

Bestemmingsplan Hogedijk 10 A/B, Zevenhoven

Gemeente Nieuwkoop



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Bestemmingsplan Hogedijk 10 A/B, Zevenhoven Gemeente Nieuwkoop

Kenmerk: R202165/2102
Status: Vastgesteld
Datum: 22-9-2022

Auteur: S. Zonneveld
Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding en doel	5
1.2.	Locatie plangebied	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving.....	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Beoogde situatie.....	7
3.	Beleidskaders.....	10
3.1.	Rijksbeleid.....	10
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.2.	Provinciaal beleid: Zuid-Holland.....	11
3.2.1.	Omgevingsvisie Zuid-Holland	11
3.2.2.	Omgevingsverordening	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop	13
3.3.1.	Woonvisie gemeente Nieuwkoop 2016-2025	13
4.	Sectorale aspecten	14
4.1.	Water.....	14
4.2.	Ecologie	15
4.3.	Archeologie en cultuurhistorie.....	16
4.3.1.	Archeologie.....	16
4.3.2.	Cultuurhistorie.....	17
5.	Milieu.....	18
5.1.	Mer-beoordeling	18
5.2.	Geluid en milieuzonering	18
5.2.1.	Wegverkeerslawaaï	18
5.2.2.	Industrielawaai	19
5.3.	Luchtvaartverkeerlawaaï	19
5.4.	Luchtkwaliteit	19

5.5.	Geur	20
5.6.	Bodem	20
5.7.	Externe veiligheid	21
5.7.1.	Algemeen juridisch kader	21
5.7.2.	Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes	22
5.8.	Algehele conclusie milieu	22
6.	Juridische planopzet	23
7.	Uitvoerbaarheid	23
7.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	23
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.3.	Planschade.....	23
	Bijlagen	25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

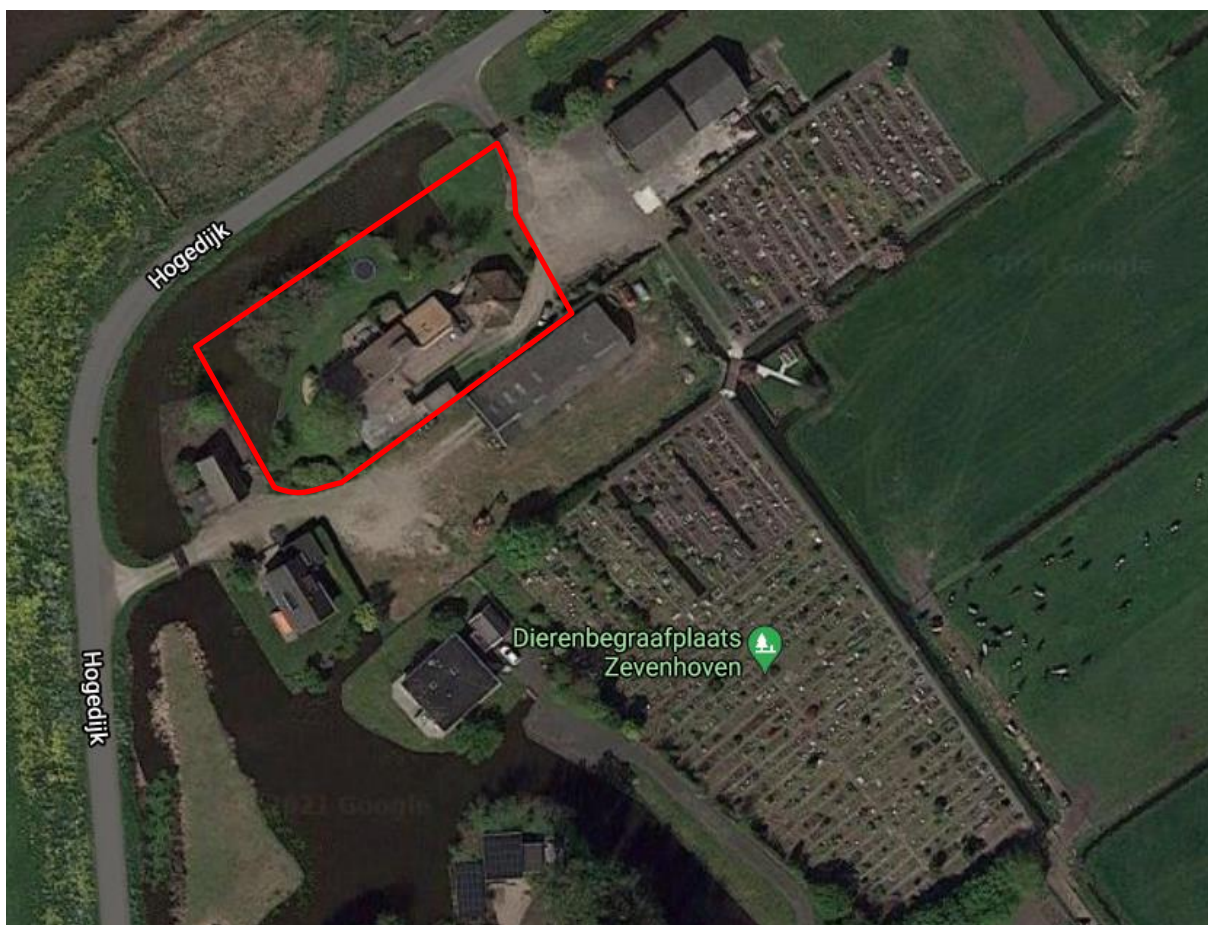
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de woning gelegen op het perceel aan de Hogedijk 10 A/B te Zevenhoven in de gemeente Nieuwkoop. Op dit perceel is tevens een dierenbegraafplaats gevestigd.

De woning Hogedijk 10 A/B is niet langer nodig als bedrijfswoning bij de dierenbegraafplaats. Het doel van dit bestemmingsplan is dan ook om de woning Hogedijk 10 A/B de bestemming 'Wonen' toe te kennen.

1.2. Locatie plangebied

Het plangebied, kadastraal bekend als A3172, is gelegen aan de oostzijde van de gemeente Nieuwkoop, aan de Hogedijk. Het perceel wordt voor het grootste deel gebruikt ten dienste van de dierenbegraafplaats. Direct ten noorden van het plangebied, voorbij de Hogedijk, is het natuurgebied Groene Jonker gelegen. Verder kenmerkt de directe omgeving zich door grasland, vaak ten behoeve van veeteelt.

In de directe nabijheid van de woning zijn ten zuiden twee woningen gelegen, waarvan één een bedrijfswoning is. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 1: Plangebied indicatief weergegeven bij de rode cirkel (Bron: Google maps)

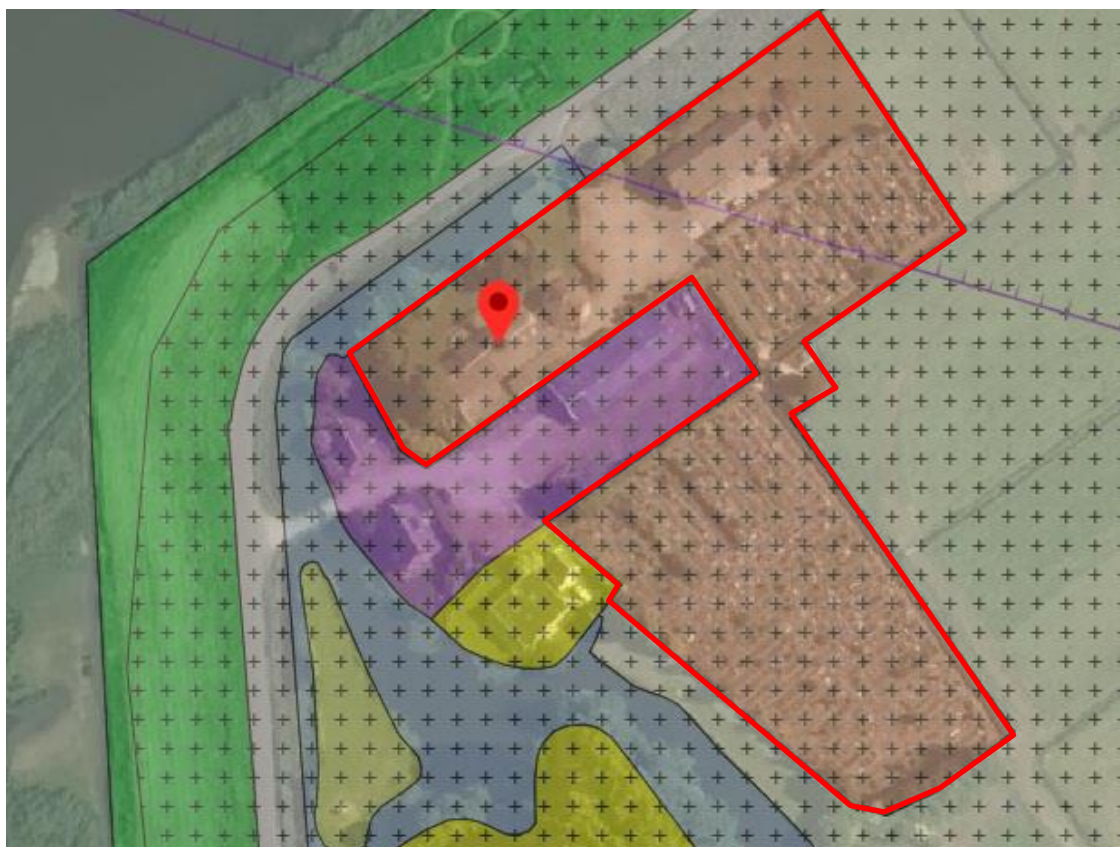
1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' dat op 3 november 2016 is vastgesteld door de gemeente Nieuwkoop. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Nieuwkoop, met uitzondering van de kernen.

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als 'Maatschappelijk', met een functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenbegraafplaats'. Tevens is er sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en een gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype droogmakerij'.

Bewoning van de voorliggende bedrijfswoning door niet aan het achterliggende bedrijf gelieerde bewoners is in de huidige situatie niet toegestaan. Derhalve wordt deze woning met voorliggend plan getransformeerd naar een reguliere woning.

Daarnaast wordt het niet langer mogelijk om binnen de maatschappelijke bestemming een bedrijfswoning op te richten.



Afbeelding 2: Planlocatie indicatief rood omlijnd (Bron: website www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de bestemming van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de mogelijkheden van milieuhinder. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planopzet.

De toelichting wordt afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 7.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De woning is gelegen op het perceel aan de Hogedijk 10 A/B te Zevenhoven, in de gemeente Nieuwkoop. Het perceel waar het plangebied gelegen is heeft een oppervlakte van 11.970 m². Zowel de woning als de dierenbegraafplaats ontsluiten aan de noordelijke zijde op de Hogedijk. Via een centraal gelegen erf kan geparkeerd worden voor de dierenbegraafplaats en kan de woning bereikt worden.

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische percelen ten behoeve van veeteelt. Zoals al in hoofdstuk 1 beschreven, is direct ten noorden van de woning, achter de Hogedijk, een natuurgebied gelegen. Ten zuiden zijn twee woningen gelegen, waarvan één een bedrijfswoning is behorend bij een bedrijfsbestemming.



Afbeelding 3: Plangebied vanaf de Hogedijk (Bron: Google maps)

2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de bestemming van de bedrijfswoning gewijzigd van Maatschappelijk naar Wonen. Met deze ontwikkeling wordt de woning met bijbehorende tuin losgemaakt van de dierenbegraafplaats. Als gevolg van voorliggend plan zullen geen bouw- of saneringswerkzaamheden plaatsvinden en zal geen verandering optreden in de bouw mogelijkheden binnen het plangebied.

De ontsluiting van zowel de dierenbegraafplaats als de woning blijft ongewijzigd.

Door de bestemming van de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning kan de als maatschappelijk aangemerkte bedrijfswoning ook door derden, die geen functionele verbinding hebben met het bedrijf, worden bewoond.

Daarnaast wordt het niet langer mogelijk om bij de dierenbegraafplaats een bedrijfswoning op te richten.

Verkeer en parkeren

Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021

De Nota Parkeernormen van de gemeente Nieuwkoop heeft als doel om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten de hoeveelheid parkeerplaatsen te kunnen bepalen en de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen.

Het plan voorziet enkel in het planologisch omzetten van bedrijfswoning naar reguliere woning. Deze ontwikkeling genereert geen extra verkeer en ook de parkeerbehoefte blijft gelijk aan de huidige situatie. Er kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien.



Afbeelding 4: Plangebied (bron: Kadastralekaart.com)

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI is toegeschreven op een aantal dringende maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra.

Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

Deze opgaven moeten volgens de NOVI in samenhang bekeken worden, waarbij de versterking van de omgevingskwaliteit centraal staat. In de NOVI worden daarvoor drie afwegingsprincipes geformuleerd:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwenteling op toekomstige generaties of op andere gebieden wordt voorkomen.

Toetsing

De planologische omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning is dusdanig kleinschalig en niet van negatieve invloed op de NOVI. Voorliggend plan voorziet niet in extra bouwmogelijkheden. Op deze manier heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op het klimaat.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Toetsing

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Doelstelling is een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering.

Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

Toetsing

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet heeft betrekking op de planologische transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Hiermee wordt bewoning door niet aan het bedrijf gelieerde bewoners geformaliseerd. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingsplanwijziging is dan ook niet in strijd met deze uitgangspunten.

3.2. Provinciaal beleid: Zuid-Holland

De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden (laatst herzien op 1 juli 2020) en vervangen de Provinciale Structuurvisie 'Visie ruimte en mobiliteit' en de Provinciale Verordening (2014, laatst gewijzigd op 29 juni 2018). De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn samengebracht tot het Omgevingsbeleid. Onderdeel van het Omgevingsbeleid is het 'Programma ruimte' en het 'Programma mobiliteit'. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie geeft hiermee richting aan de door de provincie beoogde ontwikkeling van Zuid-Holland. Het Programma is zelfbindend voor de provincie en is ook bindend voor lagere overheden.

De Omgevingsvisie toont middels het integraal kaartbeeld aan dat voor een goede ruimtelijke ordening een integrale aanpak nodig is. Het hoofddoel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Er wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de verschillende functies. De Omgevingsvisie en het Programma ruimte bieden tevens voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. De vier belangrijkste leiddraden van de Omgevingsvisie geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie. Deze leiddraden zijn:

1. Het behoud en opwaarderen van de bestaande ruimtelijke kwaliteit;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht: stedelijke ontwikkelingen binnen de bestaande stads- en dorpskernen;
3. Zorgen voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving: een reductie van het energieverbruik en de CO₂-emissie.

Om te voldoen aan de maatschappelijke en economische vraag dient eerst gekeken te worden of dat wat er al is beter benut of opgewaardeerd kan worden. Ook een groene dooradering van de steden en een aantrekkelijke groene ruimte buiten de steden zijn voorwaarden voor een duurzaam woon- en leefklimaat en een wervend vestigingsklimaat binnen het stedelijk gebied. Om de leefbaarheid van de groene gebieden te verbeteren, streeft de provincie Zuid-Holland ernaar de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de landelijke gebieden in de Delta en het Groene Hart te bevorderen.

Betrokken partijen dienen bij ruimtelijke ingrepen rekening te houden met gebiedskenmerken als de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal en maat, functionaliteit, ruimtelijke opbouw, karakteristiek en verschijningsvorm en met de inpassing in de ruimere omgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

Toetsing

De planologische omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is niet in strijd met de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de dierenbegrafplaats. Door de woning niet langer onderdeel te laten zijn van de dierenbegrafplaats, kunnen derden deze woning bewonen.

3.2.2. Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening stelt concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden en vormt de doorvertaling van de Omgevingsvisie in concrete regels die van toepassing zijn op bestemmingsplannen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de planologische transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Hiermee wordt bewoning door niet aan het achterliggende bedrijf gelieerde bewoners geformaliseerd. Hetgeen opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening omtrent stedelijke ontwikkeling is niet aan de orde omdat de transformatie van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning niet toe ziet op een ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie, het toevoegen van bebouwing of het toevoegen van andere stedelijke voorzieningen. Ook is de ontwikkeling niet van invloed op landschap, groen en cultuurhistorie zoals bedoeld in artikel 6.9 van deze verordening.

Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop

In de gemeente Nieuwkoop is in 2009 de structuurvisie 'Nieuwkoop 2040: ondernemend, groen en duurzaam' vastgesteld. Deze is in 2016 herijkt.

De uitkomsten van deze herijking hebben als input gediend bij het opstellen van de omgevingsvisie. Deze omgevingsvisie is tot stand gekomen met veel participatie en na een uitgebreide analyse van wat er speelt in de gemeente.

De Randstad is en blijft in de toekomst een gebied met een sterke economische aantrekkingskracht. En de komende jaren wordt in de Randstad een flinke bevolkingsgroei verwacht. De druk op de ruimte is daarom groot. Er is een flink tekort aan (betaalbare) woningen, er is vraag naar bedrijventerreinen, naar ruimte voor het opwekken van duurzame energie en mogelijkheden voor recreatie. Daarnaast groeit de mobiliteitsbehoefte. Dat alles beïnvloedt ook onze gemeente.

Voor het oplossen van deze ruimtevraagstukken wordt nu landelijk ingezet op het verdichten van het bestaande stedelijke gebied tussen Dordrecht en Amsterdam, dat qua infrastructuur al goed verbonden is. Bovendien kan het landschap van het Groene Hart opgehouden worden, als ruimtelijke ontwikkelingen zich vooral in het stedelijke gebied concentreren.

Ook inwoners, ondernemers en bezoekers van Nieuwkoop vinden het open landschap van grote waarde en willen dit graag behouden. Tegelijkertijd vragen zij aandacht voor de leefbaarheid van de dorpen en van het buitengebied. Dorpen waar genoeg woningen, winkels, bedrijven en voorzieningen zijn, zodat het voor jong en oud aantrekkelijk blijft om er te leven en te werken. Buitengebied waar de agrariër op een toekomstbestendige manier zijn bedrijf kan uitoefenen en dat waarde heeft voor mens en natuur.

Toetsing

Met name de openheid, weidsheid en uitgestrektheid van het gebied worden alom geprezen en zijn benoemd als belangrijke kwaliteit om te behouden.

De ontwikkeling waar voorliggend bestemmingsplan in voorziet heeft geen negatief effect op de te behouden openheid en overige gebiedskwaliteiten. Met de ontwikkeling wordt niet voorzien in nieuwe bouwmogelijkheden.

3.3.1. Woonvisie gemeente Nieuwkoop 2016-2025

Op 6 oktober 2016 is de Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025 vastgesteld. De woonvisie speelt in op de huidige situatie en geeft richting aan toekomstige beleidskeuzes. Op grond van de belangrijkste ontwikkelingen binnen de gemeente beschrijft de visie het woonbeleid op hoofdlijnen. Uit een brede inventarisatie van opgaven komen drie overkoepelende thema's naar voren:

- Nieuwkoop is een aantrekkelijke (woon)gemeente, die;
- voldoende en betaalbare woningen biedt, met aandacht voor;
- wonen met zorg en welzijn.

Toetsing

Ondanks dat geen nieuwe woning wordt voorzien binnen de beoogde ontwikkeling, zorgt de omzetting wel voor het beschikbaar komen van de woning voor derden.

4. Sectorale aspecten

4.1. Water

Een initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, welke verantwoordelijk is voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem: optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater.

In het Waterbeheerplan 2016–2021 (WBP) beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016–2021 en een aanpak op hoofdlijnen.

De planlocatie ligt niet in de directe nabijheid van een waterkering. Wel is de planlocatie met twee zijden gelegen aan water. Dit water is echter niet in beheer bij het waterschap.

Aangezien er geen bouwwerkzaamheden plaats zullen vinden en de planologisch te transformeren woning feitelijk al aanwezig is, kan geconcludeerd worden dat het plan geen invloed heeft op het aspect water. Dit betekent dat ook geen watercompensatie is benodigd.



Afbeelding 5: Uitsnede Legger voor oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Planlocatie indicatief rood omlijnd (bron:

<https://waternet.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=07b1c0250a1043bab51a4584b129a4e1>)

4.2. Ecologie

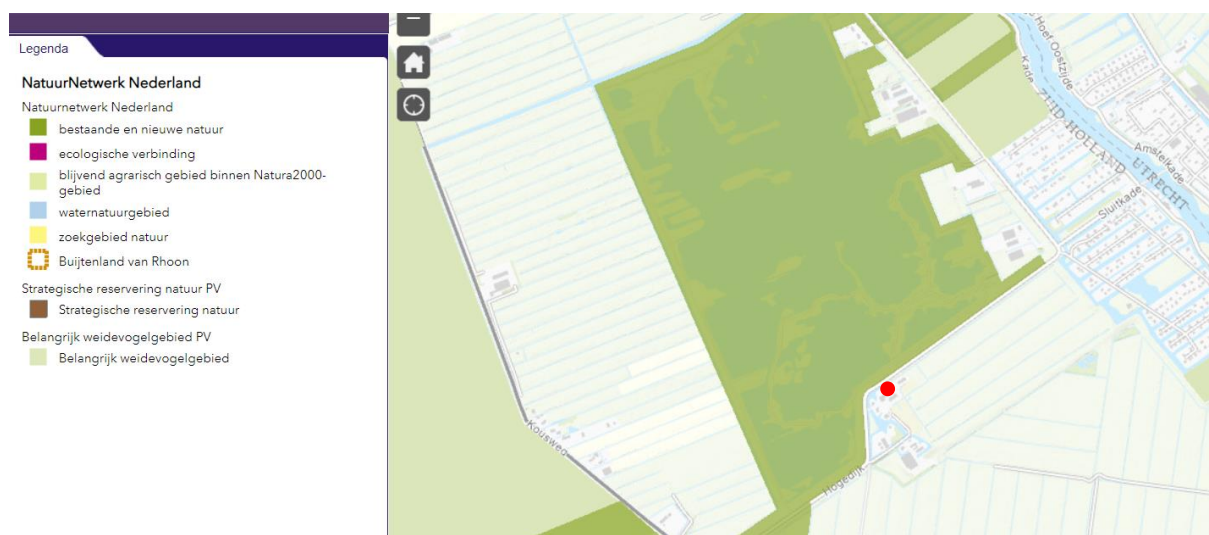
Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN), weidevogelgebieden, strategische reservering natuur, en karakteristieke landschapselementen.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een gebied wat is aangemerkt als Natura 2000-gebied, NNN-gebied, weidevogelgebied, strategische reservering natuur of gebied met karakteristieke landschapselementen. Wel is in de directe omgeving van het plangebied het natuurgebied de Groene Jonker gelegen. Dit is tevens een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied is op circa 750 meter ten zuiden van het plangebied gelegen. Dit is het natuurgebied Nieuwkoopse Plassen & De Haack.

Omdat dit bestemmingsplan enkel toeziet op het wijzigen van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en er geen sprake is van het toevoegen of wijzigen van bebouwing heeft het plan geen effect op de omliggende natuurgebieden.



Afbeelding 6: Planlocatie (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur (bron: Interactieve kaart Natuurnetwerk Nederland <https://arcg.is/OW4HCD>)

Soortenbescherming

Omdat het plan niet toeziet op nieuwe bouw mogelijkheden en enkel een planologische omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning inhoudt, heeft dit geen negatief effect op beschermde soorten flora en fauna.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1. Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Nieuwkoop heeft haar archeologisch beleid verwerkt in de "Erfgoedverordening 2010". Hierin wordt aangesloten bij de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid- Holland (CHS). De waardering is opgebouwd uit archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden)bouwkundige elementen en structuur. Wat betreft de archeologische verwachtingswaarden is onderscheid gemaakt in een viertal gebieden, te weten:

1. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern);
2. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen;
3. Gebieden met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen;
4. Gebieden met een kleine kans op archeologische sporen.

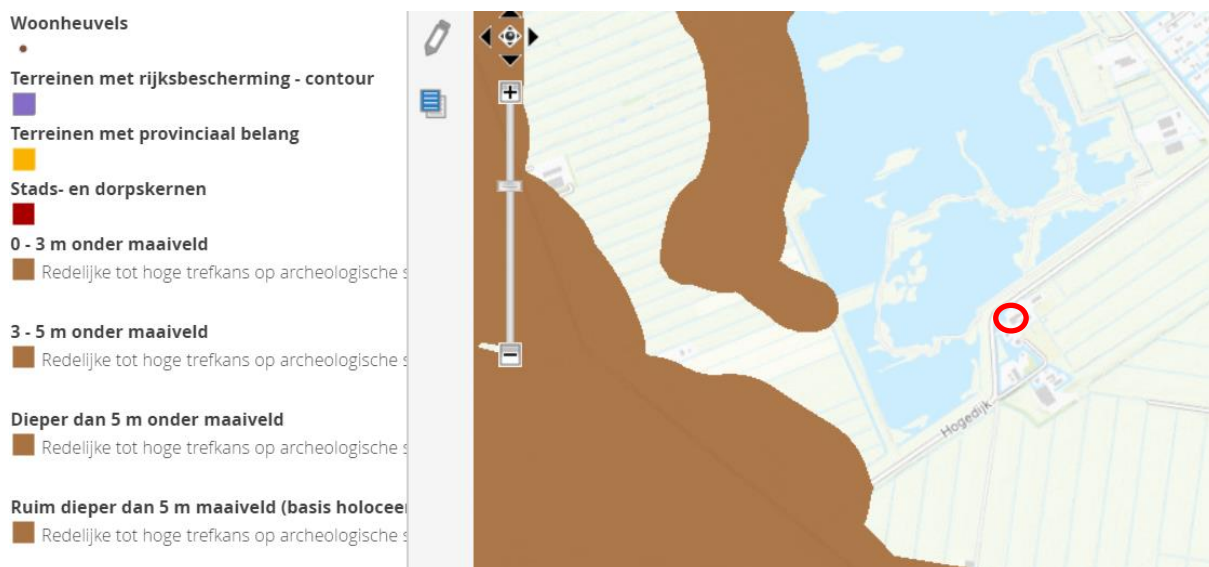
De verschillende (verwachtings)waarden uit het gemeentelijk archeologiebeleid zijn in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Nieuwkoop vertaald in een aantal dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie'.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied geldt een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3.

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m².

Voor wat betreft het aspect archeologie wordt opgemerkt dat geen sprake is van bodemingrepen en verruimde bouw mogelijkheden als gevolg van dit plan. Het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op een planologische transformatie waardoor geen sprake is van aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 7: Uitsnede cultuurhistorische atlas, planlocatie rood omlijnd (Bron: https://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas)

4.3.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Het plangebied is niet gelegen in gebied wat als cultuurhistorisch relevant is aangeduid in de cultuur historische atlas van de provincie Zuid-Holland. Er is geen sprake van aantasting van structuren in landschap, waterwegen of infrastructuur. Eveneens is geen sprake van bebouwing aangeduid als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van dit bestemmingsplan.

5. Milieu

5.1. Mer-beoordeling

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten dient te worden beoordeeld of voor de betreffende ontwikkeling een milieueffectrapportage nodig is. Het Besluit m.e.r. bevat verschillende onderdelen waarin criteria voor ontwikkelingen en activiteiten zijn opgenomen. Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen onderdeel C en D. Voor activiteiten die voldoen aan diverse criteria uit onderdeel C geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D zijn activiteiten opgenomen waarvoor een beoordeling uitgevoerd moet worden om te bepalen of er voor de betreffende activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

De m.e.r.-beoordelingsplicht treedt in werking wanneer er sprake is van stedelijke ontwikkelingsprojecten als genoemd bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit heeft betrekking op het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Deze beoordelingsplicht is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde, omdat dit bestemmingsplan uitsluitend toeziet op de planologische transformatie van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en omdat er geen bebouwing toegevoegd of gewijzigd wordt.

5.2. Geluid en milieuzonering

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel verkeerslawaaï en industrielawaaï op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden beoordeeld of los van dit wettelijk kader een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

5.2.1. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen in zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk gebied formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Voor het buitenstedelijk gebied bedraagt deze zone 250 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 400 meter van een weg met drie of meer rijstroken.

Toetsing

Op de Hogedijk geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Voor deze weg geldt om die reden een formele geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Wanneer er een nieuwe geluidgevoelig object gerealiseerd wordt binnen deze zone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfswoning bij een maatschappelijke functie. Een dergelijke woning wordt reeds aangemerkt als een geluidgevoelig object. De woning is gelegen binnen bovengenoemde zone. Omdat sprake is van een nieuw bestemmingsplan voor de woning, is op grond van artikel 76, derde lid, van de Wet geluidhinder voor bestaande woningen in een zone van een bestaande weg (die onveranderd blijft) geen onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

5.2.2. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten van belang voor de woning is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

Toetsing

In de directe nabijheid van het plan is sprake van bedrijvigheid. Zo is onder meer sprake van de dierenbegraafplaats en ten zuiden van het plangebied een voor bedrijvigheid bestemd perceel. Onderzocht moet worden of door het loskoppelen van de bedrijfswoning (1) de toegestane geluidruimte het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde niet wordt beperkt en (2) er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Hiervoor heeft dan ook een akoestisch onderzoek plaatsgevonden, zie bijlage 1.

Dit onderzoek toont aan dat ter plaatse van de planlocatie binnen de richtwaarden van de VNG-handreiking alsmede binnen de grenswaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt gebleven.

Ter bepaling van de geluidbelasting vanwege de indirecte hinder van de dierenbegraafplaats is de verkeersaantrekkende werking van en naar het bedrijf inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van en naar de dierenbegraafplaats bedraagt ten hoogste 28 dB(A)-etmaalwaarde, en blijft daarmee onder de streefwaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde

Geconcludeerd kan worden dat voor de woning aan de Hogedijk 10a/b sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, en dat de bedrijvigheid niet zal worden beperkt door onderhavige ontwikkeling.

5.3. Luchtvaartverkeerlawaai

Een groot deel van het plangebied ligt in de 20Ke-contour van de luchthaven Schiphol. In dit gebied gelden beperkingen voor het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen.

Toetsing

De woning is niet binnen deze 20Ke-contour gelegen. Enkel het noordoostelijke deel van het plangebied, waar een deel van de dierenbegraafplaats onder valt, valt binnen de contour.

De 20Ke-contour van de luchthaven Schiphol levert dus geen belemmering op voor het voorliggende plan.

5.4. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van

relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Toetsing

De woning is in de huidige planologische situatie bestemd als bedrijfswoning. In het kader van dit plan is er geen sprake van een gewijzigde normstelling. De ontwikkeling heeft enkel betrekking op de planologische statuswijziging van de woning waardoor een geen sprake is van veranderende omstandigheden ten aanzien van luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het plan.

5.5. Geur

Agrarische bedrijven kunnen milieuhinder veroorzaken voor milieugevoelige functies, zoals woningen. Twee belangrijke hinderaspecten zijn geur en ammoniak. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit en de Wet ammoniak en veehouderij.

Toetsing

De bestaande bedrijfswoning wordt beschouwd als geurgevoelig object. Dezelfde normstelling is van kracht voor een reguliere woning als het gaat om geurhinder als gevolg van bedrijvigheid in de directe omgeving.

Ten zuiden van het plangebied is op 150 meter afstand een veehouderij gelegen. Tussen de veehouderij en het plangebied is echter ook al een reguliere woning (Hogedijk 6) gelegen.

Een transformatie van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning zal dus niet zorgen voor een beperking van de bedrijfsvoering aldaar.

Voor wat betreft de bedrijfslocatie direct ten zuiden van het plangebied wordt opgemerkt dat dit in principe geen geuremitteerde bedrijfsvoering betreft.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

5.6. Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieukundige bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Toetsing

Met de statuswijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning vindt geen verandering plaats van de feitelijke situatie. De bestaande woning wordt reeds gebruikt als woning binnen de maatschappelijke bestemming en zal ook na de planologische statuswijziging gebruikt worden als woning. Met de statuswijziging wordt enkel de noodzaak voor een functionele verbondenheid tussen de bewoner en de dierenbegraafplaats opgeheven. Aanvullend wordt opgemerkt dat geen sprake is van sloop- en bouwwerkzaamheden of een verruiming van de bouw mogelijkheden. Een bodemonderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond wordt derhalve niet nodig geacht.

5.7. Externe veiligheid

5.7.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogeneten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. (De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10^{-5} = kans van 1:100.000).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken die kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als

vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

5.7.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

De al aanwezige bedrijfswoning is aangemerkt als kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid. Voor dit plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving door risicokaart.nl te raadplegen.

Gasleiding

Raadpleging van de risicokaart maakt duidelijk dat op een afstand van circa 250 meter van de woning een ondergrondse aardgasbuisleiding (W-529-17) loopt, die wordt beheerd door Gasunie. Deze buisleiding bevindt zich ten zuiden van het perceel. Het besluit externe veiligheid buisleidingen (in werking getreden op 31 maart 2018) stelt dat de exploitant van de buisleiding waarborgt dat het plaatsgebonden risico voor een kwetsbaarobject op een afstand van vijf meter gemeten vanuit het hart van de buisleiding niet hoger mag zijn dan 10^{-6} per jaar. De buisleiding (13 inch en 40 bar) heeft een invloedsgebied van 140 meter, waardoor geen woningen binnen deze zone gelegen zijn. Omdat het plan enkel toeziet op een functiewijziging van de woning, leidt dit niet tot een toename van het aantal mensen in het gebied. Het groepsrisico blijft hierdoor onveranderd.

Overige risicobronnen

De Veiligheidsregio Hollands Midden is wettelijk verplicht eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. Een van de risico's waar de veiligheidsregio (en dus ook de gemeente Nieuwkoop) mee geconfronteerd kan worden is een vliegtuigongeval op haar grondgebied.

De veiligheidsregio geeft aan dat er voor vliegtuigongevallen afspraken zijn gemaakt met de veiligheidsregio Kennemerland waar Schiphol onder valt.

De gevolgen van een vliegtuigongeval kunnen binnen het beschikbare potentieel van de Veiligheidsregio Hollands Midden samen met de veiligheidsregio Kennemerland worden opgevangen.

Wat betreft overige risicovolle inrichtingen kan aan de hand van de risicokaart geconcludeerd worden dat deze niet in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Het aspect externe veiligheid staat de omzetting van de bedrijfswoning naar reguliere woning niet in de weg.

5.8. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die de verandering van de bedrijfswoning naar reguliere woning in de weg staan.

Voor wat betreft de invloed op het omliggende gebied heeft de aanwezigheid van de reguliere woning geen (nieuwe) beperkende werking op nabijgelegen bedrijvigheid.

6. Juridische planopzet

Voor de regels en verbeelding in dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals die voor de omliggende gronden geldt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop'. De bestemming 'Maatschappelijk' wijzigt naar 'Wonen'. Met de woonbestemming en de maatschappelijk bestemming is aangesloten op de al opgenomen regeling in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop'. Verder zijn geen extra bouwmogelijkheden opgenomen. In de maatschappelijke bestemming is een bouwaanduiding opgenomen, waardoor een bedrijfswoning binnen deze bestemming uitgesloten is.

Verder blijft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 van toepassing.

Tevens is een gebiedsaanduiding Overige zone – Landschapstype droogmakerij en een gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – 20ke opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit plan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

Omdat dit bestemmingsplan enkel voorziet in het wijzigen van de planologische status van de bestaande maatschappelijke bedrijfswoning aan de Hogedijk 10 A/B en er geen sprake is van bouw-, sloop- of saneringsplannen is voldoende verzekerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen op het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 13 april 2022 zes weken ter inzage gelegen. Bekendmaking heeft plaatsgevonden via de Staatscourant, de gemeentelijke website en de lokale nieuwskrant. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3. Planschade

Een aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd.

Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen.

Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld.

Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

Bijlagen

Bijlage 1 – Adromi BV *Geluidsbelasting bedrijvigheid op de woning Hogedijk 10a/b te Zevenhoven*, d.d.
05-01-2022