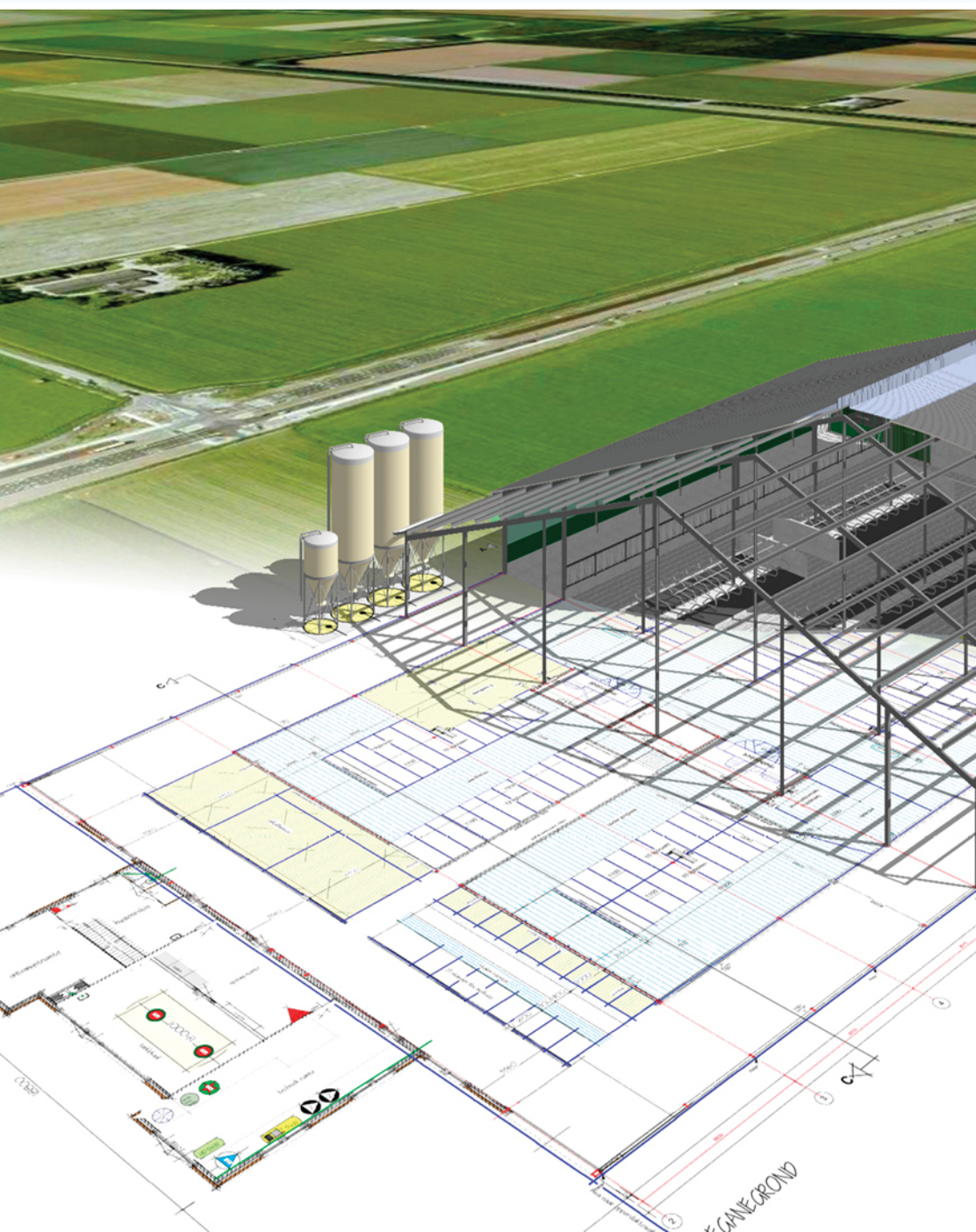


Bestemmingsplan Jonge Zevenhovenseweg 1

Toelichting





Bestemmingsplan Jonge Zevenhovenseweg 1 Toelichting

Locatie
Jonge Zevenhovenseweg 1
2435 NA Zevenhoven

Agra-Matic B.V.
De heer D. van Nuland
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 10 april 2020
Status: vastgesteld

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied.....	1
1.3	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Vigerend bestemmingsplan	5
2.3	Beoogde ontwikkeling.....	8
2.4	Landschappelijke inpassing.....	8
2.5	Ontsluiting en parkeren.....	9
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	AMvB Ruimte	10
3.1.3	Luchthavenindelingbesluit Schiphol 2017	11
3.1.4	Milieueffectrapportage (m.e.r.).....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie (geconsolideerde versie 20-04-2019)	14
3.2.2	Gebiedsprofiel Hollandse Plassen.....	16
3.2.3	Programma ruimte	17
3.2.4	Verordening Ruimte (geconsolideerde versie 20-04-2019).....	18
3.2.5	Regeling "Ruimte voor Ruimte"	22
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Woonvisie 2016 – 2025	23
3.3.2	Structuurvisie Nieuwkoop 2040	24
4	Milieu.....	27
4.1	Bedrijven en milieuzonering.....	27
4.2	Geluidhinder	27
4.3	Luchtkwaliteit	30

4.4	Bodemkwaliteit.....	31
4.5	Externe veiligheid	32
4.5.1	Risicobronnen.....	33
4.6	Geurhinder veehouderijen	34
5	Omgevingsaspecten	36
5.1	Ecologie	36
5.1.1	Gebiedsbescherming.....	36
5.1.2	Soortenbescherming.....	37
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	40
5.3	Waterparagraaf.....	42
6	Juridische aspecten	44
6.1	Inleiding.....	44
6.2	Nadere toelichting op de regels.....	44
6.2.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	44
6.2.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	45
6.2.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	46
6.2.4	Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel	46
6.3	Bestemmingen.....	46
7	Uitvoerbaarheid.....	48
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8	Overleg en zienswijzen	49
8.1	Wettelijk vooroverleg	49
8.2	Zienswijzen	50
	Bijlagen.....	51
	Bijlage 1.....	0
	Bijlage 2.....	2

Bijlage 3.....4

Bijlage 4.....6

Bijlage 5.....8

Bijlage 6.....10

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De locatie Jonge Zevenhovenseweg 1 in Zevenhoven behoorde oorspronkelijk bij het agrarische bedrijf aan de overzijde van de weg. Op een zeker moment is het qua eigendom en gebruik afgesplitst. Op het perceel staat een oude vervallen veldschuur, met een oppervlakte van circa 135 m², waarin geen dieren meer gehouden worden.

De initiatiefnemers zijn voornemens op het perceel een nieuwe woning te realiseren met een inhoud van circa 750 m³ en een bijgebouw met een oppervlakte van circa 80 m² ter compensatie van de sloop van opstallen van een glastuinbouwbedrijf, waarbij gebruik wordt gemaakt van de regeling "Ruimte voor Ruimte". Voor de bouw van de woning is in totaal 5.000 m² aan glasrechten aangekocht van de reeds gesaneerde locatie aan de Lange Meentweg 20 te Woerdense Verlaat. De aanwezige veldschuur op het perceel zal worden gesloopt.

Door de realisatie van de nieuwe woning ontstaat ook ter plaatse van het plangebied een ruimtelijke verbetering. De landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt verhoogd als gevolg van de bouw van een kwalitatief hoogwaardige woning, een goede landschappelijke inpassing en de sloop van een verouderd en vervallen gebouw.

Binnen de vigerende agrarische bestemming is de nieuwbouw van een (burger)woning niet toegestaan. Het bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplannen te regelen. Derhalve wordt thans een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor deze locatie.

In het verleden is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de voormalige kwekerij aan de Lange Meentweg 20 om na sanering van de kassen de bestemming te wijzigen. De glasrechten die zijn vrijgekomen door de sanering van deze kassen zijn verkocht aan diverse partijen. Het plan aan de Jonge Zevenhovenseweg 1 is het eerste plan waarbij deze glasrechten gebruikt worden voor de realisatie van één nieuwe woning. Daarom wordt tegelijkertijd ook de resterende glastuinbouw bestemming weg bestemd om hiermee gevolg te geven aan de afspraak tussen de gemeente en de voormalige kwekerij.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Jonge zevenhovenseweg 1

Het perceel aan de Jonge Zevenhovenseweg 1 is gelegen ten zuidoosten van de lintbebouwing van het dorp Zevenhoven, in het noordoosten van de provincie Zuid-Holland. Zevenhoven werd op 1 januari 1991 samengevoegd met de gemeente Nieuwveen met als voorlopige naam Nieuwveen. Vanaf 1 januari 1994 had de gemeente de naam Liemeer en vanaf 2007 zijn Liemeer, Ter Aar en Nieuwkoop gefuseerd tot de gemeente Nieuwkoop. Zevenhoven heeft circa 3.000 inwoners.

De luchtfoto (zie figuur 1.1) toont de ligging van het plangebied – aangeduid met de rode pijl – in het buitengebied. Het gebied kenmerkt zich door grote percelen weidegrond en akkerbouwland en een grote openheid. De planlocatie ligt tegen de bebouwde kom van Zevenhoven, in de nabijheid van de Johannes de Doperkerk.

Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Zevenhoven, sectie B, nr. 2699 en heeft een oppervlakte van 26 are en 55 centiare. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemers.



Figuur 1.1 Luchtfoto omgeving plangebied (bron: www.bingmaps.com)

Lange Meentweg 20

Het perceel aan de Lange Meentweg 20 is gelegen ten oosten van het dorp Woerdense Verlaat, in het noordoosten van de provincie Zuid-Holland. De luchtfoto (zie figuur 1.2) toont de ligging van het plangebied – aangeduid met de rode pijl – in het buitengebied. Op deze locatie was een voormalig glastuinbouwbedrijf gevestigd. De woning aan de Lange Meentweg 20 ligt niet binnen het plangebied en wordt in dit bestemmingsplan verder buiten beschouwing gelaten. Het gebied rondom de Lange Meentweg 20 kenmerkt zich door grote percelen weidegrond, veel sloten en een grote openheid.

Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Nieuwkoop, sectie H, nr.1480 en 1481.



Figuur 1.1 Luchtfoto omgeving plangebied (bron: www.bingmaps.com)

1.3 LEESWIJZER

Dit nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Jonge Zevenhovenseweg 1 te Zevenhoven en Lange Meenteweg 20 te Woerdense Verlaat heeft als doel de planologische mogelijkheid te scheppen voor de nieuwbouw van een woning met bijgebouw(en). In de navolgende toelichting op de regels is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen en wordt het feitelijke plan beschreven (in hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het beleid waaraan het plan moet voldoen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Om tot een gedegen planontwikkeling te komen, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken geven inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de milieuaspecten en in hoofdstuk 5 komen de relevante ruimtelijke aspecten aan de orde.

Hoofdstuk 6 licht de juridische vormgeving van het plan toe. De hoofdstukken 7 en 8 verwoorden achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg. Ten slotte worden er regels opgesteld, zoals die gaan gelden voor de betreffende locatie.

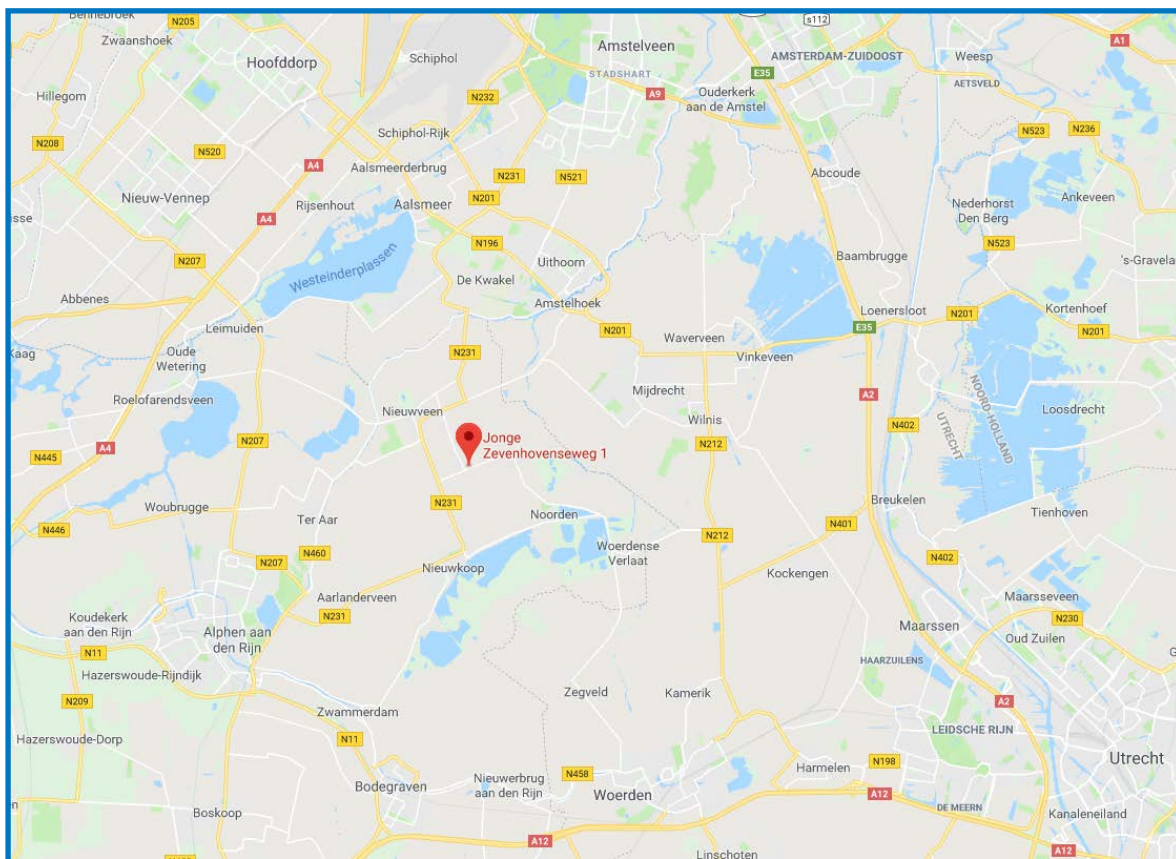
2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Jonge Zevenhovenseweg 1

Het perceel aan de Jonge Zevenhovenseweg 1 is gelegen in het buitengebied, ten zuidoosten van de lintbebouwing van het dorp Zevenhoven. Het dorp kent aan deze zijde een bebouwingsstructuur met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en achterliggende (tuinbouw)bedrijven, welke haaks op de wegen relatief smalle en diepe kavels hebben. Ten westen van het plangebied staat de Johannes de Doperkerk, met een begraafplaats en een park. Voor het overige wordt de directe omgeving gekenmerkt door een grootschalig open agrarisch gebied, met grote graslanden en akkerbouwpercelen. Aan de overzijde van de weg ligt een agrarisch bedrijf, waartoe het plangebied oorspronkelijk behoorde. Op een zeker moment is het qua eigendom en gebruik afgesplitst.

De Jonge Zevenhovenseweg is een brede, doorgaande 60-kilometerweg. Na circa 100 meter sluit deze aan op de Dorpsstraat, de doorgaande weg door Zevenhoven. Circa 500 meter in westelijke richting sluit de Jonge Zevenhovenseweg, via de Stationsweg, aan de op provinciale weg N231. Via deze weg kunnen grotere steden en dorpen, als Alphen aan den Rijn en Aalsmeer, bereikt worden. De bestaande ontsluiting blijft behouden. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 2.1 Ligging plangebied in de provincie Zuid-Holland (bron: Google Maps)

De eerste bebouwing op het perceel dateert uit 1959. Daarvoor was het perceel niet bebouwd. Nu resteert enkel een oude vervallen veldschuur, met een oppervlakte van circa 135 m², welke omstreeks 1996 is gerealiseerd. De schuur bestaat uit bakstenen gevels en is voorzien van een pannendak. Figuur 2.2 betreft een foto van de schuur. De veldschuur verkeert in slechte conditie en is daarmee nagenoeg onbruikbaar geworden. Zonder ingrijpen zal het bouwwerk verder vervallen. Het is niet meer rendabel dit gebouw aan te passen aan de huidige eisen en wetgeving. Naast de schuur bevindt zich een met beton verhard pad. Voorheen was het pad verhard met puin. Ten noorden van de schuur is grasland aanwezig, met een kleine voormalige moestuin.



Figuur 2.2 Foto veldschuur

Lange Meentweg 20

Het perceel aan de Lange Meentweg 20 is gelegen in het buitengebied, ten oosten van het dorp Woerdense Verlaat. Op het perceel is geen bebouwing meer aanwezig, de kassen met een oppervlakte van 22 hectare zijn in 2011 en 2018 gefaseerd gesaneerd. De vierkante meters van 2011, ten behoeve voor de “Ruimte voor Ruimte” regeling, zijn door de provincie ‘in de wacht’ gezet tot 2018 waarna de regeling voor het hele glasbedrijf definitief is ingezet.

2.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

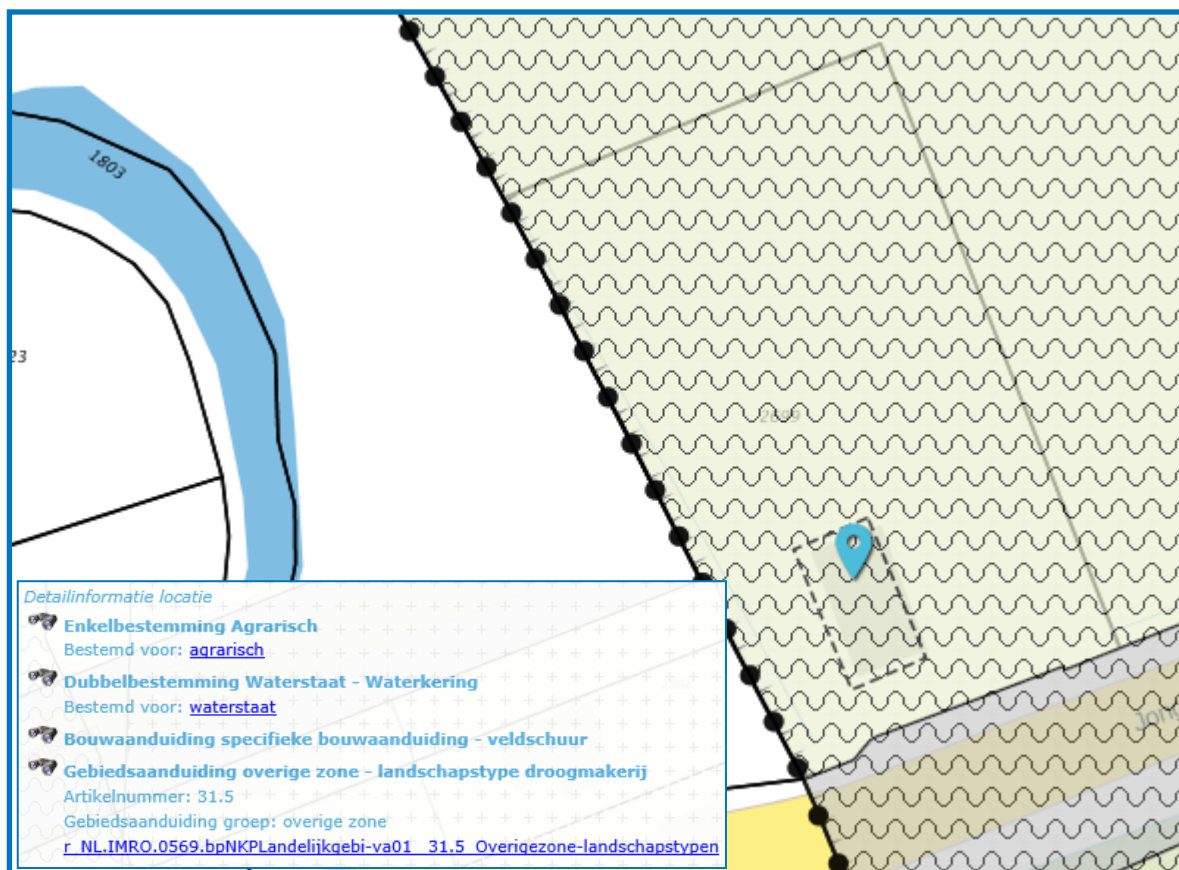
Jonge Zevenhovenseweg 1

De gemeente Nieuwkoop heeft op 3 november 2016 het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ met de ‘specifieke bouwaanduiding – veldschuur’. De betreffende gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – veldschuur’ is een agrarische veldschuur toegestaan, met ten hoogste de bestaande oppervlakte en ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte. Verdere bebouwing is niet toegestaan. Figuur 2.3 geeft een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het plangebied.

Tevens is de locatie voorzien van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ voorrang heeft op de andere daar voorkomende enkelbestemmingen. Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op deze gronden. Dit verbod is echter niet van toepassing op bebouwing (met een maximale bouwhoogte van 4 meter) ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering.

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het genoemde verbod voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a) de bouw verenigbaar is met de belangen van de betreffende leiding;
- b) de veiligheid van de waterstaat en/of waterkering niet wordt geschaad;
- c) de beheerder van de waterkering daarover om advies is gevraagd.



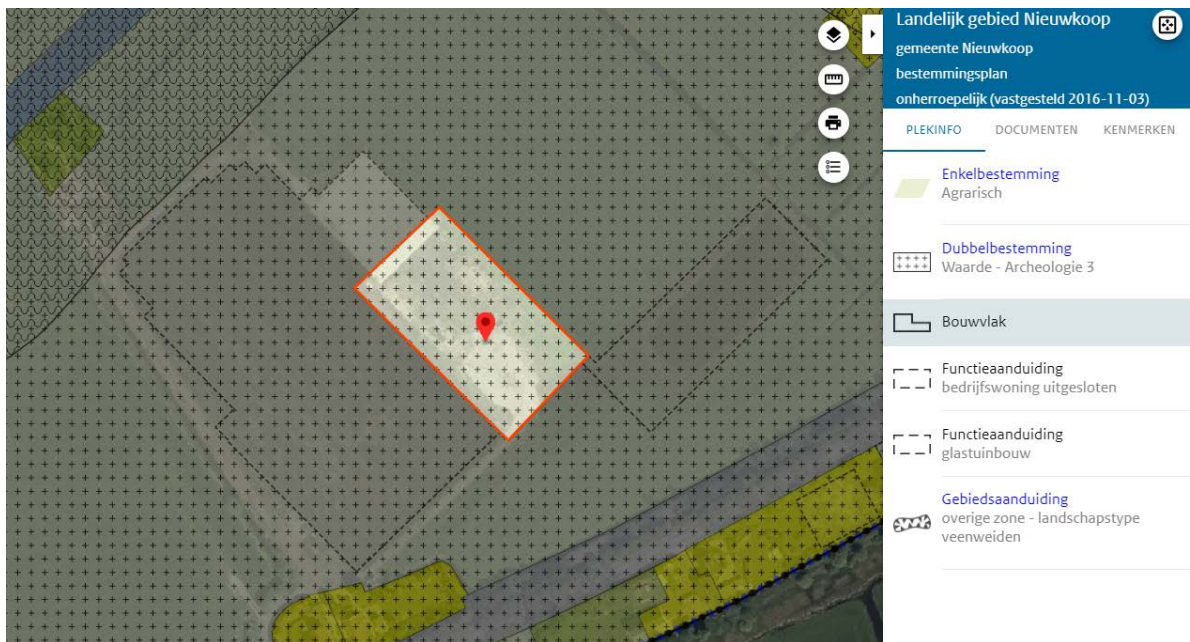
Figuur 2.3 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Tenslotte geldt ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype droogmakerij'. In dergelijke gebieden is het beleid gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het diepe droogmakerijlandschap met de volgende kernkwaliteiten:

1. grootschalig open landschap, de agrarisch bouwpercelen liggen als verdichte eilanden in de polder, de erven hebben over het algemeen een groot achterland, oude ontginningslinten hoger dan de omgeving, zichtlijnen vanuit en op het lint;
2. lintbebouwing langs de oorspronkelijke ontginningsassen, boerderijstroken langs wegen en randen, verspreide boerderijen als eilanden in de polder;
3. bomenrijen langs wegen, lijnbeplanting op de erfgronden, solitaire boerderijen, losse erfbeplanting ontginningsassen.

Lange Meentweg 20

Conform het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding – ‘glastuinbouw’ met een bouwvlak. De betreffende gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘glastuinbouw’ is een glastuinbouwbedrijf toegestaan. Afbeelding 2.4 geeft een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het plangebied. Het oppervlakte glas dat in 2011 is gesaneerd is in 2016 weg bestemd.



Figuur 2.4 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens is de locatie voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ voorrang heeft op de andere daar voorkomende enkelbestemmingen. Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor ‘Waarde – Archeologie 3’ mede bestemde gronden.

Tenslotte geldt ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschapstype veenweiden’. In dergelijke gebieden is het beleid gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het weids veenweidenlandschap met de volgende kernkwaliteiten:

1. grote mate van openheid, de agrarische bouwpercelen zijn kleiner dan in de droogmakerij en liggen meer ingeklemd tussen sloten, hoge grondwaterstand, historisch-bouwkundig waardevolle ontginningslinten, grote verschillen tussen besloten bebouwingslinten en open weide gebied, zichtlijnen vanuit en op het lint;
2. lintbebouwing langs ontginningsassen;
3. beplanting geconcentreerd in de linten, erfbeplanting met solitairen, landschappelijke beplanting zoals griefhoutbosjes en beplante kaden, boomgaardjes in linten.

2.3 BEOOGDE ONTWIKKELING

Jonge Zevenhovenseweg 1

Zoals uit de voorgaande paragraaf is gebleken, is ter plaatse van het plangebied aan de Jonge Zevenhovenseweg 1 geen bouwvlak aanwezig. Het opbouwen van een agrarisch bedrijf behoort dan ook niet tot de mogelijkheden. De veldschuur op het perceel is technisch en economisch afgeschreven. Dit is aan het begin van dit hoofdstuk uitgebreid toegelicht. De initiatiefnemers zijn voornemens de aanwezige bebouwing te slopen en middels de regeling "Ruimte voor Ruimte" een nieuwe vrijstaande woning van circa 750 m³ en een bijgebouw van circa 80 m² (exclusief de vergunningvrije mogelijkheden) te realiseren. De regels van het bestemmingsplan voorzien niet in de beoogde herontwikkeling. Om dit planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. De ontwikkeling aan de Jonge Zevenhovenseweg is het eerste "Ruimte voor Ruimte" project dat gerealiseerd wordt middels het in 2018 gesaneerde aan kassen.

Bijgevoegde situatietekening (zie bijlage 1) geeft een impressie van de locatie Jonge Zevenhovenseweg 1 na herontwikkeling. Het gewenste sfeerbeeld is landelijk wonen. Door de realisatie van een nieuwe woning ontstaat ter plaatse van het plangebied een ruimtelijke verbetering. De landschappelijke kwaliteit van het gebied en de entree van het dorp Zevenhoven worden verbeterd als gevolg van de bouw van een kwalitatief hoogwaardige woning en de sloop van een verouderd gebouw.

Het agrarisch gebruik is kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Nieuwkoop. Daarnaast is het buitengebied van belang als gebied om in te wonen en als toeristisch recreatief uitloopgebied voor de inwoners van de gemeente en voor mensen van daarbuiten. De cafés, restaurants, winkels en hotels bevinden zich voornamelijk in de nabijgelegen dorpen. Gezien de afstand tot het plangebied zijn een groot zelfvoorzienend vermogen en een prettig woon- en leefklimaat aanwezig.

Lange Meentweg 20

De kassen aan de Lange Meentweg 20 zijn gesaneerd. De beoogde ontwikkeling betreft hier enkel de wijziging van de bestemming in een agrarische bestemming waarop niet gebouwd mag worden conform feitelijk gebruik.

2.4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Jonge Zevenhovenseweg 1

De lintbebouwing in deze streek is ontstaan als gevolg van de ontginningen van het veen, dat zijn oorsprong heeft vanaf de 11^e eeuw, toen vanaf een ontginningsbasis (rivier of gegraven wetting) de veenwildernis systematisch werd ontgonnen. Vanuit de ontginningsassen werd steeds een deel van het gebied verveend. Vanaf de 16^e eeuw werd het veen plaatselijk op grote schaal tot onder de waterspiegel afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Hierdoor ontstonden veenplassen. Langs de ontginningsassen werden wegen en bebouwing aangelegd. Het gebied was oorspronkelijk het beste over water te bereiken. De wegen zijn aangelegd na het droogmalen van de plassen. De wegen in de gemeente waren hooguit van lokaal belang. Toen het wegverkeer aan betekenis won, werden er nieuwe wegen aangelegd en bestaande wegen verbreed. Het wegennet bezit een rechthoekig / lineair karakter.

In landbouwkundig opzicht kan de gemeente verdeeld worden in twee systemen, namelijk de veenweidegebieden en de droogmakerijen (de oorspronkelijke veenplassen die van de 17^e tot de 20^e eeuw zijn drooggelegd). Het veenweidegebied kenmerkt zich, na de stelselmatige vervening in het verleden, door de karakteristieke strokenverkaveling. Deze verkaveling is een knelpunt voor de aanwezige landbouw. De kavels zijn smal en lang, wat een efficiënte bedrijfsvoering in de weg staat. Naast de verkavelingssituatie zorgt ook de slechte draagkracht van de bodem in het veenweidegebied voor veel beperkingen. De droogmakerijen zijn over het algemeen beter geschikt voor de landbouw dan de veenweidegebieden. In de droogmakerijen komt een kenmerkende blokverkaveling voor. Het plangebied is gelegen in de polder Zevenhoven, zijnde een droogmakerij.

Het landelijk gebied van de gemeente Nieuwkoop met de landschapseenheden, droogmakerijen en veenontginning is van grote landschappelijke waarde. Deze waarde wordt met name gevormd door de landschappelijke diversiteit. Het is de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis en het heeft tevens een sterke cultuurhistorische uitstraling. De grote beleveniswaarde, die hiermee samenhangt, geeft het gebied een belangrijke recreatieve functie.

Van groot belang voor een geslaagde aansluiting van de kavel op de omgeving is de wijze waarop de terreininrichting aansluit bij de landschapskarakteristiek. Aanhakend bij de lange historie van het gebied wordt de nieuwe woning ter hoogte van de oorspronkelijke veldschuur gerealiseerd, op grotere afstand van de openbare weg. De goothoogte is maximaal 6 meter en de nokhoogte is maximaal 10 meter. Het bijgebouw zal ten noorden van de woning worden gerealiseerd. Het bijgebouw is een zelfstandig en ondergeschikt element op het perceel, visueel gescheiden van de woning. De bebouwing voegt zich, op eigentijdse wijze, binnen de karakteristiek van het gebied. Voor de gevelafwerking zal worden gekozen voor natuurlijk ogende, materiaaleigen kleuren. Uitgangspunt is dat het materiaalgebruik en de kleurstelling passend zijn bij de omgeving.

In het kader van het voorliggende plan zal nieuwe erfbeplanting worden gerealiseerd. De grondslag voor de opzet van de beplanting vormen streekeigen bomen en struiken. De overige terreininrichting is zo veel mogelijk open van aard. Verharding wordt tot een minimum beperkt. De relatief grote tuin biedt veel groen.

Lange Meentweg 20

Voor de wijziging van de bestemming in een agrarische bestemming waarop niet gebouwd mag worden is geen landschappelijke inpassing vereist. Dit zou afbreuk doen aan het veenweidelandschap waar openheid een van de belangrijkste kernwaarden is.

2.5 ONTSLUITING EN PARKEREN

Jonge Zevenhovenseweg 1

De nieuwe woning wordt, aan de zuidwestzijde van het perceel, middels de bestaande oprit ontsloten naar de Jonge Zevenhovenseweg. Er is geen sprake van parkeeroverlast voor de omgeving, aangezien bewoners en bezoekers op eigen terrein zullen parkeren. Er is voldoende ruimte op het perceel om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Lange Meentweg 20

De locatie krijgt een agrarische bestemming waarop niet gebouwd mag worden. Ter plaatse is dus ook geen sprake van ontsluiting en parkeren. Dit aspect

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- ▶ Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

3.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol 2017

Het “Luchthavenindelingbesluit (Lib)” is een uitwerking van artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Op 26 november 2002 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol vastgesteld, dat op 20 februari 2003 in werking is getreden. Op 1 januari 2018 is de geconsolideerde versie gepubliceerd. Met het luchthavenindelingbesluit zijn binnen een aangewezen ‘beperkingengebied’ beperkingen gesteld ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de grond, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven.

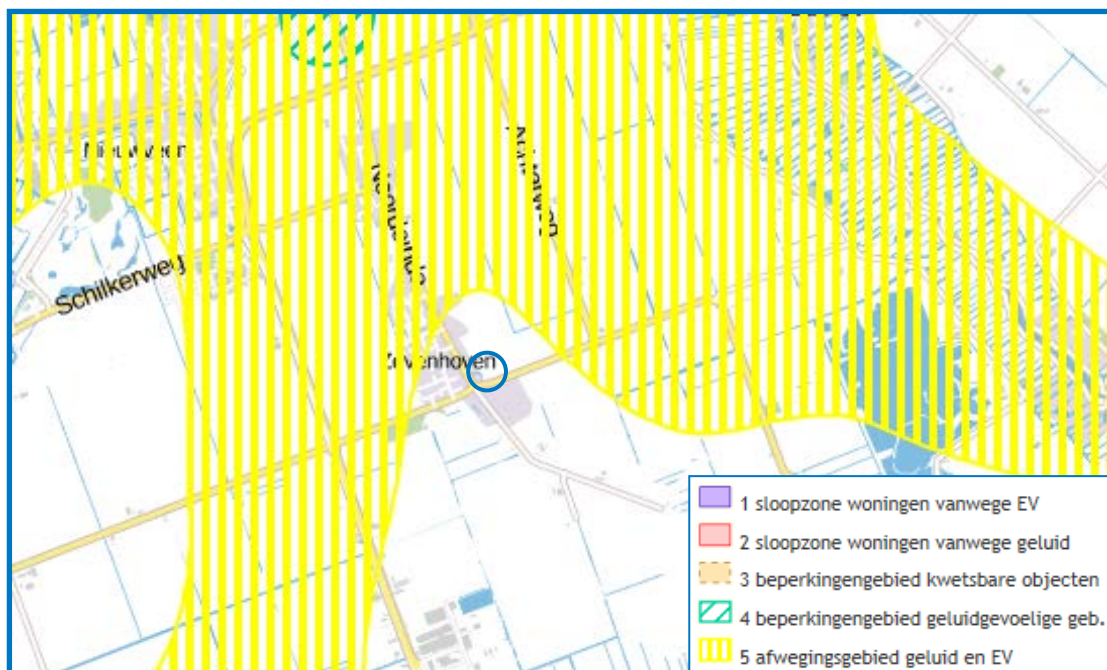
Het besluit bevat in ieder geval regels omtrent beperking van:

- a) de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- b) de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- c) de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- d) een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Door een goede ruimtelijke ordening wil het Rijk voorkomen dat er meer mensen komen te wonen op plaatsen waar veel vliegtuiggeluid is. In het Lib zijn per 1 januari 2018 twee geluidcontouren opgenomen die van belang zijn voor bouwplannen (Lib4-contour en Lib5-contour). Ook in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn criteria voor woningbouw geformuleerd. De ‘Lib5-contour’ is identiek aan de voormalige ‘20 Ke contour’ uit de Verordening Ruimte Zuid-Holland 2014 (hierna: VR2014). Binnen deze Lib5-contour mogen, op grond van artikel 2.2.1d Lib, geen woningbouwlocaties komen, wanneer deze locaties zijn gelegen ‘buiten bestaand stedelijk gebied’. Wel is het mogelijk om (onder voorwaarden, zie VR2014) enkele woningen te bouwen. Uitgezonderd van de beperkingen, zijn bouw mogelijkheden die al bestonden volgens het in 2003 vigerende streekplan¹. In Zuid Holland gaat het om gebieden binnen de rode contouren uit het genoemde streekplan, Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) en om woningen die onder de ‘ruimte-voor-ruimte-regeling’ vallen. In het geval dat binnen de Lib5-contour wordt gebouwd, moet wel in het (steden)-bouwkundig ontwerp rekening worden gehouden met de aanwezigheid van vliegtuiggeluid. Dit om de goede leefomgevingskwaliteit te waarborgen. Tegelijk met de inwerkingtreding van het Lib per 1 januari 2018 heeft de provincie Zuid-Holland en beleidsregel vastgesteld (Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke contour Schiphol, PZH-2017-590514465). Hierin staat uitgelegd op welke wijze de provincie ingediende plannen toetst en zo nodig een aanwijzing geeft.

Jonge zevenhovenseweg 1

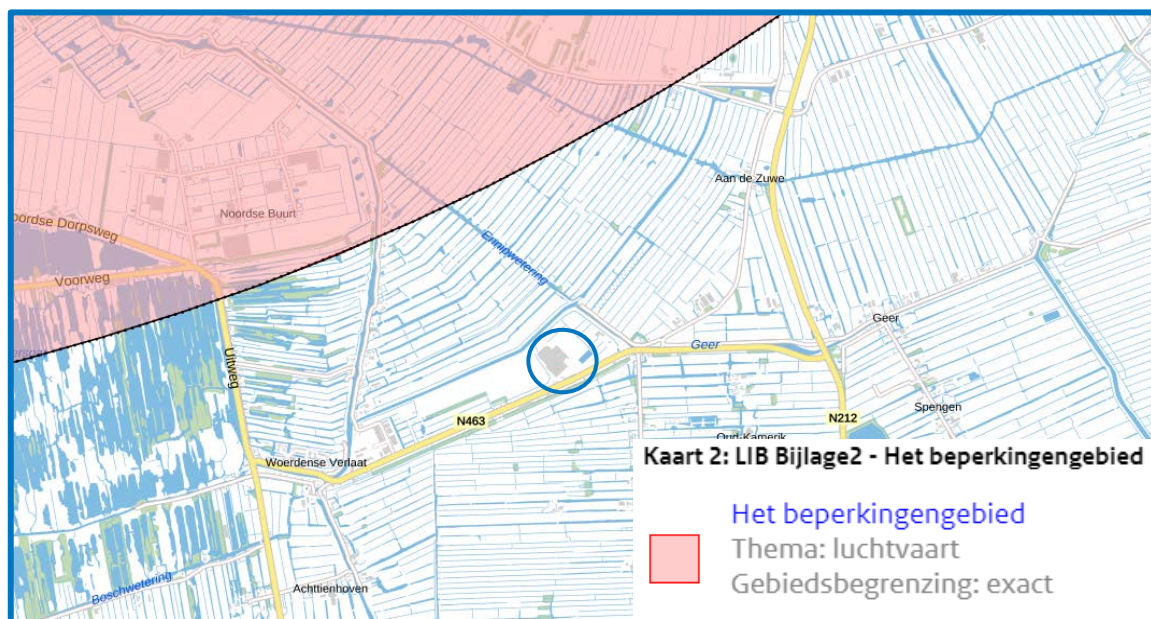
Het perceel Jonge Zevenhovenseweg 1, waar een woning wordt gerealiseerd, is gelegen binnen het beperkingengebied (bijlage 2 Lib), maar niet gelegen binnen 1 van 5 Lib-zones. Aan de ligging van het plangebied Jonge Zevenhovenseweg 1 binnen het beperkingengebied worden geen nadere consequenties aan verbonden. Toetsing aan het Lib is voor wat betreft het perceel Jonge Zevenhovenseweg 1 niet aan de orde.



Figuur 3.1 Kaart LIB Bijlage3 - Beperking bebouwing, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl (O = plangebied)

Lange Meentweg 20

Het perceel Lange Meentweg 20 is niet gelegen binnen het beperkingengebied van het Lib. Ook wordt er geen nieuw geluidgevoelige bestemming bij. Verdere toetsing aan het Lib is niet aan de orde.



Figuur 3.2 Kaart LIB Bijlage2 - Beperkingengebied bebouwing, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl (O = plangebied)

3.1.4 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het plan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet bepaald worden of de ontwikkeling een activiteit is die terug te vinden is in kolom 1 van lijst D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Indien dit het geval is moet worden beoordeeld of het plan de drempelwaarden uit de 2e kolom van de lijst D overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Als een plan een activiteit betreft die wordt gerealiseerd onder de gestelde drempelwaarden, dan is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III van de EEG richtlijn 2011/92/EU. Deze criteria zijn:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Ten tweede kan ook de noodzaak voor het opstellen van een passende beoordeling zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming leiden tot een rechtstreekse (formele) plicht tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER).

Jonge Zevenhovenseweg 1

De gewenste ontwikkeling in het plangebied Jonge Zevenhovenseweg 1 is geen stedelijk ontwikkelingsproject (zie ook paragraaf 3.2.3), zoals bedoeld in het besluit. Het Besluit m.e.r. is hierdoor niet van toepassing.

Lange Meentweg 20

De gewenste ontwikkeling in het plangebied Lange Meentweg 20 is geen plan dat is genoemd in het besluit. Het Besluit m.e.r. is hierdoor niet van toepassing.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Het provinciale Omgevingsbeleid is op 20 februari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en inwerking getreden op 1 april 2019. Het Omgevingsbeleid bestaat uit de Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en het Programma ruimte.

In de periode tot de invoering van de Omgevingswet wordt het omgevingsbeleid verder doorontwikkeld, zodat het in 2021 voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Het inwerking getreden Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciaal Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

3.2.1 Omgevingsvisie (geconsolideerde versie 20-04-2019)

De in het Omgevingsbeleid opgenomen kwaliteitskaart (Bijlage 1 omgevingsvisie) vormt een belangrijk instrument voor de provincie om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van gebiedskenmerken en kwaliteiten, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.

Het plangebied maakt geen deel uit van de 'bebouwde ruimte' zoals opgenomen in de kaart bestaand stads- dorpsgebied 2018 van de omgevingsvisie. Het plangebied wordt niet aangeduid als belangrijk weidevogelgebied. Het plangebied behoort niet tot het Natuur Netwerk Nederland en maakt ook geen onderdeel uit van Natura2000 gebied. Het plangebied maakt wel deel uit van het veenlandschap en dan specifiek het 'Hollands Plassengebied'. Bij ontwikkelingen in dit gebied moet zorg worden gedragen voor het behoud van het veen (met gericht op het beperken van de bodemdaling).

Dit bestemmingsplan is ontwikkeld in de periode 2017-2020 in het kader van de voormalige ruimte voor ruimte regeling. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 5.000 m2 kassen een woning buiten bestaand stads- of dorpsgebied 2018 worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen blijven deze oppervlaktes het uitgangspunt in het provinciale omgevingsbeleid.

De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave.

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van het omgevingsbeleid. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebied specifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. In figuur 3-3 op de volgende pagina is een uitsnede opgenomen van de kwaliteitskaart voor de plangebieden van dit plan. Hieruit blijkt dat de locatie waar een woning wordt gebouwd valt buiten

de bestaande kern Zevenhoven en in een veenlandschap. Binnen het veenlandschap ligt de woning in een droogmakerij die ook als zodanig herkenbaar is. De locatie waar het glas wordt gesaneerd ligt in een herkenbaar waterrijke veenweide gebied. In paragraaf 3.2.4 omtrent de provinciale verordening worden de vier afzonderlijke (lagen)kaarten die samen de ruimtelijke kwaliteitskaart vormen besproken.



Figuur 3.3 Uitsnede Kwaliteitskaart omgevingsvisie (O=plangebieden)

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

In navolgende paragraaf wordt het van toepassing zijnde gebiedsprofiel besproken, vervolgens wordt het concrete toetsingskader van dit bestemmingsplan besproken in de navolgende paragraaf omtrent de omgevingsverordening.

3.2.2 Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Het gebiedsprofiel staat tussen de voormalige “Visie ruimte en mobiliteit” (thans omgevingsvisie) en de beeldkwaliteitsplannen van lokale overheden in en is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Een 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.

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. Ze worden gekenmerkt door weidse panorama's en markante hoogteverschillen tussen droogmakerij en omringend land. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving en 4 tot 6 meter onder zeeniveau. De droogmakerijen hebben een kenmerkend rationeel verkavelingspatroon met een aangelegd watersysteem met hoofdtochten en een gemaal. De kavels zijn veelal van gelijke grootte maar per polder verschillend in maat en oriëntatie.

Ontginningsboerderijen zijn veelal gebouwd in de oorspronkelijke linten van de ontginningsassen of nabij de ringdijken. Bij de grotere droogmakerijen zijn aanvullend ook ontginningsboerderijen op regelmatige afstand langs de ontginningswegen gebouwd. De droogmakerijen in het Hollands Plassengebied verschillen in verschijningsvorm, wat is te herleiden tot de technieken die werden toegepast voor de drooglegging; molens, stoomgemalen of later elektrische gemalen. Een andere oorzaak is de ondergrond: de meeste droogmakerijen bestaan voor een groot deel uit klei die goede landbouwgrond vormt. Enkele delen hebben restanten veen.

Door de rationele verkaveling en grote landschapsschaal zijn de droogmakerijen nu en in de toekomst een goede vestigingsplaats voor de agrarische sector. De waterhuishouding kan echter op sommige plekken een beperkende factor worden. De zichtbaarheid van ingrepen in de droogmakerijen is groot, waardoor dorps- of bedrijfs- en glastuinbouwontwikkelingen meteen opvallen. Er wordt gezocht naar plekken waar moderne, duurzame glastuinbouwgebieden kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkende ontginningsboerderijen met een schuur voor akkerbouwproducten, een stal voor het melkvee en een hooiberg maken – door specialisatie en schaalvergroting – plaats voor andere en grotere bedrijfsgebouwen bij de boerderijen. In de Polder Zevenhoven wordt aan natuurontwikkeling gewerkt en is het natte natuurgebied de Groene Jonker aangelegd.

Bij ontwikkelingen in de ‘droogmakerijen met klei in de ondergrond’ wordt rekening gehouden met de volgende punten:

- ▶ 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.

- ▶ Een ontwikkeling mag niet leiden tot verdichting van het open landschap.
- ▶ Er is ruimte voor nieuwe functies, mits deze (tevens) bijdragen aan een duurzame waterhuishouding, natuurontwikkeling en/of recreatieve aantrekkelijkheid.
- ▶ 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.
- ▶ De landbouw is drager van de landschappelijke kwaliteiten. Vitaliteit van het agrarisch landschap wordt gewaarborgd door schaalvergroting in de agrarische topgebieden of verbrede 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.
- ▶ Behoud van de eenvoudige, rechte structuur van de polderwegen haaks op de hoofdontsluiting is wenselijk. Polderwegen dienen passend van maat en schaal te zijn en doorkruising van bestaande slotenpatronen dient vermeden te worden. De polderwegen bevatten geen verlichting en begeleidende beplanting.

Zoals in de vorige paragraaf ligt de planlocatie in een 'stads- en dorpsrand'. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De stedenbouwkundige opzet is geënt op het oorspronkelijke landschappelijke patroon. Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de volgende punten:

- ▶ Fysiek en visueel contact tussen bebouwing en buitengebied is zo groot mogelijk door het in elkaar grijpen van beide structuren.
- ▶ De stedenbouwkundige opzet van de rand reageert op en maakt gebruik van het landschappelijke kenmerken ter plaatse.
- ▶ Zichtbare en begaanbare structuren, als waterlopen, dijken of linten vormen verbindingen tussen dorp/stad en buitengebied. Deze stad-landverbindingen versterken het contact en staan centraal bij de vormgeving van de rand.

Voor onderhavig plan is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt in hoofdstuk 4. Binnen het plangebied is reeds bebouwing aanwezig. Deze zal worden gesloopt. Door de nieuwbouw op het perceel is er sprake van enige verdichting van het landschap. Dit is door de ligging nabij de bebouwde kom een aanvaardbare ontwikkeling. Langs de randen van de kavel wordt sobere en gebiedseigen beplanting aangebracht, waardoor de kavelstructuur versterkt wordt. De zeer ruime doorzichten blijven intact. Bovendien worden de ontwikkelingen binnen het plangebied gecompenseerd door het glastuinbouwbedrijf aan de Lange Meentweg 20 in Woerdense Verlaat te saneren. Dit bedrijf is in een 'veen(weide)landschap' gelegen. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Het genoemde bedrijf heeft door haar omvang grote invloed op de omgeving en tast de ruimtelijke kwaliteit van het landschap aan. De sanering van het bedrijf zorgt voor een verbetering van de openheid van het gebied.

3.2.3 Programma ruimte

Het "Programma ruimte" is parallel aan de "Visie ruimte en mobiliteit" opgesteld. De "Visie ruimte en mobiliteit" bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen

in het “Programma ruimte”. Dit programma kent, net als de visie, de status van structuurvisie. De geconsolideerde versie van 29 juni 2018 is geraadpleegd. In het programma wordt sterk ingezet op het beter benutten van bestaand dorpsgebied. Hierbij is de hoofdregel dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de “ladder voor duurzame verstedelijking” wordt doorlopen.

Uitgangspunt van de ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De provincie wil bevorderen dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast om woningbouwopgaven tussen gemeenten af te stemmen. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Dit is bij onderhavige ontwikkeling niet het geval.

Volgens de “Omgevingsverordening Ruimte” (zie paragraaf 3.2.4) moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) van meer dan 3 hectare in het door Provinciale Staten (PS) vastgestelde “Programma ruimte” staan. Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten BSD bij PS. Mogelijke locaties voor compensatiewoningen volgens het principe ‘ruimte voor ruimte’ zijn niet bij voorbaat aangewezen. Het is mogelijk dat er clusterlocaties worden ontwikkeld groter dan 3 hectare, als dit vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit de voorkeur verdient boven meerdere kleinere locaties. Dit soort clusterlocaties zijn niet opgenomen in het programma, maar zijn wel toegestaan. Aangezien het plangebied een kleinere oppervlakte beslaat, is bovenstaande niet aan de orde.

3.2.4 Verordening Ruimte (geconsolideerde versie 20-04-2019)

De regels in de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn bindend en werken door in bestemmingsplannen. In de provinciale verordening zijn voor voorliggend plan twee artikelen van belang;

- artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen; Ladder voor duurzame verstedelijking en;
- artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit. Beide artikelen worden in onderstaande subparagrafen besproken.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking)

De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in aangepaste vorm in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (artikel 6.10.1 a en b). Het gaat dan om een ontwikkeling met stedelijke functies. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet toegepast te worden bij ontwikkelingen met niet-stedelijke functies. Zo vallen ontwikkelingen voor een of enkele, buiten toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 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 daarin 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.

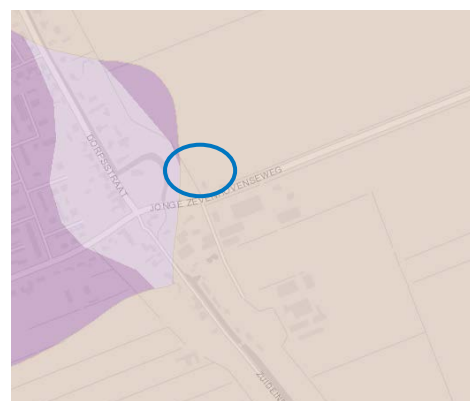
De realisatie van de woning aan de Jonge Zevenhovenseweg 1 betreft een 'inpassing': een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Een gebiedseigen ontwikkeling of functie sluit naadloos aan op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van een gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. Het ondersteunt bestaande landschappelijke structuren of heeft een belangrijke functie bij het instandhouden van de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten.

Zoals artikel 6.9 aangeeft, moet de ontwikkeling daarnaast passen bij de relevante richtpunten op de kwaliteitskaart. De kwaliteitskaart is opgenomen bij de "Visie ruimte en mobiliteit" en bestaat uit de hieronder nader omschreven vier lagen.

Laag van de ondergrond

Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. Op de Kwaliteitskaart zijn de genoemde aardkundige structuren met archeologische waarde globaal aangegeven.



Figuur 3.4 Kaart Laag van de ondergrond
(O=plangebied)

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

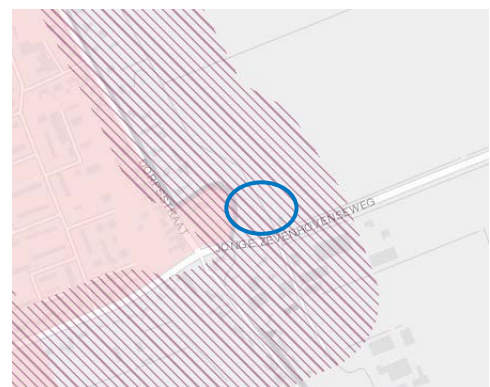
Laag van de cultuur- en natuurlandschappen.

De locatie is gelegen in een cultuurlandschap dat wordt omschreven als een droogmakerij op een ondergrond van klei. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. In sommige gebieden is de (historische) relatie tussen droogmakerij en molengang (toentertijd om diepere plassen droog te malen) nog herkenbaar. Dit zijn bijzondere elementen in het Zuid-Hollandse landschap.

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.

Laag van de stedelijke occupatie.

Het plangebied is gelegen in de 'stads- of dorpsrand' van Zevenhoven, zie figuur 3.5. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap.



Figuur 3.5 Uitsnede kaart van stedelijke occupatie (O=plangebied)

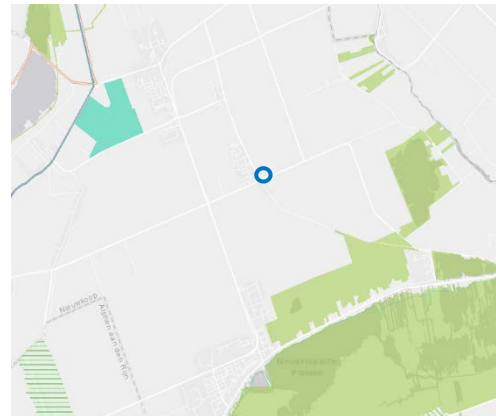
Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. De kwaliteit van het front (contrast);
2. Contactkwaliteit;
3. De kwaliteit in de overlap ('contract').

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is sprake van contactkwaliteit, de manier waarop is in bod gekomen in paragraaf 3.2.3.

Laag van de beleving.

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland. Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. De bijzondere plekken, zoals Kinderdijk of het schurvelingenlandschap, worden gekoesterd. Het zijn unieke stukjes landschap die vertellen over de historie en ontwikkeling van de provincie en bijdragen aan de identiteit en toeristische kwaliteit. Zuid-Holland wordt gekenmerkt door een groot verschil tussen luwe en dynamische gebieden. Kwaliteiten als stilte en beleving van ruimte kenmerken de luwe gebieden en zijn belangrijke waarden. Het beleid is dan ook gericht op het behouden en versterken van het (belevings)contrast tussen het luwe buiten en de dynamiek van de stad. Recreatieterreinen liggen veelal op de overgang van de stedelijke dynamiek naar het luwe buiten. De kwaliteit van deze overgangen kan versterkt worden door het vergroten van de robuustheid, continuïteit, beleefbaarheid en aantrekkingskracht van zowel de recreatie- als de natuurgebieden. Zoals blijkt uit figuur 3.6 op de volgende pagina is de locatie niet gelegen in de buurt van een natuur- of recreatiegebied dat wordt aangeduid op de kaart 'Laag van de beleving'.



Figuur 3.6 Kaart Laag van de beleving
((O=plangebied))

3.2.5 Regeling “Ruimte voor Ruimte”

De regeling “Ruimte voor Ruimte” maakt onderdeel uit van de nota “Regels voor Ruimte” van de provincie Zuid-Holland, vastgesteld door Provinciale Staten op 19 september 2003 (herzien in 2006). De regeling is bedoeld voor de sanering van verspreid liggende kassen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw (met uitzondering van ‘papieren glas’). Hoofddoel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen die mede door onbruik niet in het landschap passen en de landschappelijke waarden tenietdoen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen op planologisch verantwoorde locaties één of meerdere kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd. De totale hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied vermindert hierdoor, hetgeen leidt tot een verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied.

De bouw van woning(en) ter compensatie van de sanering van verspreid liggende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan zowel ter plekke als elders (geclusterd) plaatsvinden. Daarbij is de voorwaarde opgelegd dat de nieuwbouw van woning(en) alleen mag plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan. Daarbij mogen de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd.

Voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kassen kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie woningen. Daarbij mag de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning. Indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1.000 m² kassen te worden gesloopt. Uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel. Bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld. Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. De regeling “Ruimte voor Ruimte” is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003.

Met de vaststelling van de “Visie Ruimte en Mobiliteit” in 2014 heeft de provincie Zuid-Holland deze regeling geschrapt en wordt het aan de betreffende gemeenten overgelaten om ruimtelijke plannen te faciliteren, passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Zuid-Holland, waaronder richtlijnen op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit. In de “Verordening Ruimte 2014” is aangegeven dat bij de beoordeling van de aanvullende (kwaliteits-)maatregelen vooralsnog de voornoemde oppervlaktes uit de regeling “Ruimte voor Ruimte” nog als uitgangspunt worden gehanteerd. Deze verdeelsleutel wordt door de gemeente Nieuwkoop gebruikt om ruimtelijke kwaliteitswinst te beoordelen.

De initiatiefnemer heeft minimaal 5.000 m² glasrechten in bezit, aangekocht van de te saneren locatie aan de Lange Meentweg 20 te Woerdense Verlaat. Dit betekent dat de kassen op die locatie worden gesloopt en de bestemming ter plaatse wordt gewijzigd, met de borging dat geen nieuwe kassen meer opgericht kunnen worden. In ruil voor deze glasrechten mag op de locatie Jonge Zevenhovenseweg 1 een burgerwoning opgericht worden.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Woonvisie 2016 – 2025

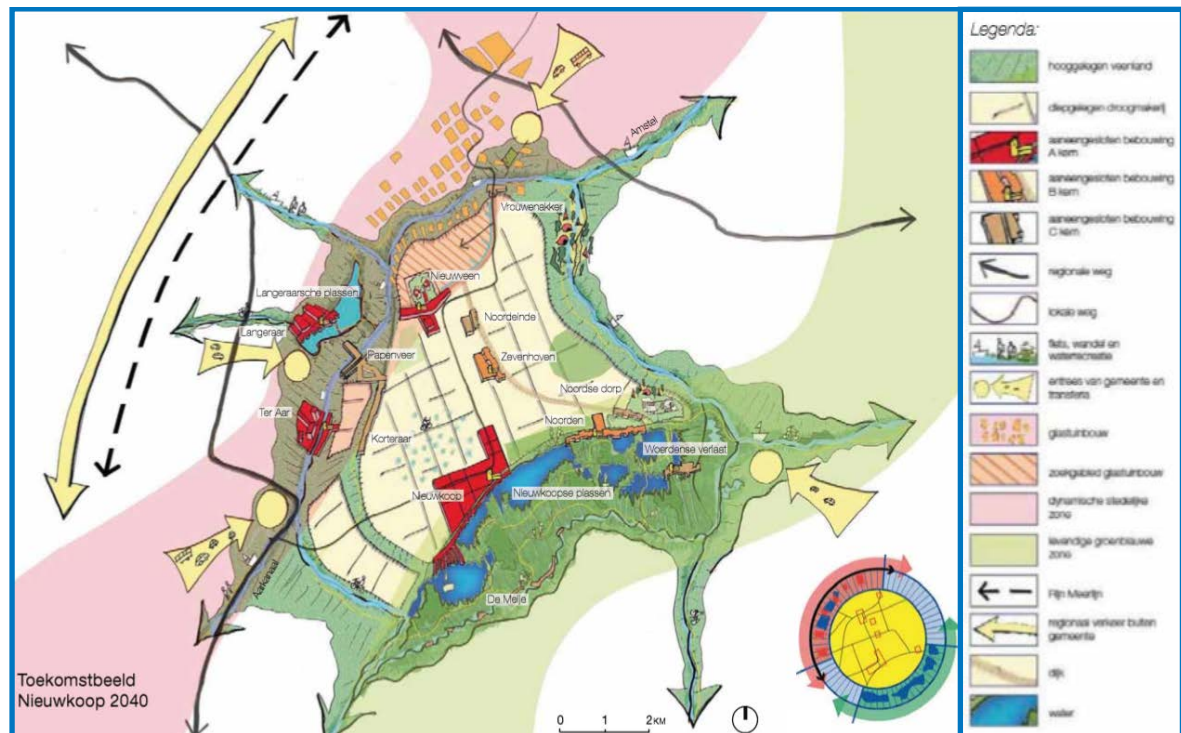
Samen met veel lokale partijen heeft de gemeente Nieuwkoop een nieuwe woonvisie opgesteld. De nieuwe woonvisie speelt in op de huidige situatie en geeft richting aan toekomstige beleidskeuzes. De woonvisie 2016 – 2025 is op 6 oktober 2016 vastgesteld. De belangrijke thema's in de nieuwe woonvisie zijn een aantrekkelijke woongemeente voor jongeren en jonge gezinnen, voldoende en betaalbare woningen en aandacht voor wonen met zorg en welzijn. Per thema beschrijft de woonvisie welke ontwikkelingen de gemeente Nieuwkoop ziet en wat zij willen bereiken.

De gemeente streeft een vitaal en hoogwaardig leefklimaat na in de 13 dorpen. Het op peil houden van de leefbaarheid in de dorpen is een belangrijk speerpunt van het gemeentelijk beleid. Vitale dorpen hebben voldoende draagvlak voor voorzieningen als scholen, sportverenigingen, winkels en zorg. Om dit te bereiken, worden gerichte keuzes gemaakt en is er een driedeling gemaakt in de dorpen en zijn de dorpen geclassificeerd als A, B of C-kern. Het dorp Zevenhoven wordt gezien als een zogenaamde B-kern.

Met het kernenbeleid concentreert de gemeente de woningbouw in de A-kernen. Dit betekent niet dat er een bouwstop is in B- en C-kernen. De gemeente blijft de vitaliteit van de kleine dorpen stimuleren, maar gebruikt daarvoor andere, meer geschikte, middelen dan nieuwbouw of actief grondbeleid. Door particuliere ontwikkelingen ontstaan er kleinschalige impulsen voor de kleinere dorpen. Dit blijft de gemeente Nieuwkoop stimuleren en faciliteren. Onderhavig plan is bij uitstek een geschikte ontwikkeling in een B-kern en dus in lijn met de woonvisie van de gemeente Nieuwkoop.

3.3.2 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

Het meeste relevante gemeentelijke beleid wordt verwoord in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040. Op 15 september 2011 is de “Structuurvisie deel 2” vastgesteld, nadat al eerder op 16 juli 2009 de “Structuurvisie Nieuwkoop 2040” is vastgesteld. De structuurvisie schetst een wenselijke toekomst tot het jaar 2040. Hieraan zit een realisatiestrategie gekoppeld. In onderstaande figuur 3.7 is het toekomstbeeld visueel weergegeven.



Figuur 3.7 Kaart Toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Nieuwkoop is in 2040 een groene, dynamische en op duurzaamheid gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied. Drie pijlers geven de richting aan:

- Landschap in twee verdiepingen: dubbele waterring en diepe droogmakerij.
- Vanzelfsprekende zonering in drie deelgebieden.
- 13 Kernen en gemeenschappen met eigen identiteit in drie categorieën.

Jonge Zevenhovenseweg 1

Het deelgebied de centrale droogmakerijen, waar het plangebied is gelegen, bestaat uit een aantal droogmakerijen. Met name de openheid, weidsheid en uitgestrektheid van het gebied worden alom geprezen en zijn benoemd als belangrijke kwaliteit om te behouden.

In de randen, tegen de hoger gelegen waterring aan, is ruimte voor ontwikkeling van bijvoorbeeld natuur of water. Het middendeel van de centrale droogmakerijen wordt landschappelijk open gehouden. In de Nieuwkoopse droogmakerijen zijn in 2040 nog steeds agrarische functies te vinden: deels akkerbouw en veeteelt, deels nieuwe economische functies van het platteland. Er zijn in 2040

minder, maar wel grotere vitale veehouderijbedrijven (mits ze de openheid niet schaden). De landbouwfunctie draagt bij aan de openheid en ruimtelijke kwaliteit van het middengebied.

Het op peil houden van de leefbaarheid van de kernen in de gemeente is een speerpunt van het beleid. Elke kern heeft zijn eigen karakter en daarmee ook zijn eigen kracht. Voor een deel kan de leefbaarheid ook door ruimtelijke ingrepen en randvoorwaarden worden versterkt. De indeling in ABC kernen is daarbij een leidraad. Door in bepaalde kernen het voorzieningenaanbod te stimuleren, ontstaat draagvlak voor voorzieningen, waardoor er in geheel Nieuwkoop voor alle doelgroepen voldoende aanwezig is. De ABC categorieën geven ook een handvat om te sturen op waar woningbouw gewenst is of bedrijven al dan niet kunnen uitbreiden. De gemeente wil de indeling van de 13 kernen, zoals in de voorgaande paragraaf beschreven, in beginsel handhaven in de toekomst.

Om de ambities waar te kunnen maken die in de “Structuurvisie Nieuwkoop” 2040 staan, zijn ingrepen of interventies nodig die de autonome ontwikkelingen kunnen beïnvloeden. Voor wat betreft het thema ‘Bouwen voor de toekomst’ betreft dit:

- ▶ Bouwen voor eigen behoefte, gericht op starters en ouderen met oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling.
- ▶ Realiseren provinciaal woningbouwprogramma.
- ▶ Realiseren 430 woningen buiten de huidige contour.
- ▶ Gebruik maken van verevening voor ontwikkeling elders.
- ▶ Ontwikkeling van het gebied rond het Meijepark en omgeving.

De aandachtspunten geven de belangrijkste doelen weer, maar zijn niet bedoeld als een compleet overzicht van het beleid op dat vlak.

Het realiseren van een aantal woningbouwplannen aan enkele bestaande vitale dorpskernen is nodig om de bovenstaande transformatie deels te financieren en om deze dorpskernen levendig te houden. Met vitale dorpen worden dorpen bedoeld die voldoende draagvlak hebben op het gebied van voorzieningen zoals scholen, winkels en zorg. De dorpskernen in Nieuwkoop hebben te maken met migratieverlies, omdat de woningbouw binnen de toegestane contouren trager verloopt vanwege de complexe herstructureringsproblematiek, proceduredruk en door de afname van de woningbezetting. Dit migratieverlies zal worden omgebogen door een grotere en gedifferentieerde woningbouwinspanning rond enkele kernen, die aansluit op de woningbehoefte van kernen waar dat zinvol kan zijn. Te strak vasthouden aan contouren heeft merkbaar negatieve effecten. Om het landschap kwalitatief op peil te houden is economisch draagvlak nodig. Bij het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus worden daarom combinaties gemaakt met natuur en water. Vitale dorpen maken Nieuwkoop een sterke en mooie gemeente.

Het realiseren van een woning binnen het plangebied draagt bij aan een vitale dorpskern en geeft een kleine impuls aan het aanbod en de diversiteit van woningen in het dorp Zevenhoven. Tevens zal de te bouwen woning een kwalitatieve bijdrage leveren aan de locatie waar ze wordt gerealiseerd.

Lange Meentweg 20

Het deelgebied Nieuwkoopse plassen, waar het plangebied is gelegen, kenmerkt zich door de aanwezigheid van (water-)natuur, recreatie, wonen aan het water. In 2040 is wonen en werken in dit gedeelte van de gemeente zijn verknoopt aan recreatie en toerisme (wandelen, fietsen, vissen, kanoën). De natuur en de recreatieve en toeristische voorzieningen zullen een trekpleister zijn voor de eigen bevolking, maar ook voor die van ver daarbuiten. Voorwaarde is dat het gebruik de natuur niet verstoort en het gebied voor de recreatie passend ontsloten wordt en er voldoende parkeergelegenheid is.

Aangezien wonen en werken verknoopt zijn aan recreatie en toerisme past het saneren van het voormalige tuinbouwbedrijf binnen de visie omdat glastuinbouw geen binding heeft met recreatie en toerisme. Door de sanering van glas verbeterd de omgevingskwaliteit wat de belevingswaarde van toeristen ten goede komt.

4 MILIEU

4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing van nieuwe ontwikkelingen, in milieuhygiënisch opzicht, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen / handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering” uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst “Bedrijven en Milieuzonering” worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) en ‘gemengd gebied’. De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als een ‘rustige woonwijk’.

Jonge Zevenhovenseweg 1

In de omgeving van het plangebied liggen enkele niet-agrarische bedrijven (op meer dan 60 meter afstand). In de kern Zevenhoven zijn enkele bedrijven op een afstand van ca. 87 meter (of meer) aanwezig met een bedrijfsbestemming en functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’, conform de regels van het bestemmingsplan “Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde”. Voor dergelijke bedrijven geldt in een ‘rustige woonwijk’ de minimale richtafstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Aan de overzijde van de weg is een (melk)rundveehouderij gelegen. Geur is het belangrijkste maatgevende milieuaspect. Dit wordt behandeld in paragraaf 4.6. Uit de beoordeling van het aspect geur blijkt dat de beoogde herontwikkeling niet wordt belemmerd door (niet-)agrarische bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Ook de (niet-)agrarische bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd door de beoogde herontwikkeling.

Lange Meentweg 20

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen planologische belemmering op voor de wijziging van de bestemming aan de Lange Meentweg 20 in een agrarische bestemming waarop niet gebouwd mag worden.

4.2 GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In deze wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De Wet geluidhinder hanteert voorkeursgrenswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken. Ingevolge de Wgh heeft iedere weg van rechtswege een zone.

De breedte van de zones is als volgt:

Stedelijk	Buitenstedelijk	Aantal meters aan weerszijden van de weg
Aantal rijstroken		
1 of 2		200
3 of meer		350
	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Jonge Zevenhovenseweg 1

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie, te weten een woning, mogelijk gemaakt. Deze is gelegen binnen de genoemde zone van 250 meter langs een weg in buitenstedelijk gebied. Om die reden heeft AGEL adviseurs voor de bouw van deze woning een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport d.d. 20 december 2018 (met projectnummer 20180599) is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. De verkeersgegevens die gebruikt zijn in het onderzoek zijn aangeleverd door de gemeente en komen uit het gemeentelijk verkeersmodel. Het is niet gebruikelijk om in een akoestisch onderzoek uit te gaan van de regionale verkeersintensiteit. De basis voor geluidsonderzoek is het gemeentelijke verkeersmodel. Alleen als er redenen zijn om hier aan te twijfelen wordt hier van afgeweken in overleg met de gemeentelijke verkeerskundige. Recent zijn in de directe omgeving, op de Kousweg en de Achterweg, verkeerstellingen uitgevoerd. Uit deze verkeerstellingen blijkt dat de gemeten verkeersbewegingen in lijn zijn met het verkeersmodel, hetgeen is bevestigd door de gemeente. Er is dus geen reden om te veronderstellen dat het gemeentelijkverkeersmodel afwijkt van de werkelijkheid. Hieronder zijn een samenvatting van het onderzoek en de conclusie weergegeven:

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning vanwege het wegverkeer en deze te toetsen aan de normstelling van de Wet geluidhinder. De verkeersgegevens zijn aangeleverd door de gemeente Nieuwkoop. Detailinformatie over de verdeling van het verkeer over de etmaalperiode en voertuigcategorieën is niet beschikbaar. Hiervoor is aangesloten bij de verkeersdata van de nabij gelegen provinciale weg N231. De geluidsbelasting is berekend met de Standaardrekenmethode 2 van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu V4.41.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB met 5 dB wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer van de Jonge Zevenhovenseweg. Voor de Dorpsstraat is geen sprake van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Conform de Wgh zijn de mogelijkheden om de geluidsbelasting te reduceren met betrekking tot stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen niet doelmatig zijn voor deze kleine ruimtelijke ontwikkeling. Omdat in dit stadium van het plan geen gedetailleerde gegevens over het bouwplan beschikbaar zijn, valt een toetsing van de karakteristieke geluidwering buiten het kader van dit onderzoek. Op grond van de hoogte van de geluidsbelastingen kan er van worden uitgegaan dat het

voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering technisch mogelijk is. Dit onderzoek kan daarom worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning bouw.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft een beoordeling plaatsgevonden van het akoestisch klimaat ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de Milieukwaliteitsmaat L_{den} kan deze gekwalificeerd worden als 'matig tot goed'. Deze classificatie past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder en daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Conclusie:

De geluidsbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaaï overschrijden de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wet geluidhinder. Uit onderzoek blijkt dat het terugbrengen van de geluidsbelasting als niet doelmatig aangemerkt kan worden. Het vaststellen van een hogere waarde is mogelijk omdat geluidsbeperkende maatregelen als niet doelmatig aangemerkt kunnen worden.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning bouw zal middels een berekening van de geluidwering van de gevel aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit 2012.

Zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt, wordt de voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï overschreden. Door middel van een zogenaamde 'hogere waarde procedure' kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. In onderhavige situatie zal, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure, de genoemde procedure doorlopen worden.

Vanwege het vaststellen van hogere waarden is de initiatiefnemer verplicht middels een bouwakoestisch onderzoek aan te tonen welke geluidsisolerende maatregelen aan de gevels getroffen dienen te worden om te kunnen voldoen aan de toepasselijke grenswaarde voor het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woning, zoals vermeld in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012. De bepaling van de isolatiemaatregelen dient gebaseerd te zijn op de berekende cumulatieve geluidsbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. De benodigde voorzieningen dienen door en voor kosten van de ontwikkelende partij uitgevoerd te worden.

Op grond van artikel 40 van de Wgh kunnen industrieterreinen een zone hebben. In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn geen industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh. In de voorgaande hoofdstukken is reeds geconstateerd dat de geluidscontour van Schiphol niet in de weg staat voor het realiseren van de woning.

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de woning. Wel dient een hogere grenswaarde procedure te worden gevolgd.

Lange Meentweg 20

Op het perceel Lange Meentweg 20 wordt geen geluidgevoelige bestemming gerealiseerd. Het aspect geluid levert geen planologische belemmering op.

4.3 LUCHTKWALITEIT

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005 (Blk 2005). De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Verder is er met deze wet een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Een belangrijk verschil met de vervallen Blk 2005 is dat de huidige regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen en kantoorlocaties met 100.000 m² bruto vloeroppervlakte binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM.

Jonge Zevenhovenseweg 1

Met de nieuwbouw van een woning zal de 3% grens naar verwachting niet worden overschreden, waardoor sprake is van een NIBM-project. Verdere toetsing van de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen liggen aan de Jonge Zevenhovenseweg 1 in Zevenhoven ruim onder de grenswaarden. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Lange Meentweg 20

Op het perceel Lange Meentweg 20 wordt geen gevoelig gebouw gerealiseerd. Sanering van de glastuinbouw draagt bij aan de luchtkwaliteit in dit gebied.

4.4 BODEMKWALITEIT

Het aspect bodemkwaliteit is in dit bestemmingsplan om een aantal redenen aan de orde. Ten eerste dient behoefte van een goede ruimtelijke ordening worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de “Wet Bodembescherming”. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Ten tweede bevat de bouwverordening op grond van artikel 8 van de Woningwet, voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn. Omdat het in deze gaat om het oprichten van een woning waar voortdurend mensen in zullen verblijven en de locatie niet bij voorbaat als ‘onverdacht’ kan worden gezien, is het uitvoeren van een bodemonderzoek voor de nieuwe woning aan de Jonge Zevenhovenseweg 1 noodzakelijk geacht.

Jonge Zevenhovenseweg 1

In het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Klijn Bodemonderzoek B.V. d.d. 7 september 2018, projectnummer 18KL319). Het onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- ▶ *Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond ter plaatse van de boringen/gaten 3 t/m 14 zwakke bijmengingen met puin geconstateerd. Tevens zijn in de opgeboorde bodemlaag 0,5 tot 1,0 meter – maaiveld ter plaatse van de boringen 1 en 15 puinsporen geconstateerd. De inspectiegaten 8 t/m 11 zijn gestaakt op een diepte van 0,3 meter – maaiveld door de aanwezigheid van grote brokken puin en asfalt.*
- ▶ *Ter plaatse van RE1 en RE2 zijn zowel zintuigelijk als analytisch (<1,0 mg/kg droge stof) geen (verhoogde gehalten met) asbest aangetoond.*

Overig terreindeel

- ▶ *Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink, lood, minerale olie, PCB en PAK geconstateerd.*
- ▶ *Analytisch is in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan PAK geconstateerd.*
- ▶ *Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.*

Gedempte sloot

- ▶ *Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd.*

Verkennend asbest onderzoek NEN5707

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese ‘niet verdachte locatie’, juist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie op het perceel, op basis van zintuigelijk en analytische waarnemingen, geen verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen.

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie', formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond, bij eventuele ontgravingswerkzaamheden, naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden ons inziens, gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het aspect bodem geen technische en financiële belemmering vormt voor de wijziging van de bestemming naar 'Wonen'. De kwaliteit van de bodem is geschikt om op te wonen. Ook wordt gewerkt met een neutrale grondbalans. Er hoeft geen grond te worden afgevoerd of aangevoerd.

Lange Meentweg 20

Het aspect bodem is voor de omzetting van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar de bestemming 'Agrarisch – onbebouwd' niet relevant. Het huidige gebruik is grasland en dit wordt niet gewijzigd.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het verminderen en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten.

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen.

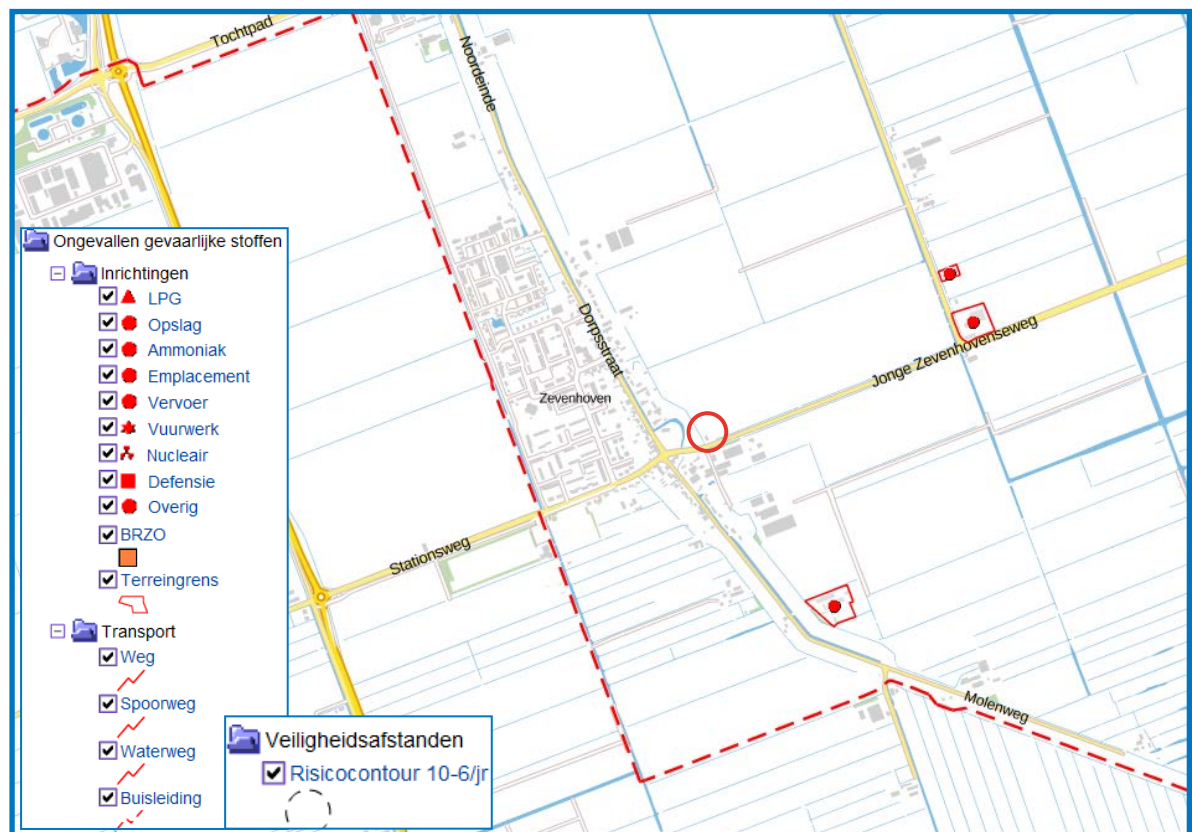
4.5.1 Risicobronnen

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- ▶ Bedrijven;
- ▶ Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- ▶ Hoogspanningslijnen;
- ▶ Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Jonge Zevenhovenseweg 1

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Zuid-Holland niet aangewezen als gelegen in (de nabijheid van) een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Figuur 4.1 geeft een uitsnede van de risicokaart weer. De planlocatie is rood omcirkeld.



Figuur 4.4-1 Risicokaart externe veiligheid (bron: www.risicokaart.nl)

Op circa 500 meter ten zuidoosten van het plangebied is een propaangastank van 3000 liter gelegen. Deze tank levert, gezien de afstand tot het plangebied, geen gevaar op voor de woning. Ook op de

locaties aan de Achterweg zijn dergelijke propaangastanks aanwezig. Deze vormen eveneens geen belemmering voor de functiewijziging.

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze wegen dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. Op het grondgebied van de gemeente Nieuwkoop bevindt zich geen spoortracé.

Aan de westzijde van Zevenhoven loopt een buisleiding van de Gasunie die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengt. Het plan ligt echter op zodanige afstand van deze buisleiding dat beïnvloeding niet plaats zal vinden.

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg voor het wijzigen van de bestemming en de bouw van een woning binnen het plangebied.

Lange Meentweg 20

Het aspect externe veiligheid levert geen planologische belemmering op voor de wijziging van de bestemming aan de Lange Meentweg 20 in een agrarische bestemming waarop niet gebouwd mag worden. De sloop- en graafwerkzaamheden hebben reeds plaats gevonden.

4.6 GEURHINDER VEEHOUDERIJEN

Het waarnemen en waarderen van geur verschilt per persoon. Naast het feit dat mensen het kunnen ervaren als hinderlijk, kan het waarnemen van een onaangename geur samenhangen met klachten zoals depressie, verminderde kwaliteit van leven en moeheid (Op den Kamp, 2006). De hinder gaat dan vergezeld met stressgerelateerde lichamelijke gezondheidseffecten. Er is geen eenduidige relatie bekend tussen de hoogte van de geurbelasting en de mate van klachten die ontstaan. Ook kan een onaangename geur veroorzaken dat mensen niet graag thuis zijn of naar buiten willen gaan (Op den Kamp, 2006). Voor de mate van geurhinder geeft de Wet geurhinder en veehouderij geen waarden of bandbreedten. Wel zijn er wettelijke geurnormen waaraan men zich moet houden.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuwe woning dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- ▶ Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- ▶ Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de Wgv is bepaald dat buiten een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 2 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 8 ouE/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld

(melkrundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Voor gemeenten is het, door middel van het vaststellen van een geurverordening, mogelijk om af te wijken van wettelijke normen uit de Wgv. De gemeente Nieuwkoop heeft in 2013 een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening heeft geen invloed op de toetsing van het plangebied.

Jonge Zevenhovenseweg 1

Aan de overzijde van de weg is een (melk)rundveehouderij gelegen. Op het bedrijf zijn zowel dieren met een geuremissie (vleesstieren) als dieren zonder geuremissie aanwezig (melkvee en jongvee). Voor het aspect geur, afkomstig van de dierenverblijven van dieren zonder geuremissie, wordt voldaan aan de afstandsnorm uit de Wet geurhinder en veehouderij (minimaal 50 meter). Voor het aspect geur, afkomstig van de dierenverblijven van dieren met geuremissie, moet voldaan worden aan de geurnorm die ter plaatse geldt. Omdat de geplande woning buiten de bebouwde kom wordt gerealiseerd mag de maximale geurbelasting 8,0 Oue/m³ bedragen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Met behulp van het rekenprogramma V-stacks vergunningen is een geurverspreidingsberekening opgesteld. Hierin zijn vier punten (de vier hoeken van het bouwvlak als toetspunten opgenomen. In bijlage 2 is de berekening en de visualisatie van de toetspunten opgenomen. In figuur 4-3 zijn de resultaten weergegeven. Hieruit blijkt dat op alle toetspunten wordt voldaan aan de maximale geurbelasting van 8,0 Oue/m³.

Toetspunt	Geurnorm	Geurbelasting
Toetspunt 1	8,0	1,6
Toetspunt 2	8,0	1,8
Toetspunt 3	8,0	1,6
Toetspunt 4	8,0	1,5

Figuur 4-2 Resultaten geurberekening

Uit de beoordeling van het aspect geur blijkt dat de beoogde herontwikkeling niet wordt belemmerd door (niet-)agrарische bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Ook de (niet-)agrарische bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd door de beoogde herontwikkeling.

Lange Meentweg 20

Het aspect geur is niet ruimtelijk relevant voor de omzetting van de bestemming 'Agrарisch-Glastuinbouw' naar de bestemming 'Agrарisch – onbebouwd'. Op het perceel kunnen geen geurgevoelige bestemmingen worden opgericht. Het feitelijk gebruik betreft grasland en dit gebruik wijzigt niet.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals nieuwbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soorten- en gebiedsbescherming.

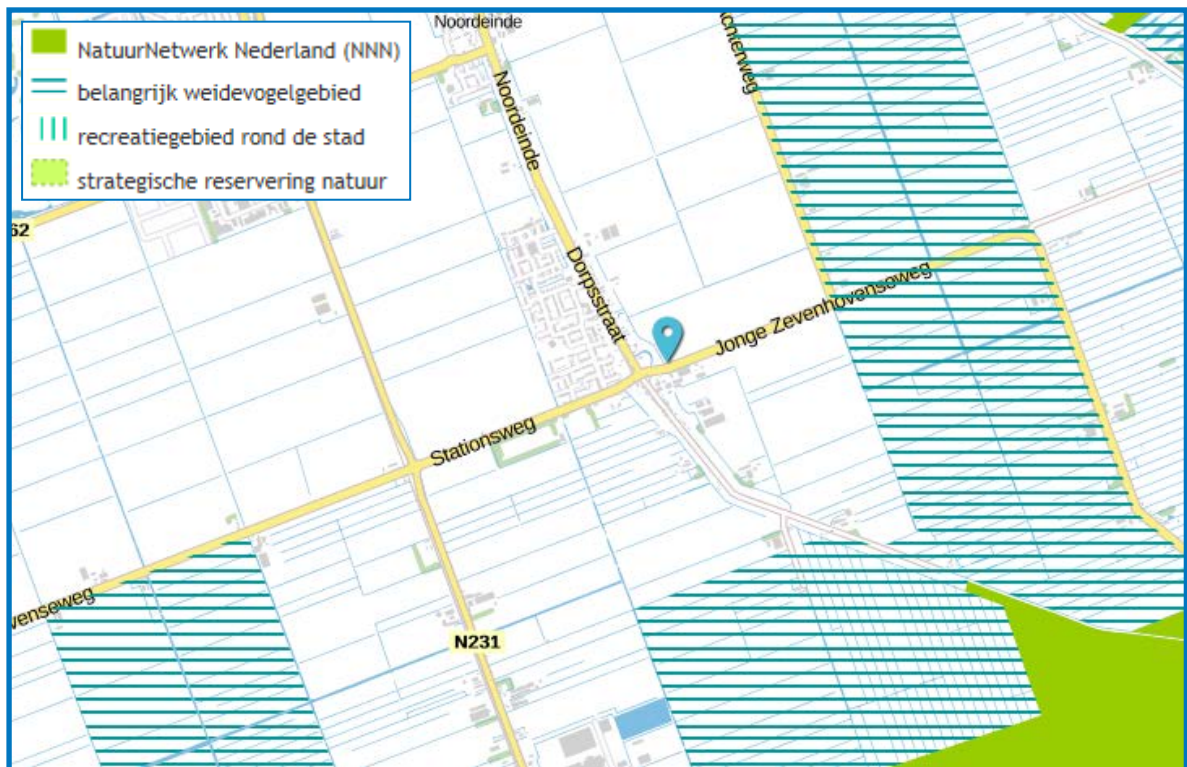
5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Hierin zijn ook Europees beschermde gebieden opgenomen. Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de provinciale “Visie Ruimte en Mobiliteit” zijn belangrijke vogelgebieden aangewezen. Deze zijn ook weergegeven in figuur 5.1. Dergelijke gebieden zijn agrarisch landschappen met een te beschermen functie voor weidevogels. Deze gebieden zijn als zodanig aangeduid op grond van de hoge weidevogeldichtheid die daar nu aanwezig is of in het recente verleden aanwezig was. Het is belangrijk dat deze gebieden in stand gehouden worden. Het plangebied is op voldoende afstand van een belangrijk weidevogelgebied gelegen.

Jonge Zevenhovenseweg 1

Het plangebied is op voldoende afstand van een belangrijk weidevogelgebied gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied wat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt eveneens op een afstand van ruim 2 kilometer van het plangebied (zie figuur 5.1 op de volgende pagina). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de ‘Nieuwkoopse Plassen & De Haack’ op een afstand van ruim 2 kilometer ten zuiden van de locatie. De gewenste functiewijziging leidt niet tot significant negatieve effecten die een invloed zouden kunnen hebben op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied. Dit blijkt uit het uitgevoerde stikstofonderzoek (bijlage 5) waarbij de effecten van de aanlegfase en gebruiksfase, die door de wijziging van de bestemming mogelijk worden gemaakt, zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg- en gebruiksfase niet leiden tot een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr waardoor significant negatieve effecten zijn uitgesloten.



Figuur 5.1 Kaart Compensatie natuur, recreatie en landschap (bron: www.risicokaart.nl)

Lange Meentweg 20

De wijziging van de bestemming aan de Lange Meentweg 20 in een agrarische bestemming waarop niet gebouwd mag worden. De bestemmingswijziging leidt niet tot significant negatieve effecten die een invloed zouden kunnen hebben op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied. Hierbij wordt gekeken naar de feitelijke situatie waarbij de sloop al heeft plaats gevonden. Er zal daarom geen nader onderzoek worden gedaan naar gebiedsbescherming in het kader van dit bestemmingsplan.

5.1.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming werd gewaarborgd door de Flora- en Faunawet. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden en beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Inmiddels, per 1 januari 2017, zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet vervangen door de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan deze wet noodzakelijk.

Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de soortenbescherming ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming plaats te vinden.

Op 18 november is door De Groene Ruimte BV een natuurtoets opgeleverd (zie bijlage 6). Uit dit onderzoek komen per locatie de volgende bevindingen naar voren.

Jonge Zevenhovenseweg 1

- ▶ *De sloop van de schuur is in het kader van de Wet Natuurbescherming aan te merken als een 'handeling'.*
- ▶ *De planlocatie ligt op ruim 2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en eveneens op ruim 2 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde ecologische verbinding (Natuurnetwerk Nederland).*
- ▶ *De aanwezigheid van beschermde planten of vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten die door de handeling worden verstoord kan worden uitgesloten, onder de aanname dat de handeling beperkt blijft tot sloop van de schuur en er bijvoorbeeld geen bomen worden gekapt en er geen werkzaamheden aan de naastgelegen sloot plaatsvinden. Afhankelijk van de periode in het jaar waarin sloop plaatsvindt, dient voorafgaand aan de sloop de schuur op broedgevallen te worden gecontroleerd.*
- ▶ *Als er wél werkzaamheden aan sloten worden uitgevoerd, is verstoring van vaste verblijfplaatsen van Waterspitsmuis en van Rugstreeppad niet op voorhand uit te sluiten. In dat geval dient in eerste instantie te worden nagegaan of, gelet op de specifieke werkzaamheden, verstoring van eventuele vaste verblijfplaatsen van Waterspitsmuis of Rugstreeppad al dan niet kan worden uitgesloten. Als verstoring dan niet kan worden uitgesloten, is aanvullend onderzoek nodig naar vaste verblijfplaatsen van Waterspitsmuis en Rugstreeppad.*
- ▶ *De zorgplicht is altijd van toepassing. Om daar aan invulling te geven zijn de volgende maatregelen nodig.*
 - o *Aangetroffen of mogelijk aanwezige dieren zoals bijvoorbeeld egels en kleine marterachtigen (Wezel, Bunzing, Hermelijn) krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
 - o *Dieren die zichzelf niet in veiligheid kunnen brengen worden onder begeleiding van een ecooloog in veiligheid gebracht en buiten het werkgebied uitgezet.*
 - o *Potentiele schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.*
 - o *Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.*
 - o *Werkzaamheden welke verstorend zijn voor broedende vogels worden bij voorkeur buiten de broedperiode gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode. Indien binnen de broedperiode gestart wordt met verstorende activiteiten, moet aantoonbaar worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.*

De ontwikkelingen op het perceel aan de Jonge Zevenhovenseweg 1 worden niet belemmerd door de aanwezigheid van beschermde planten of vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten, die worden verstoord. Binnen het plangebied worden geen bomen gekapt of sloten gedempt. Er zal dan ook geen verstoring plaatsvinden van vaste verblijfplaatsen van de Waterspitsmuis, de Rugstreeppad of vleermuizen. Wat betreft het onderdeel soortenbescherming zijn er geen belemmeringen, mits aan de zorgplicht van de Wnb wordt voldaan.

Lange Meentweg 20

- ▶ *De bestemmingswijziging van 'glastuinbouw' naar 'agrarisches grasland' is in het kader van de Wet natuurbescherming aan te merken als een 'handeling'.*
- ▶ *De planlocatie ligt op ca 1,3 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en op ca 500 m afstand van de dichtstbijzijnde ecologische verbinding (Natuurnet-werk Nederland).*
- ▶ *Op basis van een beoordeling van het bronnenonderzoek en de door opdrachtgever gemaakte foto's (situatie medio november 2019) wordt geconcludeerd dat er op het land geen beschermde planten of vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn. Bij de beoordeling zijn opgaande beplantingen, sloten en andere wa-teren in de directe omgeving buiten beschouwing gelaten.*
- ▶ *De zorgplicht is altijd van toepassing. Om daar aan invulling te geven zijn bij verdere ontwikkeling van de locatie perceel aan de Lange Meentweg 20 de volgende maatregelen nodig.*
 - o *Aangetroffen of mogelijk aanwezige dieren zoals bijvoorbeeld egels en kleine marterachtigen (Wezel, Bunzing, Hermelijn) krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
 - o *Dieren die zichzelf niet in veiligheid kunnen brengen worden onder begeleiding van een ecooloog in veiligheid gebracht en buiten het werkgebied uitgezet.*
 - o *Potentiele schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.*
 - o *Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.*
 - o *Werkzaamheden welke verstorend zijn voor broedende vogels worden bij voorkeur buiten de broedperiode gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode. Indien binnen de broedperiode gestart wordt met verstorende activiteiten, moet aantoonbaar worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.*

Op het perceel zijn geen beschermende planten of vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig. Wat betreft het onderdeel soortenbescherming zijn er geen belemmeringen, mits aan de zorgplicht van de Wnb wordt voldaan.

5.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan met betrekking tot archeologie is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) en de te verwachten archeologische waarden. Conform het Verdrag van Malta dient gestreefd te worden naar het behoud van archeologische resten in de archeologische verwachtingszones. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau, zoals die in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het betreft dan:

- ▶ Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- ▶ Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op gebied van archeologie.
- ▶ Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

De gemeente Nieuwkoop hanteert de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland als archeologische waardenkaart. De Atlas van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is in 2016 vernieuwd. Na verwerking van inspraakreacties is deze vernieuwde atlas vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2016 en van kracht sinds 12 januari 2017. Deze actualisatie betreft in hoofdzaak het onderwerp archeologie (kaarten 1a en 1b van de atlas), te weten:

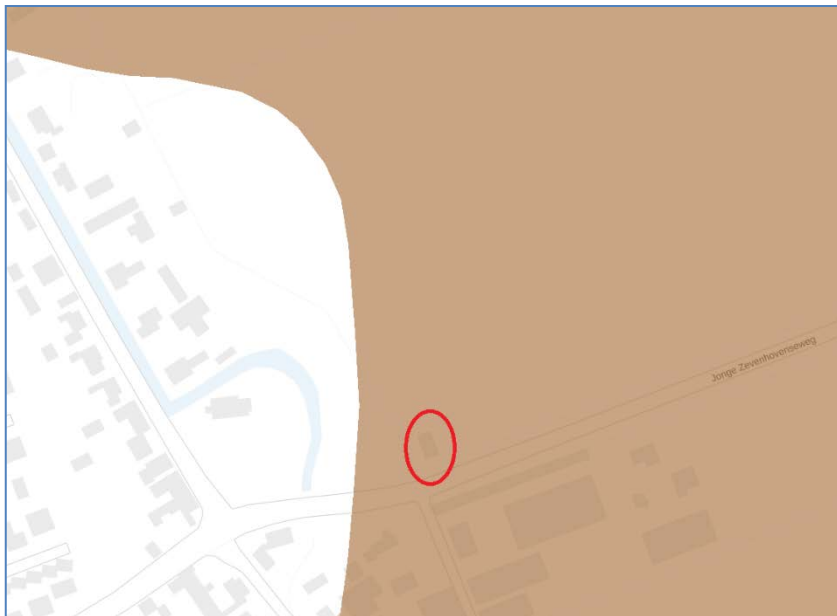
- de bekende archeologische terreinen en
- de verwachte archeologische waarden

De gemeente Nieuwkoop heeft een eigen archeologisch beleid, wat is vastgelegd in de Erfgoedverordening Nieuwkoop 2016. In dit gemeentelijk beleid wordt aangehaakt bij de voormalige

provinciale archeologische waardenkaart die tot 12 januari 2017 een andere indeling kende (zeer grote kans/redelijk tot grote kans/kleine kans en 'geen enkele kans').

Jonge Zevenhovenseweg 1

Door de update van de Atlas van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is het plangebied Jonge Zevenhovenseweg 1 komen te liggen in een zone met een hoge archeologische verwachting (zie figuur 5-1). Bij een zone met redelijke kans op archeologische waarden hoort de dubbelbestemming Archeologie Waarde-3, met een ondergrens van 2.500m² en 50cm² onder maaiveld.



Figuur 5-1 uitsnede CHS, O is plangebied. (bron: cultuur historische atlas)

De uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de woning overschrijden de genoemde ondergrenzen niet waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De dubbelbestemming 'Archeologie' blijft gehandhaafd.

Lange Meentweg 20

Het aspect archeologie levert geen planologische belemmering op voor de wijziging van de bestemming aan de Lange Meentweg 20 in een agrarische bestemming waarop niet gebouwd mag worden. Op basis van de cultuur historische atlas is het plangebied niet gelegen ter plaatse van een verwachtingswaarde.

5.3 WATERPARAGRAAF

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om de problemen van wateroverlast en verdroging het hoofd te bieden is een ingrijpende herinrichting van het watersysteem nodig. De Commissie Waterbeheer voor de 21e eeuw pleit voor de toepassing van een drietrapsstrategie voor het waterbeheer:

- ▶ eerst vasthouden van het regenwater in het gebied waar het valt;
- ▶ vervolgens het bergen van wateroverschotten in speciaal daarvoor aangelegde voorzieningen of aangewezen gebieden;
- ▶ pas dan het water afvoeren via waterlopen en gemalen.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De watertoets moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met ruimte voor water en watervoorzieningen. Dit verkleint de kans op problemen zoals overstroming door onvoldoende veilige dijken, wateroverlast door onvoldoende bergingsmogelijkheden voor hemelwater of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is. Maar het gaat niet alleen om het voorkomen van problemen. Ruimte voor water kan ook de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving van mens en dier verbeteren. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

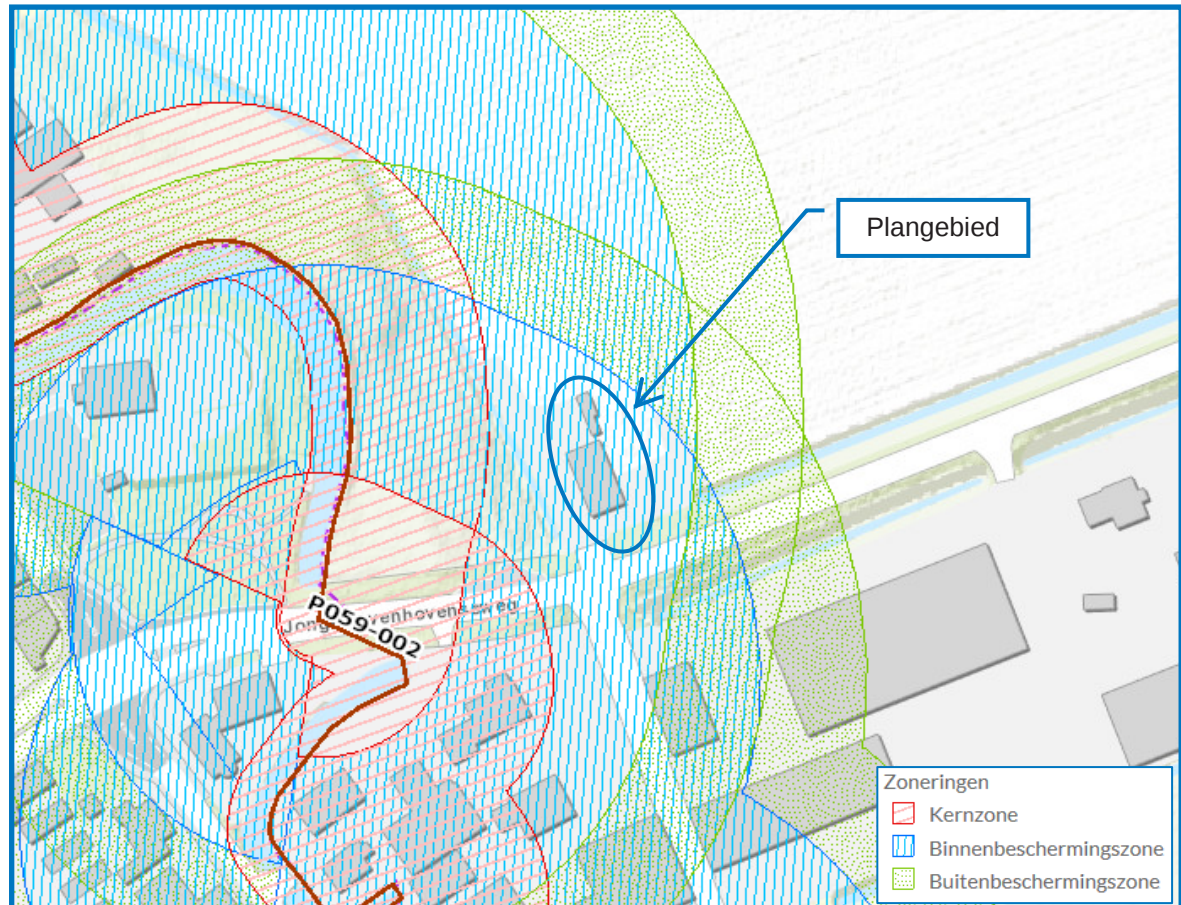
Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van het waterschap zijn geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

Het waterschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10 % daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Onderhavig plan betreft de nieuwbouw van een woning met bijgebouw en erfverharding. De bestaande veldschuur wordt gesloopt. De toename aan verhard oppervlak blijft ruimschoots onder de genoemde grens. Er hoeft dan ook geen compensatie plaats te vinden in de vorm van extra oppervlaktewater voor waterberging.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen, zoals kunststoffen, gecoat staal, gecoat zink of aluminium (in plaats van lood, asphalt, et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen, zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen, mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Ter plaatse van het plangebied is, conform het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” een dubbelbestemming opgenomen om de waterkering ten westen van het plangebied te beschermen. De waterkering omvat een specifiek beschermingsregime, neergelegd in de Keur. Op de legger van AGV is de waterkering en bijbehorende beschermingszones is beeld gebracht (zie onderstaande figuur 5.2).



Figuur 5.2 Uitsnede digitale leggerkaart waterschap Amstel, Gooi en Vecht (bron: www.agv.nl)

De locatie is gelegen buiten de kernzone, wel is de locatie gelegen in de zogenaamde ‘binnenbeschermingszone’. Dit is een reserveringszone, waar in de Keur strenge eisen worden gesteld aan werkzaamheden die invloed kunnen hebben op de waterkering. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor een vergunningssystematiek opgenomen. Als er bijvoorbeeld funderingswerkzaamheden worden uitgevoerd, is hiervoor toestemming van het waterschap vereist. Daartoe zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd om te mogen afwijken van het bestemmingsplan (zie paragraaf 6.3).

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht wordt in het kader van vooroverleg geïnformeerd over de plannen door de gemeente. De reactie van het waterschap is opgenomen als bijlage 7.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), d.d. 18 april 2012. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van (plan)voorschriften, maar van (plan)regels. Tevens zijn in de SVBP2012 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP2012 en het Bro bevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- ▶ begrippen: (SVBP2012);
- ▶ de wijze van meten (SVBP2012);
- ▶ anti-dubbeltelbepaling (Bro);
- ▶ overgangsrecht (Bro).

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat een verbod om zonder omgevingsvergunning de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken of te laten gebruiken (art. 2.1 lid 1 Wabo). Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

6.2 NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

De SVBP2012 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- ▶ Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten).
- ▶ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (bestemmingen).
- ▶ Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels).
- ▶ Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

ARTIKEL 1: BEGRIPPEN

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 zijn conform overgenomen.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Ter adstructie van de in de regels aangegeven afmetingen is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten.

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

BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies / gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

BOUWREGELS

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

NADERE EISEN

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN, GEEN BOUWWERKEN ZIJNDE EN WERKZAAMHEDEN

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Naast afwijkingen van de regels kan een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden bevatten om flexibiliteit te bieden. Het wijzigen van een plan is een bevoegdheid die aan burgemeester en wethouders toekomt.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende aanvragen om omgevingsvergunning waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelregel wordt conform art. 3.2.4 Bro overgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook algemene gebruiks- en afwijkingsregels opgesteld. Er is in de regels geen aparte gebruiksbepaling met gebruiksverbod opgenomen. De Wet algemene bepaling omgevingsrecht voorziet daarin (art. 2.1 lid 1 Wabo).

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. In de slotregel is aangegeven onder welke benaming het bestemmingsplan wordt aangehaald.

6.3 BESTEMMINGEN

De bestemmingsregels in dit plan sluiten zoveel mogelijk aan bij de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop" van de gemeente Nieuwkoop.

Jonge Zevenhovenseweg 1

In het plangebied Jonge Zevenhovenseweg 1 komen twee bestemmingen voor, namelijk 'Wonen' en 'Tuin – onbebouwd'. In artikel 5 is de bestemming 'Wonen' opgenomen, met de bijbehorende bouw- en gebruiksregels. Op de verbeelding is een bestemmingsvlak 'Wonen' van circa 2.042 m² getekend, waarbinnen één woning met bijbehorende gebouwen is toegestaan.

Het resterende gedeelte van het perceel krijgt de bestemming 'Tuin – onbebouwd'. Deze grond is bestemd voor het gebruik als tuin, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bestemming 'Tuin – onbebouwd' is opgenomen in artikel 4 van de bestemmingsregels.

Het gehele perceel wordt voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 2'. Dit betekent dat de grond naast de hiervoor genoemde bestemmingen mede bestemd is voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij deze dubbelbestemming voorrang heeft op de andere daar voorkomende enkelbestemmingen. Het is verboden om te bouwen op deze gronden, behoudens:

- a) bebouwing (met een maximale bouwhoogte van 5 meter) die nodig is voor het archeologisch onderzoek;
- b) bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 50 centimeter en waarvan de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m²;
- c) de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bestaande fundering wordt gebruikt en de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van dit verbod voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemmingen(en) mits op basis van archeologisch

onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord of afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de vergunning.

Ook wordt het gehele perceel wordt voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Dit betekent dat de grond naast de hiervoor genoemde bestemmingen mede bestemd is voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij deze dubbelbestemming voorrang heeft op de andere daar voorkomende enkelbestemmingen. Het is verboden om te bouwen op deze gronden, behoudens indien sprake is van bebouwing (met een maximale bouwhoogte van 4 meter) ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van dit verbod voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- d) de bouw verenigbaar is met de belangen van de betreffende leiding;
- e) de veiligheid van de waterstaat en/of waterkering niet wordt geschaad;
- f) de beheerder van de waterkering daarover om advies is gevraagd.

Verder is het plangebied niet voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype droogmakerij'. De systematiek van de gebiedsaanduiding in het moederplan 'Landelijk gebied Nieuwekoop' betreft het beschermen van de landschapstypen bij de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur'. Het beschermingsregime is niet van toepassing op de bestemming 'Wonen', derhalve is de gebiedsaanduiding niet opgenomen.

Lange Meentweg 20

In het plangebied Lange Meentweg 20 komt een bestemming voor, namelijk 'Agrarisch – onbebouwd'. Deze grond is bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende voorzieningen waaronder begrepen water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, oppervlaktewaterberging, bruggen en duikers. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen 2 meter bedraagt en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt. De bestemming 'Agrarisch – onbebouwd' is opgenomen in artikel 3 van de bestemmingsregels.

Verder is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype veenweiden'.

7 UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan.

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten.

De betreffende grond voor de nieuwbouw is in eigendom van de aanvrager. Omdat de oprichting van de woning een particuliere ontwikkeling betreft, zijn hier voor de gemeente geen financiële consequenties aan verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan worden verrekend in de leges.

Mogelijke planschadekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Overigens is het niet de verwachting dat planschade optreedt. De oprichting van de woning met bijgebouw zorgt namelijk niet voor een beperking van de activiteiten uitgevoerd door (agrarische) bedrijven in de omgeving. Bovendien is het aantal omwonenden beperkt. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor overleg toegezonden aan het betrokken waterschap en 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 plan in het geding zijn.

Vervolgens zal het plan als ontwerp ter inzage gaan. Een ieder heeft dan de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. De reacties zullen worden samengevat en beantwoord. Tegen het uiteindelijke besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen. De voornoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 WETTELIJK VOOROVERLEG

Op het bestemmingsplan zijn twee vooroverlegreacties kenbaar gemaakt door de Veiligheidsregio (VHRM) en Waternet. De inhoud van de vooroverlegreacties wordt samengevat weergegeven alsmede wordt aangegeven hoe gevolg wordt gegeven aan de adviezen.

- *Veiligheidsregio Hollands Midden*

Er zijn twee adviezen geformuleerd ten aanzien van het aspect veiligheid in de brief gedateerd op 20 februari 2020:

- *De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. Vanwege deze overschrijding adviseren wij u de rookmelderdichtheid in de woningen te verhogen. Met de aanvullende maatregelen wordt bereikt dat de aanwezige personen minder afhankelijk zijn van de brandweerinspanningen.*

De initiatiefnemer neemt dit advies integraal over en zal de rookmelderdichtheid in de woning om zodoende eerder gewaarschuwd te kunnen worden in het geval van brand.

- *De primaire bluswatervoorziening is nog niet geprojecteerd in het plangebied. Graag ontvangen wij te zijner tijd een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig.*

Over dit advies is telefonisch overleg gevoerd. Afsproken is om de primaire bluswatervoorziening te zoeken in de watergang op 50 meter ten westen van het plangebied. Dit is het meest dichtbij gelegen water dat direct vanaf de openbare weg te bereiken is. Afsproken met de veiligheidsregio is om deze toetsing van de primaire blusvoorziening en de opstelplaatsen te laten aansluiten bij de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw.

- *Waternet – Waterschap amstel gooi en vecht*

Per brief heeft Waternet op 26 maart 2020 gereageerd op het verzoek tot vooroverleg vanuit de gemeente. Met name is door Waternet gewezen op de secundaire kering ten westen van het plangebied. Aangegeven is dat de woning en het geprojecteerde bijgebouw zich bevinden in de beschermingszone. In deze zone zijn er extra eisen aan de bouw van de woning, bijvoorbeeld met betrekking tot fundering en onder keldering. Naar aanleiding van de brief is telefonisch overleg gevoerd door de initiatiefnemer met de adviseur water en ruimte. Hierin is afgesproken dat de toetsing aan de regels in de keur bij de bouw van de woning zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw van de woning. Tevens is afgesproken dat de tekst van de Waterparagraaf inhoudelijk wordt gecontroleerd naar aanleiding van de adviezen van Waternet.

Er is geen aanleiding gebleken om de tekst ten opzichte van het ontwerp hierop aan te passen.

8.2 ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan heeft tussen 13 februari 2020 en 26 maart 2020 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

BIJLAGEN

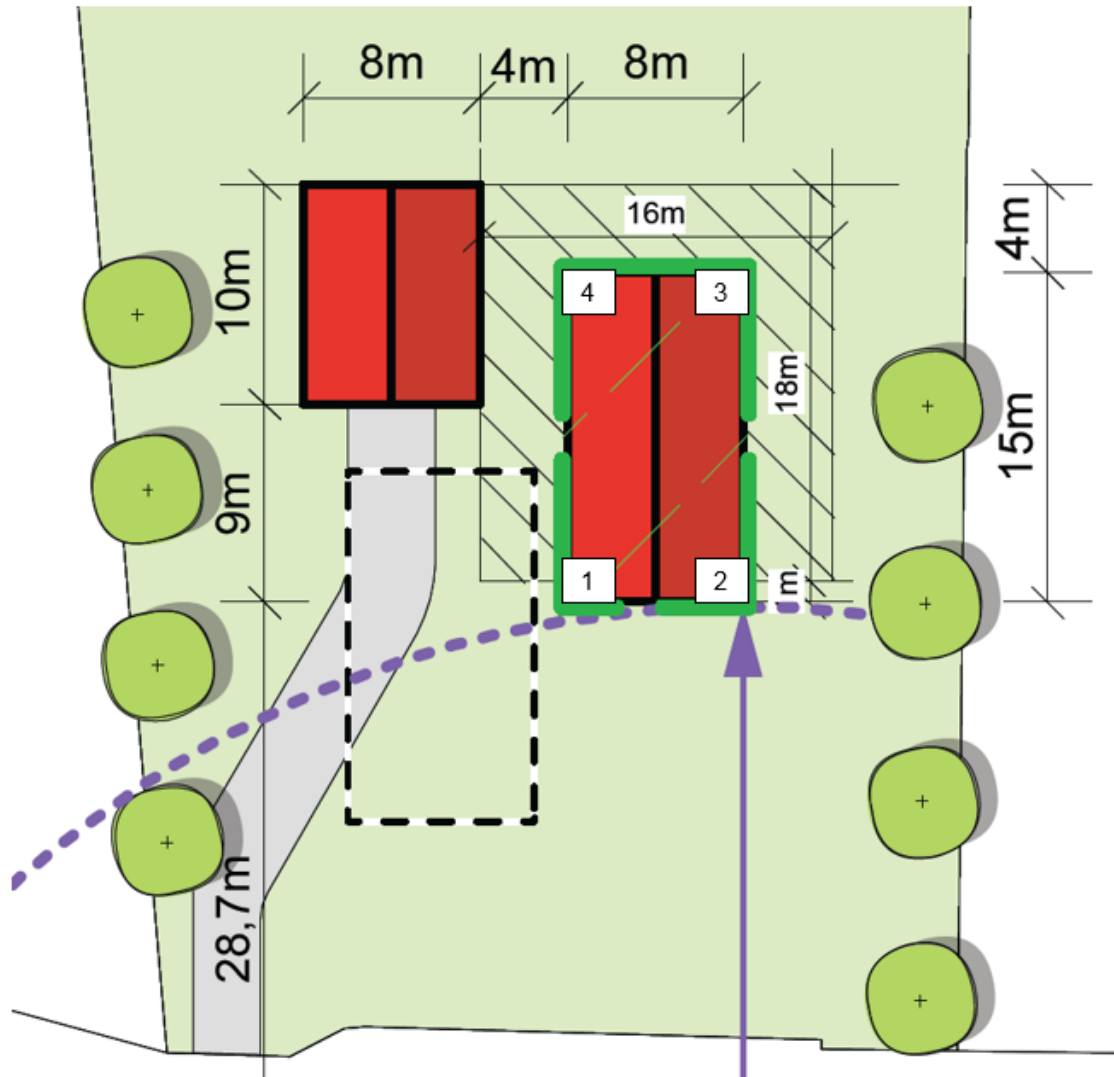
BIJLAGE 1

► Gewenste situatie

BIJLAGE 2

► Geurberekening (V-stacks)

Situatietekening met toetspunten.



BIJLAGE 3

► Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

BIJLAGE 4

► Verkennend bodem- en asbestonderzoek

BIJLAGE 5

► Stikstofonderzoek

BIJLAGE 6

► Natuurtoets
