

Bestemmingsplan Vivero, Langerarseweg 12 en Landgoed Langeraar

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Datum: 19 maart 2015



Plan 1.d. 19 maart 2015 nr. 2015-022

[Handwritten signature]
62

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.3	Beschrijving plangebied.....	5
1.4	Begrenzing plangebied.....	7
1.5	Uitgangspunten.....	7
1.6	Doel van het bestemmingsplan.....	10
1.7	Leeswijzer.....	10

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1	Huidige situatie.....	11
2.2	Toekomstige situatie.....	13

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1	Europees beleid.....	21
3.2	Rijksbeleid.....	21
3.3	Provinciaal beleid.....	22
3.4	Regionaal beleid.....	37
3.5	Beleid Hoogheemraadschap.....	42
3.6	Gemeentelijk beleid.....	43

Hoofdstuk 4 Omgevingsonderzoeken

4.1	Bodem.....	51
4.2	Archeologie en overige cultuurhistorie.....	55
4.3	Geluid.....	56
4.4	Milieuhinder.....	61
4.5	Milieu-effectrapportage.....	65
4.6	Luchtkwaliteit.....	67
4.7	Geur.....	70
4.8	Flora en fauna.....	71
4.9	Natuur en ecologie.....	75
4.10	Externe veiligheid.....	78
4.11	Verkeer en parkeernorm.....	79
4.12	Waterparagraaf.....	82

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1	Crisis en herstelwet.....	87
5.2	Systematiek van de planregels.....	87

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	94
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	95

Bijlagen

Bijlagen

- Bijlage 1** Integrale Gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed Langeraar
- Bijlage 2** Brief Provincie Zuid-Holland (Gedeputeerde Staten
Regionale woonvisie Holland Rijnland + overwegingen)
- Bijlage 3** Regionale woonagenda Holland Rijnland 2014
- Bijlage 4** Bodemonderzoeken (diverse bijlagen)
- Bijlage 5** Akoestisch onderzoek
Addendum rapport "Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6** Flora & Fauna Nieuwbouwlocaties Langeraar
(quicksan + verkennend onderzoek)
- Bijlage 6.1** Activiteitenplan Flora en Fauna
- Bijlage 6.2** Projectplan Inventarisatieplan
- Bijlage 7** Verkeersonderzoek BonoTraffics b.v. (inclusief nieuwe effecten)
- Bijlage 8** Watertoets door Adviesbureau Antea Group (Voorheen Oranjewoud)
- Bijlage 9** Vooroverlegreacties (Bro artikel 3.11 reacties)
- Bijlage 10** Nota van beantwoording zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders ervoor gekozen om eerst de bouwlocatie Langeraar-Oost te gaan ontwikkelen. Daarmee is voorrang gegeven boven sleutelproject Langeraar-Noordwest. Voor deze keuze waren drie argumenten bepalend, te weten:

- draagvlak
- uitvoerbaarheid en
- verkoopbaarheid.

Daarbij speelt ook de relatie mee met het te realiseren landgoed ten noorden van de woningbouwopgave. Daarmee kan synergie worden bereikt als beide plannen zorgvuldig op elkaar aansluiten, respectievelijk in elkaar overlopen. Deze unieke combinatie biedt optimale mogelijkheden en kansen voor de toekomst van Langeraar. Deze keuze was tevens het startsein voor het opstellen van het planologisch kader.

In 2013 heeft dit geresulteerd in de 'Integrale gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed', waarbij de oorspronkelijke drie deelgebieden Langeraar-Oost (thans 'Vivero'), Langeraarseweg 12 en het Landgoed Langeraar zijn samengevoegd tot één integraal plan.

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel om deze gebiedsvisie planologisch te verankeren en zodoende de realisatie mogelijk te maken. In paragraaf 1.5 wordt verder ingegaan op de uitgangspunten die als basis dienen voor de daadwerkelijke realisatie.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen laten het beoogde gebruik en de bouw van woningen en het realiseren van een nieuw landgoed niet toe, gezien de huidige bestemmingen 'Agrarisch' en 'Sport'. Het gemeentebestuur heeft besloten onderhavig bestemmingsplan in procedure te brengen om de beoogde functies, bouwwerken en de aanleg hiervan mogelijk te maken. Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door de Raad
'Plan in Hoofdzaak	van de voormalige gemeente Ter Aar Goedkeuring GS: 25 september 1963 KB van 5 augustus 1964
'Langeraar 2000'	27 april 2000
'Landelijk gebied Ter Aar'	29 augustus 2005

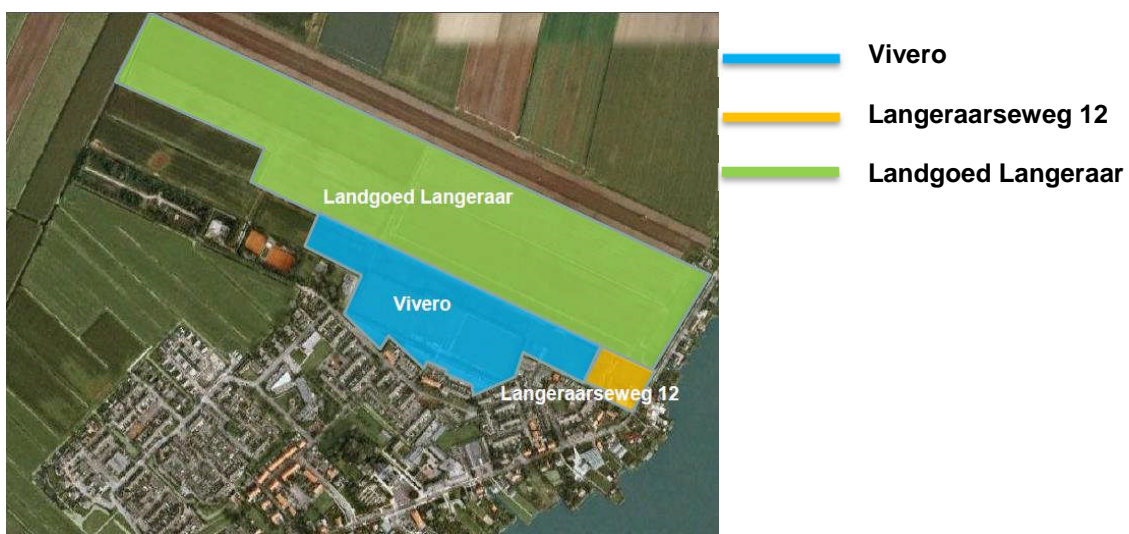
1.3 Beschrijving plangebied

De kern Langeraar bestaat in hoofdlijnen uit een hoger gelegen lint en lager gelegen bebouwing, bestaande uit voornamelijk rijwoningen. Ter hoogte van het voormalige complex van voetbalvereniging RKSV Altior wordt deelplan Vivero gerealiseerd. Het sportcomplex is in 2014 verplaatst naar een nieuwe nabijgelegen locatie. Zie onderstaande luchtfoto van de omgeving van de verplaatsing van het nieuwe sportcomplex van RKSV Altior.



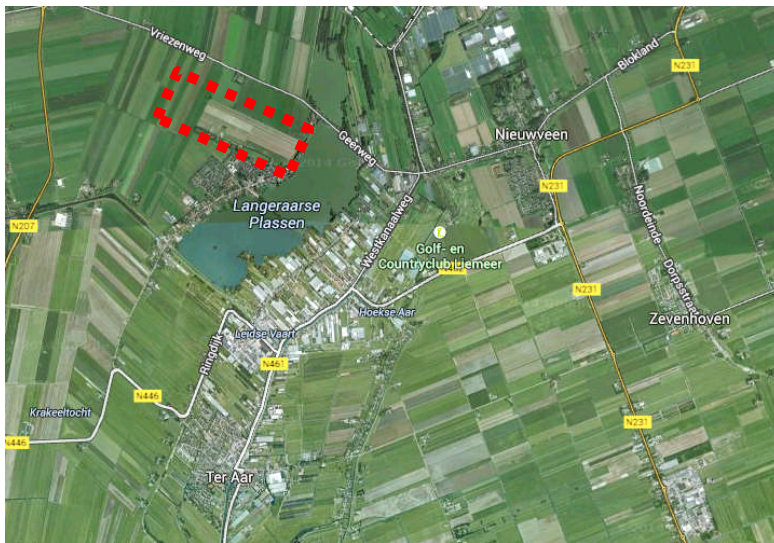
Afbeelding 1.1 Nieuwe locatie sportcomplex Altior (bron Altior)

Direct aangrenzend ligt deelplan Langeraarseweg 12 en betreft momenteel nog een agrarisch perceel. Aan de noordzijde grenst straks het Landgoed Langeraar wat nu nog als een agrarisch perceel in gebruik is. Zowel de Langeraarseweg 12 als het Landgoed Langeraar zijn particuliere initiatieven en maken integraal onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Ligging deelplannen (bron: Google Maps)

Binnen het plangebied vormt de dijk aan de zuidoostzijde, met daarop de Langeraarseweg, het enige opvallende hoogteverschil in het plangebied. Aan de noordwestzijde is inmiddels het verplaatste complex van RKS V Altior gesitueerd. In de directe nabijheid liggen de tennisvelden van TC Langeraar, Scouting Welverro en het jongeren centrum de Schakel. Aan de zuidoostzijde bevindt zich het lager gelegen deel van het dorp. Tussen de woningen aan de Kamp en de Van Wassenaerstraat bevindt zich tevens een kleinschalig bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein werpt hindercirkels op over het plangebied, waarbinnen niet gebouwd mag worden. Hiermee is bij de stedenbouwkundige opzet van het plangebied rekening gehouden.



Afbeelding 1.3 Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)

Langeraar kenmerkt zich voorts door de ligging aan de Langeraarse Plassen. Op enkele plaatsen is er tussen de lintbebouwing goed zicht op de Langeraarse Plassen. Langs het oude lint, de Langeraarseweg, zijn zeer diverse bebouwingstypen uit verschillende perioden terug te vinden en ook de karakteristieke menging van functies. De infrastructuur ligt aan de binnenzijde van de wijk. Aan de randen liggen voornamelijk achtertuinen. Hierdoor is er weinig relatie met het omliggende open droogmakerij en landschap. Het plangebied ligt geografisch gezien in de directe nabijheid van de A-kernen Nieuwveen en Ter Aar.

1.4 Begrenzing plangebied

Vivero en Langerarseweg 12 vormen samen een in elkaar overlopend woongebied, verbonden via de hoofdontsluiting (zie afbeelding 1.6). Het Landgoed Langeraar wordt via openbaar toegankelijke kadewegen verbonden met het woongebied. Door een robuust raamwerk van de openbare ruimte te leggen over het gehele plangebied en het landgoed hiermee te 'vervlochten' ontstaat er eenheid en samenhang. Om deze reden en het feit dat de planvorming gelijk opgaat, wordt conform afbeelding 1.4 uitgegaan van één integraal plangebied.

.....
Plangrens



Afbeelding 1.4 Plangrens bestemmingsplan (bron: archief)

1.5 Uitgangspunten

Aan de ontwikkeling van Vivero, Langerarseweg 12 en Landgoed Langeraar liggen een viertal stappen ten grondslag.

Structuurvisie Nieuwkoop 2040 (2009)

In de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 is aangegeven dat nieuwe woongebieden worden aangelegd met oog voor bereikbaarheid, voldoende groen en water en het toevoegen van bijzondere woonmilieus die aansluiten bij het credo 'mooi, landelijk wonen'. De hierboven beschreven gebiedsontwikkeling sluit gezien de karakteristiek van het plangebied aan op de uitgesproken ambitie van de Structuurvisie. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de inhoudelijke invulling van het plangebied.

Collegeprogramma 2011-2014 (2011)

Op basis van het herziene Collegeprogramma 2011-2014 is vastgelegd dat het sportcomplex van RKSV Altior verplaatst wordt naar de locatie ten noorden van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) in Langeraar. De vrijgekomen ruimte biedt vervolgens kansen om te transformeren naar een duurzaam woongebied. Deze mogelijkheid hiertoe ontstond nadat de provincie op 23 februari 2011 besloot om medewerking te verlenen aan deze verplaatsing.

De gemeente Nieuwkoop heeft vervolgens het bestemmingsplan opgesteld om de verplaatsing planologisch mogelijk te maken. De visie van de gemeente Nieuwkoop tot de verdere ontwikkeling van de kern Langeraar werd hiermee omarmd. Vastgelegd is ook dat de grondexploitatie voor het huidige complex van Altior (en omliggende gemeentelijke gronden) wordt belast met een bijdrage voor de verplaatsing van het complex.

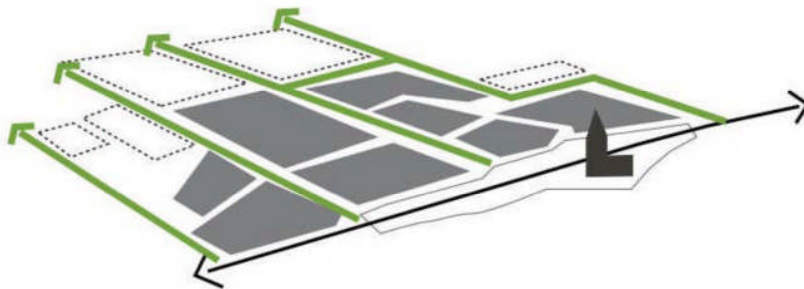
Daarnaast wenst de gemeente Nieuwkoop een uitgebreider woningaanbod te bieden en laat bewoners ook meebepalen in de opzet van Vivero (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

De woningbouw draagt bij aan het behoud van de bestaande voorzieningen en levert zodoende een bijdrage aan de totstandkoming van een duurzame ruimtelijke structuur van Langeraar.

Startnotitie Langeraar-Oost (2012)

In juni 2012 heeft de gemeenteraad de Startnotitie 'Langeraar-Oost' vastgesteld en hiermee is een vertrekpunt bepaald voor het op te stellen bestemmingsplan en de verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie voor het plangebied. De insteek is een eigentijdse manier van integrale gebiedsontwikkeling voor de woningbouw door de introductie van 'uitnodigingsplanologie'. Bewoners worden op deze manier al vroeg betrokken in het ontwerp- en ontwikkelproces en er wordt gebruik gemaakt van de lokale kennis en kunde.

Landschappelijk wonen kan worden gerealiseerd door het landgoed en de nieuwe woonwijk met elkaar te verbinden. Het combineren van de ontwerpen van het landgoed en de nieuwe woonwijk zorgt ervoor dat de twee gebieden kunnen profiteren van elkaars kwaliteiten. Essentieel uitgangspunt in de Startnotitie is ook een vast robuust raamwerk van de openbare ruimte over het gehele plangebied te leggen. Hierdoor ontstaat er eenheid en samenhang. Binnen dit raamwerk wordt de nodige flexibiliteit geboden met ruimte voor (privaat) initiatief.



Afbeelding 1.5 eenheid en samenhang door 'robuust raamwerk'
(bron: Startnotitie Langeraar-Oost)

Andere plandelen kunnen mogelijk via thematische (serie)bouw ingevuld worden. Dat laatste is echter risicovol om dat snel te doen met het oog op het absorptievermogen van de markt.

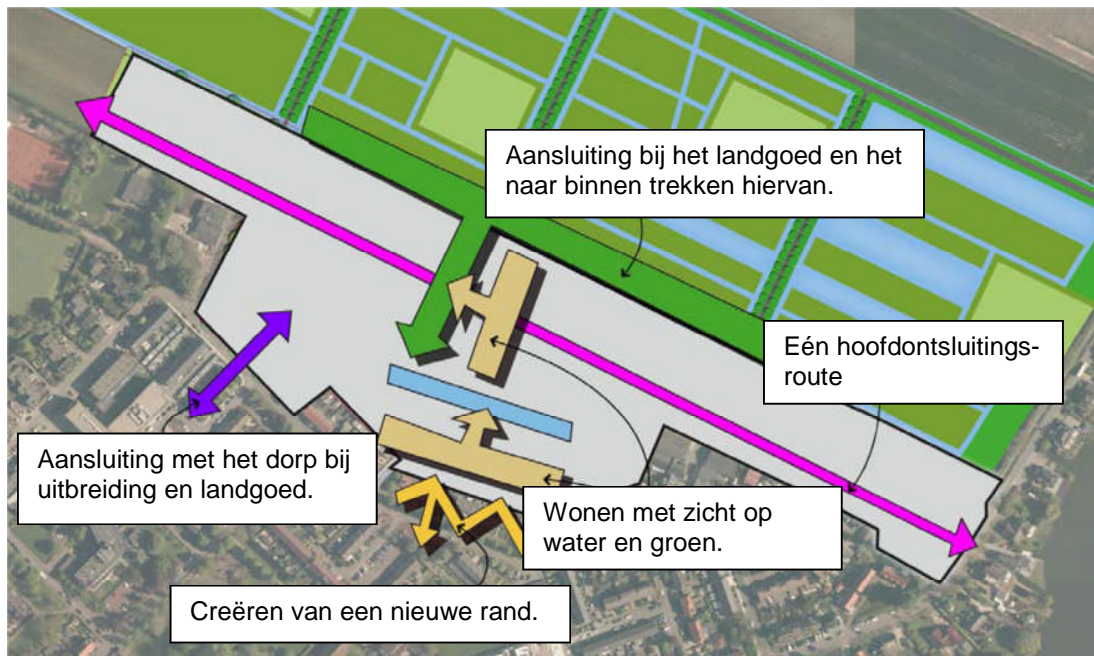
Om richting te geven aan een ontwikkelstrategie wordt een evenwichtige benadering van goede ruimtelijke kaders en randvoorwaarden genoemd. Door deze samen te voegen tot een set aan 'spelregels' kan er ruimte gecreëerd worden voor initiatieven vanuit bewoners zelf. Te denken valt daarbij aan kopersgroepen in (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap of wellicht andere vormen die vanuit het dorp zelf naar voren komen.

In de Startnotitie wordt aanbevolen om ook te onderzoeken of de projectmatige bouw met andere partners dan gebruikelijk te realiseren is. Hierbij kan gedacht worden aan ontwikkelende beleggers, verzekeringsmaatschappijen of energiebedrijven; partijen die de gebiedsontwikkeling steeds vaker gaan betreden. Per vervolgfase zal daarom een afweging gemaakt worden welke strategie het meest kansrijk is.

Vanwege de nauwe verbanden tussen de drie deelplannen (zie afbeelding 1.2) wordt hierin een goede synergie gezien voor zowel de infrastructuur als het aspect van wonen aan het landgoed. Reeds in de Startnotitie is geconcludeerd dat er diverse argumenten zijn die pleiten voor één bestemmingsplan voor deze gebieden.

Integrale Gebiedsvisie (2013)

De startnotitie uit 2012 was de springplank naar de doorontwikkeling van het plangebied en is in 2013 uitgewerkt tot de Integrale Gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed. Een belangrijke stap werd genomen door de voorheen genoemde drie deelplannen in de gebiedsvisie samen te smelten tot één geheel en het uitteefbare- en openbare gebied (o.a. infra) vast te stellen.



Afbeelding 1.6. Visie (bron: Integrale Gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed)

Voor het woongebied zijn de volgende uitgangspunten van belang (zie afbeelding 1.6):

- een logische aansluiting op het bestaande dorp;
- verbinding met Landgoed Langeraar;
- wonen met zicht op water en groen;
- flexibiliteit in invulling en tijd.

Deze uitgangspunten hebben als doel om uiteindelijk draagvlak te creëren bij de nieuwe en huidige bewoners van Langeraar. Van essentieel belang daarbij is een kwalitatief, hoogwaardig en toekomstbestendig plan met een "landelijk" thema.

De opzet van het plan zorgt voor de aansluiting bij het bestaande dorp, het omliggende landschap en het toekomstige landgoed. De structuur in het plangebied volgt de lijnen vanuit de omgeving.

Voor het nieuwe woongebied is een stedenbouwkundig raamwerk gemaakt in plaats van een tot in detail uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Een stedenbouwkundig raamwerk biedt meer ruimte voor een flexibele invulling, maar geeft wel voldoende kaders om zorg te dragen voor kwaliteit en ruimtelijke samenhang, waarbij gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde hierbij essentieel is. Op deze manier wordt verbeterd ingespeeld op marktwensen. De gebiedsvisie doet uitspraken over diverse vormen van duurzaamheid. De Integrale Gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed (zie bijlage 1) biedt input voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

Algemeen kan worden gesteld dat de genoemde uitgangspunten vanuit verschillende invalshoeken het doel dienen om ruimtelijke condities te creëren voor het behoud en de versterking van een krachtige kern met behoud van voorzieningen om de leefbaarheid op peil te houden.

1.6 Doel van het bestemmingsplan

Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied (als bedoeld in afbeelding 1.4) zullen de ter plaatse vigerende plannen deels komen te vervallen. Deze worden vervangen door één eenduidig en actueel plan. Het nieuwe plan waarborgt de kwaliteiten van het gebied en biedt voldoende ruimte voor de gewenste ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn gericht op realisatie van een woongebied en een landgoed met behoud van de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. De integrale gebiedsvisie, het stedenbouwkundig raamwerk en het beeldkwaliteitsplan (ten behoeve van het landgoed) dienen als uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Daarnaast houdt het plan rekening met de wisselende marktomstandigheden, waardoor er verschillende typen woningen mogelijk zijn. Om die reden is de toegesneden juridische planvorm, die van een flexibel eindplan voor het ontwikkelingsgebied.

Het bestemmingsplan biedt een actuele planologische regeling, waarin de verschillende ontwikkelingen in het gebied een planologisch kader krijgen. Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan.

1.7 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bevat de volgende informatie:

Hoofdstuk 2: Beschrijving van het plangebied.

Hoofdstuk 3: Beleidskader. Dit hoofdstuk bevat de belangrijkste beleidskaders van het Rijk, provincie, regio, waterschap en de gemeente.

Hoofdstuk 4: Omgevingsonderzoeken waaronder verkeer- en milieuaspecten, bodem, archeologie, water.

Hoofdstuk 5: Juridische vormgeving. Hierin worden de planregels beschreven die betrekking hebben op het plangebied.

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied. Vervolgens wordt de toekomstige ontwikkeling toegelicht.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de bebouwde kom van Langeraar. Een deel van het gebied is in gebruik als agrarische doeleinden en maakt onderdeel uit van het landelijk gebied rondom Langeraar.

Aan de Langeraarseweg 12 is een oude bestaande boerderij met schuren gesitueerd. Aan de achterzijde van dit boerenerf bevindt zich in slechte staat verkerende bebouwing. Langs de randen en langs de kavellijnen zijn sloten aanwezig die voor een goede afwatering van het gebied zorgen. Daarnaast bevinden zich in het plangebied de verlate sportvelden en opstallen van RKSU Altior. Het sportcomplex is in de zomer van 2014 verplaatst naar een nieuwe locatie.



Afbeelding 2.1.a Huidig gebied Landgoed Langeraar



(bron: YouTube video 'Landgoed Langeraar', archief)



Afbeelding 2.1.b Plangebied Langeraarseweg 12



(bron: Cyclorama)

Bestemmingsplan Vivero, Langerarseweg 12 en Landgoed Langeraar (vastgesteld)



Afbeelding 2.1. c Plangebied sportvelden Altior (bron: archief)



Afbeelding 2.1.d Langerarse Plassen (bron: internetsite LandgoedLangeraar.nl, archief)

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich de woningen langs de Van Wassenaerstraat en De Kamp van de kern Langeraar. Ten oosten van het plangebied bevinden zich de Langerarseweg en de Langerarse Plassen. Verder in het noorden en westen liggen agrarische gronden.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1. Planvorm: flexibiliteit

Waar in paragraaf 1.5 de uitgangspunten tot uiting komen, beschrijft deze paragraaf hoe de toekomstige situatie van het plangebied met name in de praktijk wordt ingevuld.

Essentieel is dat, om tegemoet te kunnen komen aan marktwensen, ingestoken wordt op een flexibele invulling van het plan.

Dit betekent dat er geen vast programma wordt bepaald, maar de kaders worden bepaald waarbinnen de ontwikkeling kan worden uitgevoerd. Door de opzet van de infrastructuur is er een robuust raamwerk, waardoor eenheid en ruimtelijke samenhang wordt gewaarborgd.

Het uitgeefbaar gebied kent om bovengenoemde flexibiliteit dus nog geen vastgelegde invulling, maar wordt ingevuld door de toekomstige bouwers/eigenaars binnen de kaders van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden de begrenzingen van de flexibele kavelbreedten en het maximaal aantal woningen vastgelegd. Daarnaast staan er hoofdzakelijk bepalingen in betreffende o.a. de maximale bouwhoogte, de maximale hoeveelheid bebouwing, begrenzingen van de situering van de woningen op de kavel, de mogelijkheden met betrekking tot een vlonder of steiger en het te realiseren aantal parkeerplaatsen.

2.2.2 Woningaantallen en 'woonvlekken'

Het totale plangebied voorziet in de bouw van maximaal 169 woningen, inclusief een beheerderswoning. De bestaande woning met opstallen aan de Langeraarseweg 12 worden gesloopt. De woning komt terug als beheerderswoning op het Landgoed Langeraar. Zie ook onderstaande tabel 1. Het netto aantal van het aantal woningen komt hiermee op 168 (169 – 1).

Locaties	Aantal woningen bestemmingsplan (maximaal)	Netto toename (maximaal)	Opmerkingen
Vivero	140	140	Voormalige sportvelden van RKSV Altior
Langeraarseweg 12	16	16	De bestaande woning inclusief opstallen worden gesloopt; de woning komt terug op het Landgoed Langeraar. Op het perceel worden voorts maximaal 16 woningen gerealiseerd.
Landgoed Langeraar	13	13	Dit is inclusief beheerderswoning met een kleinschalig hobbymuseum. De beheerderswoning is de geamoveerde woning aan de Langeraarseweg 12.
Sloop / amovering Langeraarseweg 12		-/- 1	Voormalige woning inclusief opstallen Langeraarseweg 12 (zie afb.2.1.b)
Totaal aantal woningen	169	168	Toename van de woningvoorraad bedraagt netto 168 vanwege de sloop aan de Langeraarseweg 12 en herbouw op het landgoed.

Tabel 1 toelichting aantal woningen

Uitgegaan wordt van een programmatische mix van woningen hetgeen door de flexibiliteit van het programma mogelijk is en is af te stemmen op de actuele behoefte vanuit de markt. Vanuit de gedachte dat de woningbouwcrisis tot en met 2016 duurt zullen eerst de goedkope woningen worden ontwikkeld en daarna pas de middeldure woningen. Daarnaast wordt er een constante stroom kavels aangeboden tot en met 2022. Met het oog op de situatie in de woningmarkt is het moeilijk om op voorhand vast te stellen hoe lang het duurt, voordat dit woningbouwprogramma volledig gerealiseerd is. Wel is het waarschijnlijk dat het enkele jaren duurt. Daarom is het belangrijk dat het gebied ook tijdens de bouw kwaliteit heeft en zich kan aanpassen aan de veranderende woonwensen.

De onzekerheid vanuit de markt en de ontwikkelingstermijn maken dat er in de planvorming rekening moet worden gehouden met veranderde wensen van bewoners en de markt. Flexibiliteit in dit bestemmingsplan is dan ook een belangrijk uitgangspunt, maar wel met een vastgelegd stedenbouwkundig raamwerk.

Het bestemmingsplan kent meerdere 'woonvlekken' (aangeduid met gele vlakken), duidend op de uitgeefbare gronden. De keuze voor de precieze invulling van een woonvlek wordt gemaakt op het moment van de feitelijke ontwikkeling.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgelegd waar de woonvlekken zich bevinden en waar de hoofdstructuur. Woningaantallen worden vastgelegd met behulp van een maximum aantal woningen per woonvlek, zodat de genoemde flexibiliteit blijft bestaan en het woningtype grotendeels wordt vrijgelaten. Deze flexibiliteit zorgt voor aansluiting bij de voortdurend fluctuerende woningmarkt en draagt bij aan de realiseerbaarheid van het plan.

2.2.3 Ontwikkeling plangebied

Vivero

Op de locatie waar sinds kort het sportcomplex RKS V Altiar lag, is thans op gronden van de gemeente ruimte ontstaan voor woningbouw. In samenwerking met toekomstige bewoners wordt er organisch ontwikkeld, waarbij de wensen van de bewoners worden nageleefd binnen vooraf bepaalde kaders. Het plan kan in fases worden ontwikkeld, waarbij aangesloten wordt bij de wensen van de actuele markt.

Na iedere fase ontstaat zo een aantrekkelijk beeld van een afgerond plan. Dit deelplan typeert zich door geen eindbeeld te bepalen, maar door mee te groeien met de behoefte vanuit de markt. Het betreft hier dan ook een zogenaamde 'organische' vorm van ontwikkelen.



Afbeelding 2.2. Impressie woonwijk Vivero met trekpuntje (bron: Integrale Gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed)



Afbeelding 2.3. Impressie woonwijk Vivero met ontmoetingsplek (bron: bron: Integrale Gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed)

Er is een gedifferentieerd aanbod aan woningtyperingen mogelijk, die feitelijk te verdelen is in twee delen over het plangebied die ontstaan is door de hoofdontsluiting. Aan de zuidzijde van de ontsluiting, dus tegen de bestaande dorpskern aan wordt alleen voorzien in rijwoningen. Ten noorden van de hoofdontsluiting zijn zowel rijwoningen, twee-aan-één gebouwd woningen, geschakelde woningen als vrijstaande woningen mogelijk. Er mogen maximaal 140 woningen worden gebouwd. Er komt een nieuwe infrastructuur en er is volop ruimte voor water en speelvoorzieningen. De oriëntatie van de woningen staat niet overal vast. Bij de woningen aan het water is op aangewezen locaties een steiger mogelijk. Het plan sluit aan bij de huidige bebouwing van Langeraar en staat in directe verbinding met de ontwikkelingen van het Landgoed Langeraar.

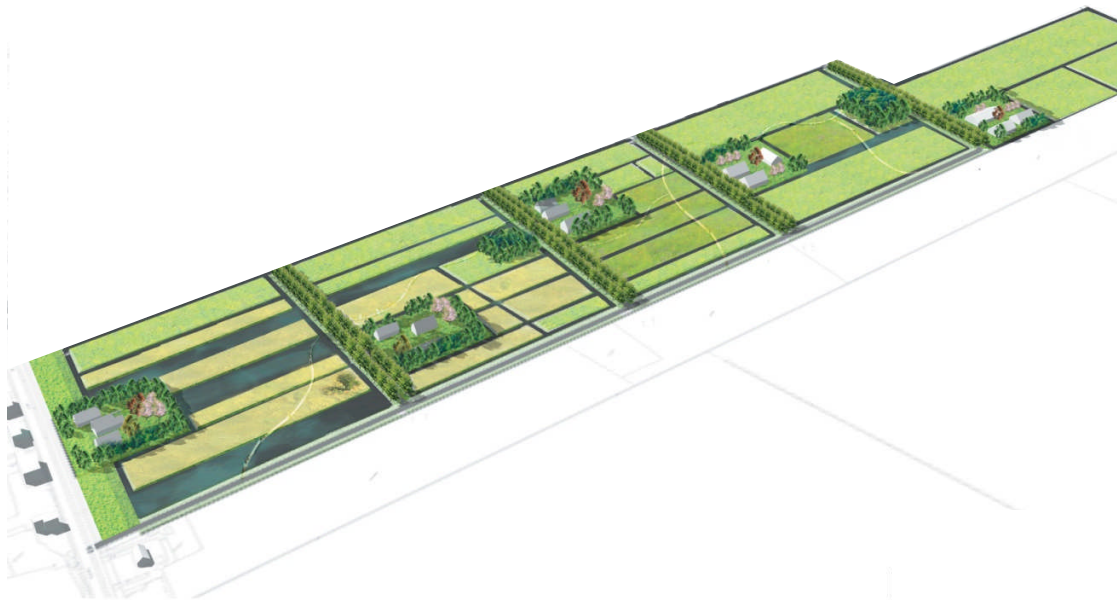
Langeraarseweg 12

Op de geplande ontwikkellocatie van de Langeraarseweg 12 wordt een agrarisch bedrijf (zie afbeelding 2.1.b) vervangen door woningbouw. Het plan is om maximaal 16 woningen te realiseren en zodoende op kwalitatieve wijze het agrarische perceel te transformeren naar een stuk dorpsuitbreiding, aansluitend op deelplan Vivero. Dit plan kan gezien worden als een hoogwaardige afronding van de dorpsrand Langeraar en passend binnen de totale visie van deze gebiedsontwikkeling. Het uitgangspunt van Langeraarseweg 12 is landschappelijk wonen. Dit deelplan is afkomstig van de initiatiefnemer de heer Droogh die over de gronden van dit plangebied beschikt. Op deze locatie wordt de huidige bestaande woning inclusief de opstallen gesloopt. De locatie Langeraarseweg 12 is essentieel voor de ontwikkeling van Vivero, vanwege de situering van de hoofdontsluiting over deze locatie.

Landgoed Langeraar

De heer J.C.J. Droogh heeft het initiatief genomen om een nieuw landgoed te realiseren. Het Landgoed Langeraar is ca. 21 hectare groot en wordt voor 90 procent openbaar toegankelijk. Het landgoed biedt daarmee een substantieel recreatiegebied voor de kern Langeraar.

Het volume van het plan is gebaseerd op maximaal 13 woningen inclusief beheerderswoning met een daarbij behorend kleinschalig museum. Kleinschalig vanwege de hobbymatige aard. Het betreft het tentoonstellen van klassieke landbouwvoertuigen/ tractoren etc. De beheerderswoning komt in de plaats van de te amoveren bestaande woning aan de Langerarseweg 12. Alle woningen zijn als vrijstaand opgenomen binnen het landschapsplan. Het landschapsplan heeft als doel de samenhang en kwaliteit van het ruimtelijk beeld van het landschap te bevorderen. Een belangrijk onderdeel is het streefbeeld van het gebied, waarbij verschillende natuurdoelen zijn geformuleerd. Daarnaast vormt het landschapsplan de basis voor de privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst die ten behoeve van de continuïteit van het landgoed is afgesloten tussen de eigenaar van het landgoed en de gemeente.



Afbeelding 2.4 Impressie Landgoed Langeraar (bron: B40)

Binnen de percelen ontstaat een landschappelijke, ecologische, esthetische en recreatieve meerwaarde. Het landgoed zal bij openstelling een uitloopgebied vormen voor het dorp Langeraar. Het uitgangspunt is om door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing aan te sluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en daarbij het landschap te versterken. Hierbij staat het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit centraal. Daarbij wordt rekening gehouden met de verschijningsvorm van de te realiseren natuur. Uitgangspunt daarbij is deze aan te laten sluiten op de openheid en het karakter van de droogmakerij. Dit gebeurt door vooral voor open, lage natuur te kiezen.

De oostzijde van het landgoed zal een meer waterrijk karakter krijgen (de huidige bodem ligt gemiddeld lager in deze zone). Er kan in de toekomstige uitwerking nog voor worden gekozen om in het meer waterrijke deel van het landgoed meer of minder natte grasland habitats te realiseren in plaats van rietlanden. Daarnaast ontstaat er over de linie van het landgoed in de oost-westrichting variatie in het type open natuur en binnen het landgoed een verschil in beleving van het karakter.

2.2.4 Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het totale plangebied sluit aan bij de huidige structuur van Langeraar. Er wordt een overgang gecreëerd tussen landelijk gebied en het dorp zelf. Doel van deze structuur is ook om een robuuste verbinding te maken tussen de kern Langeraar en het landgoed, waardoor de bestaande kern en het toekomstig landgoed vloeiend in elkaar overloopt. De watervoorraad in het totale gebied neemt in de ontwerpen toe, net als de diversiteit van de natuur door realisatie van het landgoed. Hierdoor ontstaat enerzijds een woongebied en anderzijds een bereikbaar natuurgebied met extensieve recreatiemogelijkheden.



Afbeelding 2.5 Impressie toegangswegen plangebied (bron: archief)

De toegangswegen van Vivero, Langerarseweg 12 en Landgoed Langeraar worden zo vormgegeven dat ze een gevarieerd beeld van de wijk bieden. Zo komen er langs de wegen bomenrijen en zijn er parkeerplaatsen opgenomen.

Voor de ontsluiting met het landgoed is gekozen voor zogenoemde 'kadewegen'. Dit zijn hoger gelegen paden op een veenkade. Deze benadrukken de landelijke uitstraling. Er komt één hoofdontsluitingsweg (vanuit de Langerarseweg) en meerdere vertakkingen naar de woningen. Het verkeer door de dorpskern wordt hierdoor aanzienlijk beperkt. Het landgoed krijgt een eigen ontsluiting.

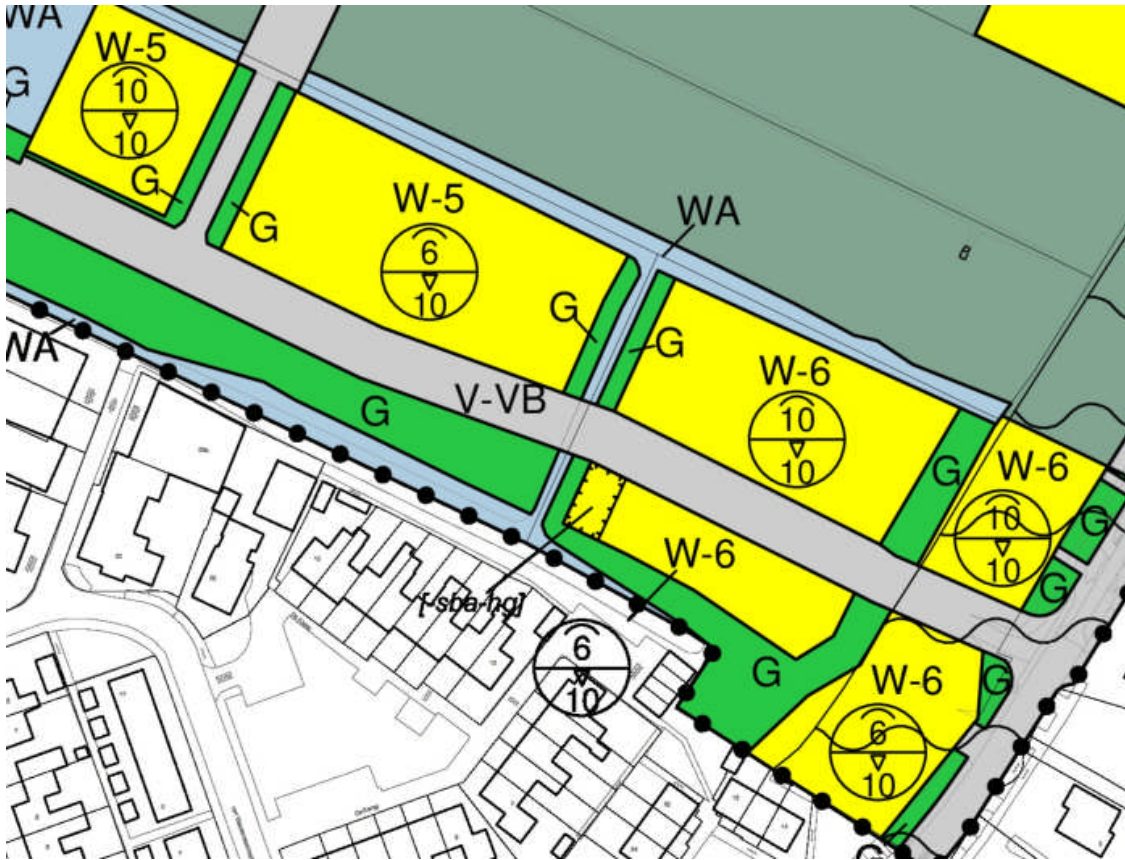


Afbeelding 2.6 Impressie 'kadeweg' als landelijke verbinding tussen wonen en het Landgoed Langeraar (bron: B40)

Hoofdontsluiting

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een studie gemaakt naar de stedenbouwkundige opzet en in relatie daarmee de ontsluitingsmogelijkheden. In deze analyse zijn uiteindelijk diverse opties onderzocht en afgewogen voor de hoofdontsluiting van het gebied. Om te zorgen dat de ontsluiting optimaal gebruikt wordt, dient er binding te zijn met de bestaande kern. De ontsluiting wordt daarom zo gerealiseerd dat deze zo dicht mogelijk bij het plangebied komt te liggen.

Op basis van stedenbouwkundige-, financiële- en maatschappelijke haalbaarheidsaspecten (met het oog op het algemeen belang) is een afweging gemaakt. Daarbij is gekozen voor de ontsluiting via de Langerarseweg 12, direct aantakend op de Langerarseweg.



Afbeelding 2.7 toekomstige hoofdontsluiting plangebied ter hoogte van de Langeraarseweg 12

De te realiseren ontsluitingsweg in het plangebied wordt uitgevoerd als erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur op basis van de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012) en de publicatie van het CROW voor indicatieve capaciteit van 5.000 - 6.000 mvt/etmaal. Op basis van het stedenbouwkundig programma zal de verkeersintensiteit van het plangebied circa 1.200 mvt/etmaal bedragen en daarmee is deze intensiteit ruim onder de maximum capaciteit gelegen. De berekende capaciteit is acceptabel voor een ontsluitingsweg, die een functie krijgt als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, waarop een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt.

2.2.5 Inrichting wegenstructuur "Landgoed Langeraar"

Het landgoed wordt opengesteld voor het publiek (90% van het grondgebied) en is toegankelijk voor wandelaars, fietsers en ruiters, maar niet voor gemotoriseerd verkeer. De wegen (inclusief de kadewegen) zijn bestemd voor bestemmingsverkeer. Deze wegen moeten voldoen aan de ontwerpeisen wegenverkeerswet en "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid regionale brandweer Hollands Midden".

2.2.6 Recreatief medegebruik "Landgoed Langeraar"

Er ontstaat een woonlandschap dat gebruikt kan worden door alle inwoners van Langeraar. Om dit te bereiken worden op diverse plaatsen verbindingen tussen het plangebied en het bestaande dorp aangelegd. Deze routes maken het voor de inwoners van Langeraar aantrekkelijk om gebruik te maken van het nieuwe recreatieve landschap. De nieuw te ontwikkelen natuur leent zich daar uitstekend voor, met onder andere water en grasland.

2.2.7 Water en groen

De huidige waterstructuur wordt uitgebreid met nieuwe watervoorraad. Ook wordt water aangedragen als één van de kwaliteiten voor de woningen. De groenstructuur in Vivero wordt ten koste van de woningbouw verkleind, maar als compensatie voor dit verlies in kwantiteit komt er kwaliteit én kwantiteit in het landgoed in een veelvoud terug. Met verschillende soorten planten en bomen, grasvelden en de toevoeging van water.

2.2.8 Architectuur en ontwikkeling

In Vivero ontstaan zes woondeelgebieden die van elkaar kunnen verschillen vanwege de verschillende woontypes. Toekomstige bewoners kunnen kiezen uit verschillende woonomgevingen met elk hun eigen landschap en beleving. Dit is vooral afhankelijk van de markt. Per gebied kan op een andere manier met architectuur worden omgegaan. De regels voor het bouwen worden vastgelegd in het voorliggend bestemmingsplan.

2.2.9 Toekomstbestendigheid

De gemeente heeft ambities om een duurzame woonwijk te ontwikkelen. In het plangebied wordt dan ook aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid van de nieuwe woonwijk. Deze wordt sterk bepaald door de kwaliteit van de leefomgeving. Deze kwaliteit hangt niet alleen af van de architectuur, maar ook om rust en veiligheid en ook het treffen van duurzame voorzieningen, zoals het inrichten van duurzame speelterreinen, de mogelijkheid voor de aanleg van smartgrids, zonnepanelen en glasvezel, elektrische oplaadpunten en openbare verlichting te voorzien van ledlampen. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan. Zie par. 3.6.3 Duurzaamheid.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader toegelicht waarbinnen voorliggend bestemmingsplan moet passen. Achtereenvolgens wordt het Europees-, Rijks-, provinciaal-, regionaalbeleid en het beleid van het Hoogheemraadschap beschreven. Tenslotte volgt het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de wijze, waarop dit beleid vertaald wordt naar het nieuwe bestemmingsplan.

3.1 Europees beleid

3.1.1 EG-Vogelrichtlijnen

De EG-vogelrichtlijn uit 1979 schrijft voor dat de lidstaten van de Europese Unie enkele beschermende maatregelen nemen. De belangrijkste staan hieronder.

- Voor alle vogelsoorten is het van belang dat er een gevarieerd leefgebied blijft van voldoende omvang. Als dit leefgebied er niet is moet het worden aangelegd.
- Voor sommige vogelsoorten moeten de daarvoor geschikte gebieden worden aangewezen als vogelbeschermingszones. De zogenaamde IBA-lijst (Inventory of Bird Areas) geeft aan om welke gebieden het gaat. Een verbod om vogels te vangen en eieren te rapen (behoudens enkele uitzonderingen).

Conclusie

Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen of in de directe nabijheid van het aangewezen Vogelrichtlijngebied.

3.1.2 EG-habitatrichtlijnen

De EG-habitatrichtlijn uit 1992 schrijft voor dat afzonderlijke lidstaten van de Europese Unie lijsten opstellen van gebieden die bescherming verdienen vanwege de aanwezige natuurwaarden. Binnen deze gebieden is alleen bebouwing mogelijk als er geen schade aan de natuur te verwachten is. Verder is het een voorwaarde dat er dringende redenen zijn van groot openbaar belang om een bepaald bouwplan te realiseren. Hiervoor moeten dan wel compenserende maatregelen worden genomen.

Conclusie

Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen of in de directe nabijheid van het aangewezen Habitatrichtlijngebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit richting 2040. Uit de SVIR blijkt dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten en zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel richt. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) is op 30 december 2011 gedeeltelijk in werking getreden. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plandoelstelling een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimteaanpak en de ruimtelijke inpassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen en bevat drie treden die doorlopen moeten worden in een ruimtelijke procedure. De ladder van duurzame verstedelijking is nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. De onderzoeksresultaten worden uitgebreid toegelicht in par. 3.4.

Conclusie

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) als uitgangspunt genomen. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

3.3 Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland.

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014 (in werking op 1 augustus 2014), geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk moet op orde zijn en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

De kern daarvan is:

1. ruimte bieden aan ontwikkelingen;
2. aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfstreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
3. allianties aangaan met maatschappelijke partners;
4. minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM bestaat uit:

- Visie ruimte en mobiliteit
- Verordening ruimte 2014
- Programma ruimte
- Programma mobiliteit

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen
2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

Programma ruimte

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Programma mobiliteit

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij worden verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

Verordening Ruimte 2014

De regels in de Verordening Ruimte zijn bindend en werken door in bestemmingsplannen. In de provinciale verordening zijn voor voorliggend plan twee artikelen van belang:

- artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking en
- artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit.

Beide artikelen worden in onderstaande subparagrafen besproken.

3.3.1 Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, art. 1.1.1 en 3.1.6). De ladder is een middel om te komen tot een goede ruimtelijke ordening in de vorm van optimale benutting van de ruimte in reeds bebouwde gebieden.

De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking in aangepaste vorm ook opgenomen in de Verordening Ruimte 2014 (artikel 2.1.1.). Wanneer een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderstaand wordt beschreven hoe de ladder wordt ingevuld.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking - Landgoed

Binnen het landgoed worden max. 13 woningen (inclusief beheerderswoning; dit is de te amoveren woning aan de Langerarseweg 12) ontwikkeld in een gebied met een oppervlak van ca. 21 hectare. Binnen het landgoed ontstaat een parklandschap met rietlanden, graslanden en groene erven. Hierdoor ontstaat er een gevarieerd gebiedseigen landschap. Omdat een landgoed zeer extensief van aard is en per definitie een landelijk karakter heeft, is aanleg binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet aan de orde. Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking - Vivero en Langerarseweg 12

Op deze locatie wordt reguliere woningbouw mogelijk gemaakt. Hierdoor is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en moet de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden.

De Verordening Ruimte schrijft het volgende voor:

'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
 - I. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - II. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - III. zijn opgenomen in het Programma Ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.'

Voor een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moeten de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen.

Trede 1

De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd

In artikel 2.1.1, lid 3 (Verordening Ruimte 2014), staat het volgende:

“Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen.

In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.”

De provincie heeft per brief op 30 juni 2014 (zie bijlage 2) aangegeven dat zij de door de regio aangeboden woonnotitie met bijbehorende bijlagen als kader beschouwd voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen, zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte.

Beide ontwikkelingen (Vivero en Langeraarseweg 12) maken onderdeel uit van de regionale woonnotitie en zijn gebaseerd op de lokale en regionale behoefte aan woningbouw. De regionale woningbehoefte tot 2020 is geraamd op circa 17.660 woningen. Regionale afstemming over het woningbouwprogramma van 168 woningen (140 woningen Vivero, 12 woningen Landgoed Langeraar en 16 woningen Langeraarse weg 12) heeft plaatsgevonden binnen de regionale woonagenda van Holland Rijnland 2014 (zie bijlage 3).

Woonmilieus

Met het voorgenomen plan wordt voorzien in de behoefte van koopwoningen in de categorie rij-, vrijstaande-, geschakelde- en twee-onder-één-kapwoningen. Vivero (140 woningen) en Langeraarseweg 12 (16 woningen) voorzien in de realisatie van maximaal 156 woningen, waarmee een verbetering voor de woningmarkt wordt verkregen.

Er wordt marktconform gebouwd met een brede diversiteit in het woningbouwprogramma.

Kortom: het betreft een substantiële toevoeging aan de bestaande kern, waarbij woningbouw een nieuwe impuls levert aan de leefbaarheid (wonen) en het voorzieningenniveau (winkels). Jeugd, jonge gezinnen en ouderen vinden het belangrijk zoveel mogelijk binnen de kern te kunnen blijven wonen.

Om starters met een beperkt budget ruimte te geven om zelf hun woning te bouwen, of tegen realistische prijzen rendabele projectbouw te plegen is fysieke ruimte nodig. De bestaande kern Langeraar heeft deze ruimte niet beschikbaar. Immers een essentieel deel van de kern is dicht bebouwd.

Langeraar kent verder geen (transformatie)gebieden die qua aard, omvang en ligging hiervoor geschikt gemaakt kunnen worden en moet het dus hebben van uitbreiding. Het vrijvallen van het voormalige sportcomplex van RKSv Altior biedt nieuwe kansen tot vernieuwing en uitbreiding.

Door de diverse water- en groenpartijen en de infrastructuur in het plangebied ontstaan er verschillende deelgebieden. Een deelgebied beoogt geen specifieke doelgroep, maar juist een levendige mix van leeftijden en achtergronden, waardoor er vervolgens weer 'buurten' ontstaan in de vorm van woonmilieus die zich kenmerken door eenvoud, variatie en onderlinge harmonie. Deze buurten sluiten goed aan op de landelijke kenmerken van de kern Langeraar. Ruimte wordt geboden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) om de mogelijkheid te bieden om als particulier met elkaar woningen te kunnen bouwen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied speelt ook de relatie met het te realiseren landgoed ten noorden van de woningbouwopgave. Hiermee kan alleen synergie worden bereikt als beide plannen zorgvuldig in elkaar overlopen en onderling slim worden ontsloten. Vivero fungeert hierbij feitelijk als duurzaam overgangsgebied. De verplaatsing van het voormalige voetbalcomplex van RKSv Altior geeft de mogelijkheid deze overgang te realiseren.

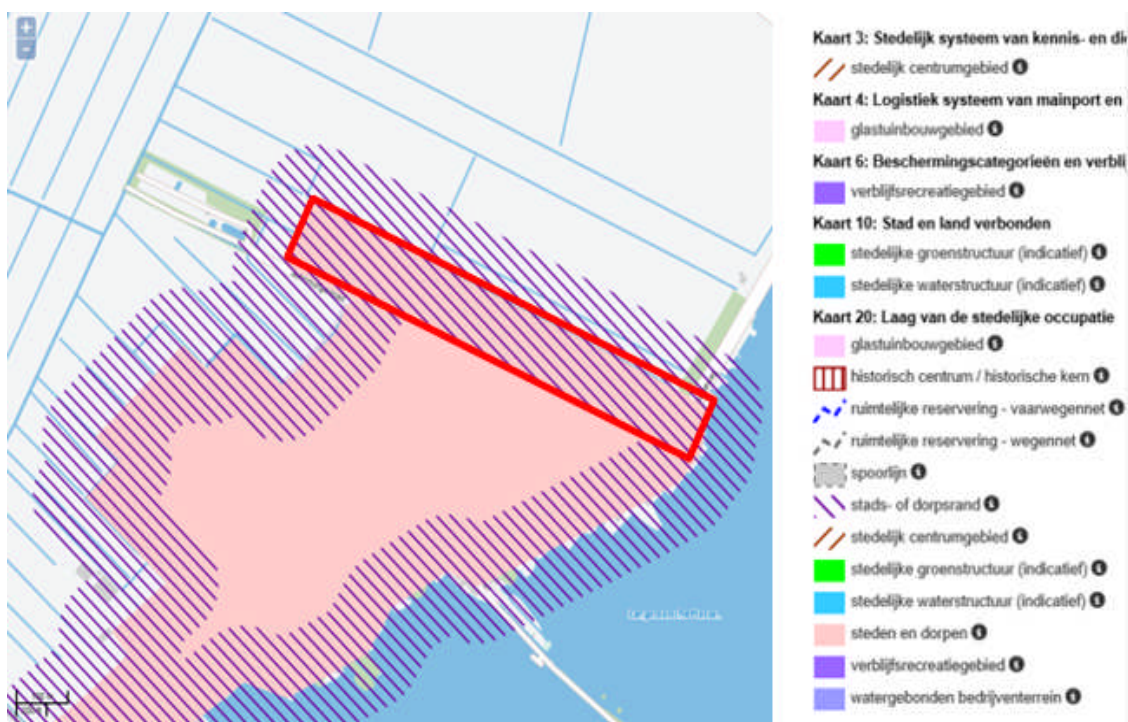
Conclusie trede 1

Bij het toepassen van de ladder, blijkt dat het gewenste programma voorziet in een actuele regionale behoefte. Het woningaantal voldoet aan regionaal afgestemd beleid dat is goedgekeurd door de provincie. Wat betreft de woningaantallen blijkt dat het voorgenomen programma past binnen afgesproken te bouwen woningen in de regio. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede in de ladder.

Trede 2

In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins

Zowel Vivero als de ontwikkeling aan de Langerarseweg 12 vallen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (zie afbeelding 3.1). Het voormalige voetbalcomplex wordt getransformeerd naar de woningbouwlocatie Vivero. Bij de Langerarseweg 12 wordt een voormalig agrarisch bedrijf getransformeerd naar woningbouw.



Afbeelding 3.1: Visie Ruimte en Mobiliteit, Kaart 3 van bijlage 1. In rood de locatie van deelplannen Vivero en Langerarseweg 12. Beide ontwikkelingen liggen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

Conclusie trede 2

Door benutting van de beschikbare gronden binnen bestaand stads- en dorpsgebied door transformering (voormalige complex van voetbalvereniging RKS V Altior en agrarisch bedrijf aan de Langerarseweg 12) wordt de leegstaande ruimte in binnenstedelijk gebied optimaal benut en hiermee voldaan aan trede 2 van de ladder.

Trede 3

Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,

- gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
- passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
- zijn opgenomen in het Programma Ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Conclusie trede 3

Deze trede is niet van toepassing omdat de ontwikkelingen Vivero en Langerarseweg 12 binnen het bestaand stads- en dorpsgebied liggen.

3.3.2 Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke Kwaliteit

Artikel 2.2.1 uit de provinciale verordening gaat over ruimtelijke kwaliteit. Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De provincie maakt onderscheid tussen drie soorten ontwikkelingen:

1. Inpassing
Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied.
2. Aanpassing
Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed.
3. Transformatie
Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Het Landgoed Langeraar valt onder 'aanpassing'. Woningbouw op de deelplannen Vivero en Langeraarseweg 12 vallen onder 'transformatie'. Hieronder worden de ontwikkelingen separaat besproken.

Landgoed – aanpassing

Het landgoed valt onder 'aanpassing'. Hierbij schrijft de Verordening voor (artikel 2.2.1 lid 1): als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Voor het landgoed gelden de volgende richtpunten van de kwaliteitskaart:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling (veencomplex);
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding (veencomplex);
- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omliggend land (droogmakerijen (klei en veen));
- Behoud van de ringdijk of -vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders (droogmakerijen (klei en veen));
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten (droogmakerijen, klei);
- Ontwikkelingen aan het stads- of dorpsgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap), stads- en dorpsranden.
Een deel van het landgoed valt binnen de stads- en dorpsrand. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen 'overgangskwaliteiten': front, contact of overlap. Het landgoed valt onder het type overlap: 'tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang'.

Toepassing richtpunten kwaliteitskaart op het Landgoed Langeraar

Voor het landgoed is een landschapsplan opgesteld. Hierbij is het uitgangspunt geweest om door middel van een zorgvuldige landschappelijke inbedding aan te sluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken. Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij centraal. Aan de hand van verschillende uitgangspunten wordt de toepassing van de richtpunten hieronder uiteengezet. Deze teksten zijn afkomstig uit het Landschapsplan (zie bijlage 2 van de planregels).

Cultuurhistorische verkaveling zichtbaar maken

Het karakter van het oorspronkelijk historische slotenpatroon langs langgerekte smalle verkaveling is niet meer zichtbaar aanwezig binnen het plangebied. Door de ontwikkeling van het landgoed liggen er kansen om een uniek watergebied te ontwikkelen wat in beeld aansluit op het oorspronkelijk cultuurhistorisch karakter van de plek. Hiermee zal het beeld aansluiten op de waterrijke structuren in de nabije omgeving.

Groene erven in waterwereld

Binnen het landgoed ontstaat een natuurpark met rietlanden, graslanden en groene erven. Hierdoor ontstaat er een gevarieerd streekeigen landschap met daarbinnen een bijzondere woon-waterwereld. Het landgoed heeft daarbij potenties om op de lager gelegen delen het 'eilanden karakter' te versterken.

Creëren van gevarieerde dorpsrand

Een goede verwevenheid en wisselwerking tussen de bebouwingsrand en het aangrenzende landschap is bepalend voor de landschappelijke kwaliteit van de nieuwe dorpsrand. Daarnaast is het ook essentieel voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke identiteit. Door het landgoed ontstaat er variatie in de 'rafelige' dorpsrand met zichtassen naar binnen en buiten. Hiermee is er een waarborging van het gevoel van openheid van het omliggend landschap.

Inrichtingsprincipe assen

De assen bestaan uit nieuw aan te leggen kadewegen. Deze ontsluitingspaden voor bestemmingsverkeer zijn gesitueerd op nieuwe kaden die haaks op de dorpsuitbreiding staan. Hierdoor blijft er goed zicht in noord- en zuidrichting tussen het dorp en het buitengebied. Door begeleiding van laanbomen langs deze kadewegen die doorlopen in de dorpsuitbreiding krijgen deze assen een gebiedseigen karakter.

Inrichtingsprincipe bebouwingsclusters

De nieuwe bebouwing van het landgoed ligt binnen de erven die gesitueerd zijn langs de kadewegen. De ruimte voor de bebouwing wordt bepaald door de ligging van de privé kavel ten opzichte van de omliggende natuur. De bebouwing heeft binnen de erven een verspreide ligging en krijgt een omzoming van streekeigen erfbeplanting.

Waterlopen

Binnen het landgoed worden diverse watergangen behouden of juist breder. Zo ontstaat er een plassenstructuur waarbinnen veel ruimte is voor waterberging. De nieuwe waterlopen en plassen krijgen een natuurlijk karakter doordat de water- en oevervegetatie de mogelijkheid heeft om zich spontaan te ontwikkelen. Binnen deze structuur zijn er verschillende uitgangspunten ten aanzien van taluds en het nieuwe waterpeil.

Beplanting

De kadewegen krijgen een laanbomen begeleiding bestaande uit inheemse bomen. Bij deze laan gaat het om bomen van dezelfde soort en leeftijd en er is sprake van een herkenbaar en regelmatig plantverband. Als de bomen volgroeid zijn zullen deze de ruimtelijke structuurdragers van het landgoed vormen.

Binnen het landgoed komt een klein bosje. Dit is een vrij liggend vlakvormig en aaneengesloten landschapselement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken. Het bosje zorgt samen met de erven voor een gevarieerde afwisseling met de meer open natuurzones.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.

Vivero en Langeraarseweg 12 – Transformatie

Hierbij schrijft de Verordening voor (artikel 2.2.1 lid 1): als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- I. een integraal ontwerp, waarin behalve aan ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- II. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Voor het gehele plan (inclusief het landgoed) is een integrale gebiedsvisie opgesteld (zie bijlage 1). Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van voorliggende ontwikkeling en de overgang naar de omgeving. Tevens wordt ingegaan op de fasering. Voor de deelplannen Vivero en Langeraarseweg 12 gelden de richtpunten van 'steden en dorpen':

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. *Hiervoor wordt verwezen naar de Integrale gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed (zie bijlage 1).*
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur. *In Vivero en Langeraarseweg 12 is geen sprake van hoogbouw (bouwhoogte is maximaal 10 meter).*
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving. *Dit richtpunt is niet van toepassing.*
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. *Hiervoor wordt verwezen naar de Integrale gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed (zie bijlage 1).*
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden). *Hiervoor wordt verwezen naar de Integrale gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed (zie bijlage 1).*
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd. *Dit richtpunt is niet van toepassing.*
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt. Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied. *Dit richtpunt is niet van toepassing.*
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht. *Dit richtpunt is niet van toepassing.*

Conclusie

Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn niet van toepassing op woningbouw Vivero en Langerarseweg 12.

3.3.3 Artikel 2.2.1 lid 4, Beeldkwaliteitsparagraaf

Lid 4 van artikel 2.2.1 schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid een motivering bevat, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Vivero en Langerarseweg 12 voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zoals hiervoor beschreven. Daarnaast is de ruimtelijke ontwikkeling niet gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b van artikel 2.2.1 van de provinciale verordening.

Een beeldkwaliteitsparagraaf is hierom niet van toepassing op de deelgebieden Vivero en Langerarseweg 12. Omdat het Landgoed Langeraar buiten stads- en dorpsgebied valt, en daarmee aan andere richtpunten moet voldoen, die zonder maatregelen in het geding komen, moet voor deze ontwikkeling wel een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgesteld. Deze ontwikkeling en de beeldkwaliteit hiervan is uitgebreid besproken in het landschapsplan. In deze paragraaf wordt daarom volstaan met een verwijzing naar het Landschapsplan Landgoed Langeraar (zie bijlage 2 van de planregels).

Conclusie

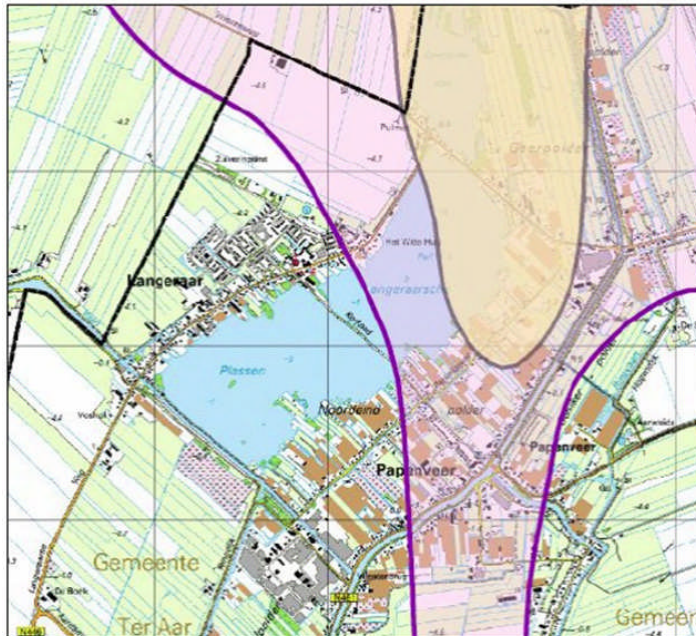
Binnen het voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van strijdigheid met de doelen en uitgangspunten, zoals omschreven in het provinciale beleid.

3.3.4 20 KE-contour luchtverkeershinder

De ligging van Landgoed Langeraar is strategisch om meerdere redenen een zeer geschikte locatie voor landgoedontwikkeling. Door de ligging kan er op verschillende manieren een meerwaarde in de ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaan. Zie hiervoor ook de beschrijving in het landschapsplan Landgoed Langeraar van 26 mei 2014. (zie bijlage 2 van de planregels).

Eén van de aspecten is een goede bereikbaarheid van de locatie op regionaal niveau ten aanzien van uitvalswegen en op korte afstand van Amsterdam en Schiphol. De locatie van Landgoed Langeraar ligt daardoor ook deels binnen de 20 KE-contour (zie onderstaande afbeelding 3.2). De afweging van plannen die binnen de 20 KE-contour liggen dient plaats te vinden op gemeentelijk niveau.

Voor de nieuwe bebouwing binnen het landgoed geldt dat ze dienen te voldoen aan de eisen van geluidsnormering conform het Bouwbesluit. De exacte geluidsbelasting wordt bepaald aan de hand van meetresultaten. Hierdoor worden er binnen het landgoed alleen woningen gebouwd die voldoen aan de geldende norm.



Afbeelding 3.2 Vrijwaringsgebied 20 KE-contour (paarse lijn)

In de communicatie naar toekomstige bewoners zal dit aspect ook worden meegenomen, zodat zij op de hoogte zijn van de geluidswerende maatregelen die genomen dienen te worden bij de bouw van de woningen. Hierbij wordt gedacht aan het inzichtelijk maken van vliegroutes, zodat men hiervan bewust is en er daarmee ook een zekere mate van aanvaarding van hinder van vliegtuigen is. Hierin speelt ook de voorlichting die wordt gegeven binnen een nog op te richten Vereniging van (landgoed) Eigenaren een rol. De 20 Ke-zone geldt niet voor landgoederen.

Het bestaand bebouwd gebied valt binnen de voormalige rode contouren en niet onder de beperking van de 20 Ke-zone.

Luchthavenindelingsbesluit

Op 1 juli 2014 is het Luchthavenindelingsbesluit (Lib) herzien. Gelet op bijlage 2 bij het Lib is het plangebied gelegen in het "beperkingengebied". Paragraaf 2.2 van het Luchthavenindelingsbesluit is daarom van toepassing. Gelet op bijlage 4 bij het Lib geldt er een hoogtebeperking voor bouwwerken. Het Lib houdt echter de realisatie van het project niet tegen, omdat de in het bestemmingsplan toegestane hoogtematen (max. 10 meter) ruimschoots onder de maximale hoogte die het Lib voorschrijft blijft.

Conclusie

Uit afbeelding 3.2 blijkt dat de locatie van het landgoed Langeraar deels binnen de 20 Ke-contour valt. De afweging van plannen die binnen de 20 Ke-contour liggen, ligt op gemeentelijk niveau. Met de eigenaar van het landgoed zijn er afspraken gemaakt over het omgaan met hinder afkomstig van vliegtuigen en de te nemen maatregelen.

Het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn ten aanzien van het vliegtuiglawaai.

Tevens voldoet het plangebied aan de gestelde hoogtebeperkingen zoals gesteld in het Lib.

3.3.5. Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

Op 12 oktober 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2011- 2020 vastgesteld. Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming is nagenoeg tot stilstand gekomen. Woningen staan langer te koop en prijzen dalen. Ondanks de crisis is tot 2010 doorgebouwd, daarna is de nieuwbouw gestagneerd.

De crisis op de woningmarkt is niet in zijn geheel te wijten aan de economische recessie. Onderzoek toont aan dat de woningmarkt structureel is veranderd, waarbij aan de vraagkant de kwaliteit belangrijker is geworden. Ook veranderen de demografische voorspellingen.

In sommige landelijke regio's van Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Anticiperend beleid is nodig evenals een verbreding van de focus van alle woonpartners: van alleen woningen bouwen naar verbeteren van de leefomgeving.

De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Passend betekent dat:

- voldoende woningen aansluiten bij de sociaal-economische situatie van bewoners, zo mogelijk ook voor een volgende levensfase (levensloopbestendig);
- woonmilieus passen bij de wensen van bewoners, bijvoorbeeld qua bereikbaarheid, voorzieningen, levensloopbestendigheid, dichtheid, relatie met groen;
- woningen en woonmilieus duurzaam (People, Planet, Profit) zijn, nu en in de toekomst;
- woonmilieus passen binnen deze ruimtelijke visie.

Met dat uitgangspunt in het achterhoofd zijn vijf ambities geformuleerd:

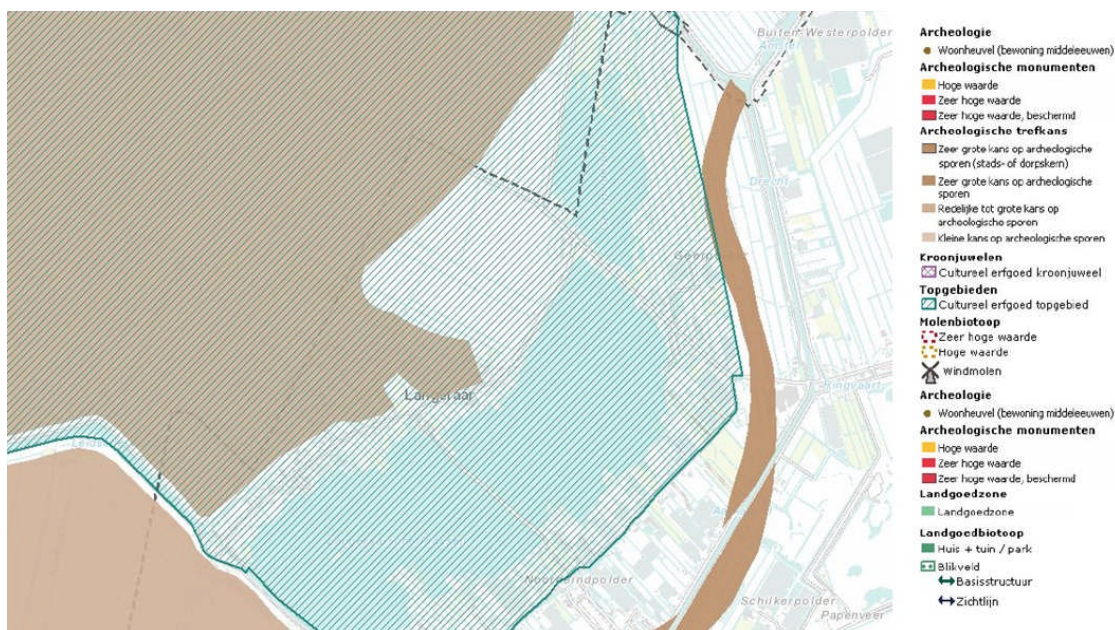
1. Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
2. Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
3. Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
4. Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
5. Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3.6 Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht.



Afbeelding 3.3 Overzicht Cultuurhistorische Hoofdstructuur, met middelhoge verwachting voor het plangebied, (bron: CHS provincie Zuid-Holland)

In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

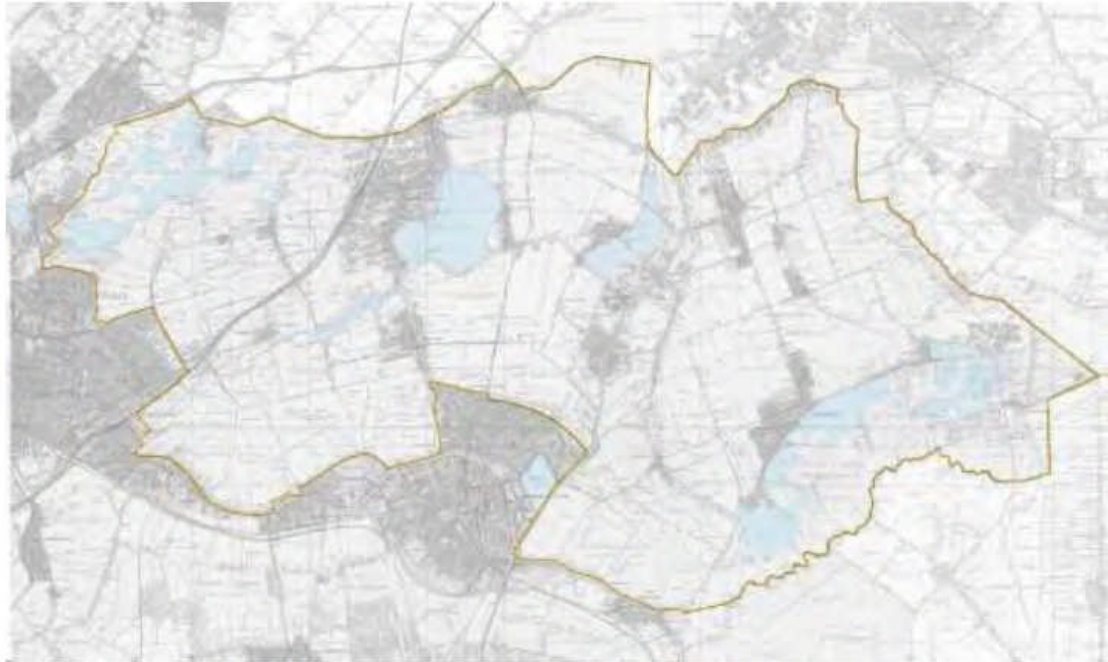
Conclusie

Voor het plangebied geldt een redelijke tot hoge trefkans op archeologische sporen. In hoofdstuk 4 Omgevingsonderzoeken, paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie en archeologie. In het plangebied moet rekening gehouden worden met het cultureel erfgoed topgebied (zie de groene arcering hiervan in afbeelding 3.3).

3.3.7 Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Het gebiedsprofiel is een verzameling en analyse van aspecten van ruimtelijke kwaliteit en biedt een handleiding om bij ontwikkelingen kwaliteiten te behouden of te versterken. De ambitie is dat elk project en elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ontwikkelingen zijn daarmee een kans voor het realiseren van kwaliteit. Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en de beeldkwaliteitsplannen van lokale overheden in en is vastgesteld door Gedeputeerde Staten (in 2012). Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren. Voor de provincie dient het gebiedsprofiel als handleiding om de kwaliteit van plannen/ontwikkelingen aan de voorkant van planprocessen te stimuleren. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de ontwerpogave, elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.



Afbeelding 3.4 Plangebied gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Het plangebied valt grotendeels binnen het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen. In afbeelding 3.4 is het gehele gebied waarvoor het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen geldt opgenomen. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen zoals 'veenweidelandschap', 'doorsnijdend spoor', 'water als structuurdrager', 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied' en 'werkgebieden met karakter'.



LEGENDA	
	veenlint (in onverveend veenweide)
	rivierdijklint (langs de Oude Rijn)
	boezemlint
	dijklint (met 2e lijnbewoening)
	boerenervenlint
	ingesloten lint (historische dorpskern)
	doorzicht (op molen)

Afbeelding 3.5 Uitsnede kaart 'linten blijven linten' (plangebied rood gearceerd)

Planspecifiek

De polder waarin het plangebied is gelegen is binnen het element 'veenweidelandschap' aangewezen als 'droogmakerij met klei in de ondergrond'. De droogmakerijen zijn ontstaan door drooglegging van natuurlijke meren en verveningen. Ze kennen een duidelijke begrenzing door een ringdijk, met in de teen van de dijk een ringsloot en aan de buitenzijde van de dijk een ringvaart of oude hoge oeverlanden.

Droogmakerijen zijn het symbool van de Nederlandse strijd en overwinning op het water en zijn uniek in de wereld. Bij ontwikkelingen wordt onder meer rekening gehouden met de volgende punten:

- a. Respecteren en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen van het droogmakerijlandschap; kavelstructuur, wegen, waterlopen en -waar van toepassing- de molens. Bij nieuwe ontwikkelingen vormen de bestaande ruimtelijke eenheden van de droogmakerijen de leidraad. Versnippering van de ruimtelijke eenheid wordt voorkomen door droogmakerijen als geheel te behandelen: per droogmakerij wordt prioriteit gegeven aan landschapsbehoud, integrale landschapsvernieuwing of waterberging.
- b. Een ontwikkeling mag niet leiden tot verdichting van het open landschap.
- c. Er is ruimte voor nieuwe functies, mits deze (tevens) bijdragen aan een duurzame waterhuishouding, natuurontwikkeling en/of recreatieve aantrekkelijkheid.
- d. Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, binnen de strakke verkaveling, grootschalig, met groene omzoming, behoud van zeer ruime doorzichten met ingetogen gebruik van kleur en gebiedseigen beplanting.
- e. De landbouw is drager van de landschappelijke kwaliteiten. Vitaliteit van het agrarisch landschap wordt gewaarborgd door schaalvergroting in de agrarische topgebieden (zoals de polder ten noorden van Nieuwkoop) ofverbrede landbouw met aandacht voor natuurwaarden. Dit kan in de vorm van natuurranden langs akkers, natuurvriendelijke oevers langs poldertochten, waar mogelijk een aangepast polderpeil om de kwel te beperken of een aangepast maaibeheer in het weiland.

De genoemde punten zijn gebaseerd op het in stand houden van de droogmakerij. Het plan omvat geen verdere verdichting van het open landschap of beperking van doorzichten. Daarmee is de ontwikkeling niet strijdig aan de ambities vermeld onder het element 'veenweidelandschap'.

De bewoning in het Hollands Plassengebied bestaat grotendeels uit langgerekte bebouwingslinten met woon- en werkfuncties langs water, wegen of dijken en met een sterke relatie met het omliggend landschap. Elk lint bezit een eigen kenmerkend karakter. Binnen het element 'linten blijven linten' is het plangebied aangewezen als veenlint. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zijn:

- a. Doorzichten op het achterland.
- b. Bebouwing blijft op dezelfde hoogte.
- c. Grote verscheidenheid aan functies en inrichting kenmerken deze linten.

Conclusie

De ontwikkeling omvat het realiseren van een woongebied en een landgoed. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de omgeving en derhalve niet strijdig is aan het provinciale gebiedsprofiel.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland vastgesteld. De visie vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. De RSV verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020 met een doorkijk naar 2030.

In april 2010 hebben de Gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude zich aangesloten bij Holland Rijnland. De RSV is hierop aangepast. De eerste partiële herziening is op 28 maart 2012 vastgesteld. De Holland Rijnland gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar het niet alleen plezierig werken en wonen is, maar waar het ook prettig recreëren is. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio is daarbij het streven.

In de RSV is een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: Bollenstreek, Kustzone, Stedelijk gebied en Veenweide en Plassen. Binnen de Regionale structuurvisie wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe dit zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik.

De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
- Speerpunt voor economische ontwikkeling: Kennis;
- Speerpunt voor economische ontwikkeling: Greenport.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de kerndoelen van Holland Rijnland. Er wordt een bijdrage geleverd aan het creëren van een top-woonregio, waarbij de stedelijke ontwikkeling geconcentreerd wordt uitgevoerd, tegen de bestaande bebouwing aan.

3.4.2 Regionale Woonvisie 2010 - 2020

In 2012 heeft een Actualisatie van de Woonvisie plaatsgevonden, waarvoor thans een besluitvormingstraject wordt doorlopen. Naar verwachting wordt de Regionale Woonvisie dit jaar vastgesteld.

Sinds 2005 is er veel veranderd op de woningmarkt door economische veranderingen en wijziging in wetgeving en nieuwe inzichten. In deze actualiseringslag blijven de centrale ambities uit de Woonvisie 2005-2020 overeind. De wijze waarop aan deze ambities invulling wordt gegeven verandert alleen.

Thema's waarop de actualisering onder andere betrekking heeft zijn:

- Rol gemeente op de woningmarkt
De afgelopen jaren is het besef gegroeid dat goed inspelen op de 'vraag' bepalend is voor een goed werkende woningmarkt.
- De woningbouwopgave en locatieontwikkeling
Versterken van de kwaliteit en identiteit van de dorpskernen. Dit vindt plaats door aan te sluiten bij de aanwezige dorps woonmilieus, bestaande woningvoorraad te benutten, herstructurering en inspelen op de markt.
- Omvang sociale sector en kansen voor middeninkomens
De gemeente Nieuwkoop en woningcorporatie hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de (sociale) huisvesting van mensen die niet volledig op eigen kracht hierin kunnen voorzien. De opgave is om de huurwoningvoorraad te transformeren en nieuwe sociale huurwoningen te bouwen.
- Wonen, zorg en welzijn
Aanpassen van de woningen tot levensloopgeschikte woningen.
- Duurzaamheid
Bij nieuwbouw duurzaamheidsmaatregelen stimuleren.

Voor het wonen zet de provincie in op optimaal benutten van bestaand stads- en dorpsgebied, voldoende sociale woningen voor de doelgroep en het realiseren van de juiste woningen op de juiste plek. Belangrijk instrument hierbij is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Zie het voorgaande onder 3.3.1.

De woonvisie is door vertaald in een verordening waaruit de verplichting voortvloeit voor het hebben van een actuele regionale woonvisie. Deze actuele woonvisie vormt één van de provinciale toetsingscriteria bij het beoordelen van de gemeentelijke bestemmingsplannen. Als een bestemmingsplan niet past binnen de regionale woonvisie, verkrijgt het niet de instemming van de provincie. De provincie kijkt daarbij naar aantallen, percentage woningbouw, woonmilieus en de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De Woonvisie geeft aan hoe vraag en aanbod van het woningbestand in Zuid-Holland zich de komende jaren ontwikkelen en hoe de provincie daarover afspraken wil maken met de regio's en gemeenten. Provincies zijn eindverantwoordelijk voor de programmering van de woningbouw. De woonvisie is verankerd in de vastgestelde actualisering van de Provinciale Structuurvisie en verordening.

De provincie heeft een vijftal ambities geformuleerd:

- regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Bij brief van 30 juni 2014 heeft Gedeputeerde Staten de Regionale Woonvisie aanvaard, voor zover het de woonnotitie met bijbehorende bijlage betreft (zie bijlage 2).

Conclusie

De woonvisie is van toepassing op het plan. De beoogde ontwikkeling in het plangebied past binnen de kerndoelen van Holland Rijnland. In samenhang hiermee wordt op dorps schaalniveau een relatief groot aantal woningtypologieën toegevoegd.

Er wordt een bijdrage geleverd aan het creëren van een top-woonregio, waarbij de stedelijke ontwikkeling geconcentreerd wordt uitgevoerd, tegen de bestaande bebouwing aan. Het plan voldoet aan de Regionale Woonvisie.

3.4.3 Regionaal Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Veenstreek (2009)

De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop, hebben gezamenlijk een Regionaal Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het LOP is een beleidskader voor het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten.

Samengevat komt dit neer op: "wees zuinig op de karakteristieke landschappen en waarborg de kwaliteit ervan voor de toekomst". Het Landschapsontwikkelingsplan is een uitwerkingsplan van de gemeentelijke Structuurvisie Nieuwkoop 2040. De raad heeft het Visiedeel van het LOP vastgesteld op 25 juni 2009.

Het Uitvoeringsprogramma van het LOP is op 17 december 2009 door de raad vastgesteld. Het Landschapsontwikkelingsplan is een integraal plan en besteedt aandacht aan alle aspecten van het landschap: ontstaansgeschiedenis, cultuurhistorische waarden en huidig gebruik.

In het LOP is de kwaliteit en samenhang van het landschap in de Rijn- en Veenstreek onderzocht. Die kwaliteit en samenhang zit vooral in de grote landschappelijke eenheden. Droogmakerijen en aaneengesloten veenweidegebied vormen met elkaar een heldere hoofdstructuur. Openheid en vergezichten maken die hoofdstructuur zichtbaar. Akkerbouw en melkveehouderij kunnen in deze grote eenheden goed uit de voeten. Versnippering is niet gewenst, stelt het LOP. Zichtlijnen moeten zoveel mogelijk intact blijven. Dit betekent dat toevoegingen aan het landschap, bijvoorbeeld ten behoeve van recreatie en natuur, bij voorkeur aan de randen van deze landschappelijke eenheden plaatsvinden en zoveel mogelijk worden gebundeld.

In het LOP zijn inrichtingsprincipes en bijbehorende voorbeelden opgenomen voor de gewenste beeldkwaliteit van bebouwing. Zorgvuldige aandacht voor de beeldkwaliteit is noodzakelijk om de landschappelijke kwaliteit te waarborgen. De randen van nieuwbouwwijken, bedrijventerreinen, boerderijen en kassen vallen in het open landschap van de Rijn- en Veenstreek extra op. In het verleden is vaak geen rekening gehouden met het verkavelingspatroon of met de richting van het landschap. Ook de aankleding liet vaak te wensen over. Harde overgangen zijn het gevolg. Het LOP benoemt deze gevallen en laat zien dat een betere landschappelijke inpassing mogelijk is. (Streekeigen) beplanting speelt daarbij vaak een rol.



Afbeelding 3.6 Landschapsontwikkelingsvisie Rijn- en Veenstreek

De inrichtingsprincipes zijn ook toepasbaar op nieuwe bebouwing. Een beter aanzien van het gebied vergroot op zijn beurt weer de aantrekkelijkheid voor inwoners en recreanten. Het LOP wil een streefbeeld en toetsingskader zijn voor het formuleren van beeldkwaliteit.

In het bestemmingsplan Vivero, Langerarseweg 12 en Landgoed Langeraar wordt hierop in hoge mate ingespeeld door een groene overgang naar het agrarisch landschap te maken en de richting van de verkaveling te laten passen bij het omliggende landschap. Door het landgoed onderdeel te laten zijn voor dit bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing voor de complete noordrand voor Langeraar (waaronder Vivero en Langerarseweg 12) verzekerd.

Conclusie

Het plan voldoet, en sluit aan bij, de algemene beleidsuitgangspunten van het Regionaal Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Veenstreek (2009).

3.5 Beleid Hoogheemraadschap

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna Rijnland) is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en Beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan werken die het watersysteem beïnvloeden. De Keur van Rijnland bepaalt dat (bouw)werken en werkzaamheden in of bij waterstaatswerken vergunning- of meldingsplichtig zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating). Hiervoor moet compenserend water worden gegraven. Het bestemmingsplan moet daar ruimte voor bieden. In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat, zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

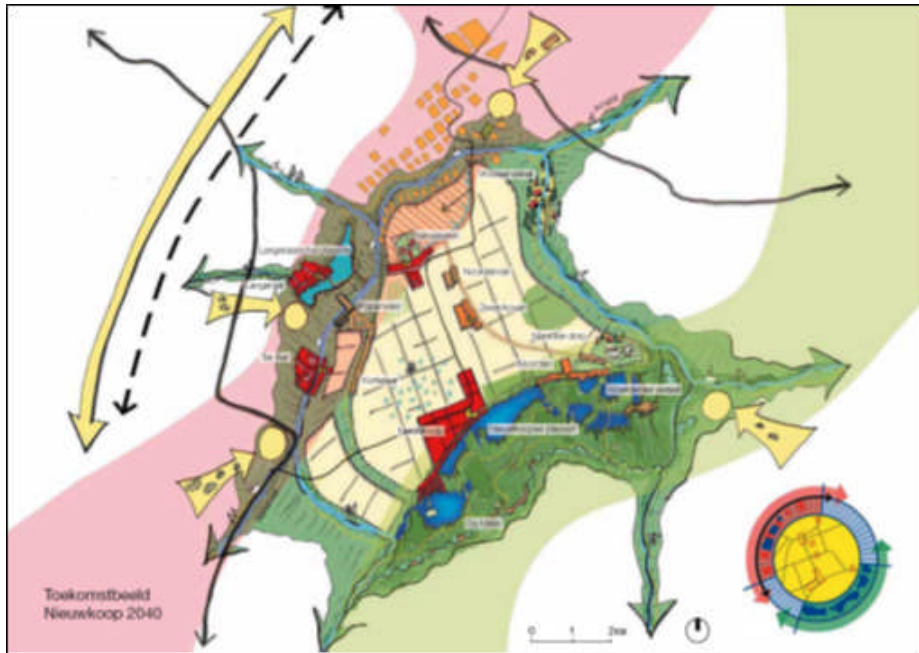
Conclusie

De gemeente maakt gebruik van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat. In paragraaf 4.12 wordt verder uitgewerkt op welke wijze in het plan rekening gehouden wordt met het aspect water.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Gemeentelijke Structuurvisie Nieuwkoop 2040

De gemeente Nieuwkoop heeft met het vaststellen van haar Structuurvisie Nieuwkoop 2040 een belangrijke stap gezet richting de toekomst, want Nieuwkoop geeft hierin aan welke ambities zij heeft en hoe die gewenste situatie kan worden bereikt. Of, zoals de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dat zegt: "De kern van een structuurvisie is het formuleren van beleidsdoelen van de vaststellende overheid zelf en het inzicht geven hoe die beleidsdoelen door die overheid zullen worden geëffectueerd." (VROM, 2007). De structuurvisie is op 16 juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.



Afbeelding 3.7 Toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 (Gemeente Nieuwkoop, 2008)

Het toekomstbeeld voor Nieuwkoop is het creëren van een groene, dynamische en op duurzaam gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied. In het landschap bevinden zich 13 kernen met pit met elk een eigen identiteit en karakter afhankelijk van de ligging en omvang. Het toekomstbeeld is weergegeven in afbeelding 3.7.

In de structuurvisie wordt daarbij onderscheid gemaakt in A, B en C kernen. Vanuit het besef dat niet elk van de dertien kernen een goed voorzieningen niveau mogelijk is, is ervoor gekozen voor behoud en versterking van de voorzieningen in de A-kernen. Om deze voorzieningen in stand te kunnen houden wordt de woningbouw in de gemeente Nieuwkoop geconcentreerd rondom de vier A-kernen. Langeraar is één van de vier A-kernen.



Abbeiding 3.8 Dynamische zone

Vanuit de ontstaansgeschiedenis van Nieuwkoop en de regionale positie is een driedeling in gebieden gevormd:

- de levendige groene zone;
- de luwe agrarische zone;
- de dynamisch stedelijke zone.

Het plangebied valt in de dynamische stedelijke zone.

Voor dit deelgebied staat in de Structuurvisie het volgende verwoord.

“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 bij de kernen Nieuwveen, Langeraar en Ter Aar en de bedrijvigheid krijgen hier voorrang. De nabijheid van de N207 biedt bereikbaarheid voor regionale functies. Voor de bedrijvigheid betekent dynamiek de optimale benutting van de al aanwezige bedrijventerreinen en de mogelijkheid om deze in de toekomst uit te breiden.

Bij al deze dynamiek mag zeker niet uit het oog verloren worden dat juist in dit deelgebied de landschappelijke verbindingen met de omgeving in stand gehouden moeten worden. Voorwaarde voor alle dynamiek is een goede leefkwaliteit en milieuzonering. De waterlopen en cultuurhistorische waarde van karakteristieke kernen zijn voor recreatie aantrekkelijk en dat moet zo blijven. De Langeraarse Plassen zijn geschikt om recreatie in de zone te 'huisvesten', voor zover hierover met de aanwonende overeenstemming kan worden bereikt.”



Afbeelding 3.9. Plangebied binnen de dynamische stedelijke zone.

Conclusie

Het voorliggend plan betreft de ontwikkeling van woningbouw in een A-kern. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Nieuwkoop 2040.

3.6.2 Woonvisie

In 2010 is voor Nieuwkoop een Woonvisie opgesteld (vastgesteld 3 maart 2011). Deze gaat uit van de kracht van de gemeente als groen-blauwe oase in de Randstad met in de omgeving een dynamische Randstad en voldoende werkgelegenheid.

De woonvisie kent het motto:

“Behoud de kracht, versterk waar mogelijk en anticipeer op ontwikkelingen”. Deze drie onderdelen van het motto moeten samenhangend ontwikkeld worden.

De gemeente kent hierin 13 kernen met ieder een eigen identiteit. Voor wat betreft de voorgestelde groei van het aantal woningen in Nieuwkoop zet de gemeente niet alleen in op aanwas voor de eigen bevolking, maar ook nadrukkelijk op woningen voor starters en ouderen. Het toevoegen van woningen wordt ook in de woonvisie voornamelijk toegedeeld aan de A-kernen, waarvan Langeraar er één is.

De woonvisie geeft aan welke soorten woningen gewenst zijn in de gemeente. In wezen gaat het hierbij om een heel divers aanbod. Met name betaalbare woningen, woningen voor starters en gericht op ouderen zijn gewenst. Daarnaast is er in het kader van differentiatie ook behoefte aan duurdere woningen.

Conclusie

In het voorliggend plan wordt een maximale flexibiliteit geboden in woningdifferentiatie om zoveel mogelijk in te kunnen spelen op de vraag uit de markt. Het plan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.6.3 Duurzaamheid

Ambitie

De gemeente Nieuwkoop heeft de ambitie om een duurzame gemeente te zijn, waarin niet alleen aandacht is voor het 'hier en nu', maar ook voor het 'daar en later'. Duurzaamheid houdt in dat bij alle ontwikkelingen, beleid, plannen en activiteiten gezocht wordt naar een optimale balans tussen leefbaarheid, ecologie en economie. Duurzaamheid houdt ook solidariteit in tussen huidige en toekomstige generaties. Kijken naar wat wel kan in plaats van kijken naar wat we idealiter allemaal zouden willen doen. Niet alles kan en zeker niet alles tegelijk. Kansen benutten met name in de vorm van no-regret maatregelen. Als gemeente is het streven te kijken wat we kunnen doen en vanuit die inzet burgers en bedrijven te bewegen ook maatregelen te nemen om duurzaamheid te bevorderen. Samen aan de slag, ook als het gaat om duurzaamheid.

In de visie van het plan wordt gestuurd op energie-efficiënte oplossingen in en rond het huis en in de buitenruimte, rekening houdend met de leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstelling van gemeente. Dit kan door richting te geven in bijvoorbeeld de gebouworientatie, infra etc.

Op de meeste locaties is het bijvoorbeeld mogelijk een geschikt dak te realiseren voor zonnepanelen en zonneboilers met als doel om nieuwe bewoners te stimuleren om hier zelf in te investeren. De toekomstige bouwers en bewoners kunnen dit nog versterken door gebruik te maken van passieve zonne-energie. Door in de woningen een indeling te maken met ruimtes die opwarming door de zon het beste kunnen gebruiken aan de zuidkant te realiseren.

Het gebruik maken van duurzame energie als deel van de infrastructuur vraagt ook om slimme – waar mogelijk - innovatieve wijkbrede voorbereidingen (bijvoorbeeld een slim netwerk, zgn. 'smart grid') om in lokale en collectieve energie te voorzien. Om het gebruik van hedendaagse duurzame energiebronnen te vergemakkelijken wordt met de netwerkbeheerder de mogelijkheid hiervoor onderzocht. Met een smart grid is het mogelijk lokale afstemming te maken tussen gebruikte en aangeboden energie van bijvoorbeeld zonnepanelen.

Deze ambitie vraagt t.z.t. nadere uitwerking en keuzes. In de Integrale gebiedsvisie Langeraar-Oost/Landgoed wordt hier dieper op ingegaan, en vanuit diverse invalshoeken beschreven. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

De gemeente Nieuwkoop onderzoekt de haalbaarheid van een glasvezelnetwerk. Ook voorzieningen voor het elektrisch opladen van voertuigen behoort tot de ambities. Bij de invulling daarvan wordt hier specifieke aandacht besteed in de buitenruimte.

Aandacht wordt besteed aan sociale duurzaamheid. De leefbaarheid wordt bevorderd door levendigheid en sociale contacten in de wijk. In het plan zijn een aantal plekken gecreëerd waar mensen van verschillende leeftijden elkaar gemakkelijk kunnen ontmoeten, door het zorgvuldig inpassen van collectieve ruimtes zoals speelplaatsen. De ambitie is om hiermee bij te dragen aan een prettige 'woonbeleving'.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Nieuwkoop vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk en de gemeente streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan ervoor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS. Voor (her) te ontwikkelen gebieden > 1 ha. wordt een ambitietabel ingevuld in het resultaat in uitwerkingsplannen geconcretiseerd. Zie ook www.odwh.nl/rbds

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw1 en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm. Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste- (altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst. Zie ook www.odwh.nl/dubo.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente in samenwerking met de Omgevingsdienst West-Holland het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld. Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In een CO2-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO2-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'Woningen'; 'Bedrijven'; 'Duurzame energieproductie'; 'Bouwers en projectontwikkelaars' en 'Mobiliteit'. Zie ook klimaatprogramma.

Conclusie

Er wordt bij dit plan ingezet op zoveel mogelijk duurzame ontwikkeling, duurzaam bouwen en duurzaam beheer.

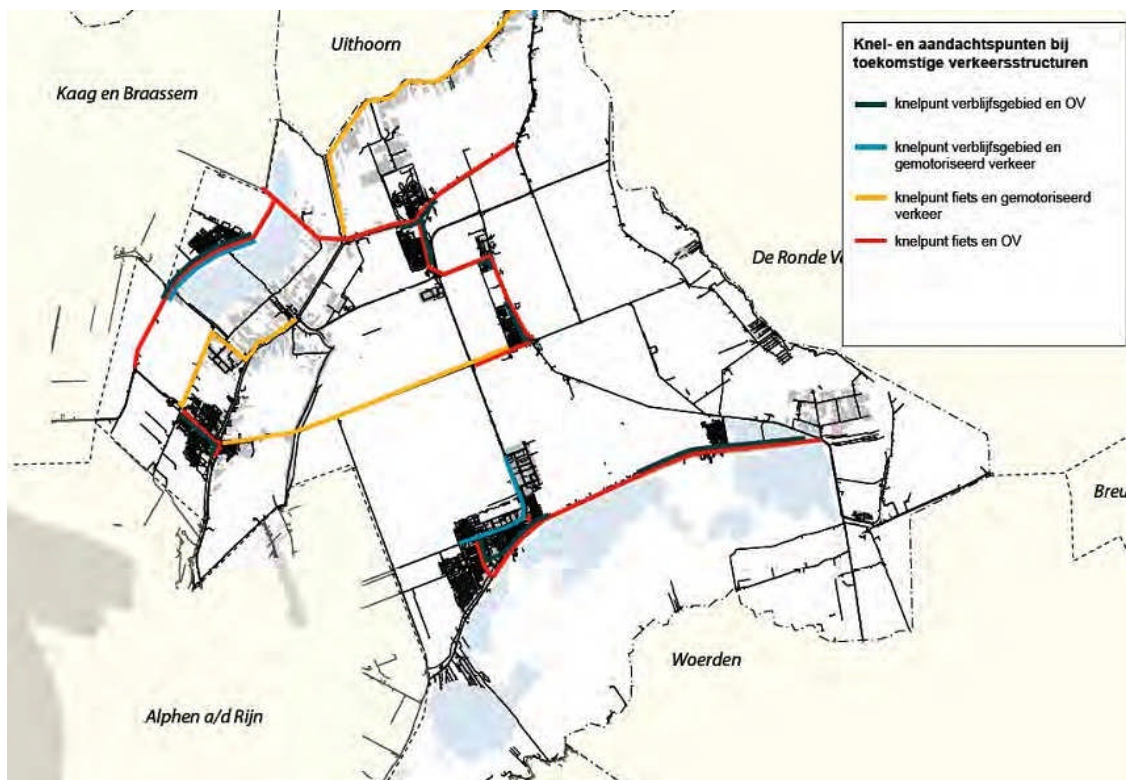
3.6.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. In dit plan geeft de gemeente haar visie op het verkeer en vervoer in de gemeente Nieuwkoop voor de komende tien jaar met een doorkijk naar 2040. Daarnaast beschrijft het GVVP:

- welke beleidsuitgangspunten gehanteerd worden om de visie te realiseren;
- welke veranderingen dit tot gevolg hebben voor onder andere de wegenstructuur, het openbaar vervoer en recreatief verkeer;
- welke knelpunten voorzien worden;
- waar maatregelen genomen moeten worden om gesignaleerde knelpunten op te lossen.

De gemeente Nieuwkoop heeft enerzijds te maken met (economische) ontwikkelingen in de regio/Randstad en maakt anderzijds deel uit van Het Groene hart. In de structuurvisie 2040 heeft de gemeente verwoord hoe zij de positie van de eigen gemeente ziet in die context. Een van de onderdelen die nu verder uitgewerkt is, is de visie op het verkeer en vervoer.

Het vastgestelde GVVP is de basis om vorm te geven aan de invulling van de concrete maatregelen. Deze zullen bestaan uit een aantal uitwerkingsplannen waarbij concrete (verkeers-)maatregelen worden voorgesteld ten gunste van de toekomstige bereikbaarheid en veiligheid en leefkwaliteit in de gemeente Nieuwkoop.



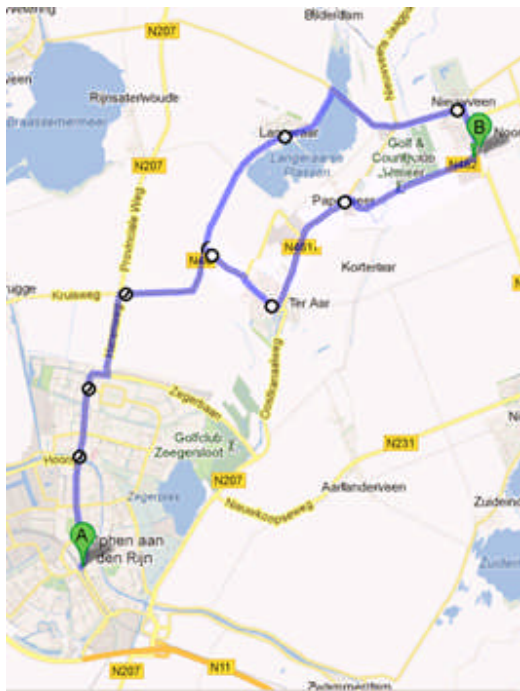
Afbeelding 3.10. Knelpunten verkeer (GVVP, 2010)

Voor de ontwikkeling van Vivero, Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar wordt een verkeersstructuur met 30 km/u-wegen gerealiseerd, waarmee verkeersonveilige conflictpunten tussen verschillende modaliteiten worden voorkomen. De aan te leggen wegen in het plangebied behoren tot de laagste klassen van het wegennet (erftoegangswegen) en langzaamverkeer route. Het gebied wordt op 2 manieren ontsloten voor de hulpdiensten in geval van calamiteiten. Dat is via de Langeraarseweg en de Van Wassenaerstraat.

De hoofdontsluiting is aan de Langeraarsweg. Aan de Van Wassenaerstraat wordt een breed fietspad gerealiseerd zodat deze gebruikt kan worden als calamiteitenroute. Daarmee past het plan in de doelstelling van het GVVP. Ook zal de snelheidsregime ter hoogte van het plangebied, nabij Langeraarseweg 12 worden aangepast van 60 km/per uur naar 30 km/per uur. Dit betekent dat de huidige bebouwde kom (30 km/per uur) wordt uitgebreid in noordelijke richting.

In 2013 is in het kader van groot onderhoud de Langeraarseweg opnieuw ingericht. Het betreft de reconstructie van de weg tussen de Grote brug en winkelcentrum De Stroopliker en het vervangen van het groen. Ook de hoofdwaterleiding is vervangen en zijn er nieuwe bushaltes geplaatst.

Sinds januari 2013 is Langeraar/Papenveer voorzien van openbaar vervoer. Het betreft een nieuwe buslijn (184) vanuit Alphen aan den Rijn naar Nieuwveen. De bus rijdt via Langeraar/Papenveer en rijdt nu nog alleen doordeweeks om het uur. Er wordt om het uur een lus gemaakt om de Langeraarse Plassen. Hiermee ontstaat een goede busverbinding met Alphen aan den Rijn en Leiden.



Afbeelding 3.11 busverbinding via Langeraar/Papenveer

Conclusie

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.

3.6.5 Dorpsplan Langeraar - Papenveer

Op 15 maart 2011 is het Dorpsplan Langeraar-Papenveer 'Rondom de Plassen' aan het college en de gemeenteraad Nieuwkoop overhandigd. Het plan is door burgers tot stand gekomen, de gemeente heeft voor de nodige ondersteuning gezorgd. Het doel van het dorpsplan is het vergroten van betrokkenheid van inwoners bij het in stand houden en zo mogelijk verbeteren van voorzieningen en welzijn in de eigen woonkernen. In het Dorpsplan komen aan de orde:

- vestigingsmogelijkheden voor kleine bedrijven;
- nieuwbouwwoningen (met aandacht voor starters);
- tegengaan van verpaupering (met name saneren verouderde glastuinbedrijven);
- betere bereikbaarheid van de Langeraarse Plassen.

Conclusie

Het plan voorziet in nieuwbouwwoningen, passend binnen de visie van het Dorpsplan Langeraar/ Papenveer.

3.6.6 Gemeentelijk parkeerbeleid

Op 8 mei 2008 is de notitie gemeentelijk parkeerbeleid door de gemeenteraad vastgesteld (zie bijlage 1 van de regels). In de notitie staan de belangrijkste uitgangspunten voor het gemeentelijk parkeerbeleid beschreven.

In de notitie zijn er parkeernormen voor inbreidings- en uitbreidingslocaties vastgesteld. Met dit laatste worden parkeerproblemen in de toekomst voorkomen.

Bij de vaststelling is een aantal uitgangspunten vastgelegd, namelijk:

1. de mogelijkheden tot verbetering van de parkeersituatie in woonwijken te bekijken bij de uitvoering van reconstructies en waar mogelijk de verbetering in de reconstructie mee te nemen;
2. de parkeernormen voor inbreidings- en uitbreidingslocaties volgens tabel I vast te stellen en deze normen ook strikt toe te passen; rekening houdend met de bezettingspercentages van tabel II;
3. voor gebieden met gecombineerd gebruik de beschreven procedure vast te stellen om te bepalen of er sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen;
4. een nader onderzoek te starten naar de meest effectieve manier om de verplichting tot het parkeren op eigen terrein vast te leggen;
5. de mogelijkheden tot handhaving op het parkeren betrekken bij nadere uitwerking van de totale gemeentelijke handhaving.

Conclusie

In par. 4.11 wordt nader ingegaan op de parkeernorm. Op basis daarvan kan de volgende conclusie worden getrokken. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de notitie gemeentelijk parkeerbeleid. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet met dit kader rekening worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsonderzoeken

4.1 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een (verkennend) bodemonderzoek bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

4.1.1 Wettelijk kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen gelden andere normen dan voor, bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie.

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. In de praktijk wordt gestart met een historisch onderzoek conform NEN 5725 naar mogelijk bodembedreigende activiteiten in het verleden en/of bodemonderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd, bijvoorbeeld in het kader van de Wet milieubeheer of een grondtransactie.

Op basis hiervan wordt een eerste inschatting gemaakt van de bodemkwaliteit ter plaatse. Als de resultaten van dit onderzoek hiertoe aanleiding geeft wordt er bodemonderzoek uitgevoerd, bijvoorbeeld een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Dit laatste onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van de verplichting in de woningwet of Wet milieubeheer.

4.1.2 Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden bij zogenaamde – spoed - of risico locaties) bepaald.

4.1.3 Besluit bodemkwaliteit (Bdk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

4.1.4 Huidige situatie

Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bestemmingsplan(wijziging) voor het plangebied, bestaande uit de deelplannen Vivero, Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd: een historisch en een verkennend onderzoek ([zie bijlage 4](#)).

Voor het historisch onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- bodemloket;
- bodeminformatie Omgevingsdienst West-Holland (inclusief tankbestand, bodemonderzoeken en historisch bedrijvenbestand);
- bodemkwaliteitskaart/bodemfunctieklassenkaart;
- historisch kaartmateriaal (www.watwaswaar.nl);
- luchtfoto's (Google-maps).

In aanvulling hierop zijn gegevens verzameld over de bodemopbouw en geohydrologie en de ligging van het plangebied binnen beschermingszones.

In verband met de leesbaarheid zijn de verschillende onderzoeken voor ieder plangebied hieronder beschreven.

4.1.5 Toetsing deelplan Vivero

Historisch onderzoek

Uit het onderzoek naar het voormalige bodemgebruik is naar voren gekomen dat de onderzoekslocatie in het verleden voor zover bekend als agrarische grond in gebruik is geweest. Enkele sloten in het gebied zijn gedempt en een deel van het grasland is opgehoogd. Het materiaal dat gebruikt is bij deze ingrepen is niet bekend. Het is aannemelijk dat er verontreinigde stoffen zijn gebruikt. Op basis van oude kadastrale kaarten en luchtfoto's komen er geen andere verdachte locaties aan het licht. Op de twee bedrijventerreintjes wordt aan de Van Wassenaerstraat een bodemverontreiniging verwacht, deze hebben geen invloed op de bouwlocaties.

Verkennd onderzoek

Voor het plangebied Vivero is in 2013 de noordelijke kant van het terrein onderzocht in het kader van de bestemmingsplanwijziging voor het plangebied (Vivero). Bij een boring, ter plaatse van de gedempte sloot, overschrijdt het gehalte PAK de interventiewaarde. In de bodem onder het puinpad zijn licht verhoogde gehalten kwik, lood, zink en PAK gemeten. De overige gehalten overschrijden de achtergrondwaarde niet. In de overige onderzochte boven- en ondergrond en in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

Vervolgonderzoek bodem

Er wordt rekening gehouden met de afvoer van circa 700 ton teerhoudend asfalt, storten van 1.750 ton slakken en 350 m³ niet-verspreidbare bagger.

Asbestonderzoek

Onderzoek is verricht naar de opstallen en de aanwezigheid van asbest. In de oude opstallen van het voormalige sportcomplex van RKS V Altior is asbest aangetroffen. Het vervolgonderzoek (type B) wordt tijdens de sloop uitgevoerd.

Conclusie

Er is geen bodemverontreiniging aangetroffen. Op één plaats is in het verleden grond opgebracht achter het meest westelijke veld. De grond is licht verontreinigd (10.000 m³). Uit indicatieve toetsing blijkt dat de grond hergebruikt kan worden als klasse industrie. De grond wordt niet afgevoerd; de grond wordt verwerkt op de locatie zelf als dempingsgrond. De grond op de rest van het terrein blijkt (uit indicatieve toetsing) klasse wonen of beter. Daarmee is op de locatie vrij grondverzet mogelijk. Asbest is aangetroffen in de opstallen van sportvereniging RKS V Altior en wordt vakkundig verwijderd.

4.1.6 Toetsing deelplannen Langerarseweg 12 en Landgoed Langeraar

Algemeen

Het voornemen bestaat om in het onderzoeksgebied zowel woningbouw als natuur te realiseren. In het overige gebied worden de agrarische percelen omgezet in natuur met deels grasland (vergelijkbaar met bestaande situatie), deels water (extra en bredere watergangen), nat grasland, riet en grasland met bos.

Het gebied Landgoed Langeraar is voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied, met uitzondering van het woonhuis en erf van de Langerarseweg 12. Binnen het plangebied zijn enkele afwateringssloten gelegen. Behalve op het erf van de Langerarseweg 12 is binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig.

Historisch onderzoek Langerarseweg 12

In 1998 (Blgg Oosterbeek: kenmerk 77671), 2012 (AT Milieu Advies B.V.; kenmerk AT12189) en 2013 (BS Adviezen; kenmerk 13.843) zijn bodemonderzoeken uitgevoerd.

In 1998 zijn lichte tot matige verontreiniging vastgesteld. Gezien de ouderdom van het onderzoek en de recenter uitgevoerde bodemonderzoek op deze locaties worden onderstaande resultaten representatief geacht.

Verkennd onderzoek Langerarseweg 12

In 2012 is het middengedeelte van het erf onderzocht ten behoeve van de aanleg van de toegangsweg van het plangebied Vivero. Hierbij is rekening gehouden met verdachte activiteiten op het terrein (boomgaard, puinpaden, gedempte sloot, olietank). Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld, waarvan twee ter plaatse van slootdempingen. De grond is hier sterk verontreinigd met barium en PAK. Uit indicatief asbestonderzoek blijkt dat in de puinverharding de restconcentratienorm voor asbest wordt overschreden. Bij de olietank zijn geen verontreinigingen aangetoond. Op het overige deel van de locatie zijn in grond en grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

In 2013 is de noordelijke kant van het terrein onderzocht. In een boring, ter plaatse van de gedempte sloot, overschrijft het gehalte PAK de interventiewaarde. De omvang van de verontreiniging is niet vastgesteld. In de bodem onder het puinpad zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK gemeten. De overige gehalten overschrijden de achtergrondwaarde niet. In de overige onderzochte boven- en ondergrond en in het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. De bovengrond van de boomgaard is aanvullend onderzocht op bestrijdingsmiddelen (OCB). Deze zijn niet verhoogd aangetoond. In het puin van het puinpad zijn 3 plaatsjes asbesthoudend materiaal aangetroffen. In de grond is geen asbest gemeten.

Historisch onderzoek Landgoed Langeraar (thans agrarische percelen)

Tijdens het onderzoek van BS Adviezen uit 2013 zijn, in het kader van de herontwikkeling van deelgebied Vivero, enkele weilanden grenzend aan de zuidkant van de huidige onderzoekslocatie onderzocht. De resultaten van de weilanden zijn het meest representatief voor het overgrote deel van de huidige onderzoekslocatie. Ter plaatse van de weilanden bestaat de bovengrond uit klei tot een diepte van 0,4 a 1,3 m-mv., gevolgd door zand tot de maximale boordiepte van circa 3,0 m-mv. De bovengrond bevat licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, PAK en PCB.

In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. De grondwaterstand is aangetroffen op circa 0,8 m-mv. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan barium en 1,1,2-trichloorethaan. Uit het waterbodemonderzoek in de sloten rondom

de sportvelden is gebleken dat niet alle slib uit de sloten voldoet aan de eisen voor verspreiding op aangrenzende percelen. Het slib uit de zuidelijke sloten is sterk verontreinigd met PAK. Het slib uit de noordelijke sloten (grenzend aan de huidige onderzoekslocatie) voldeed wel aan de eisen voor verspreiding op een aangrenzend perceel.

Toets Verkennend onderzoek Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar

In juli 2014 is voor het plangebied Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar een verkennend onderzoek uitgevoerd. Tijdens de werkzaamheden heeft het Adviesbureau Boluwa Eco Systems geen asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld en in de bodemonsters. Uit de resultaten blijkt dat de grond en het grondwater hooguit licht verontreinigd zijn. De resultaten geven geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen.

Conclusie

Historisch onderzoek Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar

Uit de bodemrapportage uit het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland blijkt dat binnen het plangebied geen gegevens over (ondergrondse) tanks of potentiële bronnen van bodemverontreiniging bekend zijn, met uitzondering van de eerder beschreven demping. Op basis van de resultaten van het historisch bodemonderzoek wordt verwacht dat er plaatse van de agrarische percelen geen tot lichte verontreinigingen voorkomen, met uitzondering van de niet gespecificeerde ophoog laag in het midden van het terrein.

Op het erf van de Langeraarseweg 12 zijn recentelijk bodemonderzoeken uitgevoerd en zijn verschillende gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. Op basis van de bekende gegevens is aanbevolen een verkennend onderzoek uit te voeren conform de NEN 5740 om te bepalen of de actuele bodemkwaliteit belemmeringen oplevert voor de voorgenomen herinrichting.

Verkennend onderzoek Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar

De locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik wonen met tuin. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Volgens het toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2013, gedateerd van 1 juli 2013 behoeft op de betreffende locatie geen nader onderzoek plaats te vinden, aangezien geen van de gemeten gehalten zich boven het gemiddelde van 1/2 (S+1) bevindt. Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op het eigen terrein is zondermeer toegestaan. Eventueel vrijkomende grond mag echter tegenwoordig niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. De initiatiefnemer van de woningbouw aan de Langeraarweg 12 en Landgoed dient de volgende richtlijnen in acht te nemen:

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.

- De Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: deze moeten in acht worden genomen. Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water.
- Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/water.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldgrond.nl.

4.2 Archeologie en overige cultuurhistorie

4.2.1 Wettelijk kader

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wamz is een Wijzigingswet die geleid heeft tot wijzigingen in onder andere de Monumentenwet 1988 (hierna Mw'88). Onder artikel 38a, lid 1, van de Mw'88 is opgenomen dat de gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Om dit goed te kunnen doen, moet men over kennis over het bodemarchief beschikken. De gemeente heeft in dat kader een bureauonderzoek laten uitvoeren door de omgevingsdienst West-Holland (d.d. 31 oktober 2013).

Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden (art. 3.2.6, sub b, Bro). Hiertoe moet in de toelichting van het bestemmingsplan een afweging worden opgenomen over het voorkomen van cultuurhistorische waarden in het gebied en de wijze waarop deze cultuurhistorische waarden - indien noodzakelijk - in het bestemmingsplan worden geborgd.

4.2.2 Bureauonderzoek

In het plangebied bevinden zich een gebied met een middelhoge archeologische verwachting en een ongezoneerd gebied. In het deel met de middelhoge verwachting kunnen resten verwacht worden vanaf het neolithicum tot aan de Romeinse tijd. Deze verwachting is voornamelijk gebaseerd op de CHS en op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). Hierin is te zien dat het zuidelijk deel van het plangebied iets hoger ligt dan het noordelijk deel. Dit verschil in hoogte kan verklaard worden door het feit dat het plangebied op de rand ligt van een gebied waar vanaf de 19e eeuw veenwinning heeft plaatsgevonden. De grond is dus gedeeltelijk afgegraven. Dit in combinatie met erosie zal er naar verwachting voor gezorgd hebben dat een groot deel van het bodemprofiel verstoord is.

Omdat in het plangebied zelf geen archeologische onderzoeken of waarnemingen zijn uitgevoerd, is ook gekeken naar de omgeving. Direct naast het huidige perceel is in 2011 een archeologische bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Het bureauonderzoek is zeer uitgebreid geweest en de in het rapport weergegeven afbeeldingen en kaarten laten ook het huidige plangebied zien.

In het in 2011 onderzochte gebied bevinden zich volgens de AHN lage en hogere gedeelten. De hogere gebieden zijn een gevolg van de aanwezige kreekruggen, de lage het gevolg van veenwinning en erosie. Het booronderzoek laat zien dat de verwachting dat een groot deel van het bodemprofiel verstoord is, voor het naastgelegen terrein is bevestigd. In het onderzoek zijn verder geen archeologische indicatoren aangetroffen.

4.2.3 Melding toevalsvondst

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld kan contact opgenomen worden met de InfoDesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456) of het Archis Meldpunt.

Conclusie

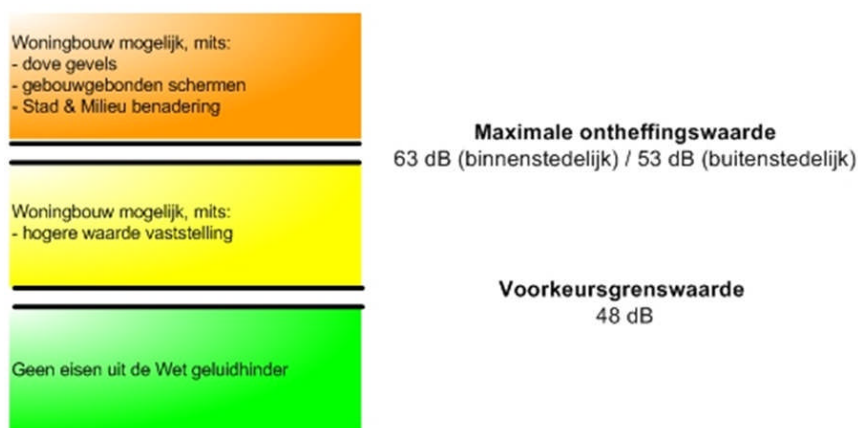
In het bestemmingsplan is op basis van bovenstaande gegevens geen 'waarde - archeologie' opgenomen. Ook in gebieden waar geen archeologie verwacht wordt, is het mogelijk dat tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen. Derhalve geldt wel hetgeen als beschreven is onder de 'Melding toevalsvondst'.

4.3 Geluid

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 hanteert uitgangspunten voor een gebiedsgerichte aanpak. Deze aanpak is gericht op het vergroten van de 'akoestische kwaliteit in Nederland'. Geluid en geluidsniveau moeten passen bij het gebied. In het beleidsplan zijn streefbeelden opgenomen voor de akoestische kwaliteit in alle gebieden in 2030.

4.3.1 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van de weg. Deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de vraag of de weg ligt in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Bij nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van de weg en bij (relevante) aanpassingen aan de weg moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone van de weg gelegen geluidgevoelige bestemmingen.



Afbeelding 4.1. Eisen Wet geluidhinder

4.3.2 Onderzoek

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de toekomstige geluidbelasting vanwege de omliggende wegen op de randen van de kavels Wonen. Daarnaast zullen de geluidbelastingen in de vorm van contouren worden gepresenteerd. De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden.

Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn twee onderzoeken uitgevoerd door Antea Group (voorheen Oranjewoud). Het eerste onderzoek heeft plaatsgevonden in november 2013. Uit dat akoestisch onderzoek bleek dat de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege de Langeraarseweg (60 km/per uur) wordt overschreden. Op basis van dat eerste onderzoek bleek dat er hogere grenswaarden moest worden vastgesteld voor 3 woningen binnen het plangebied "Landgoed Langeraar" en voor maximaal 16 woningen binnen het plangebied "Langeraarseweg 12".

De vast te stellen hogere waarden voor het plangebied Langeraarseweg 12 bleek 61 dB en 59 dB. Op basis van de "richtlijnen voor het vaststellen van hoger waarden Wet geluidhinder", vastgesteld op 4 maart 2013, door het algemeen bestuur van de Omgevingsdienst, bedraagt de maximale hogere waarde, in principe 58 dB, voor wegverkeerslawaai. Bij hogere uitzondering kan worden overgegaan tot het verlenen van hogere waarde tot de wettelijk vastgestelde maximale geluidbelasting.

4.3.3 Aanvullend akoestisch onderzoek

De gemeente Nieuwkoop heeft echter het voornemen om de bebouwde komgrens 96 meter noordoostelijk op te schuiven. Het stedelijk gebied van de kern Langeraar wordt hierdoor uitgebreid naar 30 km per uur. Naar aanleiding hiervan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5).



Afbeelding 4.2 Verleggen bebouwde komgrens net 30 km/per uur .
links: maximum snelheden: rood = 60 km/uur, groen = 30 km/uur zone en geel = woonerf
rechts: detaillering verschuiving bebouwde komgrens

De gemeente Nieuwkoop zal voor het verplaatsen van de bebouwde komgrens met ca. 96 meter in noordoostelijke richting een Verkeersbesluit conform de Wegen- en Verkeerswet moeten nemen.

Voor de aangepaste geluidberekening is aangesloten op het akoestisch model uit het eerder verrichte onderzoek. Dit betekent dat de nummering van de gebieden overeenkomt met de opgenomen gebieden uit het oorspronkelijke eerste onderzoek.

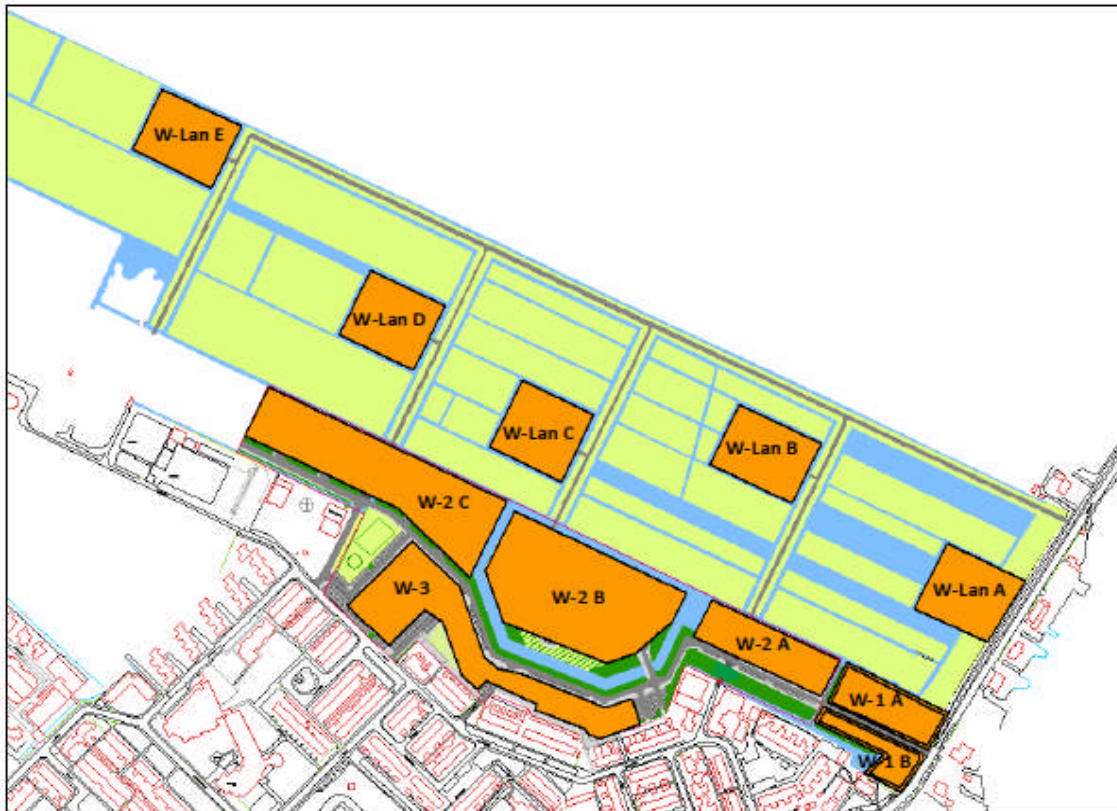
4.3.4 Vivero

De plangebieden binnen Vivero ondervinden als gevolg van de Langeraarseweg of de Van Wassenaerstraat een geluidbelasting lager dan 48 dB. Voor de te realiseren woningen in het W-2 gebied (Vivero) hoeven er door het college van Burgemeester en Wethouders van Nieuwkoop geen hogere waarden verleend te worden.

Geluidbelastingen plangebied Vivero na aftrek ex artikel 110g Wgh

weg	maximale geluidbelasting	opmerking
Langeraarseweg	<48 dB	Geen ontheffing nodig
Van Wassenaerstraat	52 dB	Geen ontheffing nodig
Ontsluitingsweg	54 dB	Geen ontheffing nodig
Gecumuleerd	59 dB	Zonder aftrek ex artikel 110g Wgh

Tabel 2 Geluidbelastingen



Afbeelding 4.3. Impressie ligging van het totale plangebied ten opzichte van deelplan Langeraarseweg 12

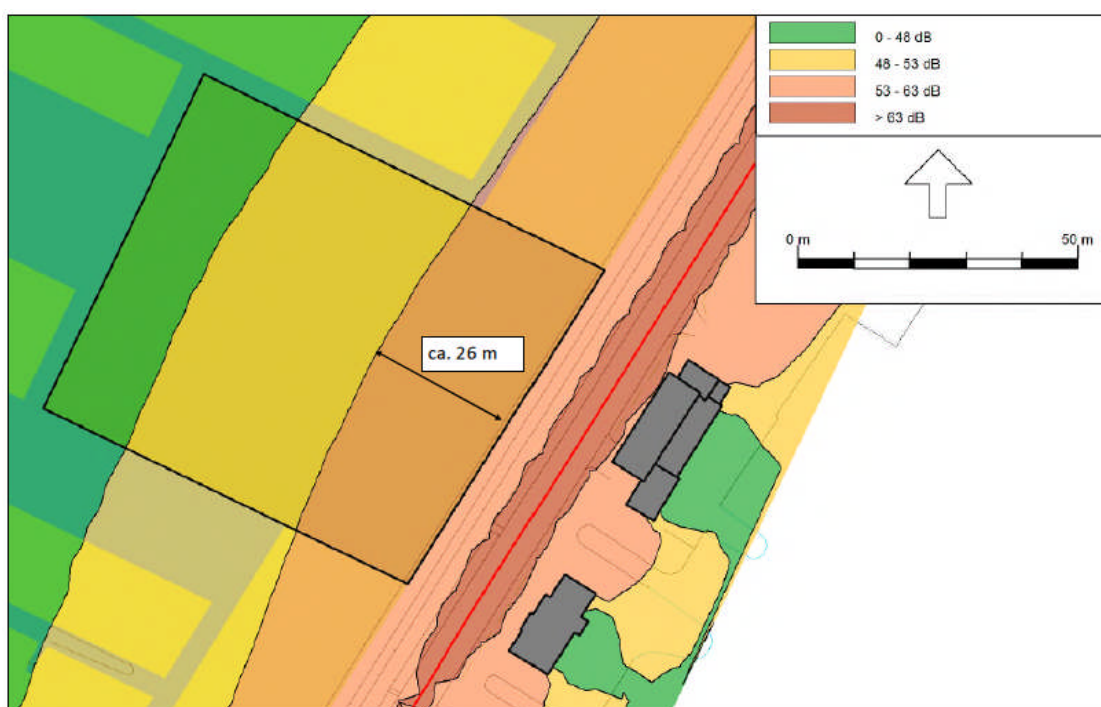
4.3.5 Langeraarseweg 12

Voor de te realiseren woningen aan de Langeraarseweg 12 hoeven er door het college van Burgemeester en Wethouders van Nieuwkoop geen hogere waarden verleend te worden.

4.3.6 Landgoed Langeraar

Voor de eerste woning op het landgoed (W-lan A) aan de Langeraarseweg betekent dit dat er een hogere waarde moet worden aangevraagd voor het gebied < 53 dB. Boven de 53 dB zijn in principe geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. In de onderstaande afbeelding 4.4 is hiervoor de 53 dB contour opgenomen. Deze contour ligt circa 26 meter plan inwaarts (gemeten vanaf de plangrens).

De overige delen binnen het Landgoed Langeraar ondervinden een geluidbelasting lager dan 48 dB of zijn buiten de geluidzone gelegen. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen terug te brengen is niet nodig, omdat daar voldaan wordt aan de grenswaarden. Tevens hoeven er door het college van Burgemeester en Wethouders van Nieuwkoop geen hogere waarden verleend te worden voor deze gebieden.



Afbeelding 4.4. Impressie contouren Langeraarseweg plangebied Wonen- Landgoed (A)

Toetsingskader plansituatie

In de onderhavige situatie is sprake van een bestemming die is gelegen binnen de invloedssfeer van de Langeraarseweg, de Van Wassenaerstraat en de binnenplanse ontsluitingswegen.

Het plangebied betreft woningen in zowel stedelijk als buitenstedelijk gebied en stedelijke en buitenstedelijke wegen met 2 rijstroken. De zonebreedte bedraagt voor de Langeraarseweg 250 meter voor het deel gelegen buiten de bebouwde kom.

Voor de Langeraarseweg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur voor het buitenstedelijk deel, de aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt derhalve 5 dB. Voor de Van Wassenaerstraat, de Langeraarseweg binnen de bebouwde kom en de binnenplanse ontsluitingswegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Zoals beschreven is ook de geluidemissie van deze weggedeelten inzichtelijk gemaakt. Hoewel deze weggedeelten in het kader van de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, zal op deze weggedeelten wel de aftrek ex artikel 110g Wgh worden toegepast.

In het kader van een beschouwing van een goede ruimtelijke ordening kan de geluidbelasting ten gevolge van deze weg, op deze wijze beter beoordeeld worden. Ook voor de 30 km/uur wegen wordt een aftrek van 5 dB gehanteerd.

In de zin van de Wet geluidhinder heeft het plan Landgoed Langeraar betrekking op nieuwbouw in buitenstedelijk gebied, gelegen binnen de geluidzone van een aanwezige weg in buitenstedelijk gebied. Voor de overige plangebieden geldt dat ze zijn gelegen in stedelijk gebied. De onderstaande grenswaarden zijn van toepassing.

weg	voorkeursgrenswaarde (dB)	maximale ontheffing (db)
Langerarseweg	48	53
Langerarseweg stedelijk	-	-
Van Wassenaerstraat	-	-
Binnenplanse ontsluitingsweg	-	-

Tabel 3 Grenswaarden

Daar de Langerarseweg buitenstedelijk en stedelijk een doorgaande weg betreft onder dezelfde naam, is deze weg beschouwd als één weg. Voor de Van Wassenaerstraat, de Langerarseweg binnen de bebouwde kom en de te binnenplanse ontsluitingswegen wordt getoetst aan een streefwaarde van 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Dit is in lijn met de grenswaarden uit de Wgh.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt overschreden door het verkeer op de Langerarseweg. De Omgevingsdienst heeft voor een aantal woningen hogere waarden vastgesteld met een gevelbelasting tussen de 49 en maximaal 54 dB. Het vaststellen van een hogere waarde betekent niet dat wegen meer geluid mogen produceren, maar dat voor een specifieke locatie een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Landgoed is het noodzakelijk een hogere grenswaarde vast te stellen. Dit blijkt uit het door Antea Group uitgevoerde akoestisch onderzoek van 19 september 2014 ([zie bijlage 5](#)).

Op grond van artikel 110c, lid 1 van de Wet geluidhinder zal het ontwerpbesluit hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan er inzage worden gelegd. De Omgevingsdienst West-Holland start parallel aan de bestemmingsplanprocedure de procedure tot vaststelling van deze hogere waarde op. De geluidbelasting is in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Milieuhinder

4.4.1 Wettelijk kader

Bij het mogelijk maken van nieuwe functies (en bij de uitbreiding van bestaande functies) is met het oog op eventuele milieuhinder afstemming tussen nieuwe en bestaande functies van belang. Bestaande hindergevoelige en hinder veroorzakende functies mogen niet worden beperkt als gevolg van een nieuwe functie. Om milieuhinder te voorkomen zijn voor de meeste functies hinderzones vastgesteld. Een algemeen gehanteerde leidraad ter bepaling van de onderlinge afstand tussen functies is de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. De afstanden die hierin zijn opgenomen zijn gebaseerd op de hinderaspecten geluid, stof, geur en gevaar.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Zie onderstaande tabel.

Milieucategorie	Richtafstanden tot een 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot een 'gebied met menging van functies'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50-100 meter	30-50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1.000 meter	300-700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel 4. Richtafstanden per milieucategorie.

Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In tabel 4 zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, geur en gevaar. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1500 meter.

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Het kan daarom zinvol zijn om in specifieke situaties de bewuste bedrijven nader te beschouwen op hun bedrijfsactiviteiten. Het kan immers zo zijn dat een specifiek bedrijf er een andere bedrijfsvoering op nahoudt, waardoor de hinder minder is dan wat op grond van de VNG-publicatie wordt ingeschat.

Bovendien moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften hebben onder meer als doel de hinder voor de omgeving te reguleren en op een acceptabel niveau te houden. Deze voorschriften bieden daarom ook inzicht in de hindersituatie.

4.4.2 Onderzoek

In opdracht van de gemeente heeft de Omgevingsdienst West-Holland het milieuaspectet bedrijven en milieuzonering onderzocht. In relatie tot het onderhavige project spelen de hinder-contouren van de volgende bedrijven:

1. Achtmorgenpad ongenummerd

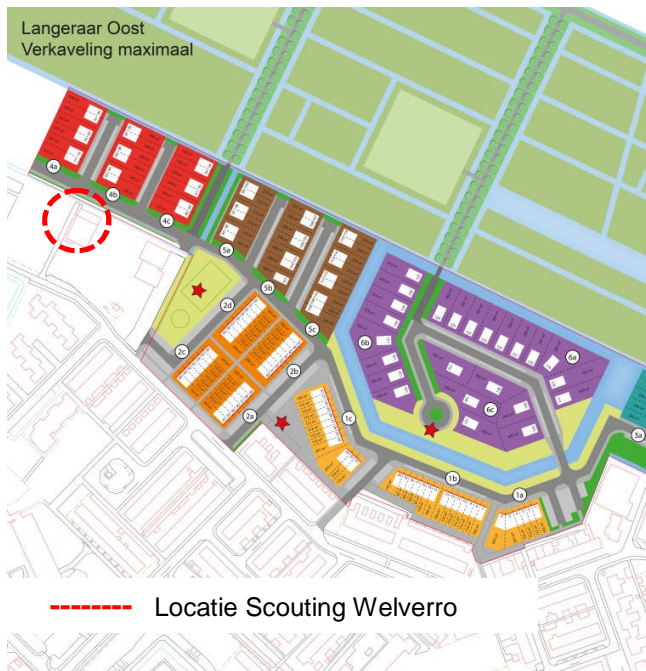
Op deze locatie is de Afvalwaterzuivering Langeraar (AWZI) gesitueerd. De provincie Zuid-Holland heeft in 2006 voor deze AWZI milieuvergunning verleend. Deze afvalwaterzuiveringsinstallatie ligt ongeveer 300 meter buiten het plangebied. Het woongedeelte wordt aangemerkt als "rustige woonwijk" (categorie 4). De geurcontour van de VNG bedraagt 200 meter, waardoor deze installatie geen invloed heeft op het gebied.

2. Achtmorgenpad 1

Op dit adres is een tennisbaan gevestigd. De tennisbaan grenst niet direct aan het plangebied. Conform de VNG publicatie dient voor een tennisbaan, gerekend, vanaf de grens van het perceel, een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden. Hier is rekening mee gehouden. De afstand tot het plangebied bedraagt 150 meter. Het woongedeelte wordt aangemerkt als "rustige woonwijk"(categorie 4).

3. Van Wassenaerstraat 100

Op deze locatie is scouting Welverro gevestigd. Het woongedeelte in de directe nabijheid van de scouting wordt aangemerkt als een gemengd gebied. Dit vanwege de aanwezigheid van het clubgebouw van de scouting en sport- en recreatiezone met diverse sportterreinen en een parkeerplaats/evenemententerrein met ontsluiting op korte afstand van de geplande woningen. De afstand van de nieuwbouwwoningen (grens bebouwing) tot het pand van de scouting is ongeveer 21 meter. De minimaal gewenste afstand tot de woningen in een "gemengd gebied" bedraagt 10 meter. Dit betekent dat voor de scouting, mede door de omliggende activiteiten, een afstand van 21 meter voldoende groot is.



Afbeelding 4.5 Ligging Scouting Welverro in plangebied (impressie proefverkaveling)

Aanwezigheid van gasflessen (maximaal 10 stuks)

Op de locatie van Welverro aan de Wassenaerstraat 100 blijkt een opslag te zijn van 10 butagasflessen. Deze butagasflessen zijn onderdeel van de bedrijfsvoering van de scouting. Op basis van deze informatie heeft de Omgevingsdienst West-Holland een advies uitgebracht met betrekking tot de aanwezigheid van deze gasflessen. Gekeken is of de aanwezigheid van de butagasflessen tot een andere (grote) richtafstand kan kunnen leiden. Dit is niet het geval.

Op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009 is geconstateerd dat de opslag van gevaarlijke stoffen in emballage of gasflessen met een (totale) hoeveelheid van minder dan 10 ton (10.000 kg) moet worden ingedeeld in milieucategorie 1, met een minimaal gewenste afstand van 10 meter in een rustige woonomgeving en 0 meter in een "gemengd gebied". Het woongedeelte wordt aangemerkt als "gemengd gebied" (categorie 1). Op basis van deze richtafstand is de werkelijke afstand van ruim 21 meter voldoende groot.

Wet milieubeheer/PGS 15

Voor de opslag van butagasflessen is de PSG 15 van toepassing. Dit zijn de regels waaraan de scouting zich met betrekking tot de opslag moet houden. Hieruit blijkt dat tussen een gasflessenopslag en de erfgrans, bouwwerken en brandbare objecten binnen de inrichting voldoende weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) aanwezig moet zijn, waarbij het aanhouden van afstand bijdraagt aan de vereiste wbdbo. Bij een wbdbo van 60 minuten kan de afstand in alle gevallen worden teruggebracht tot 0 meter.

Bij een afstand van meer dan 10 meter vervallen de eisen ten aanzien van de wbdbo. De afstandseisen zijn verder afhankelijk van de totale inhoud van de gasflessen. Indien in een in de buitenlucht gesitueerde opslagvoorziening meer dan 1.000 liter brandbare gassen in gasflessen gemeten naar de totale inhoud aanwezig zijn, bedraagt de afstand tussen de opslagvoorziening en de dichtstbijzijnde woning van derden ten minste 15 meter. Indien tussen de opslagvoorziening en de woning van derden een brandwerende voorziening van voldoende omvang aanwezig is, bedraagt de afstand, ten minste 7,5 meter.

De hoeveelheid van 10 butagasflessen is ongeveer 350 liter, ruim onder het maximum van 1000 liter en, uitgedrukt in gewicht, 10 ton. Dit betekent dat, uitgaande van het gegeven dat de scouting zich aan de - ter zake doende - voorschriften uit het Activiteitenbesluit voldoet, een afstand van 15 meter al voldoende is. De werkelijke afstand van ruim 21 meter is, voor wat betreft het aspect butagas-flessen, eveneens voldoende groot.

4. Van Wassenaerstraat 98

Op dit adres is een jongerencentrum gevestigd. De locatie ligt binnen de gewenste afstand van 30 meter, maar deze contour bereikt maar één huis. Bovendien zorgt het jongerencentrum voor weinig tot geen overlast 's avonds. Het aantal evenementen in dit centrum loopt al enkele jaren sterk terug.

5. Langeraarseweg 15

Op deze locatie is een kwekerij gevestigd. Conform de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering is hier sprake van een onderneming in milieucategorie 2 met een minimale gewenste afstand van 30 meter ("rustige woonwijk"), gerekend vanaf de grens van het bouwvlak. De woningen in het plangebied vallen buiten deze contour.

6. Van Wassenaerstraat 22, 22a, 22b, en 22c

Het plan is aangepast aan deze vier bedrijven. Woningen worden buiten de contouren van de bedrijven geplaatst. Het gaat om de volgende vier bedrijven: een dakbedekkersbedrijf, een stucadoorsbedrijf, een garagebedrijf en een schildersbedrijf.

Conclusie

Het thema bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Het ontwerp is zodanig aangepast dat er geen woningen binnen de hindercontouren van de verschillende inrichtingen zijn gelegen. Het jongerencentrum ligt volgens de wetgeving binnen de gewenste afstand van 30 m van het plangebied. De overlast van het centrum is niet groot omdat de contour maar één woning raakt. Het aantal evenementen loopt al een aantal jaren sterk terug.

4.5 Milieueffectrapportage

4.5.1 Wettelijk kader

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Zie onderstaande tabel 5. Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Vroeger kon worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was.

Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Door Infomil wordt dit de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering dat belangrijk nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten (en er dus geen m.e.r. (beoordeling) is uitgevoerd) of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (beoordeling).

4.5.2 Wat is een vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. De m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie of een bestemmingsplan.

Een m.e.r. is een uitgebreide procedure, waarbij een uitgebreid onderzoek (MER) naar de milieueffecten (verkeer, geluid, natuur, water, etc.) wordt uitgevoerd. Een m.e.r.-beoordeling is een toets om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, waardoor een m.e.r. nodig is.

In het Besluit m.e.r., die op 1 april 2011 is gewijzigd (zie kader), zijn in de bijlage, onderdeel C en D activiteiten opgenomen, waarbij op grond van artikel 7.8b van de Wet milieubeheer besloten moet worden of bij de voorbereiding van het plan of besluit voor die activiteiten een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

De voorgenomen activiteit, de ontwikkeling van Vivero, Langeraarseweg 12 en het Landgoed Langeraar, is niet opgenomen in onderdeel C, wel in onderdeel D onder categorie D 11.2.

Zou er sprake zijn van een "overschrijding" van bovengenoemde drempelwaarden dan is sprake van een m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling blijkt onder de drempelwaarden (zie kolom 'gevallen'), omdat:

- de oppervlakte bedraagt minder dan 100 ha;
- het plangebied is wel een aaneengesloten gebied, maar bevat geen 2.000 of meer woningen;
- de bedrijfsvloeroppervlakte van de ontwikkeling bedraagt minder dan 200.000.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of ontwikkeling van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening à het bestemmingsplan

Tabel 5 Drempelwaarden kolom "gevallen"

Conform het gewijzigde Besluit m.e.r. dient, voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd (zie kader) en dient beoordeeld te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Dit wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd.

Conclusie

Toetsing van onderhavig plan aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn leidt tot de conclusie dat voor alle thema's belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zijn uit te sluiten. Deze conclusie wordt onderbouwd in de afzonderlijke milieuparagrafen van dit hoofdstuk.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen.

In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit kunnen nemen dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In Titel 5.2 Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidsbeginsel. Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg.

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteit onderzoeken:

- AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

4.6.2 Wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen (Wlk)

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen (Wlk) van kracht geworden welke in hoofdlijnen is beschreven in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Door deze wijziging is het Besluit luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden lucht-kwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden. Een van deze nieuwe AmvB's is de AmvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM).

De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide (SO²), stikstofdioxide (NO²), fijn stof (PM¹⁰), koolmonoxide (CO), benzeen en lood (Pb), waaraan de concentraties in de lucht moeten voldoen. Tevens wordt in de Wlk aangegeven op welke termijn de gestelde normen gehaald moeten worden. De meest kritische componenten ten aanzien van mogelijke overschrijding van de grenswaarden van de Wlk zijn in Nederland fijn stof en NO². Indien de emissies van de overige componenten niet of nauwelijks wordt verwacht is het gebruikelijk om slechts op de twee meest kritische componenten te toetsen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient in het kader van de Wlk de invloed op de luchtkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt. Dit kan door middel van het aannemelijk maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft en hiermee voldoet aan de grenswaarde uit de Wlk (1% criterium) of de invloed van het project op de luchtkwaliteit rechtstreeks te toetsen aan de grenswaarden voor (NO²) en fijn stof uit de Wlk.

4.6.3 Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL)

Uit de saneringstool 3.1 die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) blijkt dat de achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse langs de dichtst bijgelegen doorgaande weg, de Langeraarseweg, respectievelijk 18,6 ug/m³ (2013) en 22,9 ug/m³ (2013 met zeezoutaf trek) bedragen. Dit is ruim onder de wettelijk toegestane normen van 40 ug/m³ (jaargemiddelde concentraties).

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden, met als doel om alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

In het NSL is gewaarborgd dat vanaf 11 juni 2011 aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM¹⁰) wordt voldaan, en vanaf 1 januari 2015 aan de Europese grenswaarden voor stikstofdioxide (NO²) Tot deze momenten heeft Nederland uitstel gekregen van de Europese unie om aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof te voldoen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- Er is geen sprake van normoverschrijding;
- Er is per saldo sprake van een verbetering (saldo-benadering);
- Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

4.6.4 Niet in betekende mate (NIBM)

Projecten/Plannen die "niet in betekende mate" bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling die minder dan 1% van de grenswaarde bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM¹⁰)³ of stikstofdioxide (NO²) 'niet in betekende mate' is. Dit komt overeen met een maximale toename van 1,24 ug/m³ voor de concentraties fijnstof en stikstofdioxide. In de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn concrete situaties opgenomen die 'niet in betekende mate' zijn. Blijft de ontwikkeling binnen de in deze regeling opgenomen grenzen, dan is het project per definitie 'niet in betekende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Voor de ontwikkeling van woningen, geldt dat bij de realisatie van minder dan 500 woningen (met één ontsluitingsweg) het project per definitie niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6.5 NIBM-Tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan "Niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case.

Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Het doel van deze tool is:

- eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate.

De [NIBM-tool juni 2011](#) is een Excel-applicatie op basis van Rekenmethode 1 (Rbl 2007) en hoeft niet geïnstalleerd te worden. Voor de NIBM-tool is een [handleiding](#) beschikbaar waarin het toepassings-bereik en de uitgangspunten zijn toegelicht.

	Ontwikkelingen die rechtstreeks onder de NIBM-regeling vallen	Opmerking
a.	500 woningen, met één ontsluitingsweg	Ca. 7.000 verkeersbewegingen
b.	1.000 woningen met twee ontsluitingswegen	
c.	33.333 m ² bvo kantoren, met één ontsluitingsweg;	
d.	66.667 m ² bvo kantoren met twee ontsluitingswegen;	
e.	Combinatie woningen en kantoren, met twee ontsluitingswegen (formule: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{m}^2 \text{ bvo kantoren} * 0,4$)	

Tabel 6 NIBM-regeling

4.6.6 Onderzoek

Conform de Wet milieubeheer en het bijbehorende 'Besluit niet in betekenende mate' kan de ontwikkeling als 'Niet in betekenende mate' worden gekarakteriseerd. Dit besluit definieert bijvoorbeeld een woningbouwproject van 500 woningen met 1 bijbehorende ontsluitingsweg als 'niet in betekende mate'. 500 woningen brengt ca. 7.000 verkeersbewegingen met zich mee. Dit is de 3% eis uit de wet (de bijdrage aan de luchtkwaliteit mag niet meer dan 3% bedragen om binnen NIBM te blijven).

Volgens bijlage 3 B.2 van de Regeling "niet in betekende mate" zal het plan hierdoor niet in betekende mate bijdragen. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Voorschrift 3B.2 (Woningbouwlocaties), aangewezen ingevolge artikel 4, tweede lid, worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van een ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeerstelling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De realisatie van 169 woningen valt direct onder de hierboven genoemde NIBM regeling, omdat 168 woningen immers minder is dan de gestelde grens van 500 woningen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de volgende punten:

- er is geen sprake van normoverschrijding
- het plan draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij biedt de mogelijkheid om lokaal agrarisch geurhinderbeleid vast te stellen. Gemeente Nieuwkoop heeft besloten om hier gebruik van te maken. Hiermee kan maatwerk worden geboden, waarmee een balans kan worden gezocht tussen agrarische ontwikkeling en ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Met het agrarisch geurhinder beleid wordt aansluiting gezocht bij de ontwikkelingen die in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 zijn uitgestippeld.

De gemeente Nieuwkoop zal in de komende jaren een aantal woningbouwplannen realiseren rond de bestaande dorpskernen. Er wordt hierbij gestreefd naar een goede balans tussen wonen en agrarische bedrijvigheid. Aan de randen van de kleine kernen vraagt de ontwikkeling van de woningbouwplannen in relatie tot de veehouderij aandacht.

De geurgebiedsvisie van de gemeente Nieuwkoop ondersteunt de structuurvisie bij de realisatie van vitale woonkernen, de ontwikkeling van recreatieve functies in het buitengebied en de versterking van de weidegebonden agrarische sector.

Gezondheid

Binnen veehouderijen en in de omgeving daarvan kunnen gezondheidsaspecten een rol spelen. De onderzoeken en beleidsvorming op dit vlak richten zich met name op de intensieve veehouderij. De huidige inzichten geven geen aanleiding om te veronderstellen dat ter plaatse van grondgebonden veehouderijen van relatief beperkte omvang zoals aanwezig in de directe omgeving van het plangebied, sprake is van relevante gezondheidseffecten die een rol dienen te spelen bij de afwegingen in het kader van een bestemmingsplan landelijk gebied.

Conclusie

Uit de geurgebiedsvisie blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie geen aanwezige veehouderijen zijn gevestigd die van invloed zijn op de geursituatie in het plangebied.

4.8 Flora en fauna

4.8.1. Wettelijk kader

Voorafgaand aan ruimtelijke inrichting van gebieden moet door middel van een natuurtoets worden vastgesteld of beschermde natuurwaarden in het geding zijn. Indien er beschermde natuurwaarden worden geschaad is een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet voor aanvang van de werkzaamheden noodzakelijk. Het is daarbij van belang om te weten tot welke beschermingscategorie de aanwezige soorten behoren.

De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Algemene soorten waarvoor geen ontheffingsplicht geldt wegens een algehele vrijstelling (licht beschermde soorten).
- Strikt beschermde soorten waarvoor een ontheffingsplicht geldt voor werkzaamheden die leiden tot verstoring van deze soorten of vernietiging van het leefgebied.
- Overige soorten ('middengroep') waarvoor een vrijstelling geldt indien wordt gewerkt volgens een goedgekeurde Gedragscode.

Het doel van de Flora- en faunawet (1998) is het in stand houden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op de volgende manieren:

- Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen.
- Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort.

Voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Ministerie van Economische Zaken).

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

4.8.2 Algemeen

Adviesbureau Van der Goes en Groot heeft zowel quickscans en een veldonderzoek uitgevoerd ([zie bijlage 6](#)).

Het veldonderzoek betreft de inventarisatie naar (beschermde) vissen, amfibieën, jaarrond beschermde broedvogels en vleermuizen voor het plangebied.

De onderzoeken zijn uitgevoerd op de volgende locaties:

- Plangebied Vivero en Landgoed Langeraar, zoals beschreven in het rapport Nieuwbouwlocaties en Landgoed te Langeraar van 23 januari 2012.
- Plangebied Langeraarseweg 12, zoals beschreven in het rapport van Van der Goes en Groot op 6 november 2013.
- Plangebied, zoals beschreven in het rapport van Van der Goes en Groot op 28 september 2014

Het plangebied bestaat momenteel voornamelijk uit grasland. Rond en door het plangebied liggen enkele smalle watergangen met steile oevers. Enkele boomsingles zijn ook te vinden ter plaatse van het voormalig sportcomplex Altior en de Langeraarseweg 12.

Flora

In het plangebied werd geen zwaar beschermde flora waargenomen. Deze wordt ook niet verwacht. Hier en daar kan wel de licht beschermde Zwanenbloem voorkomen.

4.8.3 Quickscans

Uit de quick scans is gebleken dat in het plangebied beschermde vissen als de Kleine Modderkruiper en Rugstreppad kunnen voorkomen. De Bittervoorn is in potentie aanwezig.

4.8.4 Nader onderzoek (Veldonderzoek)

Om uitsluitel te verkrijgen omtrent het voorkomen van jaarrond beschermde vogels, vleermuizen en zwaar beschermde amfibieën en vissen, is een nader onderzoek ten behoeve van een inventarisatie uitgevoerd door Van der Goes en Groot. Het naderonderzoek heeft plaatsgevonden op basis van de quickscans.

Kleine Modderkruiper n de Bittervoorn

Ten aanzien van de kleine modderkruiper en de Bittervoorn is een toename van het leefgebied te verwachten als gevolg van de aanleg van bredere waterpartijen met natuurvriendelijke oevers.

De Bittervoorn komt slechts in potentie in het plangebied voor. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de beide vissoorten. Ten tijde van de werkzaamheden van het vergraven van de watergangen dienen eenvoudig toe te passen maatregelen genomen te worden om de negatieve effecten op beide vissoorten niet te verstoren of dat ze gedood worden. Door te werken conform enkele eenvoudig toe te passen maatregelen kunnen deze negatieve effecten echter goed worden voorkomen. Deze maatregelen omvatten bijvoorbeeld bij het verbreden van watergangen; altijd werken in één richting en richting open water. Bij het dempen van watergangen; Watergang droogpompen en de achtergebleven vis handmatig overzetten naar nabijgelegen wateren. Dit zijn slechts enkele voorbeelden. Zodra er meer details zijn over de methode van werken dient hiervoor een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld conform de gedragscode voor de Bouw- en Ontwikkelingssector onder begeleiding van een ter zake kundige.

De Kleine modderkruiper is beschermd middels tabel 2 van de Flora- en faunawet. Door te werken conform een goedgekeurde gedragscode van het Ministerie van EL&I voldoet men aan de eisen voor een vrijstelling van de Flora- en faunawet voor deze soort. Deze gedragscode eist de implementatie van een locatie- en soortspecifiek ecologisch werkprotocol.

De Bittervoorn is beschermd middels tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Dit houdt in dat er geen negatieve effecten op deze soort plaats mogen vinden. Dit betekent dat de werkzaamheden zodanig dienen te worden uitgevoerd dat er geen schade aan individuen of populaties van deze soorten mogen ontstaan.

Rugstreppad

Ten aanzien van de rugstreppad zijn negatieve effecten te verwachten door de verbreding van watergangen. Op grond van de potentie in de quickscan is alleen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Vivero

In het plangebied zijn er geen negatieve effecten te verwachten op vogels, vleermuizen of andere zoogdieren. Voor deze soortgroepen zijn geen maatregelen ten aanzien van de Flora- en faunawet vereist. Ten aanzien van vleermuizen zijn geen significante effecten te verwachten.

Langs de oostzijde is mogelijk foerageergebied aanwezig boven de tuinen en langs begroeiing.

Door de aanleg van de nieuwe woonwijken zal dit foerageergebied in oppervlak toenemen. Aanwezige foerageergebieden en vliegroutes worden niet aangetast. Er bevinden zich geen beschermde elementen voor vleermuizen in het plangebied. De streng beschermde soorten Kleine modderkruiper, Rugstreppad en de Bittervoorn (alleen in potentie) komen voor in het plangebied en kunnen door de plannen negatief worden beïnvloed.

Landgoed Langeraar

In het plangebied zijn er geen negatieve effecten te verwachten op vogels, vleermuizen of andere zoogdieren. Voor deze soortgroepen zijn geen maatregelen ten aanzien van de Flora- en faunawet vereist. Ten aanzien van vleermuizen zijn geen significante effecten te verwachten in het plangebied. Er bevinden zich geen beschermde elementen voor vleermuizen in het plangebied.

Langeraarseweg 12

In het plangebied Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar zijn er negatieve effecten te verwachten op vogels, vleermuizen of andere zoogdieren. Voor de aanwezige foeragerende vleermuizen in Ransuilen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep, omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop voor deze soorten aanwezig is. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

4.8.5 Maatregelen

Ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet zullen de volgende maatregelen in acht worden genomen:

- Werkzaamheden aan watergangen worden uitgevoerd conform een goedgekeurde gedragscode;
- Het voorkomen van de rugstreepad en de Bittervoorn is een jaar voorafgaand aan de werkzaamheden in kaart gebracht;
- Afhankelijk van de resultaten van bovenstaande inventarisatie zullen mogelijk aanvullende mitigerende of compenserende maatregelen plaatsvinden;
- Ten tijde van de werkzaamheden wordt voorkomen dat de rugstreepad of de bittervoorn het plangebied betreft.

De voorgaande maatregelen zullen in een ecologisch werkprotocol conform een door het door het ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode worden verwerkt.

De gemeente Nieuwkoop heeft een door het ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode (18-10-2010), hetgeen betekent dat als volgens deze gedragscode wordt gewerkt geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd voor de Kleine modderkruiper.

Omdat het project een ruimtelijke ingreep omvat en niet te scharen is onder 'bestendig beheer' dient voor de onder Tabel 3 beschermde Rugstreepad wel een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

4.8.6 Aanbevelingen ter bevordering van natuur in de stad

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in de stad versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan;

- Verbreden wateren rondom het perceel en de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen, huismussen en zwaluwen;
- Plaatsing (steen)uilen kasten aan de randen van het plangebied;
- Behouden en aanleggen van inheemse groenstructuren.

Dergelijke maatregelen bevorderen de leefbaarheid van een woonwijk aanzienlijk. Ook dragen deze maatregelen sterk bij aan een versnelling van het natuurlijk evenwicht in een nieuwbouwwijk. Dit kan typische problemen als spinnenoverlast of muizenplagen van nieuwbouwwijken voorkomen.

De aanvraag tot ontheffing is op 9 februari 2015 aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Ministerie van Economische Zaken).

Het is de verwachting dat de ontheffing voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt verleend. In de planvorming is al rekening gehouden met compenserende en mitigerende maatregelen in verband met Kleine Modderkruiper en de Rugstreppad.

Conclusie

In het onderzoeksgebied zijn beschermde soorten dieren als Rugstreppad en Kleine Modderkruiper vastgesteld. De Bittervoorn is in potentie aanwezig, maar niet aangetroffen. Een ontheffingsaanvraag voor de Rugstreppad en Kleine Modderkruiper wordt ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. In het plangebied zijn geen verblijvende vleermuizen en ransuilen in bomen en/of gebouwen aangetroffen. Een ontheffing voor deze soortgroep hoeft niet te worden aangevraagd.

De gemeente Nieuwkoop zal een ontheffing Flora- en faunawet aanvragen ten behoeve van de rugstreppad en de Modder Kruiper. In verband met de compenserende en mitigerende maatregelen die zullen worden genomen, is het de verwachting dat de ontheffing zal worden verleend. Flora- en fauna vormt na ontheffingverlening geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bij werkzaamheden in het plangebied dient rekening te worden gehouden met bovenstaande diersoorten en moeten worden gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode.

Aanvulling:

Adviesbureau Van der Goes en Groot heeft op 29 januari 2015 een Activiteitenplan (zie bijlage 6.1.) en de daarbij behorende projectplan (zie bijlage 6.2.) opgesteld ten behoeve van de aanvraag voor de ontheffing voor flora en fauna. Ten behoeve van de te nemen maatregelen wordt verwezen naar het Activiteitenplan (zie bijlage 6.1.)

In het inventarisatierapport staat de gebruikte inventarisatiemethode omschreven en hoe gebruikt is gemaakt van landelijke protocollen, richtlijnen en standaarden. Uit het inventarisatierapport blijkt het voorkomen van een aantal beschermde diersoorten, zie Tabel 2.

Van de vleermuizen werden alleen langsvliegende en foeragerende dieren waargenomen. Van de aangetroffen beschermde soorten is de Rugstreppad opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soort kan alleen ontheffing verleend worden ten behoeve van belangen, genoemd in de Habitatrichtlijn. De ontheffing voor de Rugstreppad is aangevraagd op maandag 9 februari 2015.

De gemeente Nieuwkoop beschikt over een door het ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet. Door te werken volgens de gedragscode zal zoveel mogelijk voorkomen worden dat schade aan de Kleine modderkruiper kan optreden. Omdat volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt, is het niet nodig ontheffing aan te vragen voor deze tabel 2 soort..

4.9. Natuur en ecologie

In Nederland wordt de natuur beschermd op basis van gebiedsbescherming.

4.9.1 Gebiedsbescherming

De volgende natuurgebieden kunnen van invloed zijn op het plangebied:

- Natura 2000
- Ecologische hoofdstructuur

4.9.2 Natura 2000 / Ecologische Hoogstructuur (EHS)

Binnen de Europese Unie wordt beoogd een samenhangende netwerk van leefgebieden en soorten te realiseren, Natura 2000 genaamd. Voor beschermende Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen (in of in de nabijheid van het Natura 2000-gebied) geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstoring effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden (Natuur)beschermingswet).

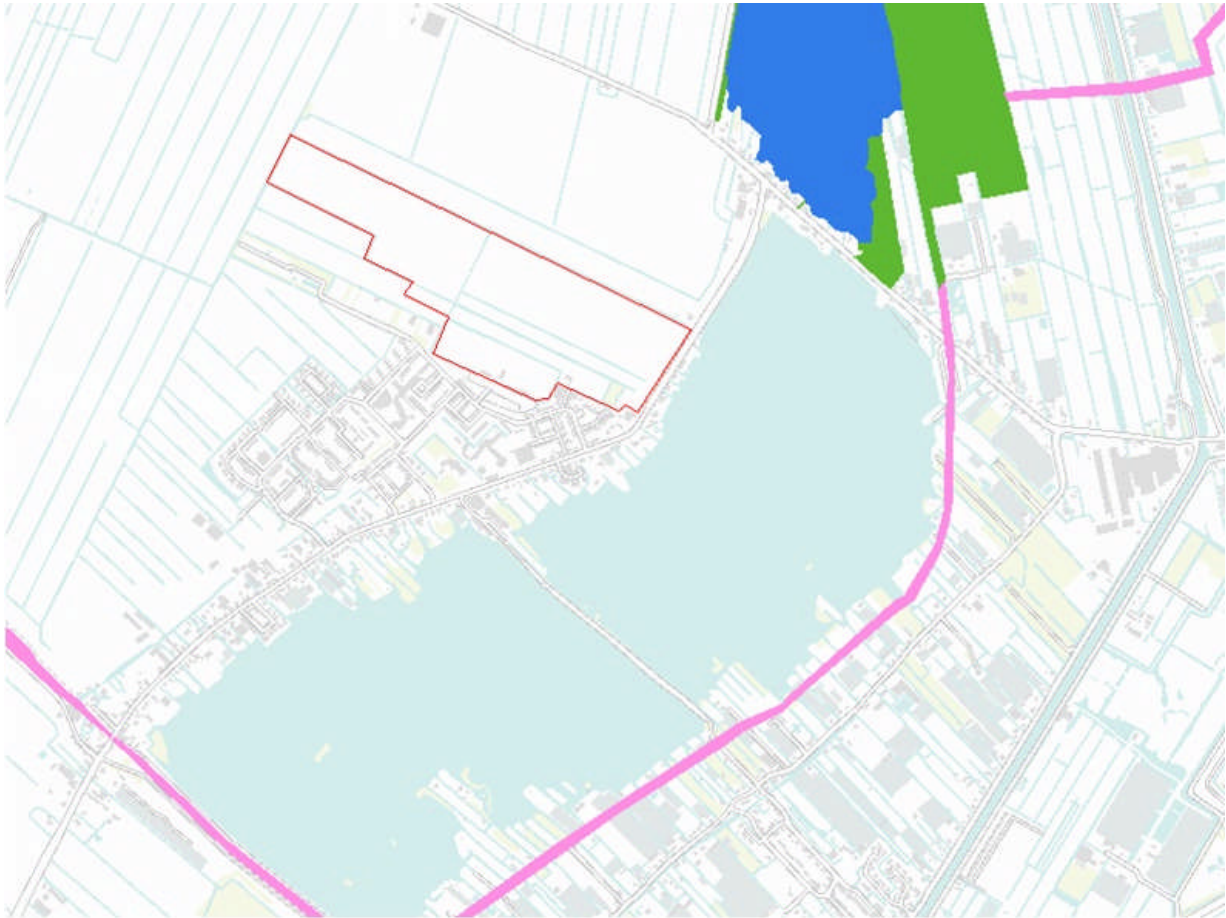
Het doel van Natura 2000 is het behoud en herstel van de biodiversiteit in Europa. De Europese Unie wil, door middel van de Natura 2000-gebieden, bedreigde en waardevolle habitattypen en soorten in stand houden en zo nodig herstellen. Het Natura 2000 netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitats) als de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Hierbij wordt uitgegaan van het idee dat natuur niet ophoudt bij landsgrenzen en dat het voor behoud van de vitaliteit en diversiteit van natuur van belang is om internationale maatregelen te nemen.

Het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en De Haeck

De Nieuwkoopse Plassen en De Haeck liggen in de gemeente Nieuwkoop en hebben een totale oppervlakte van ongeveer 2.000 hectare. Midden in het Groene Hart gelegen zijn zij een veilige haven voor veel zeldzame en kwetsbare dier- en plantensoorten. Als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur vormen de uitgestrekte rietlanden, plassen en moerassen een uniek en gevarieerd natuurgebied. Zo huist er de op één na grootste kolonie purperreigers van Europa en groeit er veenmos. Daarom is het gebied op 10 september 2008 aangewezen als Natura 2000-gebied. De aanwijzing is definitief van kracht geworden op 6 januari 2014.



Afbeelding 4.6 Ecologische hoofdstructuur (EHS) nabij het plangebied (bron: Alterra).



Afbeelding 4.7 uitsnede gebiedsbescherming (EHS)

Conclusie

Op afbeelding 4.6 is de ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van natuurgebieden in de directe omgeving weergegeven. Ten noordoosten van Langeraar bevindt zich binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied het natuurgebied Geerpolderplas en de Ecologische Hoofdstructuur (groen) en een ecologische verbindingzone (afbeelding 4.7 roze lijn).

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, de Habitatrichtlijn of de Vogelrichtlijn. Evenmin maakt het plangebied onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

4.10 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is sinds 27 oktober 2004 van kracht. Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10⁻⁶ voor 2010. Voor wat betreft het groepsrisico wordt een motiveringsplicht wettelijk geregeld. Krachtens het Bevi moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

4.10.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRVgs).

4.10.2 Situatie plangebied

Uit bestudering van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de omgeving van het plangebied drie kwetsbare objecten zijn gelegen. Een basisschool, een jeugdcentrum en een verzorgingstehuis liggen ten zuiden van het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen transportassen of opslaglocaties voor gevaarlijke stoffen, noch planologisch andere relevante objecten of veiligheidsgebieden.



Afbeelding 4.8 Risicokaart met plangebied (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen instellingen of objecten die invloed hebben op de externe veiligheid. Wel zijn er drie kwetsbare objecten in Langeraar, maar die worden niet gestoord door het project. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

4.11 Verkeer en parkeernorm

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.11.1 Verkeer

BonoTraffics BV heeft in de periode van 11 t/m 17 juli 2014 op de volgende locaties Mechanische verkeerstellingen uitgevoerd (zie bijlage 7);

01. Langeraarweg tussen Geerweg en Van Wassenaerstraat;
02. Langeraarweg tussen Woudsedijk en Aardamseweg;
03. Langeraarweg tussen Van Aerssenstraat en G. van Dijkstraat*;
04. Van Wassenaerstraat tussen Van Brederoplein en Van Aerssenstraat;
05. W. Ontzigstraat tussen C.A. van Zwietenstraat en Drossaard;
06. A.G.M. v.d. Hoevenstraat tussen J.A. Bontjestraat en Van Wassenaerstraat

**In verband met herstelwerkzaamheden is in afwijking van de meetperiode, op locatie nr.3 het gemotoriseerd verkeer van 15 t/m 21 juli 2014 geregistreerd.*

Verkeersproductie extra woningen

Wanneer voor een bepaald gebied bekend is hoeveel woningen er zullen worden gerealiseerd, kan op basis van kengetallen globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden berekend. Langeraar wordt geclassificeerd als centrum-dorpswonen. Bij dit type is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag etmaal 7. Het aantal woningen dat toegevoegd wordt, is 168. De totale hoeveelheid voertuigbewegingen per etmaal voor het nieuwe gebied is ongeveer 1.200 (168*7).

Verkeersaanbod na verplaatsing Altior en realisatie van woningen

De 168 woningen genereren ongeveer 1.200 motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal (168*7). Dit levert, aangevuld met de recente tellingen, de volgende (geactualiseerde) tabel:

Locatie	Huidige situatie	Toekomstige situatie verplaatsing Altior	Toekomstige situatie + 168 woningen
01. Langeraarweg (noord)	2.700	2.700	3.300
02. Langeraarweg (zuid)	3.200	3.200	3.800
03. Langeraarweg (woonerf)	1.900	1.900	2.500
04. Van Wassenaerstraat	700	700	1.300
05. Ontzigstraat	900	900	900
06. A.G.M van der Hoevenstraat*	200	700	700

Tabel 7 Geactualiseerde tabel, intensiteiten (werkdagmiddelen) gemotoriseerd verkeer wegen Langeraar in de huidige (2014) en toekomstige situatie.

*Er vanuit gaande dat de A.G.M. van der Hoevenstraat in plaats van het Achtmorgenpad de toekomstige ontsluiting van sportpark Altior verzorgt.

4.11.2 Acceptabele verkeersintensiteit

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP), wat in 2010 door de raad is vastgesteld, zijn de wegen en straten van Nieuwkoop gecategoriseerd conform het landelijk principe

“Duurzaam Veilig”. Een belangrijk doel van categorisering is om vorm en functie van wegen en straten met elkaar in overeenstemming te brengen. Hierdoor neemt de verkeersveiligheid toe.

Binnen de categorisering van Nieuwkoop worden de Van Wassenaersstraat, W. Ontzigtstraat en Achtmorgenpad aangemerkt als erftoegangsweg type B. Op deze wegen geldt een maximale snelheid van 30 km per uur.

In tabel 8 is weergegeven welke maximale intensiteiten op de verschillende wegcategorieën volgens de landelijke richtlijnen van het CROW, mede vanuit het oogpunt van leefbaar en veiligheid maximaal wenselijk zijn. In het ASVV (*Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW 2004*) is deze indeling opgenomen. Hoewel in het ASVV 2012 deze indicatie niet langer is opgenomen, zijn de waarden nog steeds bruikbaar als richtlijn voor maximaal wenselijke intensiteit per categorie.

Op de Van Wassenaersstraat, W. Ontzigtstraat en Achtmorgenpad is 6.000 voertuigen per etmaal acceptabel. Bij erven is maximaal 2400 motorvoertuigen per etmaal acceptabel.

wegcategorie	indicatie maximale intensiteit	
	van	tot
<i>erftoegangsweg binnen bebouwde kom:</i>		
erven	1.000 mvt/etm	2.400 mvt/etm
30 km/uurzones	5.000 mvt/etm*	8.000 mvt/etm*
<i>gebiedsontsluitingswegen binnen bebouwde kom**:</i>		
50 km/uurwegen (2x1 rijstroken; GÖW type II) **	800 pae/uur/rijstr (1.800 pae/uur)	1.800 pae/uur/rijstr (3.200 pae/uur)
<i>erftoegangswegen buiten bebouwde kom:</i>		
60 km/uurzones (erftoegangsweg type I)	5.000 mvt/etm	8.000 mvt/etm
80 km/uurzones (erftoegangsweg type II)	enkele honderden mvt per etm	
<i>gebiedsontsluitingsweg buiten bebouwde kom**:</i>		
80 km/uurwegen (2x1 rijstroken; GÖW type II)	1.400 pae/uur/rijstr	1.800 pae/uur/rijstr
80 km/uurwegen (2x2 rijstroken; GÖW type I)	1.800 pae/uur/rijstr	2.000 pae/uur/rijstr

Tabel 8. indicatieve maximale hoeveelheden autoverkeer in motorvoertuigen (mvt) per etmaal of personenauto eenheden (pae) per spitsuur voor verschillende typen wegen (bron: CROW richtlijnen conform ASVV, handboek wegontwerp)

Fietstellingen

Naast de tellingen voor gemotoriseerd verkeer zijn er in dezelfde periode ook fietstellingen uitgevoerd. Dit levert de volgende intensiteiten voor het fietsverkeer op de zes locaties:

Locatie	Huidige situatie
01. Langeraarseweg (noord)	200
02. Langeraarseweg (zuid)	400
03. Langeraarseweg (woonerf)	700
04. Van Wassenaerstraat	200
05. Ontzigtstraat	300
06. vd Hoevenstraat*	200

Tabel 9. intensiteiten (werkdagmiddelen) fietsers huidige situatie (2014)

4.11.3 Parkeren

In de Notitie Parkeerbeleid zijn parkeernormen opgenomen. Hieruit kan worden afgeleid dat voor de planlocatie Vivero, Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen voor grote woningen (> 450 m³) en 1,85 parkeerplaatsen per woning voor gemiddelde woningen (350 - 450 m³) moet worden aangehouden. Voor kleine woningen (< 350 m³) geldt een parkeernorm van 1,55 en voor serviceflats 0,45.

In het plan is tevens rekening gehouden met 60 extra parkeerplaatsen die worden gerealiseerd om de parkeerdruk in het huidige Langeraar te verlichten. Deze extra plaatsen worden in het zuidelijk deel van de ontwikkeling gerealiseerd in aansluiting op de bestaande structuur van Langeraar.

Het effect van de verkeersgeneratie van Vivero, Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar op de direct omliggende wegen is ondanks een toename verkeerskundig acceptabel. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Conclusie

De verplaatsing van sportvereniging Altior en de realisatie van de nieuw te ontwikkelen woningen leveren op basis van de 30 km categorisering geen problemen op voor het onderliggend wegennet van Langeraar. Op dit type wegen zijn 5000-6000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel volgens de richtlijnen van het CROW uit 2004, welke zijn opgenomen in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en nog worden gehanteerd. Op alle 30 km wegen worden deze intensiteiten niet gehaald. Het woonerfgedeelte van Langeraarseweg krijgt als woonerf in de toekomstige situatie 2.500 motorvoertuigen te verwerken. Dit overstijgt de genoemde richtlijnen van het CROW, maar gezien de doorgaande functie van deze weg wordt dit als acceptabel beoordeeld.

De inrichting is voldoende om de snelheid van het gemotoriseerde verkeer te verminderen en 2.500 mvt per etmaal zorgt niet voor een dusdanige drukte dat de oversteekbaarheid van de straat in gevaar komt.

Het maximaal aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal geplande ontwikkelingen. Indien nodig kunnen er in het plan nog wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen. Langsparkeren kan bijvoorbeeld op de nodige plaatsen worden veranderd in dwars parkeren. Voor grote woningen komt er een parkeerplaats op eigen kavel, om zo de parkeernorm te halen.

4.12 Waterparagraaf

4.12.1 Inleiding

In het kader van dit bestemmingsplan moet de watertoets worden doorlopen. De volledige watertoets is als bijlage 8, bij deze toelichting opgenomen. In de watertoets worden de huidige en toekomstige situatie en de benodigde maatregelen toegelicht om het watersysteem te laten voldoen aan de lokale, regionale en landelijke normering. De watertoets heeft in dit stadium een globaal karakter.

4.12.2 Wettelijk kader

Sinds 1 november 2003 is de watertoets een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het doel van het watertoetsproces is om in een zo vroeg mogelijk stadium rekening te houden met water in ruimtelijke plannen en besluiten. In de startovereenkomst Waterbeleid voor de 21e eeuw en in het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben de gezamenlijke overheden bepaald dat water een sturend principe moet zijn in de ruimtelijke ordening. Verantwoordelijk voor het waterbeheer in het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.12.3 Beschrijving huidige situatie

Oppervlaktewater

Het plangebied maakt deel uit van de Wassenaarsepolder, peilgebied OR-4.04.1.1.

Aan de westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door een primaire watergang. In de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland is opgenomen dat deze watergang een gemiddelde waterdiepte van 0,9 m heeft en breedte van bijna 6 m op de waterlijn.

In het plangebied zijn diverse overige watergangen aanwezig. In totaal heeft het aanwezige oppervlaktewater volgens de legger een oppervlak van 1,14 ha. Het plangebied is gedeeltelijk ook beschreven in het "Projectplan Inrichtingsmaatregelen Wassenaarschepolder noordoost" (projectnummer 99857, Hoogheemraadschap van Rijnland). In dit projectplan is een aantal maatregelen beschreven, zoals het samenvoegen van een aantal onderbemalingen ten noorden van het plangebied tot één blokbemaling, het verbreden van een aantal watergangen en de en de nieuwbouw van een vijzelgemaal.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft het voornemen de onderbemaling op termijn op te heffen.

Grondwater

In het DINOLoket van TNO zijn geen gegevens beschikbaar waaruit de grondwaterstand in het plangebied af te leiden is.

De Bodemkaart van Nederland geeft aan dat in het plangebied een grondwatertrap III heerst. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen 0,40 m – mv. ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tussen 0,80 en 1,20 m – mv. De kaartbijlagen van het peilbesluit Wassenaarschepolder (Rijnland, 25 januari 2012) geven aan dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand in het oosten van het plangebied 0,20 tot 0,40 m – mv. is. In het westen ligt deze dieper, tussen 0,40 en 0,60 m – mv.

Bij de realisatie van het plan zal door middel van geotechnisch onderzoek onder meer het grondwater in de verschillende bodemlagen in beeld worden gebracht, dit in verband met de kwelstromen en mogelijke opbarsting van bodemlagen.

Lokale bodemopbouw

De bodem in het plangebied wordt omschreven als tochteerdgrond van zavel. Dit grondtype is kenmerkend voor droogmakerijen waar door ontginning de bovenliggende veenlaag vrijwel geheel verdwenen is.



Afbeelding 4.9 Huidige situatie volgens de legger Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterkeringen

De Langeraarseweg vormt de regionale kering. De kering is volgens de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland NAP -1,15 m hoog. De kering heeft een kruinbreedte van 1,5 m en een binnentalud van 1:7. Aan de polderzijde heeft de kering een beschermingszone van 11 m.

Riolering

In de huidige situatie is er in het plangebied geen riolering aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is stedelijk gebied voorzien van een gemengd of gescheiden rioolstelsel.

4.12.4 Randvoorwaarden Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt dat voor een project waarin meer dan 10.000 m² extra verharding wordt aangebracht een maatwerkoplossing noodzakelijk is. Als richtlijn wordt gehanteerd dat 15% van de toename van het extra verhard oppervlak gecompenseerd moet worden met open water. Daarnaast moeten bestaande watergangen die worden gedempt voor 100% worden gecompenseerd. Voorts geldt dat verharding zo moet zijn aangelegd dat hemelwater gecontroleerd kan afstromen naar open water of bergingsvoorziening(en) en moet de compensatie bijvoorkeur plaatsvinden binnen het plangebied, maar in ieder geval in hetzelfde peilgebied als de verharding. Bovendien is het vereist dat de aanleg van water plaatsvindt vóór de aanleg van verharding.

4.12.5 Toekomstige situatie

Het plangebied kent een totale oppervlakte van 28,8 hectare. In het gebied zijn drie typen verharding aanwezig:

- wonen in een woonwijk;
- wonen in een landgoed en
- verkeer/verblijfgebied.

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat 60% van het gebied 'wonen in een woonwijk' bebouwd mag worden. Van het gebied 'wonen in een landgoed' mag maximaal 40% verhard worden. Het oppervlak dat als functie verkeer/verblijfgebied krijgt, wordt volledig verhard.

In de bestaande situatie is volgens de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland 11.424 m² water aanwezig. Daarnaast is een gebied van 1.835 m² aanwezig met de functie wonen/bedrijf' (verhard oppervlak) en is er een parkeerterrein aanwezig ten zuiden van de sportvelden met een oppervlak van 4.525 m². De rest van het plangebied is onverhard.

In de toekomstige situatie wordt 75.947 m² van het plangebied verhard. Daarbij is rekening gehouden met de verhardingspercentages zoals hierboven beschreven. Van de aan te leggen verharding dient als richtlijn gehanteerd te worden dat 15% van het extra verhard oppervlak als extra oppervlaktewater gecompenseerd te worden. Verder wordt 2.655 m² van het bestaande water gedempt. Dit dient voor 100% gecompenseerd te worden. Wanneer deze cijfers naast elkaar gezet worden kan de compensatie opgave in beeld gebracht worden. In onderstaande tabel 10 is deze overzichtelijk weergegeven.

Bestemming	Oppervlakte huidige situatie (m ²)	Oppervlakte toekomstige situatie (m ²)	Verhard oppervlak (%)	Benodigde compensatie (%)	Benodigde compensatie (m ²)
Wonen – Woonwijk	1.835	40.057	60	15	3.330
Wonen – Landgoed	0	24.999	40	15	1.500
Verkeer	4.525	41.913	100	15	5.608
Groen		8.380	0	0	0
Natuur/water – Landgoed		162.824	0	0	0
Water	11.424	9.949	0	0	0
Agrarisch gebied-sportvelden	267.683	0	0	0	0
Dempen van bestaande watergangen	2.655	0	0	100	2.655
Totaal	288.121	288.121			13.093

Tabel 10 Totaal te compenseren oppervlaktewater

Uit de toename in verhard oppervlak en de afname van oppervlaktewater als gevolg van demping van sloten komt een totaal de compenseren wateroppervlak van 13.093 m² naar voren. In de toekomstige situatie krijgt 9.949 m² de enkel functie oppervlaktewater. Daarnaast krijgt 162.824 m² de dubbelfunctie water/natuur.

In de voorbeeldberekening wordt daarmee op hoofdlijnen voldaan aan de eisen van het hoogheemraadschap. Het deel van het gebied met de dubbelfunctie moet wel zodanig ingericht worden dat het functioneert als waterberging.

Dit bestemmingsplan voorziet op twee manieren in de mogelijkheden voor watercompensatie:

- Enerzijds wordt de bestemming 'Water' toegevoegd en zijn ook binnen de bestemmingen 'Verkeer - Verblijf' en 'Woongebied' watervoorzieningen of -gangen mogelijk.
- Daarnaast worden in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Verkeer-Verblijf' voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, waarmee de watercompensatie bij toename van verhard oppervlak en bij demping juridisch afdwingbaar worden vastgelegd in de regels.

Dit bestemmingplan biedt voldoende ruimte om watercompensatie mogelijk te maken.

De definitieve situatie wordt uitgewerkt en getoetst voor de aanvraag van een watervergunning. Hiervoor wordt geadviseerd een waterhuishoudkundig plan op te stellen, waarin het exact benodigde extra oppervlak open water wordt berekend aan de hand van een definitief stedenbouwkundig of inrichtingsplan. Daarnaast dient in het waterhuishoudkundig plan ook nader ingegaan te worden op het hydraulisch functioneren van het watersysteem.

Oppervlaktewater

Het plangebied maakt deel uit van het peilgebied OR-4.04.1.1. Watergangen die aangelegd worden dienen volgens de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland uitgevoerd te worden. Aandachtspunt hierbij is het risico op opbarsten in het plangebied. Tevens dient bij de fasering van het plan rekening gehouden te worden met de beleidsregel waarin wordt gesteld dat het graven van oppervlaktewater voorafgaand aan de demping van watergangen of de aanleg van verharding dient te worden uitgevoerd. Dit is om overlastsituaties te voorkomen.

Een laatste aandachtspunt is het beheer en onderhoud van de watergangen. Alle aandachtspunten kunnen in het waterhuishoudkundig plan nadere uitgewerkt worden in overleg met het hoogheemraadschap, de gemeente en de ontwikkelaar.

Grondwater

In de huidige situatie zijn de grondwaterstanden relatief ondiep, de gemiddeld hoogste grondwaterstand is minder dan 0,40m –mv. Voor de aanleg van de nieuwbouwwijk zal de grond in het gebied echter verbeterd en verhoogd worden. Hiermee kan voldoende drooglegging gecreëerd worden om grondwateroverlast te voorkomen.

Riolering

De riolering in de nieuwbouwwijk Langeraar-Oost dient een (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel te zijn of een gelijkwaardig alternatief, zoals voorgeschreven in het gemeentelijke rioleringsplan van de gemeente Nieuwkoop. De riolering wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke stelsel.

Conclusie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt dat voor een project waarin meer dan 10.000 m² extra verharding wordt aangebracht een maatwerkoplossing noodzakelijk is. Als richtlijn wordt gehanteerd dat 15% van de toename van het extra verhard oppervlak gecompenseerd moet worden met open water. Daarnaast moeten bestaande watergangen die worden gedempt voor 100% worden gecompenseerd. Voorts geldt dat verharding zo moet zijn aangelegd dat hemelwater gecontroleerd kan afstromen naar open water of bergingsvoorziening(en) en moet de compensatie bij voorkeur plaatsvinden binnen het plangebied, maar in ieder geval in hetzelfde peilgebied als de verharding. Bovendien is het vereist dat de aanleg van water plaatsvindt vóór de aanleg van verharding.

In de toekomstige situatie dient in ieder geval 13.093 m² nieuw oppervlaktewater gerealiseerd te worden. Deze berekening is gebaseerd op de uitgangspunten uit het huidige stedenbouwkundige plan. Het betreft daarom een voorbeeldberekening. In deze voorbeeldberekening wordt op hoofdlijnen voldaan aan de eisen van het hoogheemraadschap.

De inrichting van het plangebied met een grote watergang in de woonwijk in het zuiden en meerdere watergangen in het noordelijke gebied met het landgoed biedt voldoende ruimte om de watercompensatie op de definitieve inrichting af te stemmen.

Geadviseerd wordt een waterhuishoudkundig plan op te stellen waarin de definitieve situatie op gebied van watercompensatie en hydraulische werking wordt getoetst.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen.

De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.1 Crisis en Herstelwet

Op dit bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent onder meer dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

5.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2012. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepten, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt verleend als zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger. De hoofdgroepen van bestemmingen zijn landelijk in een standaard (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) voorgeschreven.

Dubbelbestemmingen

Daarna volgen de dubbelbestemmingen. Er is sprake van een dubbelbestemming, als een bestemming twee of meer onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomende doeleinden (functies) regelt, waarbij er sprake is van een rangorde tussen die doeleinden (functies). In de bij de dubbelbestemming behorende regels wordt de verhouding tussen deze bestemmingsomschrijvingen (functies) geregeld.

De opbouw van de (dubbel)bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

- *Bestemmingsomschrijving:*
De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend (bijvoorbeeld 'wonen' of 'tuin'). De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.
- *Bouwregels*
In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Nadere eisen*
Nadere eisen zijn gesteld voor bepaalde kwalitatief omschreven criteria zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

- *Afwijken van de bouwregels*

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid middels een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregels. Deze worden niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwregels waarvan de verwachting is dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierin te voorzien. Voor elke afwijking van de bouwregels wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (Algemene Regels in het artikel Algemene afwijkingsregel).

- *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming (zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

- *Voorwaardelijke verplichting*

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de landgoedwoningen is gekoppeld aan de natuurontwikkeling c.q. landgoed. Gelet hierop is in de planregels een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in de waarborging dat bij realisering van de landgoedwoning(en) ook de natuurontwikkeling wordt gerealiseerd. De aanleg van het natuurgedeelte is een (uitgestelde) voorwaarde voor het mogen realiseren van de landgoedwoningen. Deze bepaling is gekoppeld aan een (uitgesteld) gebruiksverbod, dat automatisch wordt opgeheven zodra aan de verplichting tot aanleg van het natuurgedeelte (conform het vastgestelde en bij het bestemmingsplan behorende inrichtingsplan) is voldaan.

Met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de landgoedwoning(en) en om rechtszekerheid aan derden te verstrekken, is er voor gekozen om het ontstaan van de verplichting (op basis van het bestemmingsplan) te koppelen aan de onherroepelijke afgifte van de eerste omgevingsvergunning voor de landgoedwoning(en). Tot die vergunning onherroepelijk is afgegeven, is er immers vanuit het bestemmingsplan geen noodzaak om de aanleg van natuur af te dwingen. Er is expliciet niet voor gekozen om de verplichting te koppelen aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In dat geval zou er namelijk sprake zijn van een positieve verplichting, die bepaalt dat het natuurgedeelte zonder meer aangelegd dient te worden, ook indien de woningen (nog) niet ontwikkeld zouden worden. Een dergelijke regeling past niet binnen de systematiek van de toelatingsplanologie waarop bestemmingsplannen gebaseerd zijn.

Verder zijn tussen partijen afspraken gemaakt over de minimale instandhoudingstermijn van het landgoed. Deze hebben echter betrekking op een tijdstip dat verder in de toekomst ligt dan de planhorizon van het bestemmingsplan en kunnen alleen al om die reden niet vastgelegd worden in dat bestemmingsplan. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

- *Afwijken van de gebruiksregels*
Het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregel kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: de afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.
- *Omgevingsvergunning*
Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, werkzaamheden uit te voeren. Hiermee worden bijvoorbeeld archeologische waarden beschermd of wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.
- *Wijzigingsbevoegdheid*
Door de opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 Algemene Regels (in het artikel Algemene Wijzigingsregels).

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft: de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels.

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengeblijven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene regels voor het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen voor bestaande afstanden en andere maten in geval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels.

Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

Algemene aanduidingsregels

In deze regels zijn gebiedsaanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen vallen. In deze algemene aanduidingsregel wordt aangegeven per zone welke algemene bepalingen gelden voor dit gebied binnen de onderliggende bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen voor niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen voor kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen.

De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

Overgangsrecht

In deze bepaling worden vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Er is aangesloten bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.2.5 Beschrijving per bestemming

Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden die ingericht worden als groenzone inclusief speelterreinen. De bestemming is toegekend aan een groene rand tussen het plangebied en de huidige bebouwing. Tevens worden paden voor langzaam verkeer en parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt binnen deze bestemming en zijn (ondergeschikte) waterpartijen mogelijk.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook de bijzondere speelterreinen aangegeven. De invulling van de speelterreinen is afhankelijk van de demografisch opbouw. In overleg met toekomstige kopers worden er speelvoorzieningen aangelegd. Hiervoor zullen keuzes en het momentum bepaald worden.

Natuur - Landgoed

De bestemming 'Natuur - Landgoed' is toegekend aan de gronden die ingericht worden als landgoed, waarbij natuur en water de voornaamste functie zal zijn. De gronden worden in gebruik genomen voor behoud en de ontwikkeling van ecologische waarden. Daarnaast is recreatief en/of educatief medegebruik mogelijk. Op deze gronden kunnen ook halfverharde paden worden aangelegd voor recreatiedoeleinden.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (VVG) is toegekend aan dat deel van het plangebied dat ingericht wordt en in gebruik genomen wordt voor ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, kleine gedeelten groen rond de verkeersbestemming en paden. Ook water is binnen deze bestemming mogelijk alsmede een bijzondere speellocatie zoals is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Wonen - Landgoed

De bestemming 'Wonen - Landgoed' is opgenomen voor de woongebieden binnen het landgoed. Maximaal mogen op deze gronden 13 woningen (inclusief beheerderswoning behorende bij het kleinschalige museum) worden gerealiseerd. De beheerderswoning is de te amoveren woning met opstellen aan de Langeraarseweg 12. De gronden mogen ook gebruikt worden voor tuinen, groen, landschappelijke inpassing en water. Ook mogen hier beroepen aan huis worden uitgeoefend. In bijlage 2 van de regels is het bijbehorende beeldkwaliteitplan voor dit gebied opgenomen.

In dit plangebied zijn toegestaan aaneengebonden woningen (rijwoningen), hoekwoningen, twee-aan-een-gebouwde woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen.

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen binnen het plangebied Vivero. Per woonvlek is het maximum aantal woningen vastgelegd. Dit is het gebied onder de nieuwe ontsluitingsweg, zoals die is opgenomen in voorliggende toelichting en waarbinnen maximaal 61 woningen mogen worden gebouwd. De gronden mogen worden gebruikt voor wonen, erf en tuin.

In dit plangebied gaat het om aaneen gebouwde woningen (rijwoningen).

Wonen - 2

De bestemming 'Wonen - 2' is opgenomen binnen het plangebied Vivero en ligt boven de ontsluitingsweg en ten westen van 'Wonen - 1'. Per woonvlek is het maximum aantal woningen van 18 vastgelegd. Het woningtype is vrijgelaten. In dit plangebied zijn aaneen gebouwde woningen (rijwoningen) en hoekwoningen, twee-aan-een-gebouwde woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen toegestaan. De gronden mogen voor wonen, erf en tuin worden gebruikt.

Wonen - 3

De bestemming 'Wonen - 3' is opgenomen binnen het plangebied Vivero en ligt boven de ontsluitingsweg en naast 'Wonen - 2'. Per woonvlek is het maximum aantal woningen van 22 vastgelegd. Het woningtype is vrijgelaten. In dit plangebied zijn aaneen gebouwde woningen (rijwoningen) en hoekwoningen, twee-aan-een-gebouwde woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen toegestaan. De gronden mogen voor wonen, erf en tuin worden gebruikt.

Wonen - 4

De bestemming 'Wonen - 4' is opgenomen binnen het plangebied Vivero en ligt boven de ontsluitingsweg naast 'Wonen - 3'. Per woonvlek is het maximum aantal woningen van 24 vastgelegd. Het woningtype is vrijgelaten. In dit plangebied zijn aaneen gebouwde woningen (rijwoningen) en hoekwoningen, twee-aan-een-gebouwde woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen toegestaan. De gronden mogen voor wonen, erf en tuin worden gebruikt.

Wonen - 5

De bestemming 'Wonen - 5' is opgenomen binnen het plangebied Vivero en ligt boven de ontsluitingsweg naast 'Wonen - 4'. Per woonvlek is het maximum aantal woningen van 15 vastgelegd. Het woningtype is vrijgelaten. In dit plangebied zijn aaneen gebouwde woningen (rijwoningen) en hoekwoningen, twee-aan-een-gebouwde woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen toegestaan. De gronden mogen voor wonen, erf en tuin worden gebruikt.

Wonen - 6

De bestemming 'Wonen - 6' is opgenomen binnen het plangebied Langerarseweg 12 en ligt boven de ontsluitingsweg en ten oosten van 'Wonen - 1'. Het betreft een private ontwikkeling (ca. 0,8 ha) ten behoeve van het realiseren van 16 woningen. Het woningtype is vrijgelaten. In dit plangebied zijn twee-aan-een-gebouwde woningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen toegestaan. De gronden mogen voor wonen, erf en tuin worden gebruikt. Binnen de bestemming "Wonen - 6" is een "specifieke bouwaanduiding uitgesloten – hoofdgebouw" opgenomen. Deze aanduiding is op de verbeelding en legenda opgenomen als [sba-hg]. Ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding uitgesloten – hoofdgebouw" mogen geen hoofdgebouwen worden gebouwd. Met deze bestemming is het echter wel mogelijk om aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen, binnen dit vlak. Hiervoor gelden andere regels; deze zijn in de planregels beschreven.

Het agrarische perceel wordt op een kwalitatieve wijze getransformeerd naar een stuk dorpsuitbreiding, aansluitend op deelplan Vivero. De bestaande woning aan de Langerarseweg 12 wordt geamoveerd. Dit kan gezien worden als een hoogwaardige afronding van de dorpsrand van Langeraar en passend binnen de totale visie van de integrale gebiedsontwikkeling.

Geluidzone - weg

Uit het akoestisch onderzoek van de woonvlek 'Langerarseweg 12' en een gedeelte van het Landgoed Langeraar is de geluidbelasting hoger dan 53 dB. Binnen een zone van ca. 26 m zijn geen geluidsgevoelige functies zoals woningen toegestaan. Op de verbeelding is dat gebied aangegeven met 'geluidzone - weg'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Omdat het bestemmingsplan Vivero, Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar voorziet in de realisatie van een bouwplan, moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening wordt vermeld dat in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid niet noodzakelijk is".

De gronden binnen het bestemmingsplan die betrekking hebben op deelplan Vivero zijn eigendom van de gemeente. De gemeente bepaalt de fasering en verdere uitwerking van het bouwplan, maakt de gronden bouw- en woonrijp en geeft de gronden uit voor realisatie van woningbouw.

Voor de ontwikkeling van het Landgoed Langeraar en Langeraarseweg 12 heeft de gemeente Nieuwkoop in het kader van de bestemmingsplanherziening op 15 juli 2014 een anterieure overeenkomst gesloten met dhr. J.C.J. Droogh en dhr. J.B.Th. Droogh. De anterieure overeenkomst is een vrijwillige overeenkomst met de grondeigenaar en omvat afspraken over de realisatie en duurzame instandhouding van het Landgoed Langeraar, de realisatie van Langeraarseweg 12 en (waar op onderdelen expliciet van toepassing) Vivero, met bijbehorende gebiedsontsluiting. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal dat hoort bij de procedure voor de bestemmingsplanherziening van deze percelen.

Omdat deze overeenkomst is aangegaan voorafgaand aan de bestemmingsplanherziening, betreft het een anterieure (voorafgaande) overeenkomst.

Conclusie

De dekking van de kosten vindt plaats door de uitgifte van gronden in deelplan Vivero en zijn er afspraken gemaakt via een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar en volgemachtigde van de deelplannen Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar.

Voor eventuele tekorten op de grondexploitatie treft de gemeente een voorziening.

Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee overbodig. De economische uitvoerbaarheid is derhalve niet in het geding.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Startfase

Op 20 augustus 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan over te slaan, maar het 'Stedenbouwkundig raamwerk Langeraar- Oost', 'Landschapsplan Landgoed Langeraar' en de 'Inrichtingsstudie Langeraarseweg 12' vrij te geven voor participatie gedurende een periode van zes weken.

De stukken hebben in de periode van 5 september tot en met 16 oktober 2013 ter inzage gelegen en geresulteerd in de Nota van beantwoording. De inbreng van de betrokken inwoners is meegenomen bij het opstellen in de input van het concept ontwerpbestemmingsplan.

Op 12 december 2013 heeft de raad besloten in te stemmen met deze Nota van Beantwoording en heeft voorts de Integrale Gebiedsvisie (zie bijlage 1) vastgesteld.

6.2.2 Overleg met betrokken partners

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het bestemmingsplan in het geding zijn. Op 17 juni 2014 zijn de overlegpartners hierover benaderd.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het wettelijke vooroverleg verzonden aan de volgende overlegpartners:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland
2. provincie Zuid-Holland
3. Veiligheidsregio Midden-Holland
4. Gasunie
5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
6. Waternet
7. Alliander
8. Belastingdienst
9. Oasen
10. Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
11. Monumentencommissie

(Buur)gemeenten

12. Alphen aan den Rijn
13. Woerden
14. Kaag en Braassem
15. Bodegraven-Reeuwijk
16. De Ronde Venen
17. Uithoorn

De ontvangen reacties zijn bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (zie bijlage 9). Naar aanleiding van het verzoek om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zijn de volgende reacties ontvangen:

Ad 1. Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap geeft in haar reactie de volgende opmerkingen:

- a. Op de plankaart bij de Langeraarseweg ontbreekt de waterkering als Dubbelbestemming.
- b. Bij de beschrijving van de huidige situatie onder het kopje Oppervlaktewater zien wij de tekst graag aangevuld met een verwijzing naar de aanwezige onderbemaling. Wij hebben het voornemen de onderbemaling op termijn op te heffen. De gehandhaafde waterpeilen zijn ons echter niet geheel duidelijk.
- c. Verder bij de beschrijving van de huidige situatie onder de kop Grondwater ontbreken gegevens over de stijghoogte van het spanningswater. Gezien de maaiveldhoogten en waterpeilen in de polder en het omringende gebied is dit van belang in verband met de kwelstromen.
- d. Onder de kop Toekomstige situatie is tekst over akoestisch onderzoek opgenomen die daar niet thuishoort.
- e. In de tabel is als totaal voor de benodigde compensatie een oppervlakte van 10.438 m² opgenomen. Dit is echter niet correct, omdat hierin niet de compensatie voor het dempen is opgenomen. Daarmee komt de totaal benodigde compensatie op 13.093 m². In de toelichtende tekst is het overigens correct verwoord.
- f. Bijlage 7 Watertoets: In hoofdstuk 2 onder waterkeringen zijn voor een deel geen juiste maten opgenomen. De kruinhoogte van de waterkering is vastgesteld op NAP -1,15 m en een beschermingszone van 11 m aan de polderzijde. Deze zijn aangegeven in de legger [http://rijnland.webqispublisher.nl/Pmap^ Legger-waterkering](http://rijnland.webqispublisher.nl/Pmap^Legger-waterkering).
- g. Onder de kop Keur en Beleidsregels 2009 in paragraaf 3.2 zien wij de tekst graag aangevuld met een verwijzing naar de aanwezigheid van een waterkering binnen het plangebied. Deze waterkering bestaat uit een kernzone met daarlangs aan de binnen- en buitenzijde een beschermingszone. Hier gelden op grond van de Keur beperkingen ten aanzien van het gebruik en het verrichten van werkzaamheden. Eén en ander is nader uitgewerkt en toegelicht in de Nota Waterkeringen Deel I I Beleidsregels http://www.rijnland.net/regels/nota_waterkeringen.
- h. Voor het overige heeft het plan onze instemming.

Reactie gemeente:

- a. De waterkering is opgenomen als dubbelbestemming op de verbeelding en in de planregels.
- b. De tekst in de plantoelichting en de rapportage watertoets is hierop aangepast.
- c. De tekst in de plantoelichting en de rapportage watertoets is hierop aangepast.
- d. De tekst is verwijderd op deze plek.
- e. De tekst in de tabel is gewijzigd (zowel in de plantoelichting als in de rapportage watertoets).
- f. De tekst in de rapportage watertoets is hierop aangepast.
- g. De tekst in de rapportage watertoets is hierop aangepast.
- h. Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2. Provincie Zuid-Holland

De provincie geeft aan dat het plan conform haar beleid is.

Reactie gemeente

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan

Ad 3. Veiligheidsregio Hollands Midden

De Brandweer Hollands Midden is van mening dat de adequate hulpverlening in het plangebied ontoereikend is. Het plangebied voldoet hiermee niet aan de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening waardoor er bezwaren zijn tegen het onvoorwaardelijke instemmen van deze adviesaanvraag.

Reactie gemeente:

Bij de bestek vorming voor het woonrijp maken wordt conform het programma van eisen rekening gehouden met de kenmerken van de CROW en met de eisen uit de praktijkrichtlijn Bereikbaarheid van de regionale brandweer Hollands-Midden. Conform artikel 6.30 (bluswatervoorziening), artikel 6.37 (bereikbaarheid bouwwerk hulpdiensten en artikel 6.38 opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Voor de brandkranen wordt te zijner tijd overleg gevoerd met het waterleidingbedrijf over de locatie en leidingdiameters.

Ad 4. Gasunie

De Gasunie geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De conclusie is voor kennisgeving aangenomen.

Ad 5. Stichtse Rijnlanden

De Stichtse Rijnland geeft aan dat het plangebied geheel buiten hun beheergebied ligt.

Reactie gemeente

De conclusie is voor kennisgeving aangenomen.

Ad 6 tot en met Ad 11

De overlegpartners hebben niet gereageerd op het plan.

Ad 12. Gemeente Alphen a/d Rijn

De gemeente Alphen a/d Rijn geeft in haar reactie aan dat de locatie en het beoogde woonmilieu naar hun idee weloverwogen is. De voorgestelde woningprogrammering wordt herkend uit de in (sub)regionaal verband opgestelde planlijst, als bijlage van de Regionale Woonagenda.

De gemeente geeft verder aan dat ze er vanuit gaan dat in de fasering rekening gehouden wordt met de markt.

Reactie gemeente

De reactie is voor kennisgeving aangenomen. Wat betreft de fasering: de gemeente Nieuwkoop is inderdaad uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling. Deze is ook terug te lezen in de Integrale Gebiedsvisie.

Ad 13. Gemeente Woerden

De gemeente Woerden geeft aan dat zij, gelet op de relatief grote afstand tot de gemeente Woerden, geen op- of aanmerkingen hebben op het plan.

Reactie gemeente

De conclusie is voor kennisgeving aangenomen

Ad 14 tot en met Ad 17

De overlegpartners hebben niet gereageerd op het plan.

Conclusie

Het wettelijk vooroverleg heeft geleid tot de volgende concrete aanpassingen:

- Dubbelbestemming waterkering opnemen op de verbeelding
- Waterparagraaf en watertoets aanpassen

6.2.3. Zienswijzen

Met ingang van donderdag 13 november 2014 tot en met woensdag 24 december 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan Vivero, Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gekregen om een reactie te geven op dit bestemmingsplan. In deze periode zijn 17 zienswijzen binnengekomen. In bijlage 10 is de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Vivero, Langeraarseweg 12 en Landgoed Langeraar opgenomen. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd. De wijzigingen worden ook in de nota benoemd.