

Wijzigingsplan Conradpark te Nieuwveen

Toelichting

gemeente	Nieuwkoop
opdrachtgever	Triavesta
opsteller	M. Schmeink
projectnummer	2017-104
versie	Vastgesteld
datum	28-08-2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Nieuwe situatie.....	8
3	Beleid	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu- en omgevingsfactoren	16
4.1	Inleiding.....	16
4.2	Archeologie	16
4.3	Bodemkwaliteit	16
4.4	Water.....	17
4.5	Flora- en fauna.....	18
4.6	Verkeer en parkeren	18
4.7	Bedrijven en Milieuzonering.....	22
4.8	Geluid.....	24
4.9	Luchtkwaliteit.....	25
4.10	Externe veiligheid.....	25
4.11	Geur	26
4.12	Besluit milieueffectrapportage.....	26
5	Juridische planopzet	27
5.1	Inleiding.....	27
5.2	Verbeelding	27
5.3	Regels	27
6	Economische uitvoerbaarheid.....	29
6.1	Inleiding.....	29
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Triavesta is eigenaar van het perceel Conradpark 13 te Nieuwveen. Op de locatie bevindt zich een gebouw dat in het verleden in gebruik was als consultatiebureau. Sinds een aantal jaar staat het gebouw leeg en de verwachting is niet dat het gebouw nog een invulling zal krijgen conform de huidige maatschappelijke bestemming.

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn om op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in een bestemming 'Wonen' ten behoeve van maximaal 6 woningen. Het voornemen van Triavesta is om het perceel te herontwikkelen ten behoeve van een bouwplan met zes woningen.

Met dit wijzigingsplan wordt hier de juridisch planologische invulling aan gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing

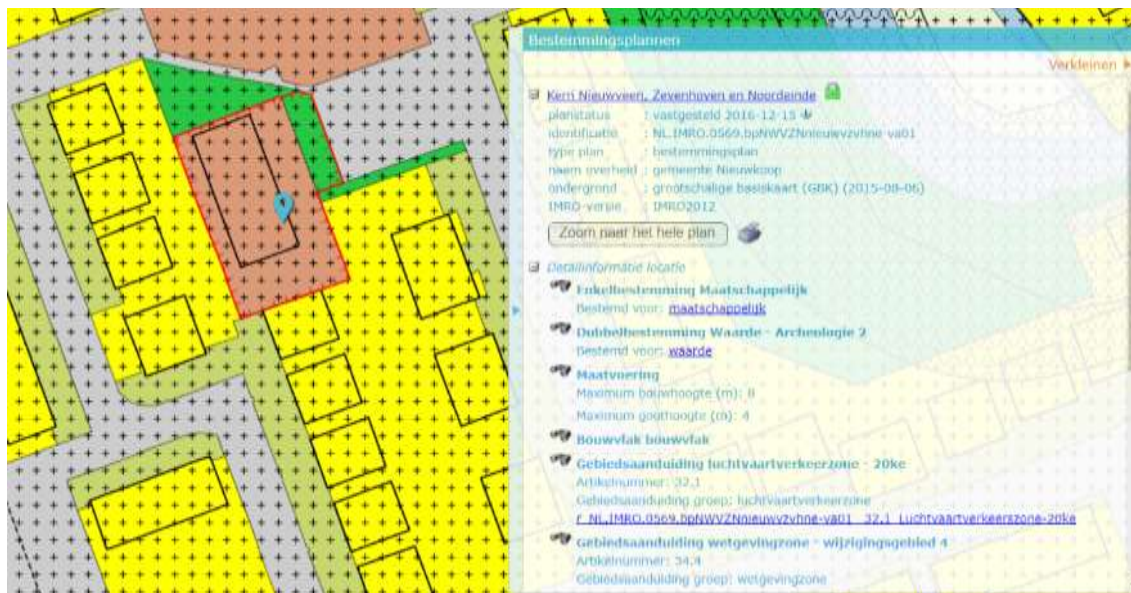
Het wijzigingsplan ziet op het perceel Conradpark 13, gelegen binnen de bestaande kern van het dorp Nieuwveen.



afbeelding 1: luchtfoto met ligging plangebied in rood

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemming 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' is vastgesteld op 15 december 2016.



afbeelding 2: uitsnede van het ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het perceel is voor een groot deel voorzien van de bestemming Maatschappelijk en een klein deel (de entree) is aangewezen met de bestemming 'Groen'.

Door de verhuizing van het consultatiebureau naar een andere locatie elders in Nieuwveen, wordt gezocht naar een andere bestemming voor deze locatie. Gezien de ligging en omvang van de locatie zijn wijzigingsregels opgenomen die 6 grondgebonden woningen mogelijk maken. Daarmee wordt aangesloten bij de mogelijke functiewijziging van maatschappelijk naar wonen die ook in het voorgaande bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' was opgenomen.

In het huidige bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 34.4 van de regels.

34.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' (Conradpark 13) op de verbeelding, geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming ['Tuin'](#), ['Wonen'](#) en/of ['Verkeer - Verbliffsgebied'](#) en/of ['Groen'](#), met dien verstande dat:

- a. er maximaal 6 grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden;
- b. het aantal woningen vooraf is afgestemd met de regio Holland Rijnland;
- c. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10 m;
- d. de bestemming 'Maatschappelijk' in het geheel wordt verwijderd;
- e. ten behoeve van de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen volgens het ['Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015'](#) van mei 2015 en vastgesteld door de raad op 17 september 2015. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- f. de woningen vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar dienen te zijn;

- g. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- h. na wijziging het bepaalde in de artikelen [9](#), [15](#), [17](#) en [19](#) van toepassing is.

In het voorliggende wijzigingsplan komen alle voorwaarden voor de wijziging aan de orde.

1.4 Leeswijzer

In dit wijzigingsplan wordt onder meer ingegaan op de onderstaande aspecten:

- In hoofdstuk 2: het project
- In hoofdstuk 3: beleid
- In hoofdstuk 4: milieu- en omgevingsfactoren
- In hoofdstuk 5: juridische planbeschrijving
- In hoofdstuk 6: economische uitvoerbaarheid
- In hoofdstuk 7: maatschappelijke uitvoerbaarheid

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 883 m². Het gebouw heeft een oppervlak van circa 450 m². De locatie is al geruime tijd niet meer in gebruik ten behoeve van de maatschappelijke functies waarvoor het gebouw is ingericht en bedoeld. Het gebouw was laatstelijk in gebruik als consultatiebureau tot deze functie werd verplaatst. Door de langdurige leegstand begint het gebouw te vervallen.



afbeelding 3: voorzijde bestaande situatie



afbeelding 4: achterzijde bestaande situatie



afbeelding 5: foto huidige situatie recent heringerichte parkeerterrein (Bron: Google maps)

Het openbaar gebied waar de projectlocatie aan grenst is in 2016 geheel heringericht met onder meer 15 parkeerplaatsen.



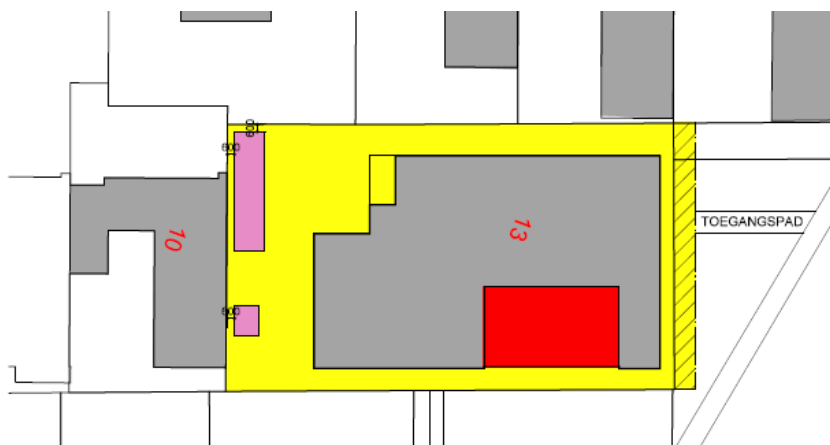
afbeelding 6: foto huidige situatie recent heringerichte parkeerterrein (Bron: Google maps)

Ook de aanloopstraat is geheel heringericht en biedt gelegenheid voor 'langsparkeren'. Naast de projectlocatie bevindt zich een kleine (basis)school. Voor het overige kenmerkt de omgeving van de projectlocatie zich als woongebied met grondgebonden woningen.

2.2 Nieuwe situatie

Het voorgenumen bouwplan behelst een renovatie van de bestaande, verouderde bebouwing ten behoeve van 6 grondgebonden geschakelde seniorenwoningen.

Voor het overgrote deel wordt gebruik gemaakt van het bestaande gebouw. Alleen aan de voorzijde van het gebouw (de oude entree) wordt een deel bijgebouwd. De uitbreiding heeft echter betrekking op een onbebouwd deel binnen de bestaande bebouwingscontour van het gebouw.



afbeelding 8: het perceel met in grijs de bestaande bebouwing en de uitbreiding in rood

De nieuwbouw heeft plaats in de vorm van één bouwlaag en sluit daarmee aan bij de direct omliggende bebouwing die bestaat uit bungalows.



afbeelding 9: verkaveling naar 6 appartementen met bergingen.

Vier woningen beschikken over twee slaapkamers. Twee woningen hebben één slaapkamer. Vijf van de zes woningen hebben hun hoofdentree aan een gezamenlijke toegang.



afbeelding 10: de nieuwe situatie voorzijde

De woningen beschikken allen over een eigen buitenruimte. Bij de woningen die grenzen aan het openbaar gebied betreft dat een smalle strook. De woningen aan de zij- en achterkant hebben een eigen tuin.



afbeelding 11: de nieuwe situatie vanaf basisschool 'De Tamboerijn'

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld het Natuurnetwerk Nederland (hierna NNN).

Betekenis voor het project

Het project is van beperkte omvang en heeft betrekking op een binnenstedelijke transformatie. De 13 nationale belangen zijn niet van betekenis voor dit bouwplan. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor de planologische procedure zodoende zeer beperkt is. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provinciaal en vooral gemeentelijk beleid. Het plan is geheel in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

Sinds 1 juli 2017 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' aangepast in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Het artikel luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het artikel heeft tot doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over-programmering te voorkomen.

Eerst moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro. Deze luidt: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip *woningbouwlocatie*, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd. De jurisprudentie biedt evenwel enkele aanknopingspunten. De ladder is niet van toepassing bevonden op een ontwikkeling waarbij zes woningen – drie rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid - mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). In beginsel is sprake

van een stedelijke ontwikkeling als het project betrekking heeft op het realiseren van 11 woningen of meer.

Betekenis voor het project

Een binnenstedelijke transformatie met een programma van maximaal 6 woningen wordt, mede op basis van genoemde jurisprudentie niet aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling'. Om deze reden is de ladder niet van toepassing.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Visie ruimte en mobiliteit*

Het strategisch ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in de Visie ruimte en mobiliteit. De visie is op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. De provincie heeft het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid onafhankelijk gemaakt van een bepaald eindbeeld en neemt de bestaande situatie als vertrekpunt. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden en het beleid bevat daarom enkele ambities. Bij de uitvoering van deze ambities tracht de provincie een balans te vinden tussen enerzijds een kaderstellende en regulerende rol en anderzijds een flexibele opstelling richting maatschappelijke initiatieven.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het provinciaal handelen:

- Beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde ruimte;
- Vergroten van de agglomeratiekracht;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Betekenis voor het project

De Visie ruimte en mobiliteit kent een functionele en geen gebiedsgerichte indeling. Voor deze ontwikkeling is de eerste rode draad relevant: "het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde ruimte". Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet zich in om de match tussen het planaanbod aan uiteenlopende functies en de veranderende marktvraag te verbeteren.

Een van de manieren om hieraan bij te dragen is dat de provincie de consequente toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking bevordert. Volgens de provinciale uitwerking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgezicht. Daarnaast is er beleid geformuleerd met betrekking tot detailhandel en wonen. Dit vormt een belangrijk uitgangspunt bij het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.3.2. wordt verder ingegaan op hoe het project zich verhoudt tot dit beleid.

3.3.2 *Verordening ruimte 2014*

Het ruimtelijk beleid uit de Visie is uitgewerkt en juridisch verankerd in de Verordening ruimte. De Verordening is op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Vervolgens is op 4 maart 2015 door Provinciale Staten een partiële wijziging vastgesteld inzake de hervorming van de advisering over detailhandelsplannen.

Betekenis voor het project

Vanuit de Verordening is alleen de ladder van duurzame verstedelijking van belang voor dit project. De ladder van duurzame verstedelijking uit het Bro is ook opgenomen in de Verordening. De provincie heeft dit gedaan om haar belang bij de toepassing van de ladder te benadrukken. Ook heeft dit de provincie de mogelijkheid geboden enkele multi-interpretabele begrippen te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie. Zo is nadere invulling gegeven aan het begrip 'bestaand stedelijk gebied' met de definitie van 'bestaand stads- en dorpsgebied'.

Het project ligt in het bestaand stedelijk gebied. Zoals in paragraaf 3.2.2 is geconcludeerd wordt de ontwikkeling van zes woningen niet gezien als een 'stedelijke ontwikkeling' waar de ladder voor moet worden doorlopen. Ook de provincie Zuid-Holland volgt hierin de jurisprudentie die zich bij de Raad van State over de rijksladder heeft gevormd.

3.3.3 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2014

De gemeente Nieuwkoop maakt onderdeel uit van het regioverband Holland Rijnland, waarin wordt samengewerkt met Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. In dit regionale verband wordt onder meer een zogenaamde 'Woonagenda' opgesteld, waarin een realistisch en regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma is opgenomen.

In de regio Holland Rijnland overstijgt de planvoorraad (harde en zachte plancapaciteit) de woningbehoefte tot 2020. Wel is duidelijk dat de totale harde plancapaciteit in Holland Rijnland past binnen de woningbehoefte en qua aantal prima kan worden gerealiseerd.

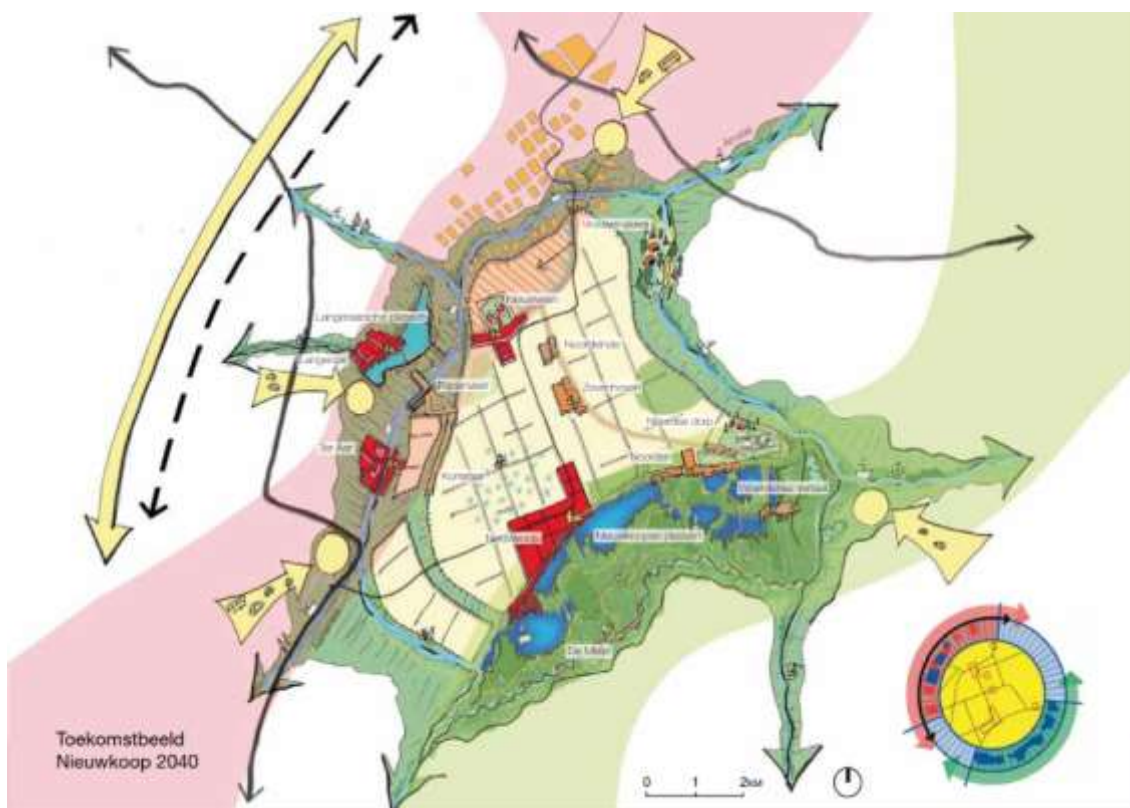
Betekenis voor het project

Het project behelst de ontwikkeling van zes reguliere woningen in het bestaand stedelijk gebied. In het bestemmingsplan is al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van zes woningen met een maatschappelijke bestemming. Dit betekent dat het project geen capaciteit toevoegt aan de voorraad. Zodoende past de ontwikkeling in de regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040 (deel 1)

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 16 juli 2009 de 'Structuurvisie Nieuwkoop 2040' vastgesteld. De structuurvisie vormt het toekomstbeeld voor Nieuwkoop, waarin is aangegeven welke ambities de gemeente heeft voor de komende jaren en hoe de gewenste situatie kan worden bereikt. Dit toekomstbeeld bestaat uit het creëren van een groene, dynamische en op duurzaam gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied. In onderstaande afbeelding is dit toekomstbeeld weergegeven.



afbeelding 1: Structuurvisie Nieuwkoop 2040

De kern Nieuwveen ligt grotendeels in de dynamische stedelijke zone. Het noordwestelijk deel van de gemeente zal zich in de planperiode verder ontwikkelen als het gedeelte van de gemeente met de meeste dynamiek. De woningbouw en bedrijvigheid krijgen hier voorrang. De nabijheid van de N207 biedt bereikbaarheid voor regionale functies.

Het op peil houden van de leefbaarheid van de 13 kernen in de gemeente is een speerpunt van het beleid. Elke kern heeft zijn eigen karakter, afhankelijk van hun omvang en ligging, en daarmee ook zijn eigen kracht. De kernen zijn in de visie daartoe onderverdeeld in drie categorieën (ABC). De kern Nieuwveen valt onder de 'A-kernen'. Dit zijn de grotere dorpen van de gemeente. Ze beschikken over een breed voorzieningenaanbod met winkels, recreatieve attracties en sportaccommodaties, scholen zorgvoorzieningen en openbaar vervoer;

Betekenis voor het project

In de structuurvisie wordt niet ingegaan op specifieke nieuwe woningbouwprojecten. Wel is in zijn algemeenheid aangegeven dat bouwen voor eigen behoefte nodig is, gericht op starters en ouderen met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling. De beoogde ontwikkeling van zes woningen past hierin.

In de structuurvisie is in de uitvoeringsparagraaf opgenomen hoe de gemeente haar doelen wil verwezenlijken. Het belangrijkste onderdeel in relatie tot het project betreft het Woonfonds. Het doel van het Woonfonds is te bevorderen dat een voldoende groot aandeel sociale woningbouw binnen het totale gemeentelijke woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. De gemeente heeft in haar Woonvisie (zie ook paragraaf 3.4.2 hieronder) bepaald, dat het aandeel sociale woningbouw in de nieuw te ontwikkelen woningbouwplannen 25% moet bedragen.

In het geval van het project is sprake van 30% sociale woningbouw. Er wordt dan ook voldaan aan het streven uit de woonvisie en de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025

Op 6 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025 vastgesteld.

De woonvisie heeft drie overkoepelende thema's:

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

In de woonvisie is een kernenbeleid aangehouden. De woningbouwopgave concentreert zich in de A-kernen (Nieuwkoop, Ter Aar, Langeraar en Nieuwveen). De bevolkingsgroei wordt vooral in deze kernen opgevangen.

In totaal zijn circa 75 extra sociale huurwoningen nodig in de gemeente. Om in 2025 voldoende sociale huurwoningen te hebben, moet 25% van alle nieuw te bouwen woningen sociaal zijn. De gemeente bevordert het bouwen van voldoende betaalbare woningen via het Woonfonds.

De Woningbehoefteraming (WBR) 2016, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in de gemeente Nieuwkoop tot en met 2025 een behoefte is aan ongeveer 1.100 woningen. De 1.100 woningen zijn nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen. Het huidige bouwprogramma in de gemeente is ruim 800 woningen. Dit laat zien dat de vraag naar woningen (1.100) groter is dan het aanbod (800). Naast de woningen ten behoeve van de groei van de eigen bevolking is voorzien in een (boven)regionale opgave met de bouw van 330 woningen boven de behoefte-raming. De opgaven samen betekenen een bouwopgave van 1.430 (1.100 + 330) woningen tot en met 2025.

Betekenis voor het project

De nieuwbouw van 6 woningen draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente. De locatie ligt in Nieuwveen, een van de A-kernen waar de concentratie van de nieuwbouwopgave dient te landen. Het project voorziet in 2 sociale huurwoningen en 4 woningen in het geliberaliseerde huursegment.

3.4.3 Beleidsregel Wonen – Vliegen

In de Verordening Ruimte wordt bepaald dat binnen de 20 Ke-contour rond de luchthaven Schiphol, binnen bestaand stads- en dorpsgebied en buiten bestaand stads- en dorpsgebied voor zover passend binnen specifieke categorieën, nieuwe woningen mogelijk mogen worden gemaakt. In het derde lid wordt voorgeschreven dat er bij plannen voor nieuwe woningen binnen de 20Ke-contour altijd een integrale ruimtelijke afweging dient plaats te vinden waarbij luchtvaartgeluid expliciet wordt afgewogen in een bestemmingsplan. Met het derde lid wordt bewerkstelligd dat bij de juridisch-planologische besluitvorming tot toevoeging van woningen voor zover gelegen binnen de 20 Ke-contour, het bevoegd gezag zich nadrukkelijk rekenschap geeft van de geluidsaspecten die samenhangen met deze ligging. In deze beleidsregel is neergelegd op welke wijze in de toelichting van een bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt binnen de 20 Ke-contour rekenschap wordt gegeven van de geluidsbelasting ter plaatse. Daarmee wordt op voorhand duidelijkheid gecreëerd voor alle partijen die betrokken zijn bij woningbouw binnen de 20 Ke-contour.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van 18 april 2017, nr. 910083/934755, de "Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol Noord-Holland" vastgesteld. Deze "Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol" is een verdere uitwerking van de regel (zoals die in de Verordening is opgenomen) om rekenschap te geven van bouwen in geluidbelast gebied. Tegelijkertijd vragen Gedeputeerde Staten aan de gemeenten binnen de 20 Ke-contour dat zij ook een eigen beleidsregel vaststellen waarin voornoemde afspraken zijn uitgewerkt.

De gemeenteraad heeft deze beleidsregel op 11 mei 2017 vastgesteld. De beleidsregel is met ingang van 26 mei 2017 in werking getreden. Met deze beleidsregel heeft de gemeente aangegeven op welke wijze rekenschap wordt gegeven in bestemmingsplannen over (bijvoorbeeld) de geluidsbelasting van nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau binnen de woning te verminderen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt extra aandacht besteed aan de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw binnen 20 Ke contour zijn gemoeid. Er wordt een afweging gemaakt waarbij de lokale leefbaarheid en vitaliteit een belangrijke rol spelen.

Er kan op de volgende wijze rekenschap van de keuze van de onderhavige locatie voor de realisering van (sociale huur)woningen worden gegeven:

Er is sprake van een tekort aan woningen in de gemeente Nieuwkoop. Daar komt bij dat als gevolg van de toenmalige verhoogde asielinstroom in Nederland er ook voor de gemeente Nieuwkoop een opgave ligt ten aanzien van de huisvesting van statushouders. De provincie Zuid-Holland heeft de gemeenten op 2 december 2015 een brief gestuurd waarin de provincie benadrukt dat gemeenten moeten voorzien in hun verantwoordelijke taak voor voldoende sociale huisvesting. De gemeente Nieuwkoop heeft hier destijds bij besluit van 21 januari 2016 gehoor aan gegeven door in te zetten op extra huisvesting van statushouders binnen de eigen gemeentegrenzen en de mogelijkheden te onderzoeken om extra sociale huurwoningen te realiseren voor zowel statushouders als regulier woningzoekenden. Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om extra sociale huurwoningen te bouwen (mede) ten behoeve van de doorstroom van woningzoekenden, zodat de achtergebleven huurwoning voor andere urgente woningzoekenden beschikbaar komt. Het project voorziet in 2 sociale huurwoningen en 4 woningen in het geliberaliseerde huursegment.

Verder kan erop worden gewezen dat in Structuurvisie Nieuwkoop 2040 is vermeld dat een gericht woningbouwbeleid een evenwichtige bevolkingsopbouw moet stimuleren om aldus het draagvlak voor voorzieningen te ondersteunen. Dit betreft met name de grotere kernen waar binnen de contouren nog de meeste ruimte voor de realisering van woningen resteert. De eigenaar zal in de informatievoorziening bij de nieuw bewoners benadrukken dat het plangebied zich geheel bevindt op een door vliegtuiggeluid belaste locatie.

Betekenis voor het project

Het aspect 'geluid' is hieronder beschreven in paragraaf 4.8. Voor het overige geldt dat het project mogelijk wordt gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid waarbij de belangrijkste afwegingen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan reeds zijn gemaakt in het moederplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde'.

3.4.4 *Duurzaamheidsagenda*

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop wordt vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

Betekenis voor het project

Het project heeft betrekking op een kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling waarbij een nieuwe invulling wordt gegeven aan een leegstaand gebouw. Het project is hierdoor in overeenstemming met de Duurzaamheidsagenda van de gemeente.

4 Milieu- en omgevingsfactoren

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Archeologie

4.2.1 *Beleid*

De gemeente Nieuwkoop heeft haar archeologisch beleid verwerkt in de "Erfgoedverordening 2010" (vastgesteld september 2010). De Erfgoedverordening 2010 is opgesteld aan de hand van de model-erfgoedverordening die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In de verordening zijn in artikel 19 regels opgenomen ten aanzien van de instandhouding van archeologische terreinen. Het is verboden om in een archeologisch monument of in een archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 50 cm onder de oppervlakte te verstoren. Er gelden uitzonderingen hierop die afhangen van de ter plaatse aanwezige verwachtingswaarde, zoals aangegeven op de gemeentelijke archeologische Waardenkaart, de provinciale Archeologische Monumentenkaart of de landelijke Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden. Voor

4.2.2 *Betekenis voor het project*

Voor het gebied heeft de gemeente geen archeologische Waardenkaart. Zodoende is de Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland gebruikt om te beoordelen welke verwachtingswaarde geldt. De projectlocatie is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt een uitzondering op het verbod voor bodemverstoring wanneer het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m².

Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 883 m². Daarvan is ruim de helft al bebouwd en verstoord. Het project valt ruim onder de vrijstelling van 2.500 m². Er geldt vanuit archeologie geen beperking voor realisatie van het project.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 *Algemeen*

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Een bodemonderzoek is verplicht bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen en nog niet bij de omgevingsvergunning om af te wijken (conform artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht).

4.3.2 *Betekenis voor het project*

Om te beoordelen wat de bodemkwaliteit is voor de ruimtelijke onderbouwing is het bodemloket van Rijkswaterstaat geraadpleegd. Er zijn rondom de projectlocatie meerdere bodemonderzoeken in het verleden uitgevoerd geweest, zie afbeelding 2.

In de meeste gevallen is volstaan geweest met een (historisch) bodemonderzoek naar de voormalige activiteiten op de locatie. Voor de locaties Conradpark nummers 1 t/m 5, 9 en 18 is geen vervolgonderzoek nodig geweest. Dit betrof in de meeste gevallen onderzoek naar aanwezigheid van ondergrondse hbo-tanks in de periode 1994-1995

Op het perceel Conradpark 8 is in 2000 onderzoek uitgevoerd geweest en is nader onderzoek gewenst om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. Wat dit precies omvat is niet bekend.

Het perceel is altijd in gebruik geweest ten behoeve van een maatschappelijke functie. Er is geen verwachting dat er verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden die hebben kunnen leiden tot significante verontreiniging van de bodem. Op basis hiervan en het feit dat bij de onderzoeken voor de omliggende percelen ook geen significante verontreinigingen zijn aangetroffen, wordt verwacht dat de bodem geschikt zal zijn. Een bodemonderzoek bij de omgevingsvergunning voor bouwen zal dit uiteindelijk uitwijzen.

Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd door Search bv (rapport van 16 februari 2012, projectnr. 24210351). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er in enkele gevelpanelen asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Dit is inmiddels gesaneerd en op 6 september 2012 is het perceel vrijgegeven door M.M. Lab (projectnummer VI120906-RG03). Er zijn geen asbestverdachte materialen meer aangetroffen. Voor de ruimtelijke procedure is er geen belemmering.



afbeelding 2: projectlocatie op uitsnede bodemloket (bron: www.bodemloket.nl)

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

4.4.2 *Betekenis voor het project*

Compensatie verhard oppervlak

Het hoogheemraadschap heeft de beleidsregel voor de compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak opgesteld om aan te geven hoe moet worden omgegaan met eventuele toename aan verhard oppervlak. Er wordt een ondergrens gehanteerd van 500 m². Dit betekent dat wanneer er per saldo sprake is van minder dan 500 m² onverharde grond die wordt bebouwd, geen vergunning nodig is op grond uitvoeringsregel 11 van de Keur Rijnland 2015.

De locatie is in de huidige situatie grotendeels verhard. Het perceel waar het gebouw op staat is ca. 883 m² groot (excl. parkeerterrein), waarvan het gebouw een oppervlakte van ca. 450 m² inneemt. De rest van het terrein is deels ingericht als verhard terrein (ca. 167 m²) en deels ingericht als groen (ca. 266 m²). Er is geen oppervlaktewater op het perceel of in de directe nabijheid. Ook zullen er geen werkzaamheden plaatsvinden aan watergangen of in beschermingszones van waterkeringen.

Omdat in de huidige situatie maar 266 m² onverhard terrein aanwezig is, zal er door het project geen sprake zijn van een toename aan verharding groter dan 500 m² en is geen vergunning nodig op grond van de Keur.

4.5 **Flora- en fauna**

De projectlocatie ligt in bebouwd gebied en ligt niet in een beschermd gebied, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet (Nbw) en/of het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Voor het project wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden nieuwe woningen gebouwd. De bestaande bebouwing is niet geschikt voor beschermde soorten. De gronden om de bestaande bebouwing is verhard of tuin. De kans op het voorkomen van ecologische waarden is daarom zeer gering.

Conclusie

Op basis van de Flora- en faunawetgeving zijn geen zodanige belemmeringen dat de realisatie van de woningen op voorhand in planologisch opzicht niet mogelijk of onaanvaardbaar zou zijn. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Mochten tijdens de werkzaamheden beschermde flora en/of fauna worden aangetroffen, dient hier conform de bepalingen uit de Flora- en faunawet naar te worden gehandeld.

4.6 **Verkeer en parkeren**

4.6.1 *Inleiding*

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan, zoals voorliggend wijzigingsplan, zijn de verkeerskundige aspecten van belang. Nagegaan is of het project gevolgen heeft voor het verkeers- en parkeerpatroon. Hierbij is het uitgangspunt dat geen parkeeroverlast ontstaat en er sprake is van een goede verkeersafwikkeling van eventueel extra verkeer.

4.6.2 *Parkeerbalans*

Het project leidt tot een wijziging van de parkeerbehoefte en parkeerruimte. Een parkeerbalans is opgesteld om na te gaan of er voldoende parkeerruimte aanwezig is voor de functiewijziging. In de parkeerbalans is gekeken naar de huidige parkeerbehoefte en het huidige aanbod en is de toekomstige parkeerbehoefte getoetst aan het huidige aanbod. De gemeente Nieuwkoop heeft in de nota 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' de actuele parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn op het project. Op basis van de gegevens van het CBS baseert de gemeente haar parkeernormen op de kencijfers van het CROW voor de categorie 'niet stedelijke gebied' en op 'rest bebouwde kom'.

Huidige parkeerbehoefte

De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en is niet in gebruik. Voorheen was een consultatiebureau gevestigd. Het gebouw heeft een oppervlakte van ca. 450 m² en had 6 behan-

delkamers. Een consultatiebureau heeft een parkeerbehoefte van 2,3 parkeerplaats per behandelkamer. Met 6 behandelkamers is sprake van een parkeerbehoefte van 14 plaatsen als maximum, uitgaande van de huidige parkeernormen.

Er is geen parkeerruimte op het eigen perceel. Het parkeren dient plaats te vinden op een parkeerterrein dat recent is heringericht met ruimte voor 15 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein wordt ook gebruikt door de basisschool De Tamboerijn en ook de bewoners van Conradpark kunnen hier parkeren. Voor de beoordeling is ook de parkeervraag van de school en de bestaande woningen meegenomen.

De basisschool heeft vier groepen, wat betekent dat er een behoefte is van 4 parkeerplaatsen conform de norm van 0,9 parkeerplaatsen per leslokaal. Dit is exclusief kiss&ride, oftewel het brengen en halen. De bestaande woningen aan het Conradpark hebben een parkeervraag van 27 parkeerplaatsen, waarvan 5 voor bezoek en 22 voor bewoners. Deze parkeervraag is als volgt berekend:

Tabel 1: parkeervraag huidige woningen Conradpark

Type woning	Aantal	Parkeernorm	Parkeervraag	Aandeel bezoek	Parkeervraag bezoek
Grote woning	2	2,1	4,2	0,3	0,6
Middelgrote woning	1	1,85	1,85	0,3	0,3
Kleine woning	13	1,85	20,15	0,3	3,9
			26,2 = 27 plaatsen		4,8 = 5

De parkeervraag van een functie fluctueert in de tijd. Middels aanwezigheidscijfers is een beeld te krijgen van de piekmomenten. Uit het overzicht van de huidige parkeervraag per periode (Tabel 2) blijkt dat het piekmoment op de werkdagochtend is. Dan is de parkeerbehoefte van zowel het consultatiebureau als de school maximaal en is ook nog sprake van een parkeervraag van de woningen. Dit leidt tot een behoefte van 30 plaatsen.

Tabel 2: overzicht huidige parkeervraag per periode op basis van aanwezigheid

	max. behoefte	Werkdag-ochtend		werkdag middag		werkdag avond		koopavond		werkdag nacht		zaterdag-middag		zaterdag avond		zondag middag	
consultatiebureau	14	100%	14	75%	10,5	10%	1,4	10%	1,4	0%	0	10%	1,4	10%	1,4	10%	1,4
school	4	100%	4	100%	4	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
bestaande woningen Conradpark	22	50%	11	50%	11	90%	19,8	80%	17,6	100%	22	60%	13,2	80%	17,6	70%	15,4
woning (bezoek)	5	10%	0,5	20%	1	80%	4	70%	3,5	0%	0	60%	3	100%	5	70%	3,5
totaal bestaand	45		29,5		26,5		25,2		22,5		22		17,6		24		20,3

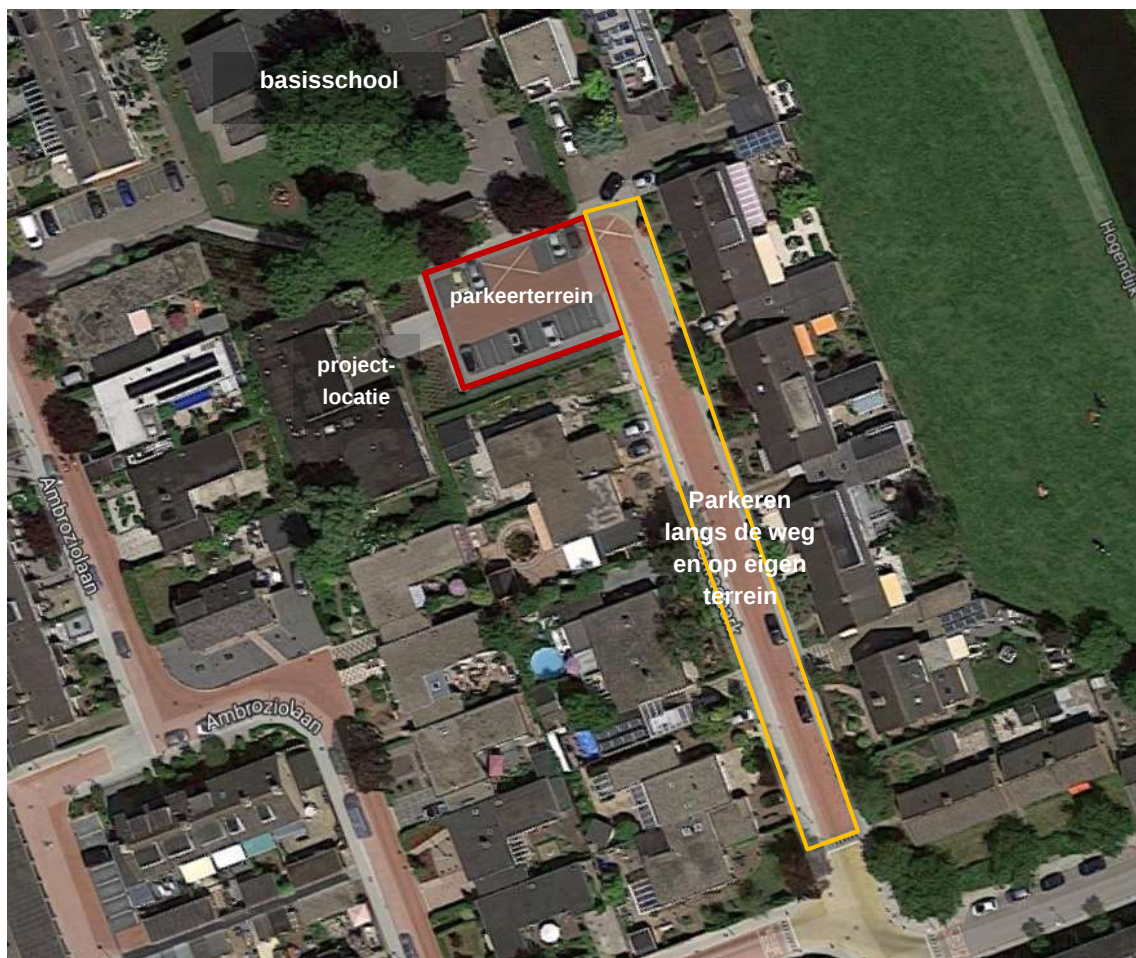
Huidig parkeeraanbod

In de huidige situatie zijn er 15 parkeerplaatsen aanwezig op het parkeerterrein en 10 parkeerplaatsen langs de openbare weg. Op eigen terrein bij de bestaande woningen is ook parkeergelegenheid voor de eigen bewoners. Dit bestaat uit een enkele of dubbele oprit, met of zonder garage. Het aantal plaatsen op eigen terrein is echter niet 1 op 1 mee te tellen, een garage wordt bijvoorbeeld nauwelijks gebruikt voor het parkeren. Zodoende hanteert de gemeente een

rekenfactor per type parkeergelegenheid. Op basis van de rekenfactor is sprake van 21 parkeerplaatsen op eigen terrein. In onderstaande tabel is de berekening getoond.

	Berekeningsfactor	Aantal uitritten	Totaal aan parkeergelegenheid
Dubbele oprit + garage	1,8	2	3,6
Lange oprit + garage	1,3	7	9,1
Enkele oprit + garage	1	4	4
Dubbele oprit	1,7	1	1,7
Lange oprit	1	1	1
Enkele oprit	0,8	1	0,8
Totaal op eigen terrein:			20,2 = 21

Dit betekent dat er in totaal 46 parkeerplaatsen aanwezig zijn in de huidige situatie om de parkeervraag van de bestaande woningen, de school en de nieuwe woningen op te vangen.



afbeelding 3: parkeersituatie rond projectlocatie

Toekomstige parkeervraag

Gekeken is of de parkeervraag van de nieuwe woningen in combinatie met de bestaande school en de bestaande woningen past ten opzichte van de beschikbare parkeerruimte op het parkeerterrein, langs de weg en de parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het project bestaat uit 6 ouderen woningen zonder voorziening, welke vallen onder het woning-type 'Ouderenwoning 'sec' uit de gemeentelijke parkeernota. Voor deze woningen geldt een norm van 1,9 parkeerplaatsen per woning (incl. bezoek). Dit betekent dat er voor de nieuwe wo-

ningen 11,4 = 12 parkeerplaatsen nodig zijn. Hiervan is de vraag van de bewoners 9,6 parkeerplaatsen en de vraag voor bezoek is 1,8 parkeerplaatsen. Inclusief de parkeervraag van de bestaande woningen van 21,4 plaatsen voor bewoners en 4,8 voor bezoek, is er in de toekomstige situatie sprake van een totale parkeervraag van 31 plaatsen voor bewoners en 7 parkeerplaatsen voor bezoekers. De school heeft een parkeervraag van 4 plaatsen. In totaal is dit een vraag van 42 plaatsen, terwijl het aanbod 46 plaatsen is. Hiermee is de toekomstige maximale parkeervraag inpasbaar.

Vervolgens is de parkeervraag per periode uitgesplitst. Net als in tabel 2 voor de bestaande situatie, is nu voor de nieuwe situatie met de toevoeging van 6 woningen in beeld gebracht wat de parkeervraag is voor de verschillende periodes van de dag/week. Het resultaat is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: overzicht toekomstige parkeervraag per periode op basis van aanwezigheid

	max. behoefte	werkdagochtend		werkdagmiddag		werkdagavond		koopavond		werkdagnacht		zaterdagmiddag		zaterdagavond		zondagmiddag	
school	4	100%	4	100%	4	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
nieuwe en bestaande woningen	31	50%	15.5	50%	15.5	90%	27.9	80%	24.8	100%	31	60%	18.6	80%	24.8	70%	21.7
woning (bezoek)	7	10%	0.7	20%	1.4	80%	5.6	70%	4.9	0%	0	60%	4.2	100%	7	70%	4.9
totaal nieuw	42		20.2		20.9		33.5		29.7		31		22.8		31.8		26.6
totaal beschikbaar	46		46		46		46		46		46		46		46		46
resultaat toetsing			25.8		25.1		12.5		16.3		15		23.2		14.2		19.4

* een groen vakje betekent dat meer plaatsen beschikbaar zijn dan de vraag

Uit Tabel 3 is af te lezen dat in de toekomstige situatie de grootste parkeervraag plaatsvindt op de werkdag avond, namelijk een vraag van 34 parkeerplaatsen. In de ochtend en middag op de werkdag is een parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen. De 46 beschikbare plaatsen bieden bij elke periode voldoende ruimte voor de parkeervraag.

Voor de school is het van belang dat op de momenten dat ouders hun kinderen komen brengen en halen er voldoende ruimte is. Het brengen en halen vindt plaats op de werkdagochtend en de werkdagmiddag. Op deze momenten is nog ruimte voor 25 plaatsen. Dit betekent dat er in de nabijheid van de school voldoende ruimte zal zijn voor brengen en halen.

Conclusie

In de huidige situatie zijn er in het onderzochte gebied 46 parkeerplaatsen op eigen terrein, langs de openbare weg en op het parkeerterrein. De maximale parkeervraag van de bestaande woningen, de school en de nieuwe woningen bij elkaar bedraagt 42 plaatsen. Hiermee is duidelijk dat er voldoende ruimte is voor het parkeren voor de zes nieuwe woningen op de openbare weg. En wanneer rekening wordt gehouden met de aanwezigheidspercentages, is zeker te concluderen dat de toekomstige parkeervraag goed inpasbaar is (de grootste parkeervraag bedraagt 34 plaatsen op de werkdagavond).

4.6.3 Verkeersgeneratie

Met een verkeersonderzoek is in beeld gebracht wat er aan verkeersbewegingen wijzigt door het project. Hiervoor is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratiecijfers uit de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van oktober 2012. Hierbij is dezelfde keuze gemaakt als bij de parkeerbalans ('bovengemiddeld autogebruik', 'niet stedelijke gebied' en 'rest bebouwde kom').

Tabel 4: resultaten huidige verkeergeneratie

functie	aantal	eenheid	verkeer	verkeersgeneratie totaal
<i>huidig</i>				
consultatiebureau	6	behandelkamer	15,6	93,6
<i>toekomstig</i>				
woningen koop tussen/hoek	6	woning	7,7	46,2
er is sprake van een afname van				47,4 mvt / etm.

De verkeersaantrekkende werking van zes woningen is lager dan van een consultatiebureau. Dit leidt er toe dat in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een afname van het aantal motorvoertuigen dat over de weg Conradpark rijdt. Dit is een positieve ontwikkeling op de verkeerssituatie ter plaatse.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Nieuwkoop de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevings-type rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 5: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

4.7.1 Betekenis voor het project

De projectlocatie ligt in een woonwijk, zware milieubelastende functies zijn niet in de nabijheid aanwezig. De niet-woonfuncties rondom de locatie betreffen onderwijsfuncties, waarvan de basisschool aan de Conradpark 18 het dichtst bij is (de percelen liggen op ca. 3m van elkaar en de bebouwing op ca. 25 m van elkaar).

In de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) geldt dat tussen een rustige woonwijk en de perceelsgrenzen van een school een afstand van ten minste 30 meter dient te worden aangehouden. Indien aan deze afstand, die wordt bepaald door het aspect geluid, wordt voldaan kan er in het kader van het bestemmingsplan van worden uitgegaan, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de school niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

De afstand tussen het schoolperceel en de dichtstbijzijnde (geprojecteerde) woningen is minder dan 30 meter. De afstand tussen het schoolgebouw tot de geprojecteerde woningen is bijna 30 meter. Het schoolplein ligt op kleinere afstand van de gevels van de woningen. Om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is door M+P onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege stemgeluid vanaf het schoolplein. De rapportage (kenmerk DNSP.16.06, 24 januari 2017) is opgenomen als bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing. Hieronder is de conclusie vermeld.

Conclusie

Getoetst is of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuw te bouwen woningen aan het Conradpark. Er gelden geen wettelijke grenswaarden voor stemgeluid afkomstig van voorzieningen voor primair onderwijs. De langtijd gemiddelde geluidbelasting vanwege stemgeluid bedraagt 52 dB(A) op de meest nabijgelegen woning. Het maximale niveau bedraagt tussen de 67 dB(A) en 79 dB(A) op de voorgevel en tussen de 61 dB(A) en 73 dB(A) op de achtergevel. Bij de berekeningen is van de meest ongunstige situatie uitgegaan. De geluidsbelasting vindt alleen in de dagperiode plaats tijdens werkdagen en ook alleen tijdens specifieke periodes.

De langtijdgemiddelde geluidbelasting van 52 dB(A) zal niet tot een verhoogde geluidsbelasting in de nieuwe woningen leiden, gezien de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan de standaard geluidswering van de gevel. In de nieuwe woning blijft sprake van een acceptabel geluidniveau van maximaal 32 dB(A) (ter vergelijking een binnenniveau van 35 dB(A) wordt zowel in het Bouwbesluit als het Activiteitenbesluit als uitgangspunt gehanteerd).

Ten aanzien van de optredende geluidspieken tussen de 67 dB(A) en 79 dB(A) kan worden gesteld dat deze niveaus sporadisch zullen plaatsvinden omdat de kinderen verspreid over het schoolterrein spelen. Daarbij is de tuinzijde van de woningen in het algemeen geluidsluw met uitzondering van een incidentele geluidspiek.

Er is een hogere tolerantie voor het stemgeluid van kinderen (bron: Granneman Peutz, blad *Geluid* nr. 4 december 2009). Dit heeft zijn oorsprong in verschillende redenen. Allereerst treedt stemgeluid op overdag tijdens werkdagen, waarbij potentieel gehinderden zelf vaak niet aanwezig zijn of als ze wel aanwezig zijn, zelf druk zijn, geluid maken en afleiding hebben. Ook zijn overdag buiten meestal andere geluidbronnen aanwezig, zoals wegverkeer. En het meest belangrijke, kindergeluiden worden als onlosmakelijk onderdeel van de samenleving gezien en het buiten spelen op een schoolplein wordt gezien als een gezonde activiteit. Dit zorgt voor betere acceptatie van het stemgeluid door omwonenden. Bovendien is het treffen van maatregelen zoals geluidsschermen of in de vorm van organisatorische maatregelen niet realistisch vanuit zowel financieel als vanuit sociaal oogpunt gezien.

Daar komt bij, in het geval van Conradpark betreft het de nieuwbouw van woningen ter vervanging van een leegstaand vervallen pand. De school is al aanwezig. Toekomstige bewoners maken vaak een bewuste keuze om dicht bij een basisschool te wonen. Ook is het vanuit sociale veiligheid gewenst om scholen en woningen dicht bij elkaar te hebben. Vanuit de school is overdag zicht op de woningen wanneer bewoners weg zijn en andersom is er toezicht vanuit de woningen op de school na sluitingstijd.

Op basis van de berekeningen en het feit dat er sprake is van een hogere tolerantie voor het stemgeluid van spelende kinderen, is geconcludeerd dat het stemgeluid vanwege het schoolplein niet leidt tot een ontoelaatbare geluidsbelasting. De argumenten in ogenschouw nemende

dat het geluid alleen overdag tijdens werkdagen plaatsvindt en dat de nabijheid van een basisschool bij woningen ook een sociaal wenselijke situatie is, is geconcludeerd dat het toekomstige woon- en leefklimaat in en rond de nieuwe woningen acceptabel is.

4.8 Geluid

4.8.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid en bevat een stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Indien een inpassingsplan geluidgevoelige functies mogelijk maakt of voorziet in geluidsproducerende functies, dienen de akoestische effecten beoordeeld te worden met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

4.8.2 20 Ke contour Schiphol

Het perceel ligt binnen de 20 Ke contour van Schiphol. Het project betreft een herstructurering binnen het bestaand bebouwd gebied. De regels voor de 20 ke contour zijn opgenomen in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol en hebben betrekking op locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes.

Op basis van de Nota Ruimte gold dat buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (zie nota's van het ministerie van VROM, te weten "Vinex" van 1993 en "Vinac 2010" van 1998) geen nieuwe zogenaamde "uitleglocaties" worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen de 20 Ke-contour. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour onder de Nota Ruimte en in de toekomst wel mogelijk. Binnen het bestaand bebouwd gebied, zoals vastgelegd in de streekplannen Noord-Holland Zuid (2003) en Zuid-Holland West en Oost (2003), blijven de in die plannen toegevoegde bouwmogelijkheden overeind.

De Nota Ruimte is op 13 maart 2013 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR bestendigt de doelstellingen van het ruimtelijke beleid zoals deze in de Nota Ruimte waren neergelegd, waaronder ook het toevoegen van woningen binnen het bestaand bebouwd gebied door middel van herstructurering en intensivering. Echter dit beleid voor de 20 Ke-contour is juridisch niet meer geborgd. In haar brief van 1 april 2016 over wonen en vliegen in de regio Schiphol kondigt de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu aan dat het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) Schiphol, onder meer het volgende vastlegt:

"Voor wat betreft het gebied tussen de LIB4 contour en de 20Ke contour heb ik met partijen afgesproken dat buiten het bestaand stedelijk gebied geen nieuw stedelijk gebied wordt ontwikkeld. Hiermee worden nieuwe woningbouwlocaties in het buitengebied ('bouwen in het weiland') voorkomen. Binnen bestaand stedelijk gebied worden door het Rijk geen beperkingen opgelegd".

Onder het nieuwe regime krijgen gemeenten in de LIB4-zone een eigen bevoegdheid om te besluiten over bouwplannen tot een maximumaantal van 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied per plan. Daarnaast zal de 20Ke-contour in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol worden geïntegreerd. Aan gebieden binnen de 20Ke-contour (en buiten de LIB4-zone) zullen in bestaand stedelijk gebied geen restricties worden opgelegd

4.8.3 Betekenis voor het project

Het projectgebied ligt binnen de onderzoekszone van de Kerkstraat en de A.H. Kooistrastraat (afstand ca. 170 m). Het projectgebied wordt afgeschermd van geluid van deze wegen door de tussenliggende bebouwing. Hierdoor zal de voorkeurswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder van 48 dB niet worden overschreden. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai is niet nodig.

Op de overige wegen in de omgeving geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen onderzoekszone. En op basis van hetgeen is beschreven in paragraaf 4.8.2 is er ook vanwege Schiphol geen beperking. Onderzoek naar wegverkeers- of industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Het stemgeluid van spelende kinderen op het schoolplein is al behandeld in paragraaf 4.7.1.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² en één ontsluitingsweg ofwel niet meer dan 200.000 m² en twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.9.2 Betekenis voor het project

Gelet op de projectomvang van zes woningen is sprake van een niet-in-beteknende-mate bijdrage en is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Kantoorgebouwen groter dan 1.500 m² bvo zijn op grond van artikel 1, eerste lid, sub I Bevi een kwetsbaar object.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.10.2 Betekenis voor het project

De nieuwe woningen zijn kwetsbare objecten volgens het Bevi. Volgens www.risicokaart.nl zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig. Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

4.11 Geur

4.11.1 Inleiding

De zes nieuw te bouwen woningen zijn geurgevoelige bestemmingen. Voor het beoordelen van een goed/aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een beoordeling op geurhinder uitgevoerd. De invloed van geur op de gezondheid hangt samen met de beleving van de situatie.

4.11.2 Betekenis voor het project

De veehandel Van Smoorenburg op het perceel Kerkstraat 6 heeft een geurcontour. Volgens het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland is veehandel Van Smoorenburg actief en heeft historische rechten om dieren te mogen houden op deze locatie. Er geldt een contour van 50 meter op basis van de geurverordening. Op het bedrijf is incidenteel vee aanwezig. De projectlocatie ligt buiten de geurcontour van dit bedrijf. Er zijn daarom in verband met geurhinder geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

4.12.1 Inleiding

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling ook wel vergewisplicht genoemd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

De realisatie van 6 woningen valt onder categorie D 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Bij de bouw van 2.000 woningen of meer is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Het plan ligt ver beneden deze drempelwaarde. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Het bevoegd gezag moet beoordelen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de activiteiten kunnen worden uitgesloten. Voor het uitvoeren van de beoordeling moet gebruik gemaakt worden van bijlage III bij de richtlijn 2011/92/EU (richtlijn milieu-effectbeoordeling). Er gelden geen procedurele verplichtingen voor deze beoordeling.

4.12.2 Betekenis voor het project

Ten behoeve van het project zijn diverse milieuaspecten beoordeeld, zie voorgaande paragrafen. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Een formele m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart) zijn de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd wijzigingsplan. Het wijzigingsplan bestaat uit de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Groen'. In het kader van de bescherming van mogelijke archeologische waarden voorziet het plan in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming is rechtstreeks overgenomen uit het moederplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde'. De 6 woningen mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak in de bestemming 'Wonen'.

Er zijn twee specifieke aanduidingen opgenomen op de verbeelding. De eerste aanduiding betreft de locatie waar de bergingen van de woningen zijn voorzien. De tweede aanduiding heeft betrekking op de ligging van het wijzigingsgebied binnen de 20 Ke contour van Schiphol.

5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

Door dit artikel wordt de interpretatie van de opgenomen begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

De groenstrook aan de voorzijde van het gebouw is voorzien van de bestemming Groen. Deze bestemming biedt alleen bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4: Wonen

De hoofdbestemming van dit wijzigingsplan is de bestemming 'Wonen'. Er wordt grotendeels gebouwd binnen de contour van het bestaande gebouw. De woningen zijn uitsluitend toegestaan

binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. De woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 3,70 m. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.

Door de specifieke indeling van het erf is voorzien in specifieke regels voor het realiseren van de bergingen. Deze zijn toegestaan op de op de verbeelding weergegeven locatie.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende moederplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde'. Binnen deze dubbelbestemming is alleen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor ontwikkelingen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm. Daarvan is hier geen sprake.

5.3.3 *Algemene regels*

De algemene regels zijn, voor zover relevant, overgenomen uit het moederplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde'.

5.3.4 *Overgangs- en slotregels*

De overgangs- en slotregels zijn opgenomen zoals wettelijk voorgeschreven.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wro de verplichting ontstaan dat bepaalde plankosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Het gaat hierbij om de plankosten en de kosten van ontwikkelingen die gemeente redelijkerwijs moet maken, zoals de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

6.1.1 Grondexploitatie

In afdeling 6.4 Wro wordt een publiekrechtelijk stelsel beschreven waarbinnen gemeenten eisen kunnen stellen aan de grondexploitatie. Dit instrumentarium is aanvullend van aard, aangezien het de gemeente en de initiatiefnemer vrij staat om privaatrechtelijke afspraken vast te leggen. Dergelijke afspraken worden vastgelegd in een anterieure (indien er nog geen exploitatieplan is vastgesteld) of posterieure overeenkomst (indien er al wel een exploitatieplan is vastgesteld).

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad verplicht is om, voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn deze categorieën van bouwplannen opgenomen. Daarin wordt onder meer de bouw van één of meer woningen genoemd, op grond waarvan de gemeenteraad voor deze ontwikkeling verplicht is een exploitatieplan vast te stellen. Echter is in artikel 6.12 Wro ook bepaald dat de gemeenteraad dit niet hoeft te doen, indien:

1. Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. De gezamenlijk te verhalen kosten minder dan €10.000,- bedragen;
3. De verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen betreffen.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Nieuwkoop wordt een overeenkomst gesloten en hiermee is ondermeer het kostenverhaal van de grondexploitatie verzekerd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd in de zin van de Wro en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.1.2 Planschade

Planschade wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degenen die waardevermindering van onroerend goed ondervinden ten gevolge van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan. De grondslag voor deze planschaderegeling wordt gegeven in artikel 6.1 Wro.

In artikel 6.4 onder a Wro is bepaald dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten ten aanzien van planschade. In de tussen de gemeente en initiatiefnemer af te sluiten overeenkomst wordt opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is het risico op planschade afgedekt voor de gemeente.

6.1.3 Conclusie

Gezien de tussen de gemeente Nieuwkoop en de initiatiefnemer te sluiten overeenkomst, mede ten aanzien van grondexploitatie en planschade, wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 *Proces*

Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigingen. Ingevolge artikel 3.9a Wro is op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageliggig om-trent de uitwerking of wijziging besluiten.

Een besluit tot vaststelling van een wijziging van een bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Ingevolge artikel 3.30 Wro kunnen bij besluit van de gemeenteraad gevallen of categorieën van gevallen worden aangewezen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk beleid het wenselijk maakt dat:

- a. de voorbereiding en bekendmaking van nader aan te duiden, op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten worden gecoördineerd, of
- b. de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van besluiten als bedoeld onder a.

Bij de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking als bedoeld onder a of b, wordt de procedure beschreven in de artikelen 3.31 en 3.32, respectievelijk die procedure in samenhang met hetzij, in geval van een bestemmingsplan, de procedure beschreven in artikel 3.8 toegepast.

Voor zover onder de besluiten, bedoeld in het eerste lid, onder b, mede een omgevingsvergunning is begrepen wordt bij de toepassing van de artikelen 2.1, eerste lid, onder c, 2.10 en 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in plaats van bestemmingsplan gelezen: bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, onder b.

7.1.2 *Overleg*

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het wijzigingsplan toegezonden aan:

- Gasunie
- Provincie Zuid-Holland
- Rijnland (HHS)
- Veiligheidsregio Hollands-Midden

De volgende vooroverlegreacties zijn ontvangen:

- Gasunie: het plangebied valt buiten de 1% legaliteitsgrens van de meest dichtbij gelegen aardgastransportleiding Deze leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling. Geen nadere bevindingen;
- Provincie Zuid-Holland: Geen opmerkingen.

- Rijnland (HHS): in de toelichting staat de volgende zin: 'Dit betekent dat wanneer er per saldo sprake is van minder dan 500 m2 onverharde grond die wordt bebouwd, **geen vergunning nodig is op grond van de Keur 2009 (artikel 3.1.4 lid 2)**. Het dikgedrukte gedeelte moet worden vervangen door: **geen vergunning nodig is op grond uitvoeringsregel 11 van de Keur Rijnland 2015**.
- Veiligheidsregio Hollands-Midden: Geen opmerkingen.

7.1.3 Zienswijzen

Er is één zienswijze ontvangen (Zienswijze nr. 18.05516).

Samenvatting inhoud

Indiener heeft aangegeven dat de eigenaren van het pand Ambroziolaan 10 niet zullen toestaan dat bijgebouwen, zoals schuurtjes of tuinhuisjes, direct tegen de zijmuur van het pand Ambroziolaan 10 zullen worden gebouwd. De eigenaren van het pand Ambroziolaan 10 moeten, indien dit noodzakelijk is, de mogelijkheid hebben om onderhoud te kunnen plegen aan de gehele muur, inclusief boeijst, fundering en dak. Daarnaast zullen de eigenaren van het pand Ambroziolaan 10 niet toestaan dat begroeiingen tegen de buitenmuur worden geplaatst.

Beantwoording zienswijze

1. Bijgebouwen van een beperkte omvang, zoals schuurtjes of tuinhuisjes, vallen onder het bereik van artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze bouwwerken kunnen als vergunningsvrij aangemerkt worden en mogen op de erfgrans gebouwd worden. Het Besluit omgevingsrecht (Bor) is landelijke wet- en regelgeving. Het college is niet bevoegd om vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) te weigeren.

Overige opmerkingen

2. Indiener heeft aangegeven dat de eigenaren van het pand Ambroziolaan 10 ten alle tijden in staat gesteld dienen te worden onderhoud te plegen aan de gehele muur die zich aan de noordzijde bevindt op de erfafscheiding met het pand Conradpark 13. Hetzelfde geldt voor de boeijst, fundering en dak van het pand Ambroziolaan 10.

Genoemde opmerking is niet relevant voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Conradpark 13. Dat de eigenaren van het pand Ambroziolaan 10 door de eigenaar van het pand Conradpark 13 in staat gesteld moet worden om onderhoud te verrichten, betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid (burenrecht) en kan daardoor niet als ruimtelijk relevant worden beschouwd.

3. Indiener heeft aangegeven dat de eigenaren van het pand Ambroziolaan 10 niet zullen toestaan dat begroeiing, direct tegen de zijgevel van het pand Ambroziolaan 10, onderhoud aan deze zijgevel, fundering of boeijst/dak zal verhinderen.

Genoemde opmerking is niet relevant voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Conradpark 13. Dat de eigenaren van het pand Ambroziolaan 10 niet willen hebben dat begroeiing direct tegen de zijgevel zal worden geplaatst, betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid (burenrecht) en kan daardoor niet als ruimtelijk relevant worden beschouwd.

Conclusie m.b.t. het ontwerp-wijzigingsplan

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan.