

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WIJLAND FASE 2

Project: Wonen in Wijland, Nieuwkoop (Buytewech-Oost)
Bestemmingsplan; Kern Nieuwkoop
Opgesteld door: Vink Bouw Nieuwkoop/Gemeente Nieuwkoop
Datum: 06-10-2015



Aan de noordkant van de kern Nieuwkoop tussen Park Buytewech en de voetbal- en hockeyvelden komt de nieuwe wijk Wijland. De woonwijk bevindt zich nabij de school, diverse (sport-)verenigingen en het hart van Nieuwkoop. Vink Bouw realiseert in eigen ontwikkeling totaal 85 woningen in deze nieuwe woonwijk. Het project Wijland bestaat uit ruime eengezinswoningen in een groene leefomgeving voor starters en gezinnen. Naast de rijwoningen worden er in Wijland ook diverse 2-onder-1 kapwoningen gerealiseerd die uitkijken over Park Buytewech en de Nieuwkoopse polder.

Ten behoeve van de realisering van de 2^e fase zal op een aantal onderdelen worden afgeweken van de verbeelding jo. de planregels van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” (vastgesteld op 30 mei 2013). In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat deze afwijkingen uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. De Omgevingsdienst West-Holland heeft bij brief van 18 september 2015 advies uitgebracht. Dit advies is in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

DE AFWIJKINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN “KERN NIEUWKOOP”

In artikel 22 (bestemming “Woongebied”) is onder meer het volgende bepaald:

22.2 Bouwregels

22.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- b.*
- c.*
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;*
- e. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter.*

Voorts is in artikel 30 (“Algemene aanduidingsregels”) het volgende bepaald:

30.1 Veiligheidszone – lpg”

30.1.2 Bouwregels

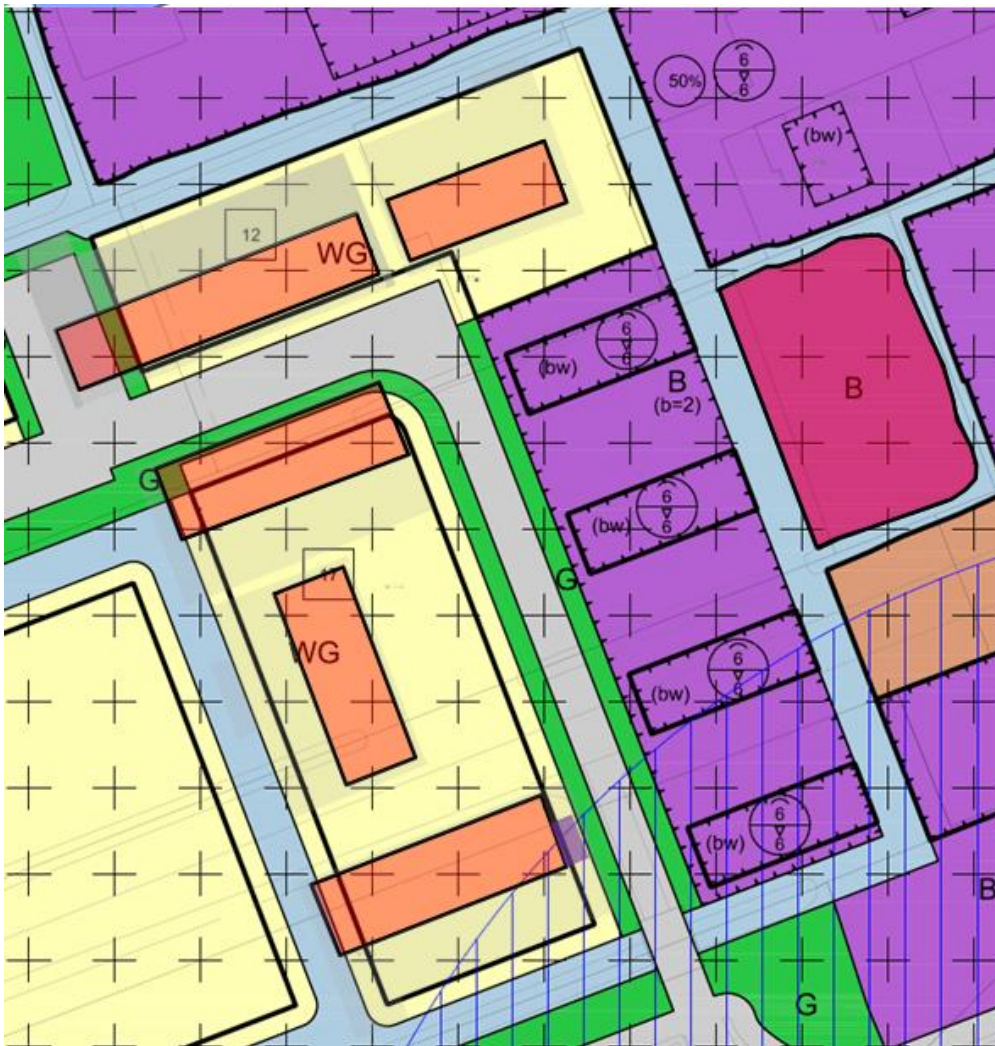
Voor het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, binnen de 'veiligheidszone - lpg' gelden de volgende regels:

- a.*
- b. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' op de verbeelding mogen geen nieuwe gebouwen ten behoeve van (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.*

De volgende afwijkingen zijn aan de orde:

1. Overschrijding grenzen bouwvlakken en bestemmingsvlakken

De beoogde bebouwing overschrijdt de grenzen van de twee bestemmingsvlakken “Woongebied” en dus ook de grenzen van de binnen die bestemmingsvlakken gesitueerde bouwvlakken. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd (zie artikel 22.2.1. onder a). De hoofdgebouwen zullen voor een klein deel worden gerealiseerd op gronden met de bestemming “Groen” en “Verkeer - Verblijfsgebied”. De voor “Groen” (artikel 8) aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen en niet voor woningen. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 16) aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor verkeer en verblijf en dus ook niet voor woningen. De overschrijdingen van de bouwvlakken bedragen in één geval 10 meter en in de overige gevallen 6 meter. De afwijkingen zijn aangegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2

Situering beoogde bebouwing in relatie tot de verbeelding van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop”

2. Overschrijding maximale bouwhoogte

De bouw-/nokhoogte van de woningen zal 10,24 meter bedragen. De in het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” bepaalde maximale bouwhoogte (artikel 22.2.1. onder e) is 10 meter. Deze maximale bouwhoogte wordt dus met 24 cm overschreden.

3. Overschrijding maximaal aantal woningen

Binnen één bestemmingsvlak “Woongebied” (het zuidelijke bestemmingsvlak) is het “maximum aantal wooneenheden” bepaald op “15”. Het is de bedoeling dat hier 17 woningen worden gebouwd. Dit betreft een afwijking van het bepaalde in artikel 22.2.1. onder d van de regels jo. de verbeelding van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop”.

4. Bouwen in “veiligheidszone – lpg”

Twee woningen in de zuidoostelijke hoek van het zuidelijke bestemmingsvlak zullen deels worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven “veiligheidszone – lpg”. Dit is in strijd met het bepaalde in artikel 30.1.2 onder b van de regels jo. de verbeelding van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop”. Ook in dit verband wordt verwezen naar de bovenstaande afbeelding (i.c. de blauwe arcering).

AANLEIDING VOOR DE AFWIJINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN “KERN NIEUWKOOP”

In het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop is opgenomen dat gebruik wordt gemaakt van een globale bestemmingsplanregeling voor de woningbouwlocatie Buytewech-Oost, zodat de daadwerkelijke invulling (o.a. afhankelijk van de markt) in een later stadium kan worden bepaald. Aangezien op dat moment nog geen afspraken vastlagen met een ontwikkelende partij is er destijds op voorhand rekening mee gehouden dat de uiteindelijke verkaveling mogelijk anders zou kunnen worden dan bij vaststelling van het bestemmingsplan bekend was. In 2014 is de overeenkomst met Vink Bouw Nieuwkoop getekend. Onderdeel van de overeenkomst is een verkaveling die op voorhand niet past binnen het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop. In overleg zou het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden aangepast. Uiteindelijk is het plan voor fase 2 geoptimaliseerd en afgestemd op de huidige marktvraag. Dit heeft er toe geleid dat in fase 2, naast de overschrijding van de bouwvlakken en bestemmingsvlakken, twee woningen worden toegevoegd en een geringe overschrijding van de bouwhoogte plaatsvindt. In het gehele plan Buytewech worden minder woning gerealiseerd dan in het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop mogelijk wordt gemaakt. Er zal dan ook per saldo geen sprake zijn van een afname van de oppervlakte groen/water.

BEOORDELING VAN DE AFWIJINGEN

Ten aanzien van de bovengenoemde afwijkingen kan het volgende worden opgemerkt.

ad 1. Overschrijding grenzen bouwvlakken en bestemmingsvlakken

De overschrijdingen van de grenzen van de beide bestemmingsvlakken en de daarbinnen nader begrensde bouwvlakken zijn gering. De stedenbouwkundige opzet/structuur blijft ongewijzigd. De onderhavige afwijkingen doen in zijn algemeenheid niets af aan de in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” (vastgesteld mei 2013) uitgevoerde onderzoeken op het gebied van bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, ecologie en duurzaamheid; uitsluitend het onderdeel “externe veiligheid” behoeft nadere bespreking (zie hieronder ad 4). De onderhavige marginale afwijkingen zijn ook niet in strijd met beleid van rijk, provincie en gemeente.

Voorts kan worden geconstateerd dat er geen sprake is van een wijziging van de stedenbouwkundige opzet/structuur. De afstand tot de aan de westzijde van de onderhavige 2^e fase te bouwen woningen zal niet geringer worden ten gevolge van de vermelde overschrijdingen van de grenzen van de bouw-/bestemmingsgrenzen. Enkele woningen zullen worden gebouwd verder in westelijke richting dan op grond van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” mogelijk zou zijn. Met andere woorden, de in het bestemmingsplan geregelde afstand tussen de bouwvlakken zal feitelijk niet kleiner worden ten gevolge van de afwijkingen waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft.

ad 2. Overschrijding maximale bouwhoogte

De geringe overschrijding van de bouwhoogte met 24 cm heeft een bouwtechnische reden. De extra nokhoogte is noodzakelijk om de technische installaties (ventilatie, verwarming e.d.) op de bovenste verdieping op de meest efficiënte plaats in de woningen te kunnen realiseren, te weten naast het trapgat van de woningen. De schuinite van de kap, met name bij de type B en C woningen, maakt het niet mogelijk om de installaties te realiseren op deze positie zonder de maximale bouwhoogte te overschrijden.

Daarnaast sluiten de hoogte van de woningen van fase 2 nu aan op de nokhoogte van de naastgelegen en in aanbouw zijnde woningen in fase 1.

De overschrijding van de maximale bouwhoogte bedraagt slechts 24 cm en doet eveneens in zijn algemeenheid niets af aan de in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan “Kern

Nieuwkoop” (vastgesteld mei 2013) uitgevoerde onderzoeken op het gebied van bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, ecologie en duurzaamheid; uitsluitend het onderdeel “externe veiligheid” behoeft nadere bespreking (zie hieronder ad 4). De onderhavige marginale afwijking is ook niet in strijd met beleid van rijk, provincie en gemeente.

ad 3. Overschrijding maximaal aantal woningen

De toename van het aantal woningen in het zuidelijke bouwvlak (van 15 naar 17) leidt slechts tot marginale overschrijdingen van de grens van het desbetreffende bestemmingsvlak en de daarbinnen gelegen grens van het bouwvlak. Gelet daarop is er ook in dit opzicht geen sprake van een wijziging van de stedenbouwkundige opzet/structuur.

Daaraan kan worden toegevoegd dat het totaal aantal woningen in het door Vink Bouw te realiseren deel van Buytenwech-Oost 85 woningen zal bedragen, terwijl het maximum aantal conform het bestemmingsplan 104 woningen zou kunnen bedragen. Er is dus weliswaar in het onderhavige bestemmingsvlak sprake van de realisering van twee extra woningen, maar in een groter verband bezien zal het aantal woningen in fasen 1 en 2 van Buytenwech-Oost dus aanzienlijk geringer zijn dan op grond van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” is toegestaan.

In dit verband kan betreffende de parkeerbehoefte nog worden opgemerkt dat het aantal parkeerplaatsen conform de parkeernormen van de gemeente Nieuwkoop (Notitie Parkeerbeleid) zal zijn. In deze notitie zijn parkeernormen opgenomen. Hieruit kan worden afgeleid dat voor Buytenwech-Oost een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen voor grote woningen ($> 450 \text{ m}^3$) en 1,85 parkeerplaatsen per woning voor gemiddelde woningen ($350 - 450 \text{ m}^3$) moet worden aangehouden en 1,55 parkeerplaatsen voor de kleine woningen ($< 350 \text{ m}^3$). Uitgangspunt daarbij is dat de tweekappers op eigen terrein één eigen parkeerplaats hebben. In totaal worden er in de gehele woonwijk 135 openbare parkeerplaatsen aangelegd; volgens de Notitie Parkeerbeleid zijn er 134 parkeerplaatsen benodigd.

ad 4. Bouwen in “veiligheidszone – lpg”

Op de verbeelding van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” is rondom het vulpunt bij het verkooppunt van motorbrandstoffen (waaronder LPG) aan de Nieuwveenseweg 7 het invloedsgebied voor het groepsrisico aangegeven. Dit betreft een zone van 150 meter rondom het vulpunt. In artikel 30.1.2 onder b van de planregels is vervolgens bepaald dat daarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd (en dus ook geen woningen). Dit betreft een klein deel van de twee meest zuidoostelijk te realiseren woningen.

Uit de toelichting bij genoemd bestemmingsplan blijkt dat ter plekke (ruimschoots) onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt gebleven. Uit de groepsrisicoberekening is gebleken dat de hoogte van het groepsrisico $0,137 \cdot$ de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is. Er is dus in dat opzicht geen belemmering voor de realisering van de onderhavige delen van de desbetreffende woningen op een afstand van 140 meter van het vulpunt (zie de paragrafen 6.9.5 en 6.9.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop”).

Voorts kan worden geconstateerd dat de onderhavige woningen ruimschoots buiten de grens voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} rondom het LPG vulpunt zijn gelegen. Hiervoor geldt een minimaal aan te houden afstand van 45 meter. De afstand tussen het vulpunt en de onderhavige twee te realiseren woningen bedraagt – als gezegd - 140 meter. Ook gelet hierop is er geen sprake van een belemmering uit een oogpunt van externe veiligheid (zie nogmaals de paragrafen 6.9.5 en 6.9.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop”).

Van de zijde van de Veiligheidsregio Hollands Midden is vernomen dat er naar hun mening geen sprake is van een knelpunt op het gebied van de externe veiligheid.

Voorts kan - in aanvulling op het bovenstaande - nog het volgende opgemerkt betreffende de onderstaande specifieke aspecten:

Archeologie

Er kan worden verwezen naar bijgaand advies d.d. 19 november 2004 van de toenmalige Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Hierin wordt gesteld dat er geen verplichting bestaat om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Bodem

Ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied is in 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BS-adviezen, 13.856-3, d.d. 13 november 2013). Uit de resultaten blijkt dat de grond en het grondwater hooguit licht verontreinigd zijn.

In het noordelijk deel zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat op dit deel van de locatie op een aantal plaatsen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest en met zink. Ten behoeve van de woningbouw dienen deze verontreinigingen volledig gesaneerd te worden. Hiertoe wordt een BUS-melding ingediend (Besluit uniforme saneringen).

Ecologie

In hoofdstuk 6.10 ("Ecologie") van de toelichting bij het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" wordt uitgebreid ingegaan op de gebiedsbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) en soortenbescherming (Flora- en faunawet). Er wordt voor wat betreft het woningbouwplan Buytewech Oost verwezen naar de "Beoordeling beschermde soorten Buytewech-Oost, Nieuwkoop". Uit dit rapport blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling (in casu de bouw van totaal maximaal 189 woningen) geen negatief effect zal hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Gelet op de aard van de bovengenoemde afwijkingen van het bestemmingsplan is er geen aanleiding aan te nemen dat deze conclusie niet meer op zou gaan.

Milieu-effect-rapportage

In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit mer. Normaliter is het realiseren van twee woningen (extra) te beschouwen als een "stedelijk ontwikkelingsproject" (categorie D11.2), waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Echter, in dit geval worden in het gehele deelplan Wijland (1e en 2e fase) beduidend minder woningen gerealiseerd dan volgens het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop is toegestaan. In totaal worden er 85 woningen gerealiseerd terwijl 104 woningen zijn toegestaan. Er is dan ook geen sprake van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Het besluit mer is zodoende niet van toepassing. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting bij blok 01 onder de voorkeurswaarde van 48 dB ligt. De overschrijding van de grenzen van blok 01 heeft geen gevolgen voor de vastgestelde hogere waarde.

De geluidberekening bij blok 03 en 05 is uitgevoerd aan de rand van het bouwblok. De twee extra woningen passen binnen het bouwvlak 05. De overschrijding van de grenzen van dit bouwblok hebben eveneens geen gevolgen voor de vastgestelde hogere waarde.

De overschrijding van de maximale hoogte met 24 cm zal niet leiden tot een significante toename in de geluidbelasting. Het effect is verwaarloosbaar. De overschrijding heeft ook geen gevolgen voor de vastgestelde hogere waarde. De geluidbelasting blijft onder de vastgestelde hogere waarde.

Het bouwen in 'veiligheidszone-LPG' is in dit kader niet relevant.

Er kan worden geconcludeerd dat de afwijkingen geen gevolgen hebben voor de eerder vastgestelde hogere waarden. Planologische belemmeringen zijn dan ook in dit verband niet aanwezig.

Luchtkwaliteit

Er is geen dreiging dat een grenswaarde voor luchtkwaliteit wordt overschreden. De luchtkwaliteit is hier zonder meer goed te noemen. De toename van het aantal woningen heeft betrekking op een toename van 27 naar 29 woningen in een deel van het projectgebied. Dit is in

het kader van de luchtkwaliteit een marginale toename; daarbij kan ook worden opgemerkt dat het aantal woningen voor wat betreft het gehele project per saldo 19 minder zal bedragen dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. De afwijking van het bestemmingsplan heeft daarom voor de luchtkwaliteit geen gevolgen en levert dan ook geen ruimtelijke belemmering op voor de beoogde afwijkingen.

Milieuzonering

De afstand tot nabijgelegen gronden/panden met een bedrijfsbestemming wordt ten gevolge van de realisering van de twee extra woningen niet geringer dan op basis van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” reeds mogelijk zou zijn. Er is slechts op één plek sprake van een zeer geringe overschrijding van het bouwvlak “Wonen” in de richting van gronden met een bedrijfsbestemming. Dit betreft de realisering van een erker bij de meest zuidoostelijk geprojecteerde woning (zie bovenstaande afbeelding 2). Daardoor zal de afstand tot de op de naastgelegen gronden geprojecteerde (nog niet gerealiseerde) woon-/werkwoningen (met de bestemming “Bedrijf” en de functieaanduiding “bedrijfswoning”; maximaal bedrijfscategorie 2) circa 2,5 meter geringer worden. Dit kan geleid tot de op de naastgelegen gronden beoogde woon-/werkfunctie in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar worden geacht.

Het gebied Wijland-fase 2, kan worden beschouwd als een “gemengd gebied” in de zin van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, uitgave 2009. Dit houdt in dat de richtstand voor een categorie 2-bedrijf met 1 afstandstap wordt verlaagd van 30 naar 10 meter. In de huidige situatie wordt hieraan voldaan. De huidige afstand tussen het bestemmingsvlak met bestemming wonen en het dichtstbij gelegen vlak met de bestemming bedrijf is ca. 16 meter. Door overschrijding van het bouwvlak, neemt deze afstand af met 2,5 meter. De afstand wordt dan 13,5 meter. Hiermee wordt nog steeds voldaan aan de richtafstand voor een categorie 2-bedrijf. Er is voor wat betreft dit aspect geen planologische belemmering.

Tot slot

Het bovenstaande is afgestemd met de Omgevingsdienst West-Holland.

CONCLUSIE

De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.