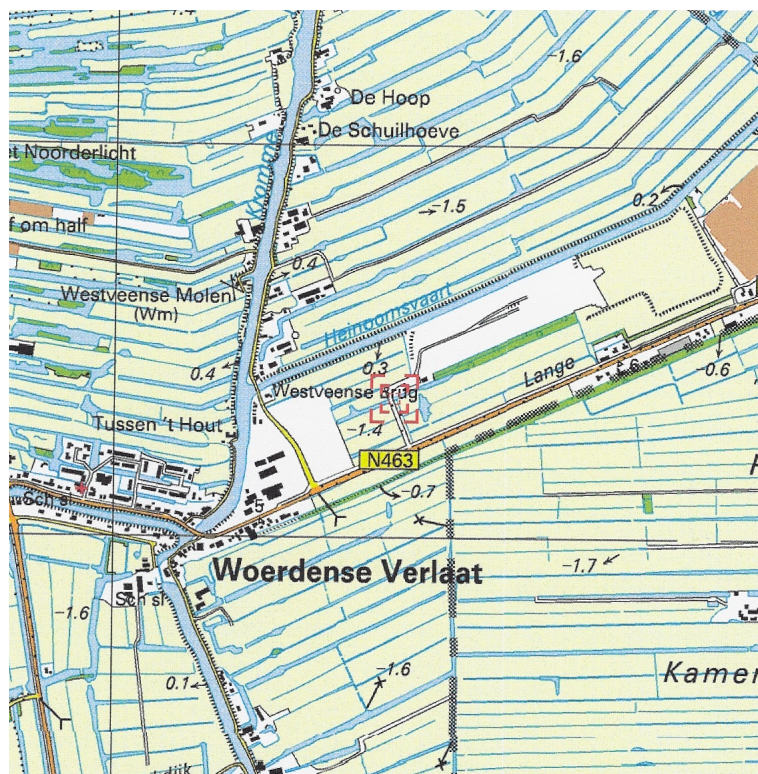


Toelichting bij het bestemmingsplan

Landgoed Oudendam

NL.IMRO.0569.bpWVLTlandgoed-va01



Bestemmingsplan Landgoed Oudendam, Woerdense Verlaat

Gemeente Nieuwkoop

Status : vastgesteld 26 mei 2016

Opdrachtgevers/initiatiefnemers van dit bestemmingsplan :

Toan Holding B.V.

De heer en mevrouw M. Kool – van Zijl

Bovendijk 16

3648 NM Wilnis

Deze toelichting is samengesteld door

Haaksman Rentmeesters BV

Drs. Eduard Haaksman MA

M : 06 -51062614 ;

E : haaksman@home.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding

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

2. Beschrijving van het plan

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

3. Beleid

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

4. Uitvoeringsaspecten

- 4.1 Bodem en grondwater
- 4.2 Geluid
- 4.3 Flora en fauna
- 4.4 Bedrijven en milieuzonering
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Luchtkwaliteit
- 4.7 Water
- 4.8 Cultuur en archeologie
- 4.9 Verkeer en parkeren
- 4.10 Conclusies op basis van de uitvoeringsaspecten

5. Juridische planopzet

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen :

1. Inrichtingsplan Landgoed Oudendam, 26 februari 2016, Van Hees tuin- en landschapsarchitectuur .
2. Verkennend bodemonderzoek Landgoed Oudendam, 14 april 2014, rapport B 1367, M. Gloudemans, Bodem in zicht .
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 20 januari 2015, rapport AV.1268, AV – Consulting BV Ingenieursbureau.
4. Landgoed Oudendam, toetsing in het kader van de Flora – en faunawet, 3 april 2014, Van der Goes en de Groot ecologisch onderzoek – en adviesbureau.

1. Inleiding

Een landgoed op de voorgestelde plaats is een aanwinst voor het dorp Woerdense Verlaat. Het ligt op de overgang van het bebouwd gebied van het dorp naar de open veenweiden, aan de oostkant van Woerdense Verlaat in de gemeente Nieuwkoop. Nog meer dan voorheen zal het plangebied in de toekomst een uitloopgebied vormen voor de inwoners van Woerdense Verlaat, die een natuurrijk “ommetje” willen maken.

1.1 Aanleiding en doel

Het betrokken terrein voor het landgoed is ruim 20 jaar in eigendom van de familie Kool. Sinds enkele jaren is de agrarische functie ter plaatse weer in ere hersteld. Recent is aan het college van B & W een principe – verzoek voorgelegd om ter plaatse een landgoed planologisch mogelijk te maken. Het verzoek is positief bejegend door het college van B & W, omdat het plan past in het eerder (door de vorige gemeente Nieuwkoop) vastgestelde Masterplan Polder Oudendam. Bovendien voldoet het plan aan de (provinciale) eisen voor landgoedontwikkeling.

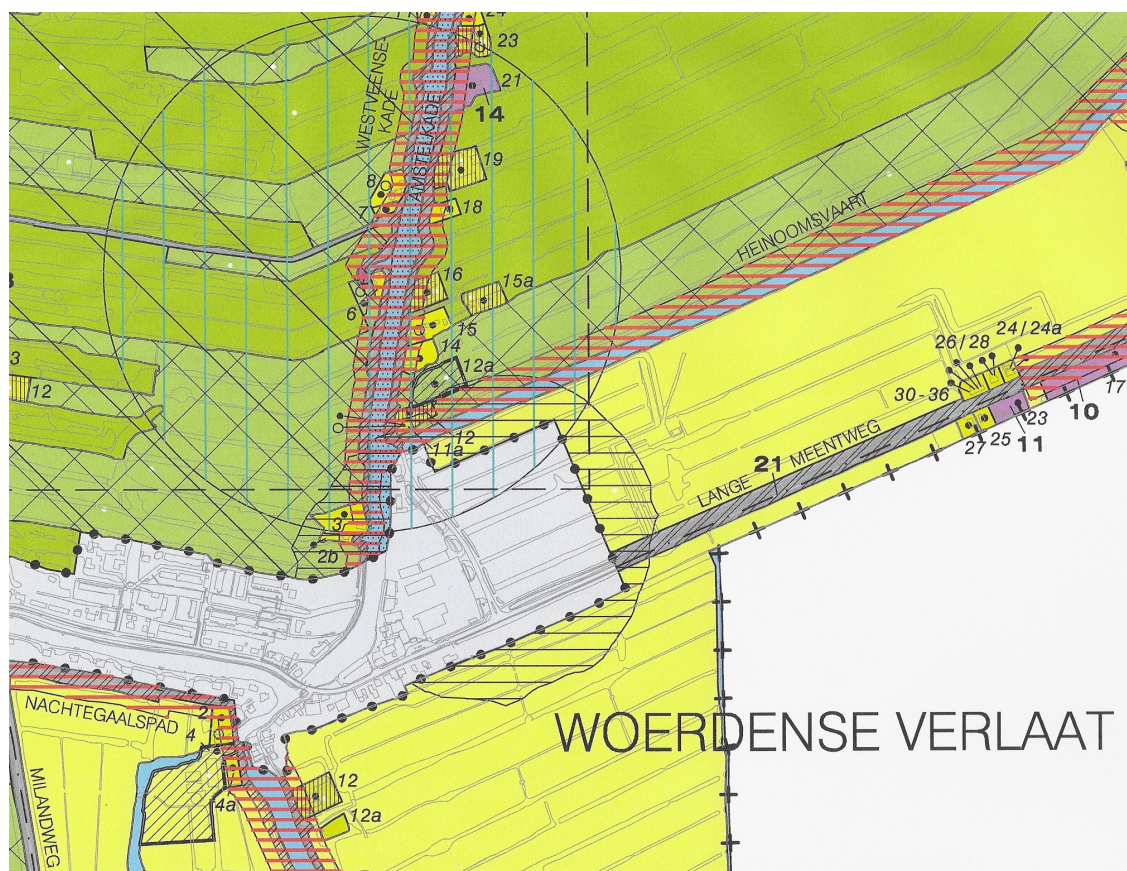
1.2 Locatie plangebied

Het plangebied van landgoed Oudendam grenst in het noorden – aan de noordkant van de Heinoomsvaart - aan een beoogd toekomstig natuurgebied “De Bovenlanden” , dat deel uitmaakt van o.a. de Ecologische Hoofdstructuur. Het landgoed kan hierbij aansluiten. Daarnaast kan een landgoed op deze plaats een goede inbedding geven aan het bedrijventerrein tussen het landgoed en de dorpskern van Woerdense Verlaat. Het bedrijventerrein grenst nu direct aan open weiden en is van veraf zichtbaar. De thans aanwezige enigszins ruwe landschappelijke overgang kan met de realisering van het landgoed worden gereduceerd en verzacht. Het bedrijventerrein zal – door de realisatie van het landgoed - deels aan het zicht

worden onttrokken, hetgeen bijdraagt aan de landschappelijke inpassing ervan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het rechtsgeldige bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Nieuwkoop, dat op 29 september 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 25 november 2005 is goedgekeurd door GS. Het plangebied heeft daarin de bestemming “Agrarisch gebied in een open landschap”. Tevens geldt voor een deel van het plangebied de molenbeschermingszone en voor weer een ander deel de geluidszone industrielawaai ; onderstaand kaartbeeld illustreert dit.



1.4 Inhoud en leeswijzer

Het bestemmingsplan “Landgoed Oudendam” bestaat uit de verbeelding en de regels. In de regels zijn de bepalingen opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en de bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van de bebouwing.

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

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

2. Beschrijving van het plan

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van ruim 6,2 hectare vormt op dit moment de lager gelegen uitloper van een hoger gelegen gebied aan de oostkant van het dorp, dat een agrarisch gebruik kent. Het plangebied is tot nu toe feitelijk daarin opgenomen. Het plangebied wordt gebruikt voor extensieve beweiding. Het hoger gelegen deel van het agrarisch gebied is gesitueerd op de voormalige vuilstort, die geheel gesaneerd is. Door de aanwezige houtwal wordt het hoger gelegen deel behoorlijk aan het zicht onttrokken.

Een derde opmerkelijk gegeven is de dijk met de Heinoomsvaart. De Heinoomsvaart is een veendijk, gelegen in een zeer open veen-ontginningslandschap. De middeleeuwse ontginning met opstreckende verkaveling is nog zeer gaaf aanwezig. De dijk is circa 1 meter hoger dan het aangrenzende plangebied.

Een volgend opvallend lint in het landschap is de laanbeplanting langs de provinciale weg N 463. Het fietspad, gelegen aan deze weg, heeft ook opgaande beplanting.

De bestaande oprit naar de voormalige vuilstort heeft een laan van gewone platanen (*Plantanus hispanica*). Langs de ijsbaan – aan de kant van de Amstelkade – staat een laantje van knotwilgen. Dit is tevens een gebiedseigen landschapselement.

Uitgenodigd door het Masterplan polder Oudendam wenst de initiatiefnemer op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied een landgoed te realiseren overeenkomstig vastgesteld overheidsbeleid. Met het plan voor het landgoed wordt gebruik gemaakt van en ingespeeld op de huidige situatie.

Het ontwerp kan hiermee voortbouwen op structuren, die al aanwezig zijn en kwaliteit hebben in het bestaande landschap.

2.2 De ontwikkeling

Het gebied, waarin het nieuwe landgoed is gepland, omvat ruim 26 hectare weidegrond. Deze gronden zijn gesitueerd tussen globaal de Heinoomsvaart en de Lange Meentweg. Deze gronden worden voor het merendeel verpacht aan agrariërs. Van de ca. 26 ha. wordt ruim 6,2 hectare uitgenomen en ingericht als nieuw landgoed.

Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel water. Binnen het gebied zijn aanwezig : de slotenstructuur van het slagenlandschap en een grote waterpartij.

Voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed is er door Provinciale Staten van Zuid – Holland in november 2005 een beleidskader opgesteld. Het is daarna nog enkele keren aangepast. Uitgangspunt voor het beleid is, dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De aanwezige cultuur -, landschappelijke – of natuurwaarden dienen te worden versterkt. Het bij de planvorming betrekken van maatschappelijke organisaties is aanbevolen om draagvlak te bewerkstelligen en te vergroten.

Oppervlak

Het vereiste oppervlak – om een nieuw landgoed te stichten – dient minimaal uit 5 hectare aaneengesloten gebied te bestaan. Het landgoed Oudendam voldoet aan deze norm met een oppervlakte van ruim 6 hectare (62.128 m²).

Invulling

Minimaal 90 % van het terrein dient te worden ingericht met groene en/of blauwe functies, die voldoen aan bij het gebied passende natuurdoeltypen (conform het Landelijk Handboek Natuurdoeltypen). Landbouwkundig gebruik is alleen toegestaan als beheermaatregel voor de instandhouding van

de natuurdoeltypen. Voor landgoed Oudendam komt dit neer op een oppervlakte van 5,6 hectare (55.915 m²). De natuurdoeltypen zijn nader toegelicht in het inrichtingsplan, in het bijzonder het hoofdstuk “bouwstenen van het landschap”.

Huiskavel en bebouwingsoppervlak

Maximaal 10 % van het landgoed is toegestaan als privaat gedeelte van het landgoed, de huiskavel genoemd. Deze mag voor maximaal 20 % worden bebouwd. De huiskavel dient in het bestemmingsplan de hoofdfunctie wonen te krijgen. Er geldt een maximum van drie wooneenheden per 5 hectare. Indien één gebouw wordt gebouwd - inclusief bijgebouwen - voor landgoed Oudendam dan komt dit (op een huiskavel van 6213 m²) neer op een maximaal bebouwd oppervlak van 1242 m².

Voor de bebouwing is oorspronkelijk uitgangspunt in het beleidskader : één gebouw, het landhuis, dat allure en uniciteit moet hebben. Bouwhoogte moet passen in de onmiddellijke omgeving. Overeenkomstig recente beleidskaders mag daarvan ook worden afgeweken om reden van aansluiting bij de omgeving.

In het inrichtingsplan is op pagina 8 een tekening opgenomen, waarin de oppervlakten schematisch en in juiste verhouding zijn weergegeven.

Toegankelijkheid

Minimaal 90 % van het landgoed moet voor publiek toegankelijk zijn. Dit komt overeen met de oppervlakte, die dient te worden ingericht met groene en/of blauwe functies. Met de criteria van de Natuurschoonwet van 1928 als leidraad houdt dit in, dat per hectare bos 50 meter pad en per hectare overige gronden 25 meter pad vereist is. De paden dienen evenwichtig verdeeld te

zijn over het landgoed en aan te sluiten op bestaande openbare (wandel) wegen. Bij het ontwerp van een padenplan moet rekening gehouden worden met bestaande en te verwachten nieuwe natuurwaarden. Uitgaande van een volledig bebost gebied is 310 meter pad vereist ; uitgaande van volledig overig gebruik is de helft nodig, 155 meter. De padlengte van ca. 630 meter op landgoed Oudendam voldoet zeer ruimschoots aan deze norm.

Openstelling

De paden zijn in principe het hele jaar toegankelijk tussen zonsopkomst en zonsondergang. De openstelling is duidelijk kenbaar en in overeenstemming met de Regeling functiebeloning bos en natuurterreinen. Borden zijn te plaatsen bij de toegangspaden. Afwijking van de regels is mogelijk. Een landgoed kan bijvoorbeeld om bijzondere redenen geheel of gedeeltelijk afgesloten zijn gedurende een bepaalde periode.

Recreatieve functie

Op het landgoed zijn recreatieve functies toegestaan, mits deze een extensief karakter hebben. De functies mogen niet conflicteren met de bij het gebied passende natuurdoeltypen en natuurwaarden. Recreatieve functies dienen waar mogelijk aan te sluiten bij de recreatieve mogelijkheden en voorzieningen in de omgeving. De al jarenlang op het terrein aanwezige ijsbaan kan prima worden ingepast in de recreatieve functies van het landgoed.

Op de hierna volgende verbeelding is het bovenstaande ontwikkeling uitgewerkt.

Aan de oostkant van het landgoed ligt de heuvel van de voormalige vuilstort. Deze is afgewerkt als weiland en heeft een hoogte van circa 5,5 meter boven maaiveld met een plaatselijk steil talud. Aan de zuidzijde van de vuilstort ligt over de gehele lengte een houtwal met opgaande beplanting. Het is een opvallende lijn in het open landschap, welke de heuvel van de vuilstort afschermt. De houtwal is onderdeel van en opgenomen in het landgoed.

Het landgoed ligt aan de zuidkant langs de Lange Meentweg (N 463), de provinciale weg tussen de N 212 en het dorp Nieuwkoop. De Lange Meentweg is eind 19^e eeuw aangelegd tussen de kades van twee ontginningen, t.w. Westveen en Kameryck.

Aan de westzijde grenst het landgoed aan de groenstrook van het bedrijventerrein Woerdense Verlaat, die via de Amstelkade is gesepareerd.

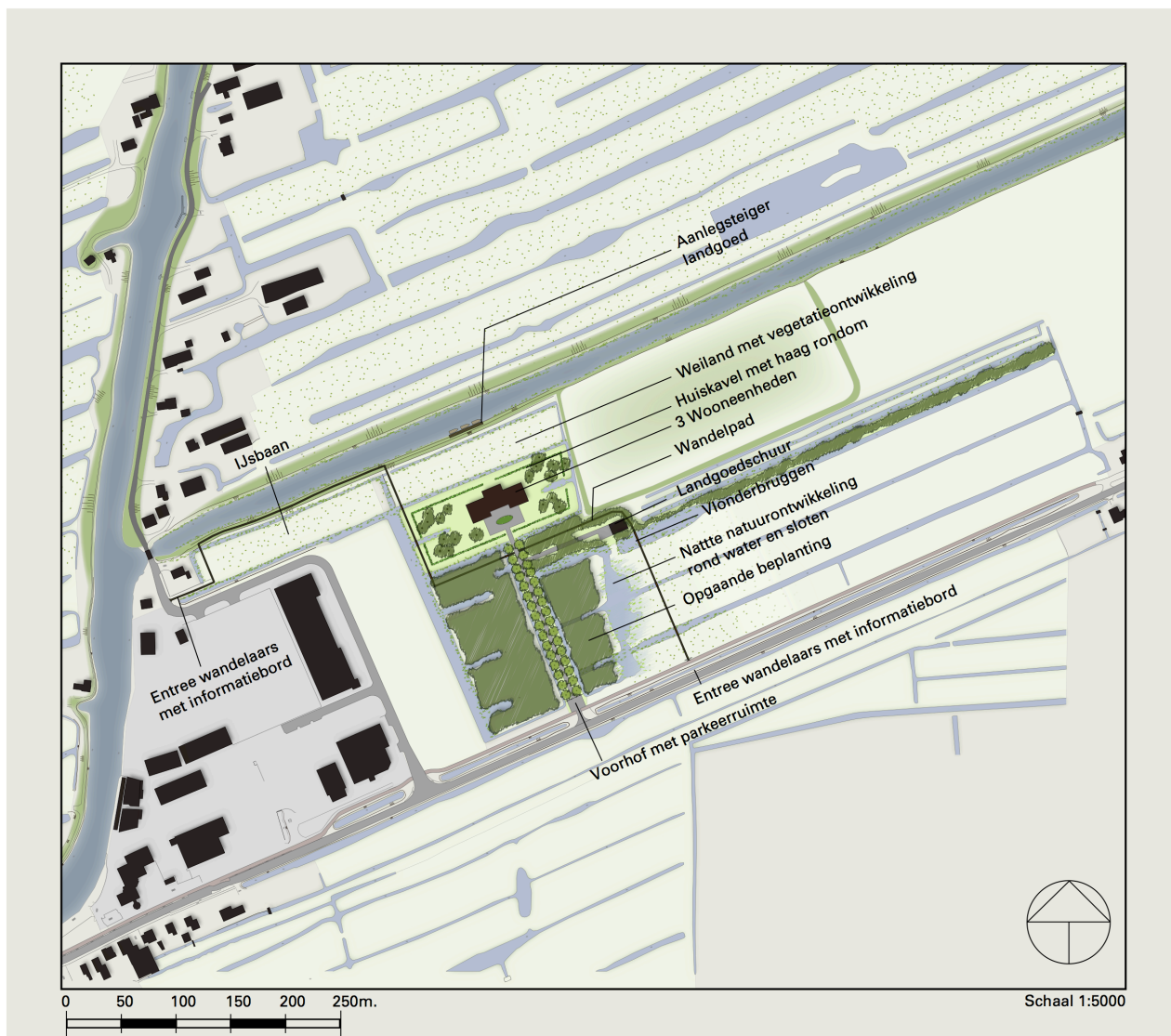
2.4 Beeldkwaliteit en inrichtingsplan

De hoofdopzet van het landgoed heeft een weloverwogen driedeling : Van de voorzijde naar de achterzijde, eerst een besloten deel met de oprijlaan en aan weerszijden opgaande beplanting. Dan een halfopen deel met de huiskavel, waarop het hoofdgebouw en de tuinen zijn gelegen. Tot slot een open deel van weiland met natte natuurinrichting, aansluitend op het natuurgebied van de Bovenlanden ten noorden van de Heinoomsvaart. De zone met opgaande beplanting heeft aan de oostzijde een passende overgang naar de open weilanden, door de waterpartij en door de natte natuurontwikkelingszones, die hier zijn gesitueerd. Als geheel geeft het landgoed op deze wijze ook een groene afzoming van het bedrijventerrein naar het omliggende landschap.

De huiskavel, met de tuinen en het hoofdgebouw, heeft sloten rondom. Dit kader is aangevuld met een haag, die eenheid en rust geeft, in het beeld van

de omgeving. In de tuin staan tal van bomen van bijzondere soorten. Voor het huis ligt een entree-hof, waar omheen auto's als vanzelfsprekend parkeerruimte vinden. Voor de eigenaren/gebruikers van het woongebouw is er de mogelijkheid om een aanlegsteiger in de Heinoomsvaart te plaatsen. Met de inrichting van twee weilanden worden sloten rond de percelen hersteld. De ijsbaan, die bij vorst op beide weilanden langs de Heinoomsvaart kan worden aangelegd, blijft in het landgoed behouden. De ontsluiting van de landijsbaan blijft gehandhaafd vanaf de Amstelkade. Deze ijsbaan geeft op eigen wijze een extra invulling aan de recreatieve betekenis van het landgoed.

Vooraan de weg is bij de poort aan de Lange Meentweg een zogenaamde voorhof met parkeerruimte voor bijvoorbeeld een wandelaar van buiten. Over het landgoed loopt een openbaar wandelpad van 630 meter. Om het landgoed komen geen hekken, geen schrikdraad of iets dergelijks. Het weglaten ervan versterkt de inbedding in het geheel. Het nodigt uit om gebruik te maken van de openbare toegankelijkheid. Het hoofdgebouw op het eind van de oprijlaan krijgt een allure door zijn breedte en bescheiden hoogte, mede door de eisen in verband met de molenbiotoop. De bestaande schuur is – als landgoedschuur voor het beheer - ingepast in het ontwerp. Voor een nadere toelichting met betrekking tot het inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1, die ook onderstaand door middel van een kaartje is opgenomen.



3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het overheidsbeleid weergegeven alsmede op welke manier daarmee in de planvorming rekening is of wordt gehouden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke - en mobiliteitsbeleid, zoals

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

Conclusie :

In hoofdstuk 4 is opgenomen hoe is omgegaan met de voornoemde nationale belangen, zoals archeologie, geluid, lucht, bodem en externe veiligheid. Het plan is niet in strijd met deze nationale belangen en derhalve niet in strijd met de SVIR. Daarenboven is dit plan voor het landgoed Oudendam een voorbeeld van een particulier, die bij het beheren en ontwikkelen van natuur in het landelijk gebied een grotere rol wil spelen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wet ruimtelijke ordening is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal beleid een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen, die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Conclusie :

Geen van de 13 nationale ruimtelijke belangen uit het Barro is van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Nieuwe landgoederen Nederland (2008)

De overheid wil de landschappelijk kwaliteit vergroten door de ontwikkeling van natuur door particulieren te stimuleren. Landgoederen spelen hierbij een belangrijke rol. Hiertoe heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (inmiddels Infrastructuur en Milieu) de brochure Nieuwe Landgoederen in Nederland opgesteld.

In 1995 heeft de overheid reeds beleid voor nieuwe landgoederen geformuleerd. Een nieuw landgoed is als volgt te omschrijven :

- bos of natuurcomplex van minimaal 5 hectare ;
- mogelijk vergezeld van andere gronden ;
- 90 % is opengesteld voor publiek ;
- bouwwerk van allure met maximaal 3 wooneenheden ;
- architectonische eenheid van bebouwing en groen ;

Provincies hebben inmiddels op basis van deze omschrijving ieder hun beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen geformuleerd en mogelijk zelf een aanvullende definitie voor een nieuw landgoed opgesteld.

De bebouwing moet een architectonische eenheid vormen met het omringende groen. In een traditionele stijl, of juist eigentijds. Het gebouw of de gebouwen kunnen dienen voor eigen bewoning, maar ook gebruikt worden voor andere doelstellingen, zoals een woongroep. Zolang ze maar bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit.

Elke provincie stelt eigen ruimtelijke voorwaarden waaraan nieuwe landgoederen moeten voldoen. Het gaat dan om zaken als ruimtelijke kwaliteit,

omvang van het landgoed, areaal natuur, bouwvolume, het aantal wooneenheden, toegankelijkheid en openstelling.

Conclusie :

Dit bestemmingsplan sluit naadloos op het ingezette rijksbeleid

3.1.4 Waterbeleid van de 21^e eeuw

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

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

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de hiervoor genoemde Waterbeleid 21^e eeuw. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 4.6.

Conclusie :

Door de planvorming wordt er meer ruimte voor water gecreëerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De sinds 1 juli 2015 vigerende Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De VRM bestaat uit meerdere onderdelen : de visie, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit, de Verordening ruimte en de Agenda ruimte. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat geen eindbeeld, maar wel ambities en doelen, die de provincie samen met anderen wil realiseren. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk, dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

Er zijn 4 rode draden, die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie : a. het beter benutten en opwaarderen van wat er is ; b. het vergroten van de agglomeratiekracht ; c. het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ; d. bevorderen van een water – en energie – efficiënte samenleving.

Het ***Programma ruimte*** is een uitwerking van de VRM. Het programma beschrijft de operationele doelen en geeft aan welke instrumenten (realisatiemix) worden ingezet om de doelen te bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeente, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Het ***Programma mobiliteit*** is een uitwerking van de VRM. Het programma beschrijft de operationele doelen en concrete maatregelen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende

uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen, zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

De *Verordening ruimte* is één van de instrumenten om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren. De verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom – en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen – en landgoedbiotopen.

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid – Holland vloeien rechtstreeks voort uit het Barro, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur en Romeinse Limes.

Het volledig juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de Verordening ruimte 2014, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve of reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in de Programma's ruimte en mobiliteit. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

In de *Agenda ruimte 2015* heeft de provincie uitgewerkt, wat nodig is om de gewenste ontwikkelingen samen met partners of alleen te realiseren. De Agenda ruimte is 1 van de instrumenten, waarmee de door de provincie gestelde doelen uit het Programma ruimte tot uitvoering worden gebracht. Ook andere uitvoeringsprogramma's van de provincie in de beleidsvelden economie, water, groen, milieu en cultuur dragen bij aan de realisatie van het Programma ruimte.

Conclusie :

De ontwikkeling van het landgoed past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten op de kwaliteitskaart van de provincie. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Eén en ander zoals bedoeld in artikel 2.2.1 “Ruimtelijke kwaliteit” van de Verordening ruimte 2014

3.2.2 Beleidskader nieuwe landgoederen

In november 2005 is door Provinciale Staten van Zuid – Holland het beleidskader nieuwe landgoederen vastgesteld. De regelgeving bij het beleid Nieuwe Landgoederen is in 2010 opgenomen in de Verordening. Het doel van het beleid is tweeledig. Met het beleid voor nieuwe landgoederen stimuleert de provincie de aanleg van nieuwe natuur – en recreatiegebiedjes, waar iedereen kan recreëren. In ruil hiervoor mag de initiatiefnemer op het landgoed een passend landgoedhuis bouwen. De ruimtelijke kwaliteit moet duurzaam worden verbeterd. Het begrip “duurzaam” geeft aan, dat het niet alleen gaat om de aanleg van het landgoed, maar ook om het onderhoud en het beheer.

Dit is te waarborgen met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen het gemeentebestuur en de initiatiefnemer. Bij de locatiekeuze en de inrichting van een nieuw landgoed moet steeds sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Reeds aanwezige cultuurhistorische, landschappelijk en/of natuurwaarden dienen te worden versterkt.

Naast wonen zijn ook andere passende activiteiten op een nieuw landgoed toegestaan. Dit zijn activiteiten met een lage verkeers-aantrekkende werking en

die de ruimtelijke kwaliteit, de natuurwaarde en de recreatieve waarde van het landgoed en de omgeving niet verstoren. In de regeling is bepaald dat maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel, dat gedeeltelijk mag worden bebouwd. Eventueel mag een deel van deze bebouwingsmogelijkheden elders op het landgoed worden gerealiseerd, zodat in het groene openbaar toegankelijke deel van het landgoed bijvoorbeeld een theeschenkerij kan worden gerealiseerd. Bij afwijking van de regeling kan zo nodig een beroep worden gedaan op de algemene maatwerkontheffing.

Conclusie :

In het inrichtingsplan van het landgoed Oudendam is volledig rekening gehouden met de randvoorwaarden, die de provincie stelt, ten aanzien van het toestaan van een nieuw landgoed. De reeds jaren in het plangebied aanwezige ijsbaan is geïntegreerd in het inrichtingsplan. Ook de reeds jaren aanwezige schuur/werktuigenberging krijgt een nieuwe functie als landgoedschuur. Van hieruit kan beheer en onderhoud plaatshebben.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Instandhoudingsplan Nieuwkoopse Plassengebied

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

Conclusie :

De planvorming in het bestemmingsplan conflicteert niet met het voornoemde beleid.

3.3.2 Gemeentelijke structuurvisie Nieuwkoop 2040

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

Conclusie :

Dit beleidsdocument laat ruimte om een ontwikkeling, zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan, mogelijk te maken.

3.3.3 Bestemmingsplan Landelijk gebied

De huidige situatie in het bestemmingsplan geeft voor het plangebied “Agrarisch gebied in open landschap” als bestemming aan. Om het nieuwe landgoed in het plangebied te kunnen accommoderen is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een specifiek voor dit doel gemaakte analoge verbeelding is in deze toelichting opgenomen.

Voor zover het vigerende bestemmingsplan iets vermeld over de vuilnisbelt, kan nog worden opgemerkt, dat de voormalige vuilstort geheel is gesaneerd.

Conclusie :

Zonder wijziging van het vigerende bestemmingsplan is bovengenoemde ontwikkeling niet mogelijk. Dit postzegelbestemmingsplan maakt de weg vrij om planologisch een nieuw landgoed te accommoderen.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

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

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

Conclusie :

In het inrichtingsplan is zichtbaar, dat rekening is gehouden met de uitgangspunten van het LOP. Er is maximaal ingezet op ruimtelijke en landschappelijk kwaliteit. Tevens is aansluiting gezocht en verkregen op de beschreven gebiedskenmerken.

3.3.5 Duurzaamheid

Het algemene kader van het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda “Samenwerken en verbinden”. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met

betrekking tot doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-) bouw, alsook voor klimaat en energiebesparing. De gemeente Nieuwkoop hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regio DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen – maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Bij kleinere plannen, zoals de onderhavige, wordt verwezen naar het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen.

Conclusie :

De wensen van de overheid op het gebied van duurzaamheid strijden niet met de voorgenomen planvorming.

3.4 Toetsing aan het beleid

In het rijksbeleid zijn geen beletselen om de gewenste ontwikkelingen door te zetten. De ontwikkeling van een landgoed aan de rand van de woonkern Woerdense Verlaat past in het streven om ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken in de overgang van landelijk naar stedelijk gebied. Dit sluit naadloos aan op het beleid van de Provincie Zuid – Holland en van de gemeente Nieuwkoop. In de toetsingspunten zijn geen beletselen om door te gaan met de planvorming.

4 Uitvoeringsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient een planologische en milieuhygiënische afweging plaats te hebben. Hoewel het hier een relatief beperkte planologische aanpassing gaat, geldt dit ook voor de onderhavige situatie. Onderstaand wordt een afweging gemaakt op relevante aspecten.

4.1 Bodem en grondwater

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied, dat is gesitueerd aan de Lange Meentweg in Woerdense Verlaat.

Bij functiewijzigingen dient te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit voldoende is voor de desbetreffende functiewijziging. In dit bestemmingsplan wijzigt een deel van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming en een deel naar een woon/tuinbestemming, zoals op de verbeelding is aangegeven.

Het plangebied is niet aangemerkt met een beperking in de zin van de Wet Bodembescherming. Ter plaatse van het plangebied zijn geen bijzondere historische activiteiten bekend.

Het op 14 april 2014 verrichte onderzoek voldoet aan de NEN 5740, 2009. Het uitvoeren van de boringen en de test van het grondwater is gebeurd op twee deellocaties : A = ter plaatse van de te bouwen wooneenheden ; B = ter plaatse van de reeds aanwezige landgoedschuur. Uit de analyseresultaten van bodem en grondwater blijken enkele marginale verontreinigingen. Ter plaatse van de twee onderzoeklocaties zijn geen zodanige verontreinigingen aangetoond, dat deze aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

Concluderend kan worden gesteld, dat de onderzoeksresultaten voor bodem en grondwater milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen vormen voor de beoogde woonbestemming en voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de feitelijke nieuwbouw van de woning.

4.2 Geluid op basis van ander – en wegverkeerslawaaai

In de gemeente Nieuwkoop zijn geen specifieke geluidskaarten opgesteld.

Indien er geen lokale regels zijn, dan geldt de Wet Geluidhinder.

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

Het plangebied ligt niet binnen de zogenaamde KE (kosteneenheden) – zone van luchthaven Schiphol. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de zone voor bouwbeperkingen op grond van het luchthavenbesluit. Het aspect *luchtverkeerslawaaai* behoeft niet verder te worden getoetst.

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied is rondom het bedrijventerrein Woerdense Verlaat een geluidszone *industrielawaai* aangebracht. Een deel van het plangebied valt daarin. Een deel van de geprojecteerde woonbestemming valt in bedoelde geluidszone. Voor de realisatie van de landgoedbebouwing betekent dit, dat de geplande woning voor slechts enkele meters in het gebied ligt waar de geluidsbelasting tussen de 49,5 dB(A) en 50,5 dB(A) zal bedragen. Dit betekent, dat de gevelbelasting ter plaatse van de woning (afgerond) niet boven de 50 dB(A) zal komen. De vaststelling van een hogere waarde is hiermee niet nodig.

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied is ontsloten via een bestaande in- en uitrit op de Lange Meentweg. Deze weg is een onderdeel van een provinciale weg (N463) in de provincies Zuid – Holland en Utrecht. De weg vormt de verbinding tussen de N231 ter hoogte van Nieuwkoop en de N212 bij de buurtschap Spengen. Tussen

Woerdense Verlaat en de kruising met de N212 is de weg uitgevoerd als een tweestrooks-gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 80 km/h. Ten behoeve van het nieuwbouwplan voor een woning op het landgoed Oudendam is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woning vanwege het wegverkeer op de in de omgeving gelegen wegen. Op grond van de Wet Geluidhinder dient bij vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd binnen de zones van wegen en industrieterreinen. De bouwka­vel is gelegen binnen de zone van de Lange Meentweg (N463) en de Amstelkade.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa­i is gedaan op 20 januari 2015 en is bijgevoegd als bijlage 3. Voor het akoestisch onderzoek is de Standaard – Rekenmethode II toegepast (RMW 2012; met behulp van GEOMILIEU 2.60). Uit de berekeningen blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege de Lange Meentweg en de Amstelkade, na aftrek van 2 respectievelijk 5 dB op grond van artikel 110 Wet Geluidhinder, lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

Concluderend kan worden gesteld, dat rail – en luchtverkeerslawaa­i niet van invloed zijn op de planvorming. Aangezien de geplande bebouwing slechts enkele meters ligt in de geluidszone industrielawaa­i zal de gevelbelasting niet boven de 50 dB(A) komen. Uit bovenvermeld onderzoek kan de conclusie worden getrokken, dat wegverkeerslawaa­i derhalve geen belemmering vormt voor de geplande bebouwing.

4.3 Flora en Fauna

Het plangebied is op 19 maart 2014 geïnspecteerd en onderzocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna. Op basis van de aangetroffen biotopen is per soortgroep een inschatting gemaakt van het

mogelijk voorkomen van in ieder geval die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, ontheffing moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.

De bevindingen (bijlage 4) zijn als volgt :

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren.
- Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing voor broedvogels is niet nodig.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van de buizerd. Indien in het kader van de voorgenomen ingreep werkzaamheden worden verricht aan de houtwal, is onderzoek naar het aangetroffen nest noodzakelijk.
- In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuissoorten.
- In de open schuur en in de keet waren geen geschikte plekken voor een vaste rust- en verblijfplaats voor uilen aanwezig. Vanwege het open karakter van de schuur en het vele invallende licht is deze schuur nauwelijks geschikt voor uilen. In de keet waren ten tijde van het veldbezoek geen mogelijkheden voor uilen aanwezig.
- In het kader van zorgplicht voor alle beschermde soorten (alle regimes) wordt geadviseerd, werkzaamheden pas te doen, indien een aantal richtlijnen in acht wordt genomen.

- Direct ten noorden van plangebied – ten noorden van de Heinoomsvaart – ligt het natuurgebied “De Bovenlanden”. De Bovenlanden is een gebied van ongeveer 470 hectare groot, waarvan ongeveer 110 hectare in de kern Woerdense Verlaat ligt, ten oosten van de Amstelkade. Het gebied is een natuurlijk gevarieerd landschap : nat schraalgrasland, bloemrijk grasland, rietland en weidevogelgrasland ter versterking van het broedgebied van weidevogels. De Bovenlanden vormt een belangrijke schakel tussen de Nieuwkoopse Plassen, de Vinkeveense Plassen en de Vechtplassen.
- Het plangebied is niet opgenomen op de EHS – kaart als “belangrijk weidevogelgebied” van de provincie Zuid – Holland.

Concluderend kan – vanuit een oogpunt van gebiedsbescherming – worden gesteld, dat het initiatief om een landgoed aan te leggen geen negatief effect heeft op de natuurlijke kenmerken van het gebied. De ingreep is bescheiden. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied, de Nieuwkoopse Plassen, ligt 40 meter ten westen van het plangebied.

Het initiatief heeft ook geen nadelige gevolgen voor de wezenlijke kenmerken en waarden van de omringende natuur (EHS – overige nieuwe natuur en ecologische verbindingzones), die direct ten noorden van het landgoed ligt en bekend staat als het natuurgebied “De Bovenlanden”. Aanbevolen wordt om bij de aanleg van het landgoed en bij het versterken van de natuurlijke waarden rekening te houden met de kritische periode van de voorkomende flora en fauna.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon – en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand , de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

In het kader van de resultaten van het onderzoek kan worden aangemerkt, dat de omgeving van de Lange Meentweg te boek staat als rustig buitengebied. Uit het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst West – Holland blijkt, dat op een afstand van ongeveer 200 meter een rundveehouderij (Amstelkade 12a) is gevestigd. Voor een rundveehouderij geldt een minimale vaste afstand van 100 meter. De werkelijke afstand tot de geplande woning op het landgoed is voldoende groot. Daarnaast bevinden zich op het adres Amstelkade 7a t/m h diverse ondernemingen in maximaal milieucategorie 3.1. Het dichtstbijzijnde bedrijf op deze locatie ligt op een afstand van ongeveer 150 meter. De minimaal gewenste afstand bedraagt 50 meter. De werkelijke afstand is daarom voldoende groot.

Conclusie : Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Externe veiligheid

Extern veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Een woning is een kwetsbare bestemming in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico en voor een groepsrisico.

Op de provinciale risicokaart is de provinciale weg N 463 niet aangemerkt als transportroute met een EV risico.

De provinciale risicokaart geeft aan, dat in de buurt van het plangebied geen opslag van gevaarlijke stoffen plaats heeft. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Ook kan de conclusie worden getrokken, dat er in de omgeving van de te realiseren woning geen relevante wegen of spoorwegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen.

Concluderend kan worden gesteld, dat in het kader van externe veiligheid er geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn. Het is niet nodig om veiligheidsafstanden te betrekken bij de planvorming. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde ;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ;
- een project draagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging ;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen ;

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

Conclusie : De bouw van een woongebouw met drie wooneenheden aan de Lange Meentweg draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Het plangebied is gesitueerd in het “Watergebiedsplan Zegveld en Oud – Kamerik”, dat op 15 juni 2005 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap. Het watergebiedsplan bestaat uit peilbesluiten voor de bemalingsgebieden Zegveld en Oud – Kamerik en een inrichtingsplan voor een duurzaam watersysteem in deze gebieden. Uitgangspunt van het watergebiedsplan is, dat het watersysteem zo goed mogelijk wordt afgestemd op het grondgebruik en dat bodemdaling wordt tegengegaan. Het plangebied van

landgoed Oudendam is gesitueerd in een gebied, waarin het peilbesluit Oudendam 2009 geldt (geldig vanaf 23 juli 2010). In het gebied is een vast peil vastgesteld van NAP -2,15 m.

4.7.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte – en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de KRW binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel) stroomgebieden en gebiedsprocessen plaats gevonden. De KRW heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch – chemische doelen geformuleerd, die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Uitgangspunten en principes van de KRW zijn :

- de vervuiler betaalt ;
- de gebruiker betaalt ;
- sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand ;
- resultaatverplichting in 2015 ;
- stroomgebiedsbenadering (op Europees niveau)

Conclusie : de voorziene ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan voornoemd beleidskader.

4.7.2 “Water voorop!” Waterbeheerplan 2010 – 2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen, die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren.

In het plan staat hoe het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR) zorgt voor een schoon, duurzaam en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen van KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is, dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel, dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond – en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd, dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is. In 2016 zal het algemeen bestuur van HDSR een nieuw waterbeheerplan vaststellen.

Conclusie : de geprojecteerde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan dit beleidskader.

4.7.3 Watertoets

Het kader voor de *watertoets* is het vigerend beleid : Nationaal Waterplan en het Waterbeleid 21^e eeuw. Een belangrijk uitgangspunt bij de watertoets is het zgn. “stand-still – beginsel”. Daarbij wordt de vraag gesteld of er geen verslechtering van de waterhuishouding optreedt, indien de planvorming wordt uitgevoerd. De planvorming in dit bestemmingsplan bestaat uit een wijziging van een deel van de agrarische bestemming naar respectievelijk een natuurbestemming en deels naar een woon/tuinbestemming, zoals op de verbeelding is aangegeven.

In hoofdstuk 2.4 is de ontwikkeling van de nieuwe situatie geschetst. Daarvan uitgaande betekent dit, dat door de initiatiefnemer ruim 100 m² extra oppervlaktewater zal worden aangelegd. Dit heeft betrekking op de beide plandelen met de bestemming “Water”.

Bij het uitvoeren van de watertoets is het gegeven van belang, welk oppervlak in het plangebied een nieuwe verharding zal krijgen. De nieuw te bouwen woning

blijft ruimschoots binnen de geldende norm van 500 m² nieuw te bebouwen oppervlak.

Concluderend kan worden gesteld, dat de kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen niet in het gedrang komen bij het realiseren van de planvorming aan de Lange Meentweg. Integendeel, de planvorming draagt – mede door het aanleggen van nieuw water – kwalitatief en kwantitatief bij aan ruimte voor water. Het bestemmingsplan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde : “het stand-still principe”.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

Het plangebied is gesitueerd aan de Lange Meentweg. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur wordt de Lange Meentweg gezien als een landschappelijke lijn van hoge waarde. Uit de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid – Holland blijkt, dat aan de oostzijde van het plangebied een stroomgordel zichtbaar is. Hier geldt een hoge trefkans op het aantreffen van

archeologische sporen en vondsten. Op de verbeelding wordt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen ter bescherming en het behoud van archeologische waarden voor het gebied met de hoge archeologische trefkans. Wanneer bij werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OCW. De vondst dient dan gedurende zes maanden ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

Concluderend kan worden gesteld, dat de belangen van cultuurhistorie en archeologie niet in het gedrang komen, indien de voorgenomen planvorming feitelijk wordt gerealiseerd. Op de verbeelding is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen ter bescherming en het behoud van archeologische waarden voor het gebied met een hoge archeologische trefkans.

4.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via een bestaande in/uitrit op de Lange Meentweg. De geprojecteerde bebouwing is gesitueerd aan het eind van een doodlopende weg, zodat uitsluitend met bestemmingsverkeer – verband houdend met deze woonbestemming – rekening dient te worden gehouden. Voor de toegang naar het landgoed wordt gebruik gemaakt van de oude toegangsweg naar de voormalige vuilstort, die al jaren is gesloten. Dit is een bestaande haakse in/uitrit op de Lange Meentweg, waardoor de reeds aanwezige ruime ontsluiting zal worden gecontinueerd. Het is staand beleid om uit te gaan van twee parkeerplaatsen per woning in het buitengebied. Uitgaande van 3 wooneenheden in het nieuwe gebouw zijn in totaal 6 parkeerplaatsen nodig. Deze kunnen op eigen terrein binnen het privé-gedeelte worden gerealiseerd. Er valt dan ook geen parkeerprobleem te verwachten.

Indien bezoekers per auto het landgoed bezoeken, dan wordt er in de voorhof een bescheiden parkeerruimte gerealiseerd. Bezoekers kunnen vervolgens

gebruik maken van de entree van het landgoed voor wandelaars, waar ook een informatiebord over het landgoed zal worden geplaatst.

Concluderend kan worden vastgesteld, dat de ontsluiting van het plangebied op de openbare weg reeds bestaand is ; het landgoed zal gebruik gaan maken van de bestaande situatie. Voor bezoekers aan het landgoed, die gebruik willen maken van mogelijkheid tot rondwandeling, zal een bescheiden parkeerruimte in de voorhof van het landgoed worden gemaakt. Voor eigenaren/ bewoners/gebruikers van het landgoed zal op het privé-gedeelte voldoende parkeerruimte worden aangelegd. Voor het parkeren in z'n geheel wordt geen beroep gedaan op het gebruik van de openbare weg.

4.10 Conclusies op basis van de uitvoeringsaspecten

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van de plannen tot aanleg van het landgoed en het realiseren van nieuwbouw van het woongebouw aan de Lange Meentweg, omdat :

- de nieuw te bouwen woning past in de directe omgeving en daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is ;
- de toetsing aan aspecten, zoals bodem, akoestiek, natuur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, cultuur, archeologie, verkeer en parkeren positief uitvalt ;
- er substantieel meer wandelpad wordt aangelegd dan de randvoorwaarden voorschrijven ; i.p.v. de verplichte 150 wordt 630 meter padlengte aangelegd, waardoor ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit een impuls krijgt.
- de uitbreiding van het oppervlaktewater positieve effecten sorteert voor het plangebied en de directe omgeving ;
- voor het nieuwe woongebouw en voor de omgeving een aanvaardbaar woon – en leefklimaat is verzekerd ;

- de gronden in eigendom zijn van de initiatiefnemers en de nieuwbouwplannen door hen economisch uitvoerbaar worden geacht ;
- er geen beroep wordt gedaan op publieke middelen om het plan te realiseren ;

5 Juridische planopzet

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - artikel 3.1.1. - geeft aan, dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met overheden, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (a), de Brandweer Hollands Midden (b) en de Provincie Zuid – Holland (c) zijn inhoudelijke reacties ingekomen.

Ad. a. : Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap heeft bij brief van 18 november 2015 laten weten, dat de ontwikkeling die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan het “standstill principe”. Er zal geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaan. Het Hoogheemraadschap is wel van mening, dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen moet worden aangepast, zodat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Verbeelding

Het Hoogheemraadschap constateert dat ter plaatse van de regionale waterkering langs de Heinoomsvaart de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” ontbreekt.

Beantwoording :

Er is op de verbeelding een strook langs de Heinoomsvaart aangegeven met de dubbelbestemming “Waterstaat- Waterkering”. Voor wat de breedte daarvan is – na overleg met het Hoogheemraadschap – aangesloten bij de aansluitende strook met dezelfde dubbelbestemming, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan “Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker”.

Regels

Het Hoogheemraadschap constateert, dat in de regels voor de bestemming “Water” een regel is opgenomen over de bouwhoogte van steigers. Geadviseerd wordt deze regel te schrappen, omdat dit dubbelop is met de bepalingen uit de Keur van waterschappen.

Beantwoording :

De bestemming “Water”, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan “Landgoed Oudendam” betreft niet de Heinoomsvaart (maar uitsluitend beide aldus bestemde strookjes water op het landgoed zelf). De opmerking van het Hoogheemraadschap behoeft dus geen gevolgen te hebben voor het bestemmingsplan “Landgoed Oudendam”. De Heinoomsvaart zal worden “geregeld” in het (voorontwerp) bestemmingsplan “Landelijk Gebied”.

Verzocht wordt regels op te nemen voor de (toe te voegen) dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”.

Beantwoording :

De desbetreffende regels zijn opgenomen in artikel 10 van de planregels. Om reden van uniformiteit zijn deze regels gelijkloidend aan die in het (voorontwerp)bestemmingsplan “Landelijk Gebied” van de gemeente Nieuwkoop.

Toelichting

Het Hoogheemraadschap merkt op, dat voor wat betreft het aspect water een deel van het beleidskader ontbreekt, te weten de Europese Kaderrichtlijn Water en het Waterbeheerplan van het waterschap. Er wordt een tekstvoorstel gedaan.

Er kan worden vermeld, dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan beide beleidskaders.

Beantwoording :

De tekstvoorstellen zijn overgenomen in de toelichting.

Het Hoogheemraadschap constateert, dat een verkeerd waterpeil wordt aangegeven. Het vigerende peilbesluit is het peilbesluit Oudendam 2009 (geldig vanaf 23 juli 2010). Daarin is voor het gebied een vast peil vastgesteld van NAP – 2,15 m.

Beantwoording :

Het in de toelichting vermelde waterpeil is aangepast.

Het Hoogheemraadschap merkt op, dat in de waterparagraaf wordt vermeld, dat het plan voorziet in 100 m² extra oppervlaktewater. Uit het inrichtingsplan blijkt niet waar dit oppervlaktewater zal worden gerealiseerd. Ook is niet duidelijk of er ook water zal worden gedempt.

Beantwoording :

De genoemde 100 m² extra oppervlaktewater betreft de beide plandelen met de bestemming “Water”. Het is niet de bedoeling water te dempen.

Het Hoogheemraadschap acht het ongewenst, dat een aanlegsteiger in de waterkering langs de Heinoomsvaart wordt aangebracht. Vanuit de Keur van het waterschap is dit niet te vergunnen. Er kan wel een steiger in het water worden gelegd.

Beantwoording :

Ter plekke van de aanduiding “steiger” zal ook de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” gelden. Daar geldt in beginsel een bouwverbod, waarvan kan worden afgeweken, mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering daarover om advies is gevraagd (zie artikel 10 van de planregels).

Ad. b : Brandweer Hollands Midden

Er is bij brief van 15 oktober 2015 gereageerd. Het voorgelegde bestemmingsplan geeft de Veiligheidsregio Hollands Midden geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van het aspect externe veiligheid. De Brandweer Hollands Midden stelt echter wel, dat de adequate hulpverlening in het plangebied ontoereikend is : er wordt niet voldaan aan de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Onderkend wordt, dat deze onderwerpen geen onderdeel zijn van een bestemmingsplan, maar ze moeten naar de mening van de brandweer in de ontwerp – en uitvoeringsfase wel aandacht krijgen. Geadviseerd wordt de nodige aanpassingen en/of aanvullingen als voorwaarden op te nemen bij de vergunningverlening.

Beantwoording :

Het bestemmingsplan staat er niet aan in de weg, dat aan de eisen van de brandweer wordt voldaan. Dit is een punt van aandacht bij de uitvoering van het plan c.q. de vergunningverlening.

Ad. c : Provincie Zuid – Holland

De Provincie heeft per email d.d. 2 december 2015 laten weten in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan “Landgoed Oudendam”. Het is volgens het provinciebestuur een doordacht plan waarmee de ruimtelijke kwaliteit duidelijk verbetert. Het plan wordt ook in overeenstemming geacht met de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit 2014 en de provinciale Verordening Ruimte 2014. Wel wordt het gestelde over het provinciaal beleid te actualiseren.

Beantwoording :

Het vermelde provinciale beleid is geactualiseerd.

Ten tijde van het toesturen van het voorontwerp-bestemmingsplan aan de wettelijke overlegpartners is er ook een persbericht uitgegaan. Dit heeft geleid tot een reactie van een omwonende, mevrouw Lianne Vianen, wonend Amstelkade 11 in Woerdense Verlaat. Zij maakte zich bezorgd over de routing van een klein gedeelte van het wandelpad over de dijk langs de Heinoomsvaart. In het inrichtingsplan, dat bij het bestemmingsplan hoort, is het wandelpad ingetekend “in hun tuin”. Door de vertegenwoordiger van de initiatiefnemers is op maandag 23 november 2015 op locatie overleg gevoerd met betrokkene en is afgesproken het wandelpad te verleggen vanaf het 6 – km snelheidsbord vanaf de dijk naar beneden, gaand richting weiland. Het is dan mogelijk om achter de ijsbaan langs te lopen, grenzend aan het hek van de volkstuin. De entree van het wandelpad wordt verlegd naar de plek, waar ook de entree van de ijsbaan is. Mevrouw Vianen heeft zich akkoord verklaard met de voorgestelde wijziging. De wijziging is vastgelegd in het bijgestelde inrichtingsplan, dat thans is gedateerd met de datum 26 februari 2016. Het kaartje behorende bij dit inrichtingsplan is opgenomen op pagina 15. De wijziging in de routing van het wandelpad heeft geen gevolgen voor de 3 bij de vaststelling van het bestemmingsplan betrokken documenten.

Namens de opdrachtgevers van het bestemmingsplan is op eigen initiatief overleg geëntameerd met de dorpsraad van Woerdense Verlaat. Dit heeft erin geresulteerd, dat op maandagavond 23 november 2015 aan de leden van de werkgroep Wonen een toelichting is gegeven op de inhoud van het bestemmingsplan.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 4 februari 2016 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Eduard Haaksman

5 april 2016.