

Wijzigingsplan

Simon van Capelweg 4a Noorden



Gemeente Nieuwkoop

NL.IMRO.0569.wpNOWVsvcapelweg4a-va01

Datum: 11 maart 2014

Gewijzigd: 17 april 2014 (verwerking advies ODWH)

14 mei 2014 (verwerking collegebesluit)

4 juli 2014 (verwerking adviezen ketenpartners)

Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel van het project.....	4
1.2	Begrenzing wijzigingsgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	Aanleiding en doel van het project.....	7
Hoofdstuk 3	De nieuwe situatie	8
3.1	Stedenbouwkundige opzet.....	8
3.2	Woningontwerp.....	9
3.3	Parkeren en ontsluiting.....	9
Hoofdstuk 4	Beleidskaders	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	<i>Provinciale Structuurvisie</i>	11
4.2.2	<i>Verordening Ruimte</i>	11
4.2.3	<i>Nieuwe Provinciale Structuurvisie</i>	12
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Structuurvisie Nieuwkoop 2040 (2009)</i>	12
4.3.2	<i>Bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker</i>	12
4.3.3	<i>Landschapsontwikkelingsplan (LOP)</i>	13
4.4	Conclusie beleid	13
Hoofdstuk 5	Woon- en leefklimaat	14
5.1	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).....	14
5.2	Bedrijven en milieuzonering.....	14
5.2.1	<i>Situatie plangebied</i>	14
5.2.2	<i>Conclusie</i>	14
5.3	Geluid.....	15
5.3.1	<i>Beleidskader</i>	15
5.3.2	<i>Situatie plangebied</i>	15
5.3.3	<i>Conclusie</i>	15

5.4	Bodem.....	15
5.4.1	<i>Situatie plangebied</i>	15
5.4.2	<i>Conclusie</i>	16
5.5	Externe veiligheid.....	16
5.5.1	<i>Beleidskader</i>	16
5.5.2	<i>Conclusie</i>	16
5.6	Luchtkwaliteit.....	16
5.6.1	<i>Beleidskader</i>	16
5.6.2	<i>Conclusie</i>	16
5.7	Flora- en Fauna, Natuurbeschermingswet en EHS.....	17
5.7.1	<i>Beleidskader</i>	17
5.7.2	<i>Situatie plangebied</i>	17
5.7.3	<i>Conclusie</i>	18
5.8	Water.....	19
5.8.1	<i>Beleidskader</i>	19
5.8.2	<i>Situatie plangebied</i>	19
5.8.3	<i>Conclusie</i>	19
5.9	Duurzaamheid.....	20
Hoofdstuk 6	Cultuur en archeologie.....	21
6.1	<i>Beleidskader</i>	21
6.2	<i>Plangebied</i>	21
6.3	<i>Conclusie</i>	22
Hoofdstuk 7	Wijze van bestemmen.....	23
7.1	<i>Inleiding</i>	23
7.2	<i>Welke bestemmingen</i>	23
7.2.1	<i>Artikel 1 Begripsbepalingen</i>	23
7.2.2	<i>Artikel 2 Relatie met het bestemmingsplan</i>	23
7.2.3	<i>Artikel 3 Anti-dubbeltelregel</i>	23
7.2.4	<i>Artikel 4 Overgangsrecht</i>	23
7.2.5	<i>Artikel 5 Slotregel</i>	23
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid.....	24
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het project

Net binnen het stedelijk gebied van de dorpskern Noorden in de gemeente Nieuwkoop is aan de noordrand van de Nieuwkoopse plassen nog een onbebouwd perceel (tuin)grond gelegen. Aan dit privéperceel is thans een woonschip afgemeerd dat rechtmatig gebruikt wordt voor permanente bewoning.

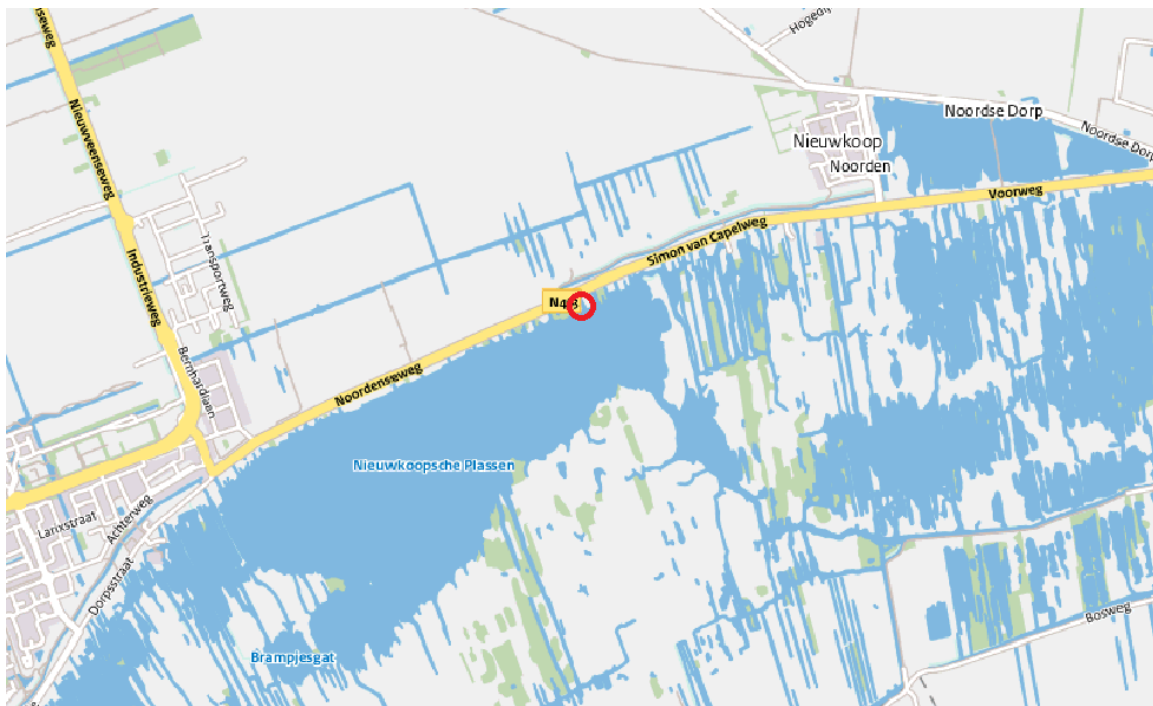
In 2013 is voor de gehele bebouwde kom van Noorden het bestemmingsplan integraal herzien. Hoewel de perceeleigenaar toen al plannen had om een vrijstaande woning in het bestaande lint te bouwen, waren onvoldoende onderzoeksresultaten voorhanden en lopende vraagstukken tussen gemeente en initiatiefnemer nog onvoldoende afgerond om het plan concreet uitgewerkt mee te nemen in het proces van de herziening. Gekozen is toen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Perceeleigenaar wenst nu gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid om in een latere fase de weg vrij te hebben voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning.

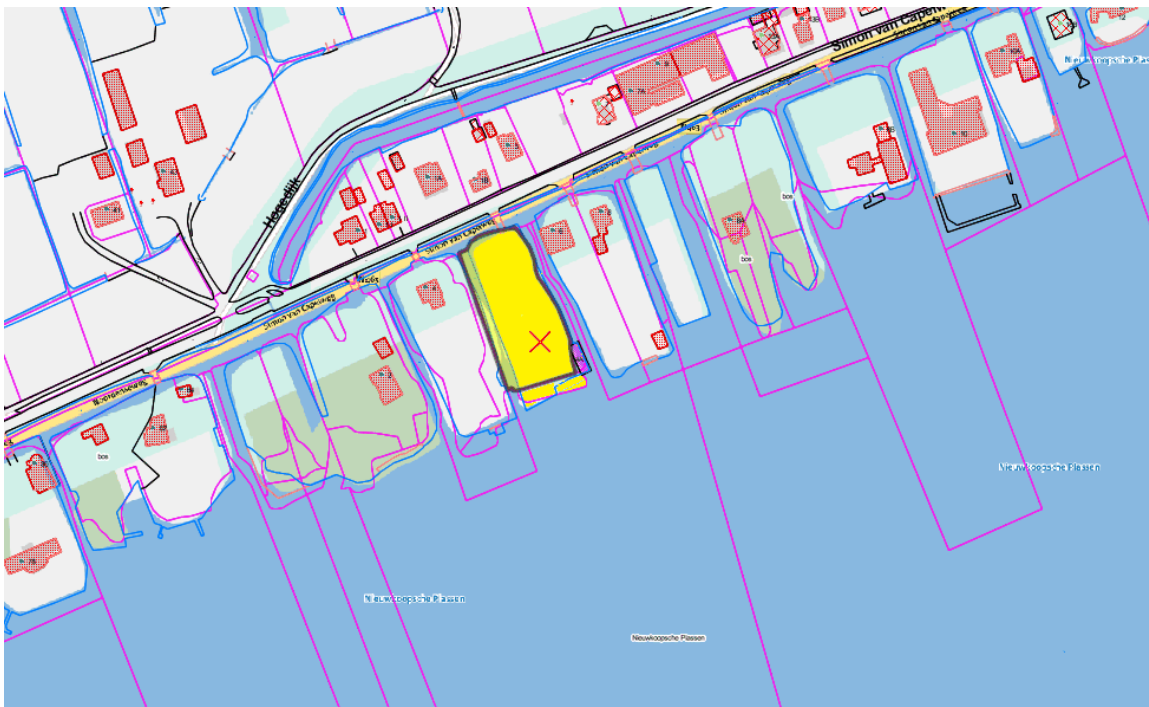
1.2 Begrenzing wijzigingsgebied

Het wijzigingsgebied is gelegen in het bestaande lint bij de westelijke entree van de kern Noorden. De kavel grenst aan de Zuidzijde aan de Noordeinderplas van het Nieuwkoopse plassengebied en wordt aan de overige zijde eveneens omsloten door sloten. De ontsluiting van de kavel vindt aan de Noordzijde plaats via een brug naar de Simon van Capelweg.

De locatie is plaatselijk bekend als Simon van Capelweg 4a te Noorden en kadastraal bekend onder gemeente Nieuwkoop, sectie C, nummers 1687, 234 en 235.



Afbeelding 1.1: ligging wijzigingsgebied in de gemeente Nieuwkoop



Afbeelding 1.2: ligging wijzigingsgebied ingezoomd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is het bestemmingsplan “Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker” van kracht. Het bestemmingsplan is op 30 mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 23 augustus 2013 is het plan in werking getreden.

Het perceel is in het bestemmingsplan bestemd als “Tuin” waarbij op de kop van het perceel een nadere aanduiding (wl) aanwezig is waarmee een woonschepenligplaats is aangeduid. Verder is de bestaande brug naar de openbare weg ter ontsluiting van het perceel planologisch ingepast en is voor het totale lint een nadere aanduiding opgenomen “Waarde – Archeologie – 3”.

Op het perceel ligt een WRO-zone – wijzigingsbevoegdheid. In artikel 29, lid 2 van de planregels van het bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat één vrijstaande woning mogelijk is. Hiervoor gelden de navolgende randvoorwaarden:

- de aanduiding “woonschepenligplaats” en daarmee de feitelijk aanwezige woonboot wordt verwijderd;
- er mag maximaal 1 woning op het perceel worden gebouwd;
- de bruto geprojecteerde oppervlakte van een nieuw te bouwen hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- de goothoogte mag niet meer dan 6 m¹ bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 m¹;
- als parkeernorm moet worden uitgegaan van het parkeerbeleid zoals dit geldt op het moment van het opstellen van het wijzigingsplan;
- een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld waaruit blijkt dat:
 - voldaan wordt aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid;
 - nieuwbouw van de woning uitsluitend plaats mag vinden indien akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de maximaal toegestane geluidsbelasting van de weg op de gevel

- van de te realiseren woning niet wordt overschreden dan wel indien er een hogere grenswaarde is verkregen;
- voordat de ontwikkeling plaatsvindt een onderzoek naar de gevolgen voor de flora en fauna en waterhuishouding (bij toename verharding met 500 m² of meer) dient te zijn uitgevoerd. Eventuele maatregelen om de gevolgen tot een minimum te beperken dienen in de planvorming te worden opgenomen;
- voordat de ontwikkeling plaatsvindt een bodemonderzoek dient te hebben plaatsgevonden;
- voordat de herontwikkeling plaatsvindt, dient duidelijkheid te bestaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan door het sluiten van een (anterieure) overeenkomst waarin alle plankosten door de initiatiefnemer worden gedragen.

Na wijziging worden de planregels van het moederplan gevolgd.



Afbeelding 1.3: uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

De opbouw van dit wijzigingsplan is als volgt. Na de inleiding in hoofdstuk 1 is in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk 3 komt de nieuwe situatie aan bod. Ingegaan wordt op de stedenbouwkundige opzet, de functies, parkeren en ontsluiting. Het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid komen aan bod in hoofdstuk 4. De woon- en leefklimaataspecten komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de archeologische waarde van het gebied beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de wijze van bestemmen toegelicht. Vervolgens is in hoofdstuk 8 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 9 is ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Aanleiding en doel van het project

Het plangebied betreft in de huidige situatie een geheel door water omgeven eiland, dat met de vaste wal ontsloten wordt via een bestaande brug. De gronden worden gebruikt als tuin behorende bij het woonschip dat nu op de kop aan de zuidoostzijde van het perceel is afgemeerd en voor permanente bewoning in gebruik is. Het perceel bestaat uit overwegend grasland met aan de randen enige begroeiing bestaande uit bomen en struiken.

Het plangebied ligt nabij de entree van de kern Noorden. De entree wordt gekenmerkt door lintbebouwing aan weerszijden van doorgaande weg. Er is geen eenduidig stedenbouwkundig beeld in die zin dat voorgevels verspringen, de bebouwing in afmetingen sterk varieert en woonfuncties incidenteel worden afgewisseld met bedrijfsfuncties.



Afbeelding 2.1: Huidige straatbeeld

Hoofdstuk 3 De nieuwe situatie

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Het project bestaat uit het oprichten van 1 grondgebonden woning ter vervanging van het bestaande woonschip. Voor de omvang en ligging wordt aangesloten bij de structuur van het bestaande lint. Gelet op het onregelmatige verspringen van de voorgevelrooilijn is er voor gekozen om de voorgevel van de geplande nieuwbouw terug te leggen ten opzichte van de naastgelegen woningen. Door dit 'terugleggen' van de voorgevelrooilijn ontstaat minder hinder van het wegverkeer en er blijft ruimte voldoende over achter de woning voor bijgebouwen, erf en tuin.

De afzonderlijke percelen zijn voor de woonfunctie ruim bemeten. Privacy wordt voldoende gewaarborgd door de onderlinge afstanden en de veelal bestaande begroeiing op de percelen.

De plaats van het bestaande woonschip behoudt de bestemming "water". Bebouwing op deze bestemming is niet toegestaan, zodat het contact met het achterliggende plasseengebied min of meer behouden blijft. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande brug. Parkeren gebeurt geheel op eigen terrein.

In het bouwvlak wordt enige flexibiliteit geboden ten aanzien van de exacte ligging, zonder hierbij het bestaande historisch gegroeide gebiedsprofiel geweld aan te doen.



Afbeelding 3.1: Stedenbouwkundige opzet

3.2 Woningontwerp

Met het wijzigingsplan wordt de basis gelegd voor een later aan te vragen omgevingsvergunning voor een vrijstaande woning, al dan niet met aanbouwen en bijgebouwen. De contour van het hoofdgebouw en de afmetingen van bijbehorende bouwwerken zullen voor wat betreft maat en schaal aan moeten sluiten bij de bestaande vigerende planregels.

Gemeente Nieuwkoop heeft geen welstandsnota. Daarmee is het grondgebied welstandsvrij. Er is dus geen wettelijke basis om aanvragen te beoordelen op materiaal en kleurkeuze.

Door de aanwezigheid van bestaand groen zal de nieuwe woning voldoende landschappelijk zijn ingepast.

3.3 Parkeren en ontsluiting

Het perceel zal via de bestaande houten brug worden ontsloten op de Simon van Capelweg, die als doorgaande verkeersader de kern Noorden doorsnijdt. Op eigen terrein zullen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de Notitie parkeerbeleid van de gemeente Nieuwkoop. Hierbij maakt de gemeente eveneens gebruik van de publicatie "Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering (juni 2003)" van het CROW. Het CROW gaat uit van een onderscheid in prijsklassen (goedkoop, middelduur en duur). De gemeente gaat echter uit van een onderscheid in woninggrootte. De gemeente is namelijk van mening dat er een sterkere relatie is tussen grootte en parkeernormen dan tussen prijs en parkeernormen.

Voor de nieuw te realiseren woning wordt uitgegaan van een grote woning (>450m³). Gelet op de ligging geldt hiervoor een norm van 2,1 parkeerplaats per woning. Aangezien maar 1 woning in het plangebied mag worden gerealiseerd, worden op eigen terrein 3 parkeerplaatsen aangelegd.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op Rijksniveau is het ruimtelijk beleid vervat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Met deze visie richt het Rijk zich op 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en de gemeenten.

Nu het in dit plangebied gaat om een individueel initiatief, is het primair aan de gemeente om te bepalen of het initiatief aansluit bij de lokale behoefte. De SVIR staat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid verder niet in de weg.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Na vaststelling van de SVIR, is een eerste aanvulling op het Barro vastgesteld. Geen van de onderwerpen in het oorspronkelijke Barro, noch in deze aanvulling hierop hebben betrekking op het plan wat nu voorligt. In het Barro en de latere aanvulling hierop zijn namelijk de volgende onderwerpen opgenomen:

- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden
- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied
- Veiligheid rond Rijkswaardwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

Op de ecologische hoofdstructuur wordt in hoofdstuk 5 verder ingegaan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Structuurvisie

Op 2 juli 2010 is de Provinciale structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en bevat de visie tot 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie.

In de structuurvisie wordt aangegeven welke zaken de provincie Zuid-Holland van provinciaal belang vindt. Het gaat hierbij om vijf hoofdpunten te weten:

- Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel
- Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk 2020
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- Stad en land verbonden

Nadruk wordt gelegd in zorgvuldig ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied. Het opvullen van een open plek in een deel van het lint dat in dit stedelijk gebied is gesitueerd, wordt als efficiënt beschouwd.

Bij dit opvullen dient goede notie te worden genomen van het ontwikkelen en behouden van waardevolle landschappen. Versterking van de landschappelijke kwaliteit richt zich globaal op vier bouwstenen, die zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. Het gaat hierbij om de kernkwaliteiten: landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter (inclusief strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust & stilte.

4.2.2 Verordening Ruimte

Om de provinciale hoofdpunten goed uit te kunnen voeren is een Verordening Ruimte vastgesteld evenals een uitvoeringsagenda. Deze stukken bevatten keuzes en spelregels waaraan de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen moet voldoen.

In de Verordening Ruimte heeft de provincie spelregels opgenomen voor het onderscheid tussen stedelijk en landelijk gebied. Hiertoe zijn zogenaamde bebouwingscontouren vastgelegd. Nieuwe bebouwing moet in beginsel plaatsvinden in dit stedelijk gebied, dus binnen de rode contouren.



Afbeelding 4.1: ligging rode contour

Dit wijzigingsplan ligt overduidelijk binnen het gebied dat Provinciale Staten heeft aangemerkt als stedelijk gebied.

4.2.3 Nieuwe Provinciale Structuurvisie

Gedeputeerde Staten hebben een Ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Deze nieuwe visie komt in de plaats van de huidige Visie op Zuid-Holland, de huidige Verordening Ruimte en het provinciaal Verkeer- en vervoersplan. De Ontwerpvisie heeft ter inzage gelegen van 8 januari tot 18 februari 2014. De gemeente heeft zienswijzen ingediend op deze ontwerpvisie. Het ligt in de bedoeling dat Provinciale Staten medio dit jaar de nieuwe visie al dan niet gewijzigd vaststelt.

Voor het nu onderhavige wijzigingsplan is de Ontwerpvisie als wettelijk instrument en toetsingskader (nog) niet van belang.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040 (2009)

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 vastgesteld. Deze Structuurvisie is het algemeen ruimtelijk kader bij het opstellen van ruimtelijk plannen.

De kern Noorden waar dit plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt in de Structuurvisie getypeerd als “aaneengesloten bebouwing B-kern”. B-kernen zijn middelgrote dorpen met een beperkt aanbod aan voorzieningen.

Noorden ligt in het deelgebied “De Nieuwkoopse Plassen”. Dit deelgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van (water-)natuur, recreatie, wonen aan het water. Voorwaarde in dit gebied is dat het gebruik de natuur in dit gebied niet verstoort.

Woningbouw in deze kern dient hoofdzakelijk om het voorzieningenniveau op peil te houden.

4.3.2 Bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker

In 2013 is als gevolg van de actualisering en vermindering van bestaande bestemmingsplannen het bestemmingsplan voor de kern Noorden herzien. Deze herziening bevat geen grote nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen maar legt vooral de bestaande situatie vast.

Bij de totstandkoming van de bestemmingsplangrenzen is aansluiting gezocht bij de door Provinciale Staten vastgelegde rode contouren.



Afbeelding 4.2: Bestemmingsplangrenzen deelgebied Noorden

Voor het wijzigingsgebied is een verbeelding opgesteld welke voor wat betreft systematiek gelijk is aan het moederplan. Zo bevat de verbeelding een bouwvlak waarbinnen een hoofdgebouw is op te richten en zijn de opgenomen bestemmingen “Wonen” en “Tuin” in lijn met de overige in het lint aanwezige bestemmingen.

Aangezien op grond van de wijzigingsbevoegdheid slechts 1 woning is toegestaan is dit middels een nadere aanduiding op de verbeelding geregeld.

Aangezien het totale lint waartoe ook het wijzigingsgebied behoort deel uitmaakt van de cultuurhistorische hoofdstructuur, is dit tot uitdrukking gebracht middels een dubbelbestemming "Waarde –Archeologie – 3". Dit vanwege een hogere trefkans in dit gebied voor archeologische vondsten.

De planregels van het moederplan voorzien samen met de nieuwe verbeelding in de juridische vertaalslag van de (on)mogelijkheden.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Gemeente Nieuwkoop heeft samen met een aantal buurgemeenten de kwaliteit en samenhang van het landschap in de Rijn- en Veenstreek onderzocht en vastgelegd.

Droogmakerijen en veenweidegebieden vormen een duidelijke hoofdstructuur en door de openheid en bijbehorende vergezichten is deze structuur nog duidelijk zichtbaar.

Toevoegingen en veranderingen aan het landschap zijn onvermijdelijk maar mogen niet leiden tot verstoring/aantasting van die hiervoor genoemde zo kenmerkende hoofdstructuur. Bij voorkeur moeten toevoegingen dan ook plaatsvinden aan de randen van de landschappelijke eenheden. Dit wijzigingsplan ligt aan de rand van het Nieuwkoopse plassengebied en binnen bestaand stedelijk gebied.

Bij het ontwerp van de woning zal bovendien rekening worden gehouden met de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing.

4.4 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat het oprichten van 1 woning op de locatie aan de Simon van Capelweg 4a in lijn is met het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontouren uit de structuurvisie van de provincie. De locatie is eveneens gelegen binnen het dorpsgebied van de kern Noorden. De ontwikkeling past binnen de planregels en randvoorwaarden uit het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Woon- en leefklimaat

5.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een activiteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. wordt het realiseren van een woning weliswaar genoemd, maar gelet op de beperkte omvang van het plan, worden geen belangrijke gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit wijzigingsplan voldoende afgewogen. Een nadere milieueffectrapportage is niet nodig

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien nieuwe gevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van bestaande bedrijven, mogen de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Ook moet ter plaatse van de op te richten woning een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kunnen worden gegarandeerd. Hierbij kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende bedrijfscategorieën. Ook de Wet geurhinder en veehouderij en de handreiking die bij deze wet is opgesteld kunnen hierin een rol vervullen.

5.2.1 Situatie plangebied

Nabij het plangebied zijn volgens het bedrijfsinformatiesysteem van Omgevingsdienst West-Holland en inventarisatie ter plaatse een vijftal bedrijven gevestigd. Het gaat hierbij om:

1. Roulette-Amusement Noorden- Simon van Capelweg 7a
2. Penelope Events – Simon van Capelweg 9
3. Stichting De Bruggen zorgboerderij – Hogedijk 1
4. Paardenstoeterij Kuijf - Noordenseweg 39A
5. Verhuurbedrijf A. Kuijf & Zn.- Noordenseweg 39

Indeling volgens VNG-handreiking

Bedrijf	Aard bedrijf	Categorie	Richtafstand	Ligging
Roulette-Amusement Noorden	Handelsbemiddeling (kantoor)	1	10 m ¹	>85 m ¹
Penelope Events	Catering	2	30 m ¹	>100 m ¹
Stichting De Bruggen zorgboerderij (met Theehuis)	Woonzorgcomplex	1	10 m ¹	>140 m ¹
Paardenstoeterij Kuijf	Paardenfokkerij	3.1	50 m ¹	>250 m ¹
Verhuurbedrijf A. Kuijf & Zn.	Verhuurbedrijf voor roerende goederen	2	30 m ¹	>230 m ¹

5.2.2 Conclusie

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de omliggende bedrijvigheid niet zal leiden tot een belemmering in de realisatie van het plan. Ook vormt het plan geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid. De werkelijke afstanden tot de woning zijn voldoende groot.

5.3 Geluid

5.3.1 Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar geluidbelasting. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen is 48 dB. Bij een hogere geluidbelasting hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid een ontheffing te verlenen voor een hogere geluidbelasting. Ontheffing in stedelijk gebied is mogelijk tot 63 dB. een eventuele ontheffing voor een hogere grenswaarde dient in voorkomend geval voor de vaststelling van het wijzigingsplan te zijn verleend.

Verder dient ten tijde van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, door de aanvrager aannemelijk te worden gemaakt dat de geluidgevoelige ruimten in het gevraagde gebouw beschikken over voldoende geluidwering zodat voldaan wordt aan de eisen van het landelijk geldende Bouwbesluit.

5.3.2 Situatie plangebied

Door BK geluid&trillingen is op 18 januari 2014 een onderzoeksrapport opgesteld met kenmerk 140492 naar de mate van geluidbelasting op de toekomstige gevel(s) van de nieuw te bouwen woning als gevolg van het wegverkeer. Dit rapport is bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het wijzigingsgebied ligt weliswaar in de nabijheid van luchthaven Schiphol, maar is buiten de zogenaamde 20 Ke-zone gesitueerd.

5.3.3 Conclusie

Het verkeer op de Noordenseweg en in het verlengde hiervan de Simon van Capelweg is niet zodanig dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De Wet geluidhinder staat dit wijzigingsplan niet in de weg.

5.4 Bodem

Realisatie van functies in een gebied zijn alleen mogelijk als de kwaliteit van de bodem zodanig is dat hieruit geen belemmeringen blijken. Het gaat hierbij om het in beeld brengen en hebben van ontoelaatbare risico's voor mens, plant en dier en de kosten van eventuele sanering.

5.4.1 Situatie plangebied

Uit archiefonderzoek blijkt dat er voor zover bekend op deze locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De locatie is nu en in het verleden in gebruik geweest als grasland en tuin. Het plangebied is evenmin aangemerkt met een beperking in de zin van de Wet Bodembescherming.

In de directe nabijheid zijn meerdere locaties in het verleden onderzocht en uit de beschikbare adviesrapporten blijkt niet van verontreiniging die een woonfunctie in de weg zitten.

In een latere fase, bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal een verkennend bodemonderzoek worden overgelegd. Een omgevingsvergunning zal niet eerder in werking treden dan nadat gebleken is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Mocht onverhoopt uit onderzoek blijken dat toch sprake is van saneringsnoodzaak, dan zal de woonfunctie niet eerder (kunnen) worden gerealiseerd dan nadat sanering is uitgevoerd.

5.4.2 Conclusie

Vooralsnog zijn er geen indicaties dat de kwaliteit van de bodem het wijzigingsplan in de weg zit.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleidskader

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes en/of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de hierin opgenomen regeling geeft aan welke bedrijven/activiteiten risicocontouren kennen waarmee rekening gehouden moet worden.

Uit de openbaar te raadplegen provinciale risicokaart blijkt dat in de wijde omtrek van het wijzigingsgebied geen risicocontouren aanwezig zijn waarmee rekening moet worden gehouden. Gelet op het karakter van de Simon van Capelweg, het karakter van de omgeving van de weg en het feit dat deze weg niet is opgenomen op de risicokaart, zal het aantal transporten van gevaarlijke stoffen over deze weg gering zijn en voornamelijk bestaan uit bestemmingsverkeer.

5.5.2 Conclusie

Door het ontbreken van risicobrongebieden in de omgeving van het plangebied is geen sprake van een ontoelaatbaar risico.

5.6 Luchtkwaliteit en geur

5.6.1 Beleidskader

Op grond van de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Overschrijding van luchtkwaliteitsnormen mag niet plaatsvinden. Alleen ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder uitgebreide toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Volgens de Algemene maatregel van bestuur NIBM is aannemelijk dat niet in betekende mate sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit als het percentage de 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) niet overstijgt.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Voor de woonfunctie ligt de grens op 1500 woningen.

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook aandacht uit te gaan naar de Wet geurhinder en veehouderij gelet op de nabijheid van een paardenhouderij. Op 12 december 2013 heeft gemeente Nieuwkoop een geurverordening voor agrarische bedrijven vastgesteld. Uit de inventarisatie die is uitgevoerd voor het opstellen van deze geurverordening en geurgebiedsvisie blijkt dat er op deze locatie geen sprake is van een belemmering met betrekking tot de geurcontouren van de (omliggende) veehouderijen.

5.6.2 Conclusie

Nu het hier gaat om het toevoegen van 1 woning is voldoende aannemelijk dat deze nieuwe woning niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit en door de ruime afstand tot aan de paardenhouderij is geen sprake van ontoelaatbare geuroverlast of belemmering voor bestaande bedrijfsvoering.

5.7 Flora- en Fauna, Natuurbeschermingswet en EHS

5.7.1 Beleidskader

Bij het mogelijk maken voor het ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht zijn voor de te beschermen waarden uit de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Daarnaast is het op basis van die wet niet toegestaan om hun directe leefomgeving (waaronder nesten en holen) te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

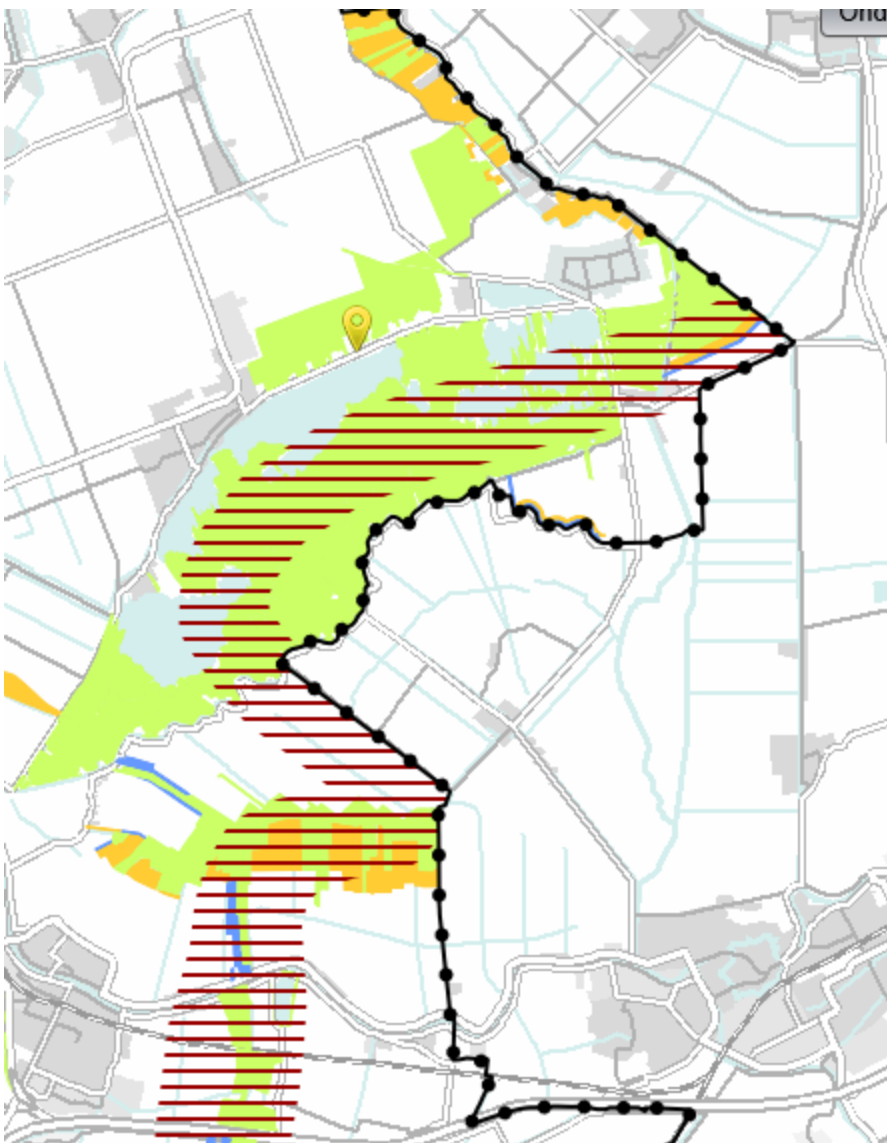
Op grond van de Natuurbeschermingswet mogen activiteiten niet leiden tot significante negatieve effecten op de voorkomende natuur.

Nader onderzoek moet uitwijzen of sprake is van overtreding van verbodsbepalingen welke uitvoering van het ruimtelijk plan in de weg staan of alleen van de grond kunnen komen als aanvullende voorwaarden worden gesteld.

5.7.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt op de rand van het aangewezen Natura 2000-gebied "Nieuwkoopse Plassen & De Haeck". Dit aangewezen gebied vindt zijn oorsprong in Europese regelgeving en de Natuurbeschermingswet. Het beschermen van dit gebied is niet zonder reden. Het gebied vormt namelijk een veilige haven voor zeer zeldzame en kwetsbare dier- en plantsoorten.

Daarnaast ligt het wijzigingsgebied aan de noordzijde van de Ecologische Hoofdstructuur (niet erin) zoals door Provinciale Staten na de herijking in 2013 is vastgelegd in het provinciale beleid.



Afbeelding 5.1: ligging Ecologische Hoofdstructuur

Door Bureau Waardenburg b.v. is onderzoek verricht naar de effecten van het plan op de natuurdoelen. Dit rapport van 30 januari 2014 met kenmerk 14-030 is bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.7.3 Conclusie

Het plangebied heeft een betekenis als broedplaats voor vogels. Wanneer echter gehandeld wordt volgens de aanbevelingen uit het hiervoor aangehaalde rapport, zijn negatieve effecten niet aan de orde en behoeft geen ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd.

Evenmin zal het plan negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Significante effecten door dit plan op de natuur worden uitgesloten. Ook zijn er geen negatieve effecten op de EHS.

Natuurwetgeving staat de realisatie van dit wijzigingsplan niet in de weg. Bij de realisatie als gevolg van een verkregen omgevingsvergunning zullen de aanbevelingen uit het rapport gevolgd dienen te worden.

5.8 Water

5.8.1 Beleidskader

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat voor ieder ruimtelijk plan moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding, de zogeheten 'watertoets'. Van belang is de inhoud van de Vierde nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw en de Europese kaderrichtlijn Water.

5.8.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Het HHR heeft in haar Watergebiedsplan Nieuwkoop e.o. drie opgaven te weten:

1. Droge voeten;
2. Schoon water;
3. Betrouwbaar peilbeheer

Dit Watergebiedsplan vloeit voort uit het hierboven vermelde beleidskader. Het totale maatregelenpakket uit het Watergebiedsplan van ruim 60 maatregelen en de peilbesluiten voor de 5 polders worden in stappen uitgewerkt. In 2013 is het peilbesluit voor de polder Nieuwkoop en Noorden vastgesteld en is (verder) gewerkt aan het verbeteren van de waterkwaliteit in het plassengebied waar het plangebied aan grenst.

In dit plassengebied zijn 3 functies van belang. Het gaat hierbij om de aanwezige bebouwing en infrastructuur, de aanwezige en gewenste natuurwaarden en de commerciële rietteelt. Voor alle drie de functies is een eigen peilafweging opgesteld. Voor bebouwing en infrastructuur is het van belang om het risico van wateroverlast te beperken.

Het plangebied ligt niet op of binnen een primaire waterkering. De waterkering wordt namelijk gevormd door de Hogedijk welke in de nabijheid van het plangebied in het moederplan met een dubbelbestemming Waterkering is aangeduid.

Nu het plangebied buiten een waterkering ligt is verder voor de watertoets nog van belang welk oppervlak in het plangebied een verharding zal ondergaan. Het plangebied is beperkt van omvang en de bouwmassa van het hoofdgebouw is bij planregels begrensd op 150 m². Rekening houdende met vergunningsvrij bouwen en enige verharding als gevolg van parkeren en paden wordt ervan uitgegaan dat de totale verharding ruimschoots binnen de compensatienorm van 500 m² blijft.

5.8.3 Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen niet in het gedrang bij het realiseren van de nieuwe woning.

5.9 Duurzaamheid

De gemeente Nieuwkoop hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBOPlus Richtlijn als een maatlat voor duurzaam bouwen. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit Infoblad staat op de website van de Omgevingsdienst West-Holland: www.odwh.nl/dubo. Er is zowel een Infoblad voor particulieren als voor bedrijven.

Hoofdstuk 6 Cultuur en archeologie

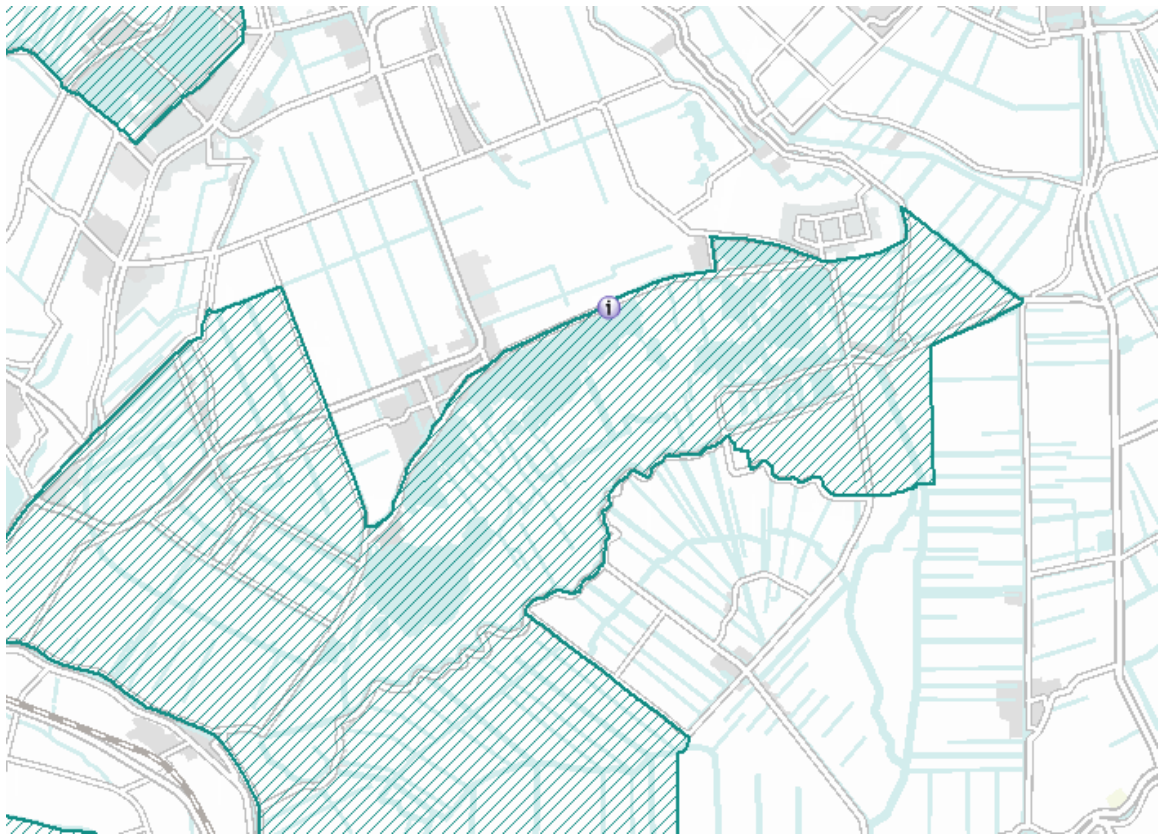
6.1 Beleidskader

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Malta (Conventie van Valletta) ondertekend. Hiermee heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van archeologisch erfgoed. In 2006 is het Verdrag van Malta geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007), onderdeel van de Monumentenwet. Gemeenten hebben een centrale rol gekregen in de bescherming van archeologische vindplaatsen. Zij moeten in bestemmingsplannen en vergunningen rekening houden met de mogelijkheid dat er in de grond archeologische materialen / sporen bevinden.

Daarnaast is het op grond van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om in bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden.

6.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordrand van het “Topgebied Cultureel Erfgoed c.q. de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, tevens Belvédèregebied”:



Afbeelding 6.1: Cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland

Dit topgebied “Aarlanderveen /Nieuwkoopse plassen / Meije” is bijzonder door zijn grote differentiatie aan landschappen. Tien eeuwen geschiedenis van het veenweidegebied is in een straal van enkele kilometers te ervaren. Het plangebied ligt aan rand van de uitgeveende plas in de overgang naar de droogmakerij. Belangrijk is de structuur van het landschap te bewaren. Met dit plan vindt geen verandering van verkavelingsrichting, verlegging van water of aantasting anderszins plaats.

Uit de archeologische waardenkaart van de provinciale verordening blijkt dat het betreffende perceel niet ligt in een gebied met een hoge trefkans op archeologische sporen. Toch is wel sprake van een middelhoge trefkans op archeologische sporen in de bodem. Deze middelhoge trefkans is vertaald in de verbeelding middels het opnemen van een dubbelbestemming.

In de bijbehorende planregels is een onderzoeksplicht opgenomen zodra sprake is van het aanvragen van een omgevingsvergunning.

6.3 Conclusie

Met dit plan vindt geen afbreuk plaats van de in het gebied voorkomende cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

Volgens het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening wordt – gelet op de vaststellingsdatum van het moederplan – dit wijzigingsplan elektronisch vastgesteld en beschikbaar gesteld. Naast het elektronische exemplaar wordt eveneens een analoog exemplaar van het plan gemaakt.

In artikel 29, lid 2 van het bestemmingsplan “Noorden, Woerdense Verlaat, Vrouwenakker”, is bepaald dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden voor gronden met de aanduiding WRO-zone-wijzigingsgebied zodanig kunnen wijzigen dat de bouw van 1 vrijstaande woning mogelijk wordt.

Dit plan voorziet in een nieuwe verbeelding voor deze zone. Hierop zijn de nieuwe bestemmingen aangegeven die de bouw van 1 nieuwe woning daadwerkelijk mogelijk maken (na verlening van een omgevingsvergunning). De planregels behorende bij de aangegeven bestemmingen op de nieuwe verbeelding zijn de planregels uit het moederplan. Dit wijzigingsplan beoogt geen verandering hiervan. Slechts de verplichte onderdelen uit de Standaard voor bestemmingsplannen (SVBP 2012) zijn opgenomen in het wijzigingsplan.

7.2 Welke bestemmingen

7.2.1 Artikel 1 Begripsbepalingen

Hierin is opgenomen welk bestemmingsplan wordt bedoeld.

7.2.2 Artikel 2 Relatie met het bestemmingsplan

Hierin is bepaald dat de planregels uit het bestemmingsplan “Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker” van overeenkomstige toepassing zijn.

7.2.3 Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

De antidubbeltelregel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het opnemen van een antidubbeltelregel is als verplichting opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

7.2.4 Artikel 4 Overgangsrecht

Net als bij de anti-dubbeltelregel, is het op grond van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om overgangsrecht op te nemen in een bestemmingsplan. De overgangsregels bevatten bepalingen omtrent het voortzetten van gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is. Eenzelfde regeling is opgenomen voor bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning. Tevens is hier een regel opgenomen die het overgangsrecht persoonsgebonden verklaart.

7.2.5 Artikel 5 Slotregel

Hierin is bepaald hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Deze bepaling is door de gemeenteraad in het moederplan opgenomen. In artikel 29.2.1, sub g is namelijk bepaald dat voordat de herontwikkeling plaatsvindt, duidelijkheid dient te bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan door het sluiten van een (anterieure) overeenkomst waarin alle plankosten door de initiatiefnemer worden gedragen.

De initiatiefnemer is in dit geval de heer J.D. Oudenaarde, grondeigenaar van het perceel waarop de wijziging van bestemming wordt voorgestaan.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten zoals hiervoor vermeld. Deze overeenkomst maakt onlosmakelijk deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de inhoud van de anterieure overeenkomst blijkt dat het plan vanuit economisch perspectief prima is uit te voeren.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om het bouwplan van initiatiefnemer aan de Simon van Capelweg 4a te Noorden mogelijk te maken, is dit wijzigingsplan opgesteld op grond van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Op de voorbereiding van dit wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het plan heeft op grond van deze afdeling vanaf 12 juni 2014 tot 24 juli 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Verder geldt op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met overheden die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Voor gemeente Nieuwkoop zijn dat in dit geval het waterbedrijf Oasen, de veiligheidsregio Hollands-Midden, het Rijk, provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland. Genoemde instellingen zijn actief benaderd door de gemeente. De reacties zijn ingevoegd en maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit wijzigingsplan en geven geen aanleiding om af te zien van de ruimtelijke ontwikkeling.

Op 19 augustus 2014 hebben burgemeester en wethouders besloten om het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.