanduidingen geven diensgevolge, in samenhang met de bestemmingsregels, duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan. Op de plankaart is door middel van een bouwvlak aangegeven waar een woning in het betreffende bestemmingsvlak gebouwd mag worden. In het onderhavige bestemmingsplan is uitgegaan van positieve bestemmingen: gebruik van de gronden is direct mogelijk.

3.3 Regels

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene voor het gehele plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffing- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Als laatste komt in hoofdstuk IV de slotbepaling aan bod.

Hoofdstuk I Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Natuur (artikel 3)

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen, agrarisch, recreatief en educatief medegebruik, observatieposten, infrastructurele voorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en voor het behoud van natuurwetenschappelijke en/of ecologische waarde. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, echter bouwwerken zijn toegestaan wanneer de bouwregels in acht worden genomen.

Sport (artikel 4)

De aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten, met daarbij behorende wegen, paden, parkeervoorzieningen, warlopen, waterpartijen en groenvoorzieningen. Er mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de veldsport. In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen wat betreft het bebouwingspercentage en de bouwhoogte.

Verkeer (artikel 5)

Binnen deze bestemming liggen de (hoofd)wegen, straten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, waterlopen, voorzieningen van algemeen nut en oeververbindingen. Op deze gronden mogen uitsluitend onder voorwaarden gebouwen van algemeen nut worden gebouwd.

Water (artikel 6)

Oppervlaktewater dat van belang is voor de waterhuishouding in het plangebied is als 'Water' bestemd. Binnen de bestemming Water zijn naast het water o.a. ook waterbergingen, waterhuishoudingen, waterlopen- en waterpartijen, groen- en infiltratievoorzieningen, oevers, kruisingen en overbruggingen toegestaan.

Wonen (artikel 7)

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep. Maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep met een maximum van 60 m².

De huidige bedrijfswoningen worden in het bestemmingsplan aangegeven als burgerwoningen. In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de bouwhoogte en de maximale inhoud. Tevens is aangegeven dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan.

Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met dien verstande dat de bouwregels hieromtrent in acht worden genomen.

Tot slot is er binnen deze bestemming een ontheffing opgenomen. De ontheffing maakt het mogelijk een bedrijf aan huis uit te oefenen in het hoofd- of bijgebouw. Hierbij moet echter wel de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijven. Bovendien mag het bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Ook geldt hierbij het vereiste dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, met een absoluut maximum van 60 m².

Hoofdstuk III Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 8)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 9)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten. Burgemeester en wethouders kunnen een ontheffing verlenen voor het bouwen van maximaal 1 zwembad per perceel met een maximale oppervlakte van 50 m².

Algemene ontheffingsregels (artikel 10)

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden. Met de ontheffingsbevoegdheid kan het dagelijks bestuur o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

De algemene bevoegdheid betreft het aanpassen van de bestemmingsgrenzen indien dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein of indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.

Algemene procedureregels (artikel 12)

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden wordt een eigen regeling gehanteerd. In dit artikel is een voorbereidingsprocedure opgenomen die afwijkt van de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Voor de wijzigingsbevoegdheden is art 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wel van toepassing. Bij het verlenen van een aanlegvergunning is de procedure als in art 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Overgangsrecht (artikel 13)

In dit artikel wordt het overgangsrecht uiteengezet.

Hoofdstuk IV

Slotregel (artikel 12)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Inleiding

De droogmakerij Noordse Buurt is oorspronkelijk in de jaren dertig van de vorige eeuw als werkverschaffingsproject van de rijksoverheid ontstaan. Het project kwam moeizaam op gang en heeft stilgelegen tijdens de Tweede Wereldoorlog. In de jaren vijftig is het 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. Uiteindelijk is het plangebied overgegaan van tuinbouw naar het glastuinbouwgebied zoals we de Noordse Buurt nu kennen.

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied, uiteengezet in de ruimtelijke- en functionele karakteristiek.

4.2 Ruimtelijke structuur

Algemeen

Het plangebied ligt tussen een aantal bestaande natuurgebieden ingeklemd. De aanwezige kassen in de Noordse buurt vormen een barrière tussen deze gebieden, transformatie naar natuur vormt dan ook een belangrijke ruimtelijke verbetering. De ruimtelijke structuur zal hierna verder uiteengezet worden.

Ondergrond

De ondergrond is bepalend voor de ontwikkeling en de uitstraling van de Noordse Buurt. Geomorfologisch heeft de gemeente Nieuwkoop een eenvoudige opbouw. Onder de aanwezige top laag ligt het Hollandveen. Omstreeks 2200 jaar v. Chr. ontstond er ten oosten van de huidige kustlijn een gesloten strandwallensysteem. Hierdoor verminderde de invloed van de zee op het achter de strandwallen gelegen gebied (regressie). Het water verzoette en de omstandigheden werden gunstig voor de groei van een weelderige riet- (en biezen) vegetatie. Doordat de ophoping van organisch materiaal groter was dan de afbraak, ontstond veen.

Onder het Hollandveen ligt de maritieme afzetting van Calais. Door zeespiegelstijging, waardoor de invloed van de zee zich steeds verder oostwaarts uitbreidde, werd in het Atlanticum en het vroeg-Subboreaal op het basisveen een dik pakket mariene sedimenten afgezet. Deze afzettingen worden aangeduid met de naam 'Afzettingen van Calais' of 'Oude zeelei'.

In 1938 werd de beslissing genomen om de half-verveende Noordse Buurt Polder uiteindelijk droog te maken, in het kader van de tewerkstelling van werklozen. Door de tussenkomst van de Tweede Wereldoorlog vond dit echter pas enige jaren na 1945 plaats. In 1958 kwam de polder ten slotte droog te liggen. Hiervoor was het een petgatengebied, vergelijkbaar met dat in het ernaast gelegen Nieuwkoopse plassengebied. Na de droogmaking van de Noordse Buurt Polder ontwikkelde zich een geconcentreerd tuinbouwgebied. De restveengronden in de polder bleken hiervoor geschikt te zijn. In het kassengebied werd een intern wegenstelsel aangelegd, waarlangs de bebouwing plaatsvond.

Bebouwing

Het plangebied is voor circa 60% bebouwd en verhard. De bedrijfspercelen zijn gemiddeld circa 1,5 ha. groot. Hoewel er ook open teelt plaatsvindt in de Noordse Buurt, bestaat het plangebied toch voornamelijk uit kassen. Van deze kassen is een groot deel sterk verouderd. Naast kassen bestaat de bebouwing in het plangebied verder uit overige agrarische bedrijfsgebouwen en staan er 71 (bedrijfs)woningen. Deze bestaande woningen blijven als burgerwoningen gehandhaafd in voorliggend bestemmingsplan.



Open teelt en glastuinbouw

Verkeersstructuur

De ontsluiting binnen het plangebied geschiedt middels de Floraweg en de Veenweg. Deze eenvoudige interne wegenstructuur takt aan op de Ingenieur J. Nysingheweg, de enige weg van waaruit het plangebied ontsloten wordt op het omliggende wegennetwerk. Deze slechte ontsluiting maakt de Noordse Buurt vanuit logistiek oogpunt in toenemende mate ongeschikt voor moderne bedrijfsvoering.

Groen en water

Tussen de bedrijfspercelen en langs de wegen liggen diverse ontwateringsslootjes. Naast de bermen en slootkanten is er in het plangebied geen openbaar groen aan-

wezig. Het overige groen is aanwezig in de vorm van tuinen en de twee aanwezige voetbalvelden.



Sportvelden, woningen en glastuinbouw

4.3 Functionele structuur

Binnen het plangebied is een beperkt aantal functies aanwezig. Het gebied bestaat voornamelijk uit kassen met bedrijfswoningen. Daarnaast liggen er twee sportvelden (voetbal), met bijbehorende bebouwing in het plangebied.

Het landelijk gebied rondom de Noordse Buurt biedt veel ruimte voor recreatie, met name de Nieuwkoopse plassen, maar ook voor wandelaars en fietsers zijn er voldoende routes. Direct ten zuiden van het plangebied is een camping gelegen.

5. BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied passen. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

5.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Het rijk heeft een resultaatverantwoordelijkheid voor de borging en ontwikkeling van (inter)nationale natuurlijke waarden. Deze waarden bevinden zich onder andere in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aanleg van een aantal robuuste ecologische

verbindingen tussen grotere natuurgebieden is nodig om de samenhang van de EHS te bevorderen.

In de Nota Ruimte is een aantal Nationale Landschappen vastgesteld. Het Groene Hart, waarin het plangebied is gelegen, behoort tot het Nationaal Landschap. In de Nationale Landschappen geldt een ruimtelijk beleid gericht op het behouden en/of versterken van de kernkwaliteiten zoals de openheid van het gebied of het verkavelingspatroon. Nieuwe grootschalige verstedelijking en glastuinbouw zijn bijvoorbeeld niet toegestaan.

Voor de land- en tuinbouwsector zet het rijk in op een duurzame ontwikkeling en een vitaal platteland. Vanuit het oogpunt van economie, milieu, landschappelijke kwaliteit en infrastructuur wordt gestreefd naar bundeling van niet-grondgebonden en/of kapitaalintensieve landbouw en (eventueel) daaraan gerelateerde bedrijvigheid in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's). Naast deze landbouwontwikkelingsgebieden legt het rijk de prioriteit bij goed functionerende greenports, concentratiegebieden van de tuinbouw en de daaraan verbonden kennisinstellingen, logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid.

Structuurvisie Randstad 2040

Met de 'Structuurvisie Randstad 2040' zet het kabinet de koers uit om de Randstad integraal te ontwikkelen tot een duurzame en concurrerende Europese topregio in 2040. In de structuurvisie worden, in aanvulling op de Nota Ruimte, een aantal keuzes gemaakt om uitvoering te geven aan de kabinetsambitie. De structuurvisie focust op ruimtelijke opgaven met een rijksrol en besteedt daarnaast ook aandacht aan een aantal niet ruimtelijke onderwerpen die bijdragen aan een duurzame en concurrerende Randstad.

Het kabinet kiest in de Structuurvisie Randstad 2040 voor een groter en waterrijker Groene Hart, verdergaande verdichting van de steden, inclusief ruimte voor hoogbouw, een betere aansluiting op het internationale netwerk van hogesnelheidstreinen en een beter regionaal openbaar vervoer.

De belangrijkste keuzes in relatie tot het plangebied staan hieronder beknopt opgesomd:

Leven in een veilige, klimaatbestendige en groenblauwe delta

- Randstad blijvend beschermen tegen overstromingen;
- Anticiperen op toenemende verzilting en watertekort;
- Van Groene Hart naar Groenblauwe Delta: beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten.

Kwaliteit maken door sterkere wisselwerking groen, blauw en rood

- Beschermen en ontwikkelen van landschappelijke differentiatie;

- Transitie van de landbouw;
- Ontwikkeling van groene woon- en werkmilieus gekoppeld aan groenblauwe opgave;
- Ontwikkeling groenblauwe kwaliteit bij de steden in de vorm van metropolitane parken.

Kiezen voor landbouw – een visie op de toekomst van de Nederlandse agrarische sector

In september 2005 is de toekomstvisie 'Kiezen voor landbouw – een visie op de toekomst van de Nederlandse agrarische sector' vastgesteld. De visie tracht een bijdrage te leveren aan de discussie over de toekomst van de agrarische sector in Nederland. Er blijkt toekomst voor de agrarische sector in Nederland, zeker voor de glastuinbouw. Niet de overheid maar de ondernemers hebben daarvoor de sleutel in handen. Keuzes moeten gemaakt worden. Er wordt een aantal mogelijkheden genoemd om een eigen koers uit te zetten, afhankelijk van de sector, de omgeving en de kwaliteiten van de omgeving. Onder andere kostprijsverlaging en ketensamenwerking worden genoemd.

De glastuinbouw is uitgegroeid tot een belangrijke pijler onder het Nederlandse agrocluster. Economisch gezien is de glastuinbouw van groot belang. Het aantal glastuinbouwbedrijven zal dalen, maar de blijvers zullen qua omvang sterk groeien. Al jaren kent de glastuinbouw een locatieprobleem. Met name in de Randstad is grootschalige uitbreiding nauwelijks meer mogelijk. Een herstructurering van de glastuinbouw(-gebieden) zal de komende jaren nieuwe mogelijkheden bieden om de bedrijfsstructuur aan te passen.

Greenport(s) Nederland Visie 2040

De Visie 2040 geeft een heldere beschrijving van de ontwikkelingen, trendbreuken, analyses en doelstellingen voor de tuinbouwsector vanuit een mondiale scope. Het is een nationale strategische visie, welke gezamenlijk is ontwikkeld door het bedrijfsleven en de overheid.

In de Greenport(s) Visie 2040 stelt de branche Europa en de nieuwe afzetmarkten centraal. De tuinbouw ziet duurzame ontwikkeling niet als kans of bedreiging, maar als vanzelfsprekendheid. Dit uit zich onder andere in de keuze voor duurzame energiebronnen, sanering van verouderd glas, inrichting van duurzame multifunctionele tuinbouwgebieden, duurzame transport- en productiesystemen, de toepassing van kringloopprocessen en het mee oplossen van maatschappelijke vraagstukken.

Conclusie

De transformatie van de Noordse Buurt naar natuur draagt direct of indirect bij aan de doelstellingen uit het Rijksbeleid vanuit het Nationaal Landschap Groene Hart, de Structuurvisie Randstad, Kiezen voor Landbouw en de Greenport(s) Visie 2040. Sanering c.q. verplaatsing van de aanwezige glastuinbouwbedrijven in de Noordse Buurt

heeft een positief effect op de waterhuishouding van de Noordse Buurt en de omliggende natuurgebieden, waaronder Natura 2000-gebied de Nieuwkoopse Plassen en de Haeck. Daarnaast verbetert de leefkwaliteit voor zowel de bewoners van het gebied als de flora en fauna door de ontwikkeling van natuur op de vrijgekomen ruimte.

5.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020

Op 13 oktober 2004 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de nota 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020' vastgesteld. De structuurvisie bevat de belangrijkste opgaven in de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie voor de komende vijftien jaar. De ruimtelijke strategie in de PRSV richt zich op 2020 met een doorkijk naar de nog langere termijn. Met de structuurvisie wil de provincie tijdig en actief inspelen op ruimtelijke processen.

Het aanzien van het landelijk gebied wordt vooral bepaald door het cultuurlandschap van de grondgebonden landbouw en de karakteristieke occupatie in linten, langs dijken en in dorpen, afgewisseld met water- en natuurlandschappen. Deze diversiteit vormt een belangrijk deel van het cultuurhistorisch en ecologisch erfgoed en dient daarom beschermd en waar mogelijk versterkt te worden.

Het Groene Hart is als karakteristiek Hollands veenweidelandschap een belangrijke drager van cultuurhistorie, ecologie en recreatie. De opgave is om hier een duurzaam toekomstperspectief te bieden. Agrarisch beheer speelt hierin een belangrijke rol. Op termijn zal niet overal de agrarische functie in stand kunnen blijven en zal de ontwikkeling van nieuwe economische dragers bij moeten dragen aan behoud van vitaliteit en kwaliteit.

Voorloper Groene Hart 2008-2020

De drie provincies Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Holland werken samen aan een interprovinciale visie op een toekomstbestendig Groene Hart in relatie met de Randstad. In het interprovinciale plan staat, net als in de Structuurvisie Randstad 2040 het behoud en ontwikkelen van de groen-blauwe structuur hoog op de agenda.

Belangrijkste element voor de natuurontwikkeling in het Groene Hart is het Randstad Urgent- en Groene Hart-icoonproject Groene Ruggengraat. Het ruimtelijk beleid van de drie provincies voor de Groene Ruggengraat is gericht op het kunnen realiseren van een aansluitend tracé, met een inrichting en beheer die overeenkomen met het ambitieniveau en de natuurdoeltypen. In de structuurvisie is grote aandacht voor versterken van de natuurwaarden in grensoverstijgende verbanden.

Streekplan Zuid-Holland Oost

Het streekplan Zuid-Holland Oost (vastgesteld 12 november 2003) geeft een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling in het oostelijke deel van de provincie voor de periode tot 2015. Het streekplan vormt het kader voor de toetsing van plannen van andere overheden; het vormt ook de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid en een concreet uitvoeringsprogramma.

De Noordse Buurt is op de streekplankaart aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Om de Noordse Buurt liggen verschillende natuur(beschermings)gebieden en water met natuurwaarden.

De provincie maakt ten aanzien van de regelgeving voor de glastuinbouw in het streekplan onderscheid in twee onderdelen: herstructurering tot duurzaam glas en transformatie naar andere bestemmingen. De locatie Noordse Buurt komt in aanmerking voor verduurzaming. Voor deze en andere soortgelijke locaties streeft de provincie naar het verdichten van de glastuinbouw; het verbeteren van de verkavelingsstructuur, de interne ontsluiting en de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten.

De provincie hanteert bij de herstructurering van de glastuinbouw als uitgangspunt dat dit niet leidt tot een toename van het glasareaal. Gespecialiseerde glastuinbouwbedrijven worden op daarvoor duurzaam ingerichte locaties gevestigd. Verder mogen op locaties die naar andere functies worden getransformeerd geen glasbestemmingen achterblijven. De Nota Regels voor Ruimte en de Transformatievisie (zie verderop) sluiten aan op deze beleidslijn.

Regels voor ruimte

In navolging op de Nota Planbeoordeling is in 2005 het nieuwe provinciale beoordelingskader verschenen, te weten de nota 'Regels voor Ruimte'. Samen met de streekplannen vormt de nota het toetsingkader voor gemeentelijke en regionale plannen. Een aantal relevante uitgangspunten wordt geformuleerd:

- In ruimtelijke plannen moet inzicht gegeven worden in onder meer de luchtkwaliteit, milieuzonering en externe veiligheid;
- In ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak;
- Als ruimtelijke ingrepen de waterkwaliteit negatief beïnvloeden moet ruimte gereserveerd worden voor maatregelen om het kwaliteitsverlies te compenseren;
- Archeologisch waardevolle gebieden moeten worden beschermd;
- Bedrijven gericht op glastuinbouw moeten worden geconcentreerd in de daartoe in de streekplannen aangewezen gebieden;
- Sanering van de verspreid liggende glastuinbouw;

Nota 'Naar een duurzaam en hoogwaardig glastuinbouwcomplex in Zuid-Holland'

In deze nota van de Provincie Zuid-Holland (oktober 2002) wordt het provinciaal beleid verwoord, gericht op een ontwikkeling naar een duurzame, hoogwaardige en ruimtelijk geconcentreerde glastuinbouw. Kernpunten van het beleid zijn:

1. Realisatie van de Glas-as binnen Zuid-Holland

Vanuit economisch, sociaal, ruimtelijk en milieu-oogpunt verdient concentratie binnen de Glas-as de voorkeur boven versnippering. De provincie legt de concentratie van het glas ruimtelijk vast in de streekplannen West, Oost, Zuid en Rijnmond.

2. Saneren van verspreid glas

De provincie wil een actieve rol spelen in het tegengaan van verspreid glas. Dit gebeurt door niet alleen ongewenste ontwikkelingen af te wijzen, maar ook alternatieven te bieden, bijvoorbeeld via de ruimte-voor-ruimte regeling. De sanering van verspreid glas zal gefaseerd plaatsvinden, waarbij prioriteit gelegd zal worden nabij kwetsbare gebieden.

3. Duurzaamheid bevorderen

Op vele terreinen (grondstoffen, afval, energie, (grond)water, bodem, luchtkwaliteit) kan binnen de glastuinbouw nog een slag worden gemaakt die zowel voor de bedrijfsvoering als de omgeving winst oplevert. De provincie wil de duurzaamheid bevorderen door niet alleen milieuregels te stellen, maar ook door samenwerking tussen bedrijven te bevorderen en innovatieve kennis uit te wisselen.

De Noordse Buurt wordt in de nota aangemerkt als 'duurzaam glas'.

Transformatievisie Aar- en Amstelzone

De provincie is in 2004, samen met de betrokken gemeenten, gestart met het project 'Transformatievisie Aar- en Amstelzone'. Doel van de transformatievisie is om de kwaliteit van de Aar- en Amstelzone substantieel te verbeteren. Vertrekpunt was de 'Visie Aar- en Amstelzone 2020'. De transformatievisie bestaat uit een nadere uitwerking van de Visie 2020 en een actualiseringsslag. Het is een ontwikkelingsvisie en nadrukkelijk geen blauwdruk voor hoe het gebied er over een aantal jaar uit moet zien. Er is gekozen voor een pragmatische, lange termijn aanpak, die aansluit bij kansen en mogelijkheden die zich in de regio voordoen. Om dat te ondersteunen is gekozen voor een visie die niet bepalend, maar richtinggevend is.

De hoofdpoging van de transformatievisie is het herstructureren danwel tot andere bestemmingen transformeren van de bestaande glastuinbouwlocaties en het kwalitatief verbeteren van het landschap. De provincie stelt hieraan de volgende eisen:

- De beoogde herstructurering mag per saldo niet tot een toename van het glastuinbouwareaal leiden;

- De te verplaatsen glastuinbouwbedrijven moeten op een daarvoor duurzaam ingerichte locatie worden gevestigd;
- De beoogde ontwikkelingen moeten in overleg met de betrokken ondernemers en andere betrokkenen worden onderzocht en uitgewerkt.

Beleidsplan groen, water en milieu 2006-2010

Met dit beleidsplan geeft de provincie Zuid-Holland voor de komende periode het beleid aan voor de terreinen groen, water en milieu. Het is de opvolger van het beleidsplan milieu en water 2000-2006. De strategische visie uit dit oude beleidsplan is nog steeds van toepassing. Daarnaast is het nieuwe beleidsplan inhoudelijk verdiept en geconcretiseerd ten opzichte van het vorige beleidsplan. Het nieuwe beleidsplan omvat het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Derhalve werkt dit plan door naar de provinciale besluitvorming op het terrein van groen, water en milieu.

Met duurzaamheid als uitgangspunt wil de provincie Zuid-Holland in het handelen van nu de gevolgen op lange termijn meewegen. Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

5.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie deel I Nieuwkoop 2040 worden keuzes voor de toekomst gemaakt met betrekking tot de ruimtelijke invulling van de gemeente Nieuwkoop. De structuurvisie is een belangrijk instrument uit de Wro en biedt het perspectief en een kader voor investeringen.

In de structuurvisie zijn drie sleutelprojecten bepalend: de transformatie van de Noordse Buurt naar natuur, ontwikkeling van een duurzaam glastuinbouwgebied in het noordwesten van de gemeente en realisatie van 430 extra woningen aan de kernen buiten de in het streekplan opgenomen bebouwingsgrenzen. Deze 430 extra woningen dragen voor een groot deel bij aan de financiering van de transformatie van de Noordse Buurt.

In de Noordse Buurt is geen duurzame groei van de glastuinbouw mogelijk. Er is fysiek geen groeiruimte voor nieuwe kassen. Elders in de gemeente wordt ruimte geboden voor nieuwe glastuinbouwbedrijven.

De Noordse Buurt ligt in het deelgebied Zuid-Oost. Binnen dit deelgebied zijn de Nieuwkoopse plassen de dominante factor, waar water, natuur, recreatie en toerisme een belangrijke plaats innemen. Een goede combinatie van natuur en recreatie is hier gewenst.

Het herontwikkelen van het kassengebied Noordse Buurt naar natuur- en recreatiegebied versterkt de verbinding tussen de verschillende natuur- en recreatiegebieden en biedt groeiruinste voor ondernemers elders. Het gebied heeft ook grote potentie om een interessant groen woonmilieu te worden.

Medio 2009 is de structuurvisie door de raad vastgesteld, gelijktijdig met het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar toe in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen.

6.2 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is door ingenieursbureau Tauw onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Op tien steekproefsgewijs gekozen percelen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze verkennende onderzoeken gaven voldoende basis om een uitspraak te doen over de haalbaarheid van de natuurontwikkeling in de Noordse Buurt in relatie tot bodemkwaliteit.

Uit deze haalbaarheidsstudie Noordse Buurt¹, blijkt dat er diverse grond- en grondwaterverontreinigingen zijn aangetroffen die, als er niet gesaneerd wordt, de functie natuurgebied kunnen belemmeren. Door de aangetroffen verhoogde gehalten/concentraties aan zware metalen en minerale olie in de grond en het grondwater kan er sprake zijn van onaanvaardbare risico's voor flora en fauna. Tevens is het mogelijk dat er verspreidings- en humane risico's aanwezig zijn.

Bij de herinrichting van het gebied zal gemeente Nieuwkoop alle nodige zorg in acht nemen om risico's voor natuur en mens uit te sluiten. De resultaten van de verkennende bodemonderzoeken moeten worden meegewogen bij de uitwerking van de herinrichting van het nieuwe natuurgebied. Voor aanvang van natuurontwikkeling zal aanvullend bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Vervuilde locaties dienen gesaneerd te worden. Dit geldt ook bij de herbouw van woningen in het plangebied.

Bij de herinrichting van het gebied zal aanvullend aandacht besteedt moeten worden aan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. In de Noordse Buurt zijn asbestverdachte materialen onder andere toegepast als beschoeiing van de watergangen. Uit de resultaten van uitgevoerde asbestmonsters is gebleken dat in circa

¹ Tauw bv (19 mei 2009) *Haalbaarheid natuurontwikkeling en peilstijging Noordse Buurt*, kenmerk: R012-4613653JP-hmh-V03-NL

50% van de genomen monsters hechtgebonden asbest zit. Aanvullend onderzoek zal nodig zijn om de aanwezigheid van asbest in de bodem en in de watergangen vast te stellen

In de haalbaarheidsstudie heeft Tauw ook een raming gegeven van de te verwachten saneringskosten. Uit deze raming blijkt dat de saneringskosten binnen de geraamde kosten voor de planontwikkeling vallen en geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

6.3 Water

Inleiding

Het uitvoeren van de watertoets maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er wordt naar gestreefd het bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Er moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve effecten worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

De belangrijkste beleidsdocumenten met betrekking tot water zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw en de Europese kaderrichtlijn Water. Op 14 februari 2001 is de startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21) ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan (IPO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie voor Waterschappen. In deze startovereenkomst is vastgelegd dat de watertoets vanaf deze datum zal worden toegepast in de procedures voor ruimtelijke plannen en besluiten. Het Waterschap Amstel Gooi en Vecht heeft dit beleid onder andere vertaald in haar eigen beleid. Hierin is met betrekking tot de waterhuishoudkundige infrastructuur een aantal richtlijnen aangegeven waar bij ruimtelijke ontwikkelingen van uit wordt gegaan. Naast de richtlijnen van het waterschap worden voor de watertoets de thema's van de "Handreiking watertoets II" grotendeels gevolgd. De aanpak van de watertoets is verwoord in de beleidsnotitie "Water en Ruimtelijke Ordening" en is ontwikkeld met de bestuurlijke keuze op welke thema's en aspecten de ruimtelijke plannen beoordeeld worden.

Als uitgangspunt geldt de kwantiteitstrits "vasthouden-bergen-afvoeren": Bij de ruimtelijke inrichting wordt rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Vertrekpunt is dat de huidige situatie niet nadelig wordt beïnvloed. Hemelwater zal zoveel als mogelijk binnen het plangebied worden vastgehouden en/of worden geborgen. Hemelwater afkomstig van schone oppervlakte kan worden afgekoppeld. Infiltratiemogelijkheden worden maximaal benut. Om eventuele verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater te voorkomen worden duurzame,

niet-uitlogende bouwmaterialen en een milieuvriendelijk beheer en onderhoud toegepast.

Overleg waterbeheerder

De waterbeheerder in de Noordse Buurt is het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (beheerder: Waternet). Het waterschap is betrokken bij de visievorming in de aanloop van voorliggend bestemmingsplan. Het waterschap ziet de plannen voor de Noordse Buurt, die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maken, als een verbetering van de huidige situatie. Ook de aangrenzende waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland, is betrokken bij het proces. Ook Rijnland ziet de toekomstige situatie als een verbetering.

Kenmerken huidig watersysteem

De natuurlijke freatische grondwaterstand varieert en bevindt zich gemiddeld op ca. 0,3 m-mv. Echter door de aanwezigheid van drains, soms in combinatie met onderbemaling, wordt de grondwaterstand kunstmatig verlaagd tot ca. 0,5 m –mv. Globaal gezien is de grondwaterstroming zuid-oostelijk gericht.

Het plangebied is een droogmakerij en heeft een beheerst oppervlaktewaterpeil. Volgens gegevens van het waterschap (Waternet) worden er verschillende peilen binnen het gebied gehandhaafd. In de praktijk blijkt dat alle hoofdwatervgangen direct met elkaar in verbinding staan waardoor nagenoeg overal hetzelfde waterpeil van NAP -4,05 meter heerst. De (hoofd)watervgangen zijn ca. 1,60-1,80 m –mv diep en doorsnijden daarmee de deklaag niet.

Geo-hydrologisch onderzoek en haalbaarheidsstudie

Door ingenieursbureau Tauw is een geo-hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is separaat te raadplegen. Dit onderzoek is verwerkt in een haalbaarheidsstudie². Uit deze haalbaarheidsstudie blijkt, dat indien de grondwaterstand in het gebied wordt verhoogd, er op diverse locaties in het gebied wateroverlast optreedt ter plaatse van de woonhuizen. In totaal zullen circa 14 woningen te maken krijgen met grondwateroverlast, wanneer de grondwaterstand met een 0,5 meter wordt verhoogd. Wanneer de grondwaterstand maximaal met 0,3 meter wordt verhoogd zullen drie woningen problemen krijgen met een te hoge grondwaterstand.

Uit de mogelijke technische aanpassingen lijkt het vijzelen van de woningen nog de beste optie om een hogere grondwaterstand in te kunnen stellen. Dit is, naast onderbemaling, niet alleen de meest kostenefficiënte optie maar is ook de meest natuurlijke.

Bij de uitwerking van de inrichting van het natuurgebied zal worden bepaald wat de best haalbare peilstijging is in relatie tot de kosten van het droog houden van de

² Tauw bv (19 mei 2009) *Haalbaarheid natuurontwikkeling en peilstijging Noordse Buurt*, kenmerk: R012-4613653JP-hmh-V03-NL

woningen. De waterhuishouding van de nieuwe natuur in de Noordse Buurt zal in ieder geval zodanig worden ingericht, dat er een zoveel mogelijk aaneengesloten peilvak ontstaat met een meer flexibel en hoger waterpeil dan in de huidige situatie, zonder overlast voor de bestaande woningen.

Doordat weinig langdurige grondwaterstandgegevens bekend zijn, wordt aanbevolen om voor aanvang van de herinrichting de grondwaterstand gedurende een langere periode te monitoren. Dit dient te gebeuren ter plaatse van de woningen waar, op basis van het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek, de meeste wateroverlast verwacht wordt.

Waterkering

Op de plankaart is het gedeelte van het plangebied dat binnen de legger als waterkering is vastgelegd, voorzien van een dubbelbestemming. De primaire functie van de waterkering is hiermee planologisch gewaarborgd.

6.4 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder³ in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien.

In het voorliggende bestemmingsplan is nieuwbouw van woningen niet aan de orde. Bij de situering van de bouwvlakken ter plaatse van de huidige bedrijfswoningen is rekening gehouden met de geluidszones van de wegen in en om het plangebied.

Toekomstige ontwikkelingen die niet binnen voorliggend bestemmingsplan worden geregeld (bijvoorbeeld door middel van een projectbesluitprocedure) moeten ten aanzien van geluid getoetst worden.

³ Modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase.

6.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. De Wet milieubeheer vormt het kader voor de nieuwe regels. Specifieke onderdelen van de wet worden uitgewerkt in AMvB's (Algemene Maatregelen van Bestuur) en ministeriele regelingen. In het wetsvoorstel staat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) centraal. Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het NSL treedt naar verwachting in het voorjaar van 2009 definitief in werking. Aangezien er geen nieuwe woningen zijn voorzien en de glastuinbouw verdwijnt, zal de luchtkwaliteit in het plangebied alleen maar verbeteren. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Bij eventueel toekomstige ontwikkelingen zal, tezamen met de overige belemmeringen, rekening gehouden moeten worden met het aspect luchtkwaliteit.

6.6 Flora- en faunaonderzoek

Voor het bestemmingsplan is een onderzoek naar beschermde natuurwaarden verplicht. Door BRO is een verkennend onderzoek, een zogenaamde 'quickscan' verricht⁴. Hierin wordt een inschatting gegeven van de beschermde natuurwaarden in het plangebied. Daardoor wordt duidelijk of het ruimtelijk plan doorgang kan vinden en zo ja, of daar voorwaarden aan verbonden zijn, zoals aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag. In het rapport is tevens een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet opgenomen, vanwege de ligging vlakbij het Natura 2000 gebied Nieuwkoopse Plassen.

Resultaten quickscan

Het plangebied is omringd door beschermde natuurgebieden en grenst aan het Natura 2000 gebied Nieuwkoopse Plassen. Over het geheel genomen zal de ontwikkeling van de Noordse Buurt tot natuurgebied een positief effect hebben op de aangrenzende natuurgebieden en de daarin levende soorten. Wel moet bij de werkzaamheden rekening gehouden worden met het mogelijk optreden van kwel bij graafwerkzaamheden en verzuring door vernatting van voedselrijke grond. Deze zaken mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de aangrenzende natuurgebieden. Door middel van een bodem- en geohydrologisch onderzoek worden deze mogelijke effecten in beeld gebracht. Het plan kan daarop worden aangepast. Op die manier heeft het plan geen effecten op beschermde natuurgebieden en is een Vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet aan de orde.

In het plangebied komt mogelijk een aantal beschermde diersoorten voor. Het gaat om de volgende soorten en soortgroepen:

⁴ Quickscan Natuur Noordse Buurt, BRO 2008

- Vleermuizen
- Vogels met vaste verblijfplaatsen (met name roofvogels in bomen)
- Rugstreeppad

Voor aanvang van werkzaamheden dient de aanwezigheid van deze beschermde soorten onderzocht te worden. Bij aanwezigheid van beschermde soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd van de Flora- en Faunawet. Aangezien de kwaliteit van het plangebied voor de te verwachten beschermde soorten aanzienlijk verbetert door de natuurontwikkeling, kan de eventueel noodzakelijke ontheffing redelijkerwijs verkregen worden.

Verder gelden de volgende voorwaarden vanuit de Flora- en Faunawet:

- Vanwege broedende vogels kan de sloop van gebouwen en het verwijderen van vegetatie hoger dan 50 cm het beste buiten de periode maart tot augustus worden uitgevoerd. Ook buiten die periode moet het plangebied worden gecontroleerd en mag niet in de buurt van broedende vogels worden gewerkt.
- Algemeen geldt dat bij de uitvoering van de werkzaamheden de zorgplicht jegens alle voorkomende planten en dieren in acht moet worden genomen. Om hieraan te voldoen dienen de bouwwerkzaamheden in fasen te worden uitgevoerd.

6.7 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij ruimtelijke plannen dienen ten aanzien van externe veiligheid de volgende aspecten te worden onderzocht:

- Zijn in de directe omgeving bedrijven aanwezig waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt?
- Vindt in de directe omgeving vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen plaats?
- Worden binnen het plangebied activiteiten ondernomen die betrekking hebben op het aspect 'externe veiligheid'?

Net buiten het plangebied zijn aardgastransportleidingen van de Nederlandse Gasunie NV gelegen. Het betreft de leidingen (regionaal, 40 bar) W-529-17-KR-007 en 008 (12") en W-529-18-KR-001 (6").

Naar verwachting zal medio 2009 de 'AmvB Buisleidingen' in werking treden en het nieuwe geldende beleid van het ministerie van VROM in dit verband worden. De

circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' (1984), zoals tot nu van kracht, zal dan komen te vervallen.

Bij de beoordeling van het externe veiligheidsaspect dient het groepsrisico te worden verantwoord. Ten aanzien van de aardgastransportleidingen net buiten het plangebied gelden de volgende afstanden:

Groepsrisico (GR):

- De 1% letaliteitsgrens ($9,8 \text{ kW/m}^2$ contour) van de **W-529-17-KR-007 en 008** ligt op **140** meter;
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m^2 contour) van de **W-529-17-KR-007 en 008** ligt op **70** meter;
- De 1% letaliteitsgrens ($9,8 \text{ kW/m}^2$ contour) van de **W-529-18-KR-001** ligt op **70** meter;
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m^2 contour) van de **W-529-18-KR-001** ligt op **50** meter.

In het plangebied zijn verder geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Conclusie

Gelet op de ligging van de aardgastransportleiding en de bestemmingen binnen het plangebied (Natuur en Water) is binnen het plangebied geen sprake van een toename van het groepsrisico. Binnen het plangebied zijn ten aanzien van externe veiligheid geen beperkingen voor de geplande herontwikkeling van de Noordse Buurt.

7. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

7.1 Inleiding

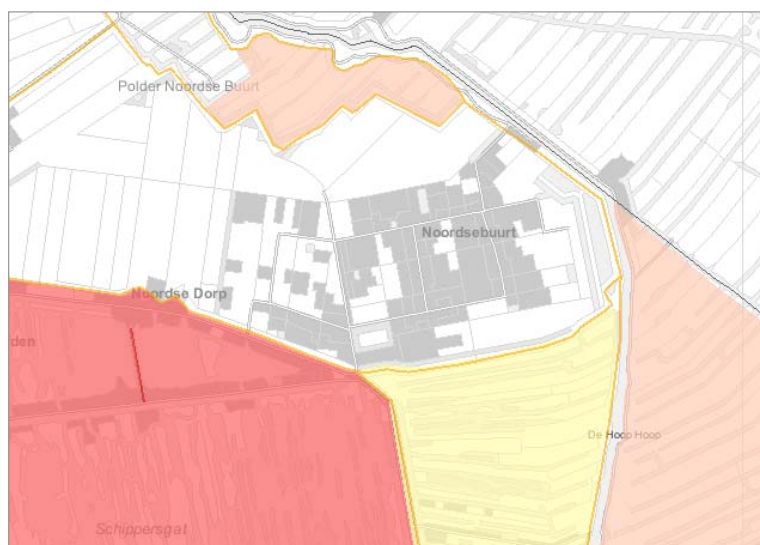
De cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland wordt aangegeven op een kaartenserie, die een overzicht biedt in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. De aanwezige cultuurhistorische waarden in een gebied vormen een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoudt van deze waarden draagt bij aan versterking van deze kwaliteit.

Op basis van de uitgave 'Regels voor ruimte' (2005) van de provincie Zuid-Holland moet de bescherming en zonodig versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden in de Topgebieden, Belvédèregebieden en beschermde stads- en dorpsgezichten in het ruimtelijk plan worden geregeld. Cultuurhistorische waarden zijn onder meer de aanwezige landschappelijke structuren, nederzettingen en archeologische waarden, zoals aangemerkt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Ook monumentale en karakteristieke objecten, waaronder MIP-objecten gelegen in deze gebieden dienen te worden beschermd.

7.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur wordt de Noordse Buurt momenteel getypeerd als kassenlandschap zonder bijzondere landschappelijke waarden. Aan de rest van de polder Noordse Buurt wordt ook geen bijzondere landschappelijke waarde toegekend.

De omringende veenlandschappen worden in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur redelijk (geel) tot hoog (donkerrood) gewaardeerd, zoals te zien is op de onderstaande figuur.



Uitsnede Cultuurhistorische
Hoofdstructuur Zuid-Holland

7.3 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In gebieden die in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland zijn aangemerkt als gebieden met een redelijke tot zeer grote kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en de eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.

Archeologische trefkans
(laag=licht, hoog=donker)



Blijkens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland (zie uitsnede hierboven) is er voor het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Dit betekent niet dat er geen kans is op archeologische sporen, maar gezien het historisch gebruik van de gronden in het plangebied en de lage trefkans rondom het plangebied, is de verwachting dat ook in de Noordse Buurt een lage archeologische trefkans geldt.

In de regels bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat werkzaamheden in het plangebied (graafwerkzaamheden, oppervlakteverharding) niet mogen worden uitgevoerd zonder aanlegvergunning. Een voorwaarde voor het verkrijgen van de aanlegvergunning is dat er rekening wordt gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden.

De uitvoerder van grondwerken heeft, evenals eenieder, altijd de wettelijke plicht om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Dit betreft gebieden met zowel een hoge als een lage archeologische verwachting.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Noordse Buurt voorziet in de gefaseerde transformatie van glastuinbouwgebied naar natuur. Om de natuurontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente Nieuwkoop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing verklaard. De provincie Zuid-Holland en het Rijk hebben ingestemd met de bouw van 430 woningen in de gemeente Nieuwkoop, buiten de in het streekplan opgenomen bebouwingscontouren. De bouw van deze woningen levert een financiële bijdrage aan de transformatie van de Noordse Buurt.

Het andere deel van de financiering van het plan komt uit de FES (Fonds Economische Structuurversterking) subsidie. De FES-subsidies zijn door het Rijk in het leven geroepen om de gebiedsontwikkelingen zoals worden voorgestaan in de Nota Ruimte te stimuleren. Op 10 juli 2009 is een FES-subsidie van 11,3 miljoen euro toegekend voor de transformatie van de Noordse Buurt. Daarnaast heeft het Rijk nog eens 3 miljoen euro beschikbaar gesteld en leveren ook het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Nieuwkoop een financiële bijdrage.

Met de opbrengsten van de bouw van 430 woningen buiten de contour, de FES-subsidie en overige financiële bijdragen is de economische uitvoerbaarheid van de gefaseerde transformatie van de Noordse Buurt gewaarborgd.

Op grond van de Grondexploitatiewet is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor specifieke bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In voorliggend bestemmingsplan worden geen bouwplannen in de zin van het Bro mogelijk gemaakt, een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

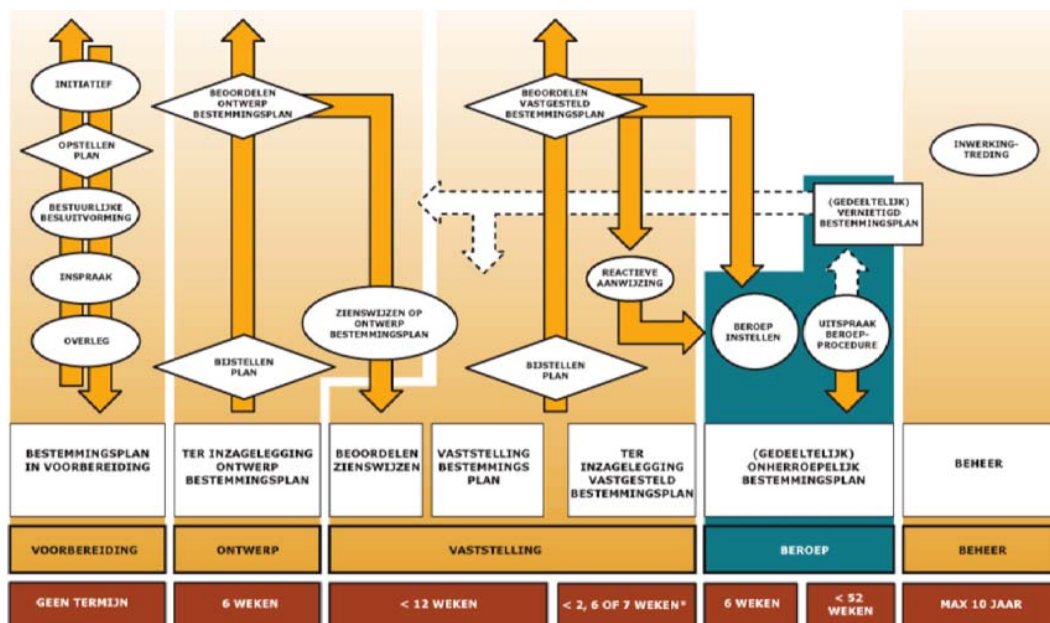
9. PROCEDURE EN INSPRAAK

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De procedure van terinzagelegging is ongeveer gelijklopend aan die onder de oude WRO. Na akkoord van het gemeentebestuur begint de formele procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken. De terinzagelegging wordt van tevoren bekendgemaakt.

Door een ieder kunnen zienswijzen worden ingebracht over het ontwerp bestemmingsplan. De termijn voor het indienen van zienswijzen bedraagt 6 weken met ingang van de dag waarop het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken ter inzage zijn gelegd (artikel 3:16 Awb).

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt geïnventariseerd hoeveel zienswijzen er ingekomen zijn. Hierna kan het vast te stellen bestemmingsplan worden bijgesteld en beslist de gemeenteraad uiteindelijk over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan bij de vaststelling wijzigingen in het bestemmingsplan aanbrengen.

Hieronder is de gehele bestemmingsplanprocedure schematisch weergegeven.



Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Natuur	7
Artikel 4 Sport	9
Artikel 5 Verkeer	11
Artikel 6 Water	12
Artikel 7 Wonen	14
Artikel 8 Waterstaat-Waterkering	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 9 Anti-dubbelregel	19
Artikel 10 Algemene bouwregels	20
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	22
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 13 Algemene procedureregels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14 Overgangsrecht	25
Artikel 15 Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Noordse Buurt' van de gemeente Nieuwkoop;

1.2 plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan 'Noordse Buurt' bestaande uit de kaart 211x02561;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing

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

1.6 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.7 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.11 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;

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

een aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 gebouw

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

1.19 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.20 onderkomen

voor verblijf geschikte voer- en vaartuigen, arken, woonboten, woonschepen, tenten, caravans alsook stacaravans;

1.21 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.22 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.23 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.24 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.25 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.26 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.27 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 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 het bouwwerk;

2.6 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. extensief agrarisch medegebruik;
- d. extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- e. observatieposten voor het bekijken van vogels of andere dieren;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterberging, met dien verstande dat minimaal 15% ten behoeve van waterberging binnen de bestemming dient te worden gerealiseerd.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1 meter, met uitzondering van observatieposten die maximaal 8 meter hoog mogen zijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan of bergen 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;
- c. 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.

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.1 sub h met dien verstande dat het totale waterpercentage van 15% waterberging verzekerd dient te zijn in het gehele plangebied.

3.5 Aanlegvergunning

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het graven en/of dempen van sloten;
- d. het vellen en rooien van houtgewas;

- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke en archeologische waarden van de gronden en de omgeving ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 4 Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;

met daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterberging, met dien verstande dat minimaal 15% ten behoeve van waterberging binnen de bestemming dient te worden gerealiseerd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten behoeve van de veldsport zoals kleedlokalen, clubgebouwen en kantines;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart;
- c. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 12 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van tribunes bedraagt 6 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

4.4 Ontheffing van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.1 sub h met dien verstande dat het totale waterpercentage van 15% waterberging verzekerd dient te zijn in het gehele plangebied.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot wijzigen van de bestemming 'Sport' in de bestemming 'Natuur' als bedoeld in artikel 3, met dien verstande dat:

- a. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische werksituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande de relevante milieuaspecten.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. oeververbindingen (bruggen).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 12 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- a. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken , wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan 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;
- b. 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.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. oevers en beschoeiingen;
- c. waterhuishouding;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. infiltratievoorzieningen;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- h. andere waterhuishoudkundige objecten.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan 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;
- b. 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;
- c. het afmeren van boten en schepen.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Water zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het graven en/of dempen van sloten;
- d. het vellen en rooien van houtgewas;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden en de omgeving ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofd- en bijgebouwen, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 60 m²;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen
- e. waterberging, met dien verstande dat minimaal 15% ten behoeve van waterberging binnen de bestemming dient te worden gerealiseerd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart aaneengesloten woningen zijn toegestaan;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw inclusief bijgebouwen bedraagt maximaal 750 m³;
- d. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- f. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m¹;
- g. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m¹;
- h. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.

7.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 200 m².

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. kamerbewoning;
- d. seksinrichtingen.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

7.4.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 6.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - I. geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - II. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - III. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

7.4.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.3 sub a en sub b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is; (optie)
- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

7.4.3 Waterberging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.1 sub h met dien verstande dat het totale waterpercentage van 15% waterberging verzekerd dient te zijn in het gehele plangebied.

Artikel 8 Waterstaat-Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Waterstaat-Waterkering.

8.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

8.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing van het bepaalde in 8.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

8.4 Aanlegvergunning

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat-Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

10.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwingscontouren;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

10.1.3 Ontheffing bouwdiepte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

10.1.4 Ontheffing zwembad

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.1.2 sub a voor het bouwen van een niet - overdekt zwembad met dien verstande dat:

- a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
- b. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 7.2.2 in acht wordt genomen;
- c. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- d. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m²;

10.2 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 buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

10.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

10.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 10.3.1 en 10.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

10.4 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Ontheffing

- a. Bij toepassing van een ontheffing, die onderdeel uitmaakt van dit plan, ligt het ontwerpbesluit gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders;
- d. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

13.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

13.3 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Noordse Buurt'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....