



GEMEENTE NIEUWKOOP

BESTEMMINGSPLAN

KERN NIEUWVEEN, ZEVENHOVEN EN NOORDEINDE

Opdrachtnummer : 43.57
ID nr. : NL.IMRO.0569.bpNWVZNnieuwvzvhone-va01
Datum : december 2016
Versie : 9
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 15 december 2016

INHOUDSOPGAVE van de TOELICHTING

| | | |
|----------|---|------------|
| 1 | INLEIDING | 5 |
| 1.1 | AANLEIDING VOOR EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN | 5 |
| 1.2 | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED | 5 |
| 1.3 | VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN | 7 |
| 1.4 | DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN | 7 |
| 1.5 | OPBOUW TOELICHTING | 8 |
| 2 | HUIDIGE SITUATIE | 9 |
| 2.1 | INLEIDING | 9 |
| 2.2 | NIEUWKOOP ALGEMEEN | 9 |
| 2.3 | ONTSTAANSGESCHIEDENIS VAN DE DORPEN IN HET PLANGEBIED | 9 |
| 2.4 | RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR | 14 |
| 2.5 | FUNCTIONELE HOOFDSTRUCTUUR | 19 |
| 3 | BELEIDSKADER | 25 |
| 3.1 | INLEIDING | 25 |
| 3.2 | RIJKSBELEID | 25 |
| 3.3 | PROVINCIAAL BELEID | 33 |
| 3.4 | REGIONAAL BELEID | 38 |
| 3.5 | GEMEENTELIJK BELEID | 40 |
| 4 | VISIE EN UITGANGSPUNTEN | 49 |
| 4.1 | INLEIDING | 49 |
| 4.2 | RUIMTELIJKE- EN FUNCTIONELE VISIE | 49 |
| 4.3 | THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN | 51 |
| 4.4 | NIEUWE ONTWIKKELINGEN | 56 |
| 5 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN | 69 |
| 5.1 | INLEIDING | 69 |
| 5.2 | LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT (LIB) | 69 |
| 5.3 | GELUID | 72 |
| 5.4 | LUCHTKWALITEIT | 73 |
| 5.5 | EXTERNE VEILIGHEID | 76 |
| 5.6 | BODEM | 84 |
| 5.7 | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGANALYSE) | 86 |
| 5.8 | WATER | 91 |
| 5.9 | ECOLOGIE | 96 |
| 5.10 | ARCHEOLOGIE | 98 |
| 5.11 | CULTUURHISTORIE | 101 |
| 5.12 | KABELS EN LEIDINGEN | 102 |
| 5.13 | DUURZAAMHEID | 103 |
| 5.14 | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING | 104 |
| 6 | JURIDISCHE ASPECTEN | 107 |
| 6.1 | INLEIDING | 107 |
| 6.2 | OPBOUW REGELS EN VERBEELDING | 108 |
| 6.3 | BESTAANDE AFWIJKINGEN | 109 |
| 6.4 | BESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN | 109 |
| 6.5 | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING | 110 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 7 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 123 |
| 7.1 | KOSTENVERHAAL | 123 |
| 7.2 | PLANSCHADE..... | 123 |
| 7.3 | NIEUWE ONTWIKKELINGEN | 124 |
| 7.4 | CONCLUSIE | 124 |
| 8 | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 125 |
| 8.1 | INSPRAAK | 125 |
| 8.2 | VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO | 125 |
| 8.3 | ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN | 125 |

Bijlagen bij toelichting:

1. Kwantitatieve risicoanalyse hogedrukaardgasleiding W-529 BP Kern Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde (Omgevingsdienst West-Holland, 14 juli 2016);
2. Advies ontwerp-bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde (Veiligheidsregio Hollands Midden, kenmerk UIT-2016-059508, 7 juli 2016);
3. Risicoanalyse plangebied Kern Nieuwveen-Zevenhoven- Noordeinde (Veiligheidsregio Hollands Midden, kenmerk UIT-2016-061933, 6 oktober 2016);
4. Nota van inspraak bestemmingsplan Kern Nieuwveen – Zevenhoven – Noordeinde;
5. Nota van wettelijk vooroverleg bestemmingsplan Kern Nieuwveen – Zevenhoven – Noordeinde;
6. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is het juridisch kader van de gemeente waarin staat wat er met de ruimte in de gemeente mag gebeuren. In het bestemmingsplan wordt geregeld hoe de grond / het gebouw gebruikt mag worden, of er gebouwd mag worden en wat er dan gebouwd mag worden.

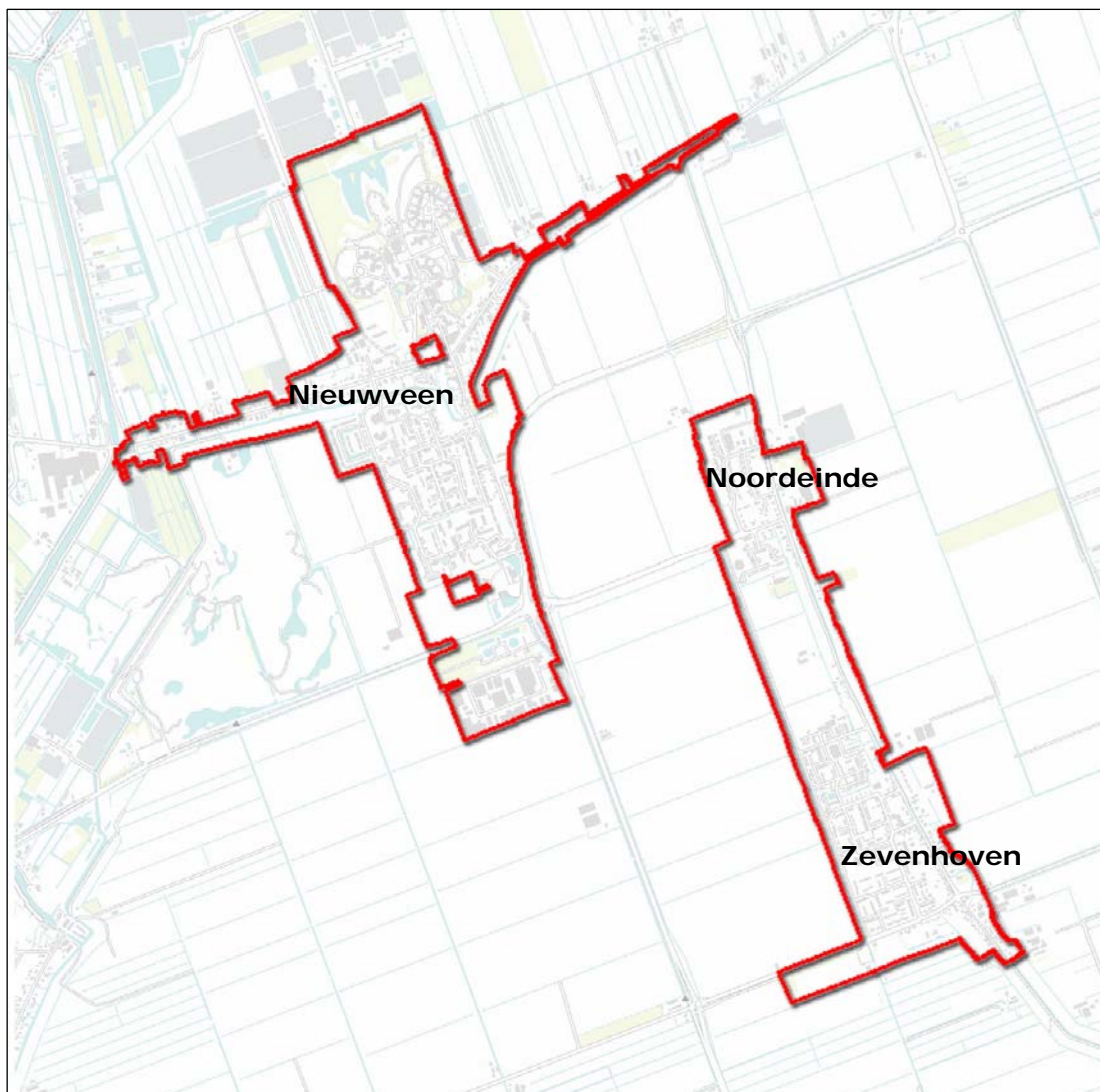
Meer dan voorheen dwingt de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten tot het actueel houden van de bestemmingsplannen en daarbij toepassing te geven aan landelijk geldende standaarden, gericht op de standaardisering en digitalisering (uitwisseling) van bestemmingsplannen. In dit kader is een actualisatieslag gaande binnen de gemeente om er voor te zorgen dat bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar zijn.

Dit geldt ook voor de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde, aangezien de geldende bestemmingsplannen voor een groot deel binnen dit gebied de leeftijd van 10 jaar nadert. Naast het up to date houden van de bestemmingsplannen in dit gebied, is actualisering ook inhoudelijk gewenst omdat sommige bestemmingen niet meer in overeenstemming zijn met de werkelijkheid. Bovendien is er inmiddels nieuw beleid en regelgeving van kracht die in het plan verwerkt moeten worden. Afstemming met de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen vormt daarbij ook een belangrijk uitgangspunt. Met de herziening van de bestemmingsplannen voor de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan 'Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde' heeft betrekking op de gronden van de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde. Het betreft verschillende (historische)bebouwingslinten en aangrenzende (geclusterde) bebouwing, bestaande uit voornamelijk woonbebouwing, detailhandel, dienstverlening, verschillende soorten en verspreid liggende bedrijvigheid, een bedrijventerrein, enkele maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. Een opvallend grootschalige voorziening in de kern Nieuwveen betreft de zorginstelling voor verstandelijk gehandicapte mensen, Huize Ursula. Ook deze maakt deel uit van het plangebied.

Ook de agrarische gronden tussen de kernen Zevenhoven en Noordeinde, alsmede de agrarische akkerbouw- en fruitteeltbedrijven in de verschillende (bebouwings)linten, maken deel uit van het plangebied. De overige agrarische bedrijven (veehouderijbedrijven en glastuinbouw) maken deel uit van het direct aangrenzende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' waarvoor recent (d.d. 3 november 2016) een nieuw bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld. Er heeft in dit kader een afstemming plaatsvinden met de plangrens van het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop'.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied op een topografisch kaart

Opgemerkt wordt dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Schoterhoek in Nieuwveen geen deel uitmaakt van het plangebied. Hiervoor is recent het bestemmingsplan 'Schoterhoek II' vastgesteld. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan 'De Verwondering', een nieuw woningbouwproject ten westen van de kern Nieuwveen.

Tot slot wordt opgemerkt dat het perceel waarop de WoonZorgZone gepland staat, gelegen in het centrumgebied van de kern Nieuwveen op de hoek van de A.H. Kooistrastraat en Muggenlaan, geen onderdeel uit maakt van dit bestemmingsplan. Reden is de uitspraak van de Raad van State (d.d. 5 augustus 2015) waarin de vergunningen voor de WoonZorgZone vernietigd zijn. De Afdeling heeft geoordeeld dat het uiterlijk van de beoogde woonzorgzone niet past in het beschermde dorpsgezicht van Nieuwveen. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft de grondeigenaar aangegeven dat het plan voor de WoonZorgZone in de oorspronkelijk opzet niet doorgaat.

De bedoeling is wel dat voor de locatie een nieuw plan wordt opgesteld, waarbij de initiatiefnemer in gesprek gaat met de inwoners van Nieuwveen. Dit plan zal middels een 'eigen' planologische procedure worden vastgelegd. Dit laatste geldt ook voor de herontwikkeling van het Teylerspark in Nieuwveen (20 woningen). Hiervoor is een separaat bestemmingsplan in voorbereiding, zodat ook deze gronden uit het plan gehaald.

In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel een drietal bestemmingsplannen, waarvan het merendeel binnen de bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen' en 'Kern Zevenhoven en Noordeinde' valt. Bovendien gelden er verspreid over het gebied een aantal project (afwijkings) besluiten en wijzigingsplannen.

Het betreft de volgende plannen:

| Naam Plan | | Vastgesteld |
|------------------------|--|-------------|
| Bestemmingsplan | | |
| 1 | Kern Nieuwveen | 03-10-2006 |
| 2 | Kern Zevenhoven en Noordeinde | 03-10-2006 |
| 3 | Landgoed Ursula | 26-04-2010 |
| Wijzigingsplan | | |
| 4 | Oude Nieuwveenseweg 42 en 42a Nieuwveen | 09-12-2008 |
| 5 | Oude Nieuwveenseweg, tussen 56 en 58 Nieuwveen | 19-05-2008 |
| 6 | Kern Zevenhoven-Noordeinde 1 ^e wijziging (Hertog Albrechtsstraat 38-40) | 17-02-2010 |
| 7 | Vlijtlaan (Mastwijkershof) - plandeel A (Zevenhoven) | 16-10-2012 |
| 8 | Vlijtlaan (Mastwijkershof) - plandeel B (Zevenhoven) | 16-10-2012 |
| 9 | Land van Boer Bos deel II, tussen Oude Nieuwveenseweg 22, Nieuwveen | 19-04-2016 |
| Uitwerkingsplan | | |
| 10 | Land van Boer Bos deel II, tussen Oude Nieuwveenseweg 6-10, Nieuwveen | 19-04-2016 |

Tabel 1: Overzicht geldende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Zoals genoemd is de gemeente Nieuwkoop bezig met de actualisering van de bestemmingsplannen. De herziening van de bestemmingsplannen voor de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde vormt een onderdeel van de actualisatieslag.

Naast de juridische aanleiding om er voor te zorgen dat bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar zijn, bestaat er binnen de gemeente Nieuwkoop ook een inhoudelijke reden om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Omdat er voor de kernen in de gemeente verschillende bestemmingsplannen gelden is de samenhang tussen de diverse gebiedsonderdelen, met name qua regelgeving, verloren gegaan. Herziening van de geldende plannen moet dan ook leiden tot harmonisatie van de verschillende planmethodieken, te meer omdat de voormalige gemeenten Liemeer, Nieuwkoop en Ter Aar 'eigen' bestemmingsplannen en beleid hadden. Na de herindeling van de gemeente Nieuwkoop in 2007 is afstemming tussen de plannen gewenst. In dit kader is een 'Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' opgesteld welke door de gemeenteraad op 11 juni 2015 is vastgesteld. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het plan overwegend een conserverend karakter heeft. Dit houdt in dat een voortzetting van de bestaande (legale en planologische) situatie centraal staat en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen in het plan worden meegenomen als daarover (bestuurlijke) besluitvorming heeft plaatsgevonden. Verder wordt daar waar mogelijk zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het geactualiseerde bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop'.

De herziening van de geldende plannen moet dan ook leiden tot een actueel, eenduidig en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan voor de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde.

1.5 Opbouw toelichting

De toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Naast dit inleidende hoofdstuk bestaat de toelichting uit de volgende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 komt een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie, de regio, alsook de gemeente beschreven. De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat een beschrijving en onderbouwing van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die betrekking (kunnen) hebben op het plan. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Tenslotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

Voor een goed begrip van de kernen Nieuwveen, Noordeinde en Zevenhoven wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de karakteristieken van het gebied. Aan de orde komen zowel aspecten uit het verleden als uit het heden, ofwel er wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied, maar ook op de huidige functies van het plangebied. Daarbij wordt onder andere ingegaan de ruimtelijke en functionele structuur van de drie kernen.

2.2 Nieuwkoop algemeen

De gemeente Nieuwkoop maakt deel uit van de Rijnstreek, is een belangrijk onderdeel van het Groene Hart en ligt centraal ten opzichte van de grote steden Utrecht, Alphen aan den Rijn, Amsterdam en Rotterdam. Het gebied als totaal heeft een landelijk karakter met vooral van oudsher land- en tuinbouw functies en kenmerkt zich door de karakteristieke veenpolders, droogmakerijen en bijbehorende polderlinten. In de gemeente liggen 13 kernen, variërend van grootte en dynamiek. De dorpen Nieuwveen, Noordeinde en Zevenhoven maken hier deel van uit. Binnen de gemeentegrenzen is ook veel natuur te vinden en er is volop gelegenheid tot (water)recreatie, wandelen en fietsen.

2.3 Ontstaansgeschiedenis van de dorpen in het plangebied

De kernen Nieuwveen, Noordeinde en Zevenhoven hebben een zeer kenmerkende structuur, welke is ontstaan door verschillende groeiperioden. Grofweg zijn deze perioden onder te verdelen in de groei en ontwikkeling van de historische dorpskern tot 1850, de groei en ontwikkeling van het polderlint tussen 1850 en 1950 en de naoorlogse uitbreiding in de jaren zestig en zeventig.

2.3.1 Groei van de historische dorpskernen: tot 1850

De gemeente Nieuwkoop ligt in een omvangrijk veengebied, gelegen tussen de evenwijdig aan de kust lopende strandwallen/duingebied en de hogere zandgronden van Midden Nederland. Dit gebied wordt doorsneden door de Oude Rijn, een rivier waarop ook een aantal andere waterlopen zoals de Aar en de Meije afwateren, en wordt ook wel de Rijnstreek genoemd. Sinds de ontginning van het veen vanaf de tiende eeuw werd het gebied meer bewoond. De kleistroken langs de veenrivieren, die overtollig water uit het veen afvoerden naar grotere wateren, kwamen voor bewoning in aanmerking. Het betrof veelal hoger gelegen gebieden, de zogenaamde oeverwallen of bovenland, ten opzichte van de lager gelegen en uitgestrekte veengebieden. De oorsprong van de kernen Nieuwveen, Noordeinde en Zevenhoven is onder meer hieruit af te leiden.

Nieuwveen is grotendeels ontstaan rond de kruising van de Dorpsstraat en de Kerkstraat. De naam Nieuwveen duidt op een relatief late stichting ten opzichte van overige kernen in de omgeving. De huidige historische dorpskern ontstond zo rond de dertiende eeuw. De dorpskern is het centrum geweest van een late ontginning van het gebied rond de Kromme Mijdrecht. Lange tijd

was het omvangrijke veengebied in de gemeente een ontoegankelijk gebied, waar nauwelijks bewoning plaats vond. Noordeinde en Zevenhoven zijn, evenals Nieuwveen, ook zo rond de dertiende eeuw ontstaan en voortgekomen uit de gevolgde ontginningswijze. Beide dorpen zijn van oorsprong een lineair bebouwingslint, ontstaan aan de wegen Noordeinde en de Dorpsstraat.

De eerste jaren bracht de veenontginning welvaart. Toen de voorraden dermate geslonken waren en het veen niet meer op de normale wijze kon worden afgestoken, werden de veenplassen uitgebaggerd zodat alle laatste restjes veen ook gewonnen konden worden. Deze veenplassen werden dermate diep dat ze een bedreiging vormden voor de dorpen, wegen en omliggende landen.

Om de dreiging van het water te beteugelen werden in de loop der tijd verschillende plannen gemaakt om de plassen rond Nieuwveen, Nieuwkoop en Zevenhoven droog te leggen. Niet alleen vanwege het overstromingsgevaar, maar ook vanwege de behoefte aan nieuw land was het droogmalen van de wateroppervlakten aantrekkelijk. Elders was immers al gebleken dat drooglegging goede landbouwgrond opleverde. Deze ontwikkeling zorgde voor nieuwe werkgelegenheid, iets waar de omgeving van Nieuwveen / Zevenhoven al jaren een tekort aan had. Er werden droogmakingsplannen gemaakt en in kaart gebracht. In de 19^e eeuw werd er daadwerkelijk begonnen met het droogleggen (het omkaden en leegmalen) van voormalige veenplassen. De drooggemaakte polders van Nieuwkoop en Zevenhoven zijn hier een voorbeeld van.

2.3.2 Groei en ontwikkeling van de polderlinten: 1850-1950

Zoals genoemd zijn de lineaire bebouwingslinten door hun vorm direct voortgekomen uit de gevolgde ontginningswijze.

Daarbij heeft de kern Nieuwveen zich tussen 1850 en 1950 geleidelijk aan ontwikkeld in westelijke en oostelijke richting langs de oude invalswegen naar de dorpskern. Verspreide bebouwing aan weerszijden van de oude



Figuur 2: Historische kaart Nieuwveen en Zevenhoven/ Noordeinde omstreeks 1850 (bron: Grote historische atlas van Nederland 1839-1859, Wolters-Noordhoff Atlasproducties, 1990)

Nieuwveense weg en de noordelijke bebouwing aan de Uiterbuurtweg hebben het lint steeds verder verdicht. Een aantal panden zijn nog van zeer gave aard en geven het lint een karakteristiek beeld.

Ook in de dorpen Zevenhoven en Noordeinde zijn de linten verder verdicht geraakt. De opzet van de lintstructuur is echter nog bijna overal goed herkenbaar gebleven. De linten tekenen zich daarbij duidelijk af in het landschap.

2.3.3 Naoorlogse bebouwing: na 1950

In de kern Nieuwveen wordt de periode na de Tweede Wereldoorlog gekenmerkt door dorpsuitbreidingen ten zuiden van het oude lint. Deze uitbreidingen vonden voornamelijk in de jaren zestig en zeventig plaats. De nieuwe bebouwing concentreerde zich aan de westkant van de Kerkstraat / W.P. Speelmanweg. De aanleg van deze compact gebouwde wijken speelde zich achter de historische bebouwingslinten af. Er werd afgestapt van het principe van verdichting van de bestaande bebouwing langs de bestaande linten. Dit geldt min of meer ook voor de kernen Zevenhoven en Noordeinde, zij het dat de dorpsuitbreidingen ten westen van de bestaande polderlinten plaatsvonden.

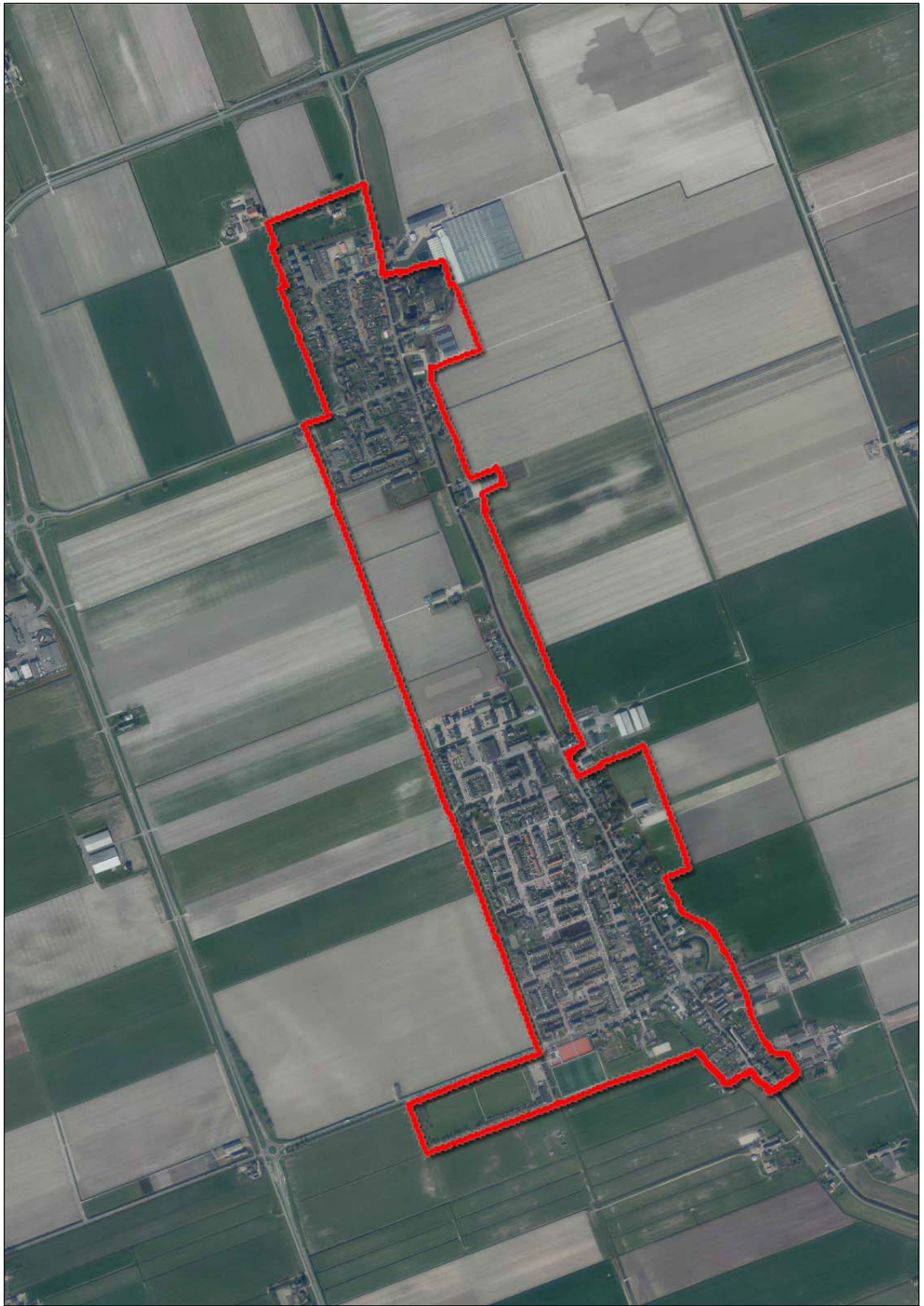
Vanaf de jaren negentig vonden er vooral thematische uitbreidingen plaats in Nieuwveen en een enkele in Zevenhoven. Deze woongebieden bevinden zich veelal aan de randen van Nieuwveen (nabij Roggeveldweg en gemeentehuis) en Zevenhoven (Sportlaan/Vogelwikke) en zijn meer marktconform ontwikkeld. Het imago van deze uitbreidingen komt met name in de architectuur naar voren. Bij de ontwikkeling van deze uitbreidingen is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Bedrijventerrein Schoterhoek in het zuiden van de kern Nieuwveen is ook in de jaren negentig ontwikkeld. Op het terrein bevinden zich vooral lokaal gebonden bedrijven.

De meest recente uitbreiding in Nieuwveen betreft de wijk Nieuwe Venne ten westen van het dorp. De wijk bestaat uit twee delen, waarvan het eerste deel (Rugstreeppad) inmiddels is gerealiseerd. Het tweede deel maakt onderdeel uit van het project 'De Verwondering' en is momenteel in aanbouw. Ook in het noorden van het dorp Zevenhoven zijn recent nieuwe woningen gerealiseerd. Het betreft woningbouw nabij de Vlijtlaan (Mastwijkershof) waarbij een deel van het project ook nog in aanbouw is.

In bijgaande figuren is per kern een uitsnede van de luchtfoto opgenomen.



Figuur 3: Ligging en begrenzing plangebied kern Nieuwveen op de luchtfoto



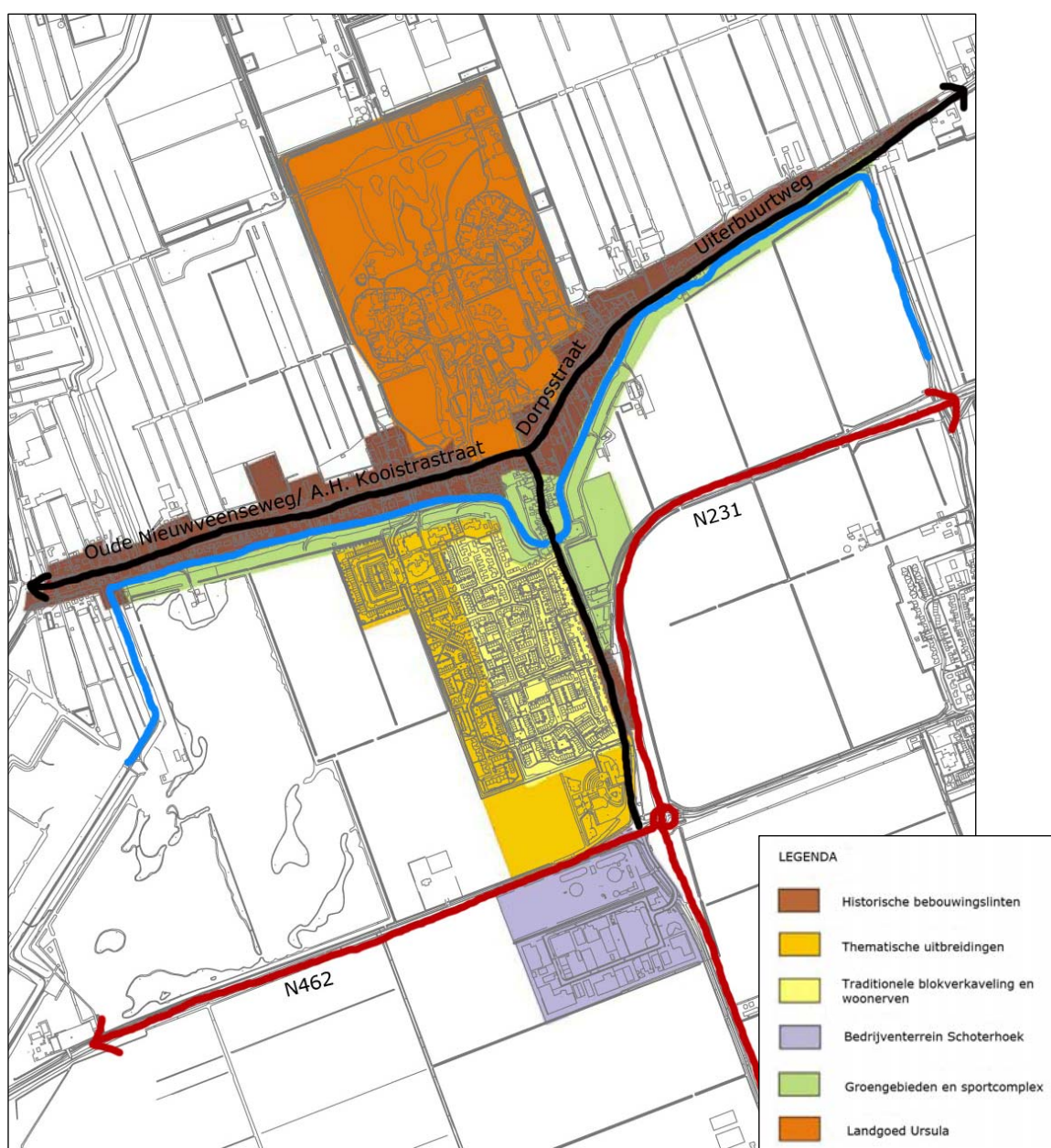
Figuur 4: Ligging en begrenzing plangebied kern Noordeinde en Zevenhoven op de luchtfoto

2.4 Ruimtelijke hoofdstructuur

Deze paragraaf beschrijft en waardeert de ruimtelijke hoofdstructuur van de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde. Voor deze analyse is onder meer gebruik gemaakt van de beschrijvingen uit de geldende plannen. Daarbij zijn binnen de drie kernen een viertal gebieden te onderscheiden die zich ruimtelijk als een afzonderlijke zone kenmerken, te weten:

- historische bebouwingslinten;
- woonbuurten;
- groengebieden en sportcomplexen;
- bijzondere terreinen.

In bijgaande figuren (5 en 6) is dit in beeld gebracht.



Figuur 5: Ruimtelijke hoofdstructuur kern Nieuwveen

2.4.1 De historische bebouwingslinten

Zoals reeds in paragraaf 2.3 is aangegeven zijn de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde te typeren als zogenaamde lintdorpen, ontstaan uit de gevolgde ontginningswijze van het gebied. De bebouwingslinten zijn met de historische structuur, kleinschalige verkaveling en het karakter van de architectuur zeer karakteristiek voor het huidige beeld van de kernen. In de kern Nieuwveen gaat het daarbij om de Oude Nieuwveenseweg/ A.H. Kooistrastraat, de Dorpsstraat/ Uiterbuurtweg en de Kerkstraat/ W.P. Speelmanweg. In het dorp Zevenhoven is de Dorpsstraat /Zuideinde als historisch bebouwingslint te typeren en in het dorp Noordeinde de doorgaande weg Noordeinde. In de bebouwingslinten is naast wonen een kleinschalige mix van functies als detailhandel en bedrijvigheid te vinden.

In de loop der tijd zijn de linten veelal verdicht met recentere bebouwing. In Nieuwveen is dit gebeurd aan de Oude Nieuwveenseweg, de A.H. Kooistrastraat, de Dorpsstraat en de W.P. Speelmanweg, terwijl in de dorpen Zevenhoven en Noordeinde vooral aan de westzijde van beide kernen een verdichting heeft plaatsgevonden. De lineaire opzet van de hoger gelegen linten is in alle dorpen echter nog goed herkenbaar gebleven. Ook zijn de linten vanuit het omliggende landschap (in dit geval het droogmakerijenlandschap) veelal nog goed waarneembaar.

Het historische karakter van de oorspronkelijke bebouwingslinten is een belangrijke kwaliteit van de ruimtelijke structuur van het plangebied. Reden dat een deel van het lint in Nieuwveen (A.H. Kooistrastraat /de Dorpsstraat) als beschermd dorpsgezicht is aangewezen. Het behoud van de kleinschaligheid en afwisseling en het versterken van de karakteristieke architectuur van de linten vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen.

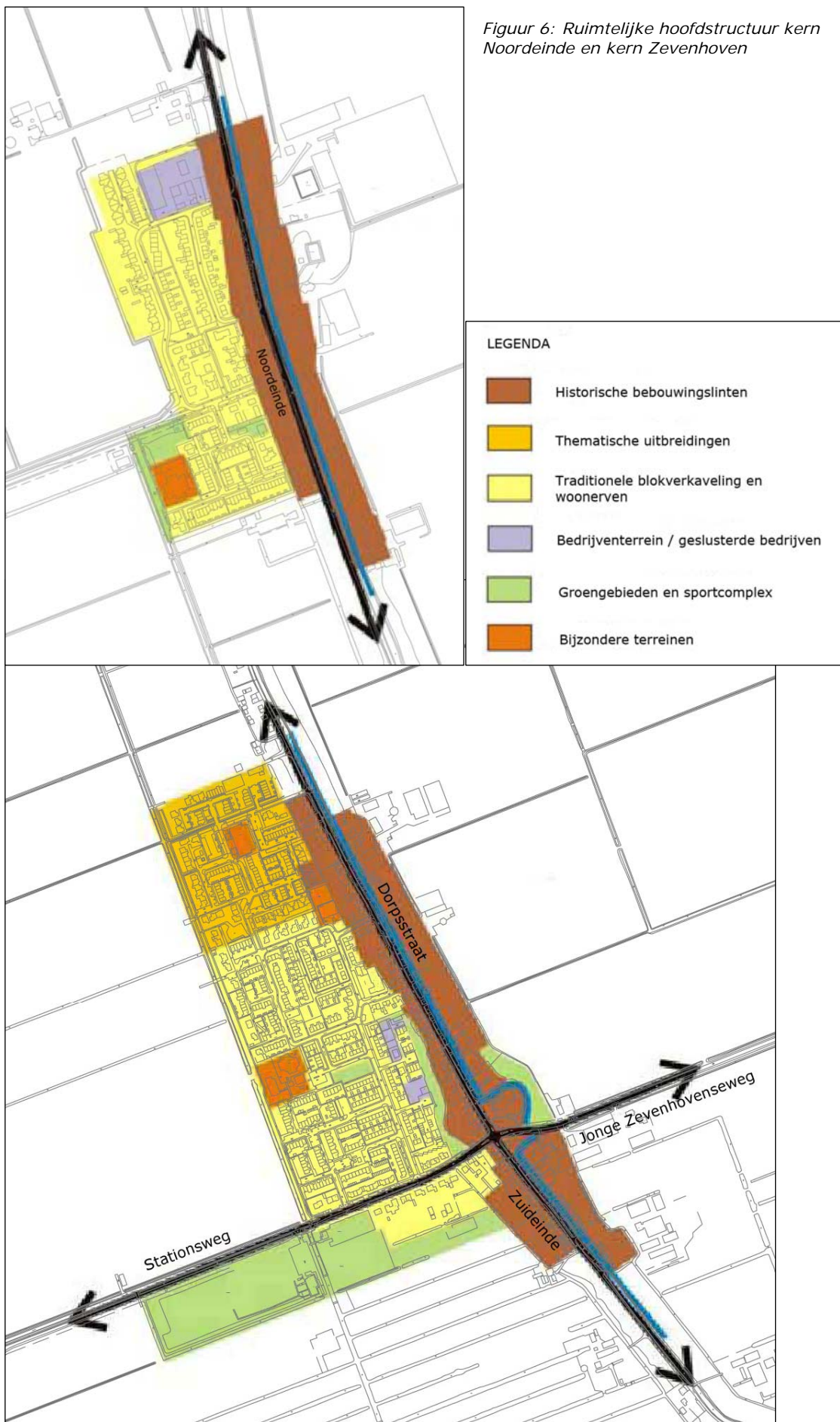
2.4.2 De woonbuurten

De eerste uitbreidingswijken van de dorpen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde zijn veelal achter het oorspronkelijke bebouwingslint ontwikkeld. Bij deze woonbuurten wordt een onderscheid gemaakt in de wijken met een traditionele blokverkaveling en woonerven en de wijken die zich kenmerken met thematische uitbreidingen. Deze twee verschillende woonbuurten worden hieronder nader beschreven.

Traditionele blokverkaveling en woonerven

De wijken met een traditionele blokverkaveling en woonerven zijn in de jaren zestig en zeventig achter het historische lint ontwikkeld. Kenmerkend voor deze woongebieden is de traditionele, projectmatige blokverkaveling. In deze wijken bevinden zich vooral eengezinswoningen, die in rijtjes van vier tot zeven woningen zijn gebouwd. Kenmerkend zijn ook het blokvormige stratenpatroon en straatgerichte wonen. De woningen bestaan veelal uit twee bouwlagen met een kap.

Figuur 6: Ruimtelijke hoofdstructuur kern Noordeinde en kern Zevenhoven



In Nieuwveen concentreerde deze 'nieuwe' bebouwing zich aan de westkant van de Kerkstraat / W.P. Speelmanweg. Ook in de dorpen Zevenhoven en Noordeinde vond deze uitbreiding in westelijke richting plaats, in dit geval ten westen van de bestaande polderlinten Dorpsstraat en Noordeinde. De woonerven kenmerken zich door een vaak grillig stratenpatroon, gegroepeerd rondom groene plekken. De woonbuurten zijn van de hoofdontsluitingswegen afgekeerd en sterk naar binnen georiënteerd.

Thematische uitbreidingen

De uitbreidingen vanaf de jaren negentig zijn veelal marktconform gebouwd en hebben een duidelijk imago dat tot uiting komt in de architectuur. Bij de ontwikkeling van deze gebieden is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Kenmerkend is het onderscheid tussen openbaar en privé in de verkavelingsopzet, een uitgesproken architectuur en een mix van verschillende woningtypen en diverse prijsklassen. De kwaliteit van de uitbreidingswijken in de jaren negentig is vooral de variatie in bebouwing en de veelal ruim opgezette tuinen.

Deze woongebieden bevinden zich aan de randen van Nieuwveen (nabij Roggeveldweg en gemeentehuis) en Zevenhoven (Sportlaan/Vogelwikke). Ook de meest recente woningbouwuitbreiding in Nieuwveen (Nieuwe Venne) en in Zevenhoven (Mastwijkershof, Vlijtlaan) kan hiertoe worden gerekend. In het dorp Noordeinde is een dergelijk type woongebied niet aanwezig.

2.4.3 Groengebieden en sportcomplexen

De kern Nieuwveen heeft ten zuiden van het historische bebouwingslint een heldere en duidelijke groenstrook. Deze groenstructuur, gelegen aan en gevormd door de Hogendijk, is een ruimtelijke kwaliteit van de kern en komt met name tot uiting aan de oostkant van Nieuwveen, waar doorzichten mogelijk zijn naar het omliggende landschap. Deze groenstrook is gedeeltelijk ook in gebruik als dierenweide en heeft daarmee tevens een functie voor extensief agrarisch medegebruik.

In het oosten van de kern Nieuwveen is tussen de W.P. Speelmanweg en de provincialeweg (N231) het sportcomplex van de Sport en Voetbalvereniging Nicolaas Boy's gesitueerd. Het sportcomplex heeft meerdere velden, waarbij de gebouwen op het terrein vrij op het maaiveld staan en opvallend zichtbaar en eenvoudig van opzet zijn. Het sportcomplex vormt de overgang naar het omliggende landschap aan de oostkant van de kern.

In de dorpen Zevenhoven en Noordeinde is niet zo'n heldere en duidelijke groenstrook aanwezig als in de kern Nieuwveen. De groenstructuur in deze dorpen komt met name tot uiting aan de randen van de kernen, waar doorzichten mogelijk zijn naar het landschap.

Wel is er in het zuiden van de kern Zevenhoven, gelegen aan de Stationstraat, een sportcomplex aanwezig. Deze wordt gebruikt door de Sport Vereniging Zevenhoven en de Lawn Tennisvereniging Zevenhoven. Ook dit complex heeft meerdere velden en gebouwen op het terrein en grenst direct aan het omliggende (open) polderlandschap.

2.4.4 De bijzondere terreinen

Huize Ursula

Een opvallend grootschalige voorziening nabij het centrum van de kern Nieuwveen betreft de zorginstelling Huize / Landgoed Ursula. Ursula is een onderdeel van Stichting Ipse de Bruggen. Ipse de Bruggen heeft in totaal drie landgoederen en meer dan 300 zorglocaties verspreid over heel Zuid-Holland. Op deze locaties worden verschillende vormen van zorg aangeboden, voor uiteenlopende doelgroepen.

Het Landgoed Ursula betreft een terrein van ongeveer 35 hectare ten noorden van de A.H. Kooistrastraat / Dorpsstraat. Er wonen ongeveer 380 cliënten met een verstandelijke beperking op het landgoed en ca. 100 cliënten in de nabijheid, in Nieuwveen en Nieuwkoop. De cliënten maken gebruik van behandeling, dagbesteding en recreatieve voorzieningen op het landgoed. De cliënten die er wonen hebben vooral een zorgzwaartepakket voor mensen met een verstandelijke beperking binnen de langdurige zorg.

Het complex is ontstaan vanaf 1935 en vindt haar oorspong in Villa Sassenoord. Het terrein van Ursula is in de loop der tijd flink uitgebreid. In de jaren '70 heeft er een laatste grote uitbreiding plaatsgevonden waarbij de huidige structuur van het gebied ontstond.

De bebouwing op het terrein stamt dan ook uit verschillende periodes, waarbij de uitbreiding uit de jaren '70 een duidelijke stempel op het geheel drukt. Desalniettemin is de architectuur nogal verschillend en de bebouwing veelal naar binnen gekeerd.

Het landgoed Ursula heeft acht geschakelde woongebouwen. In elk woongebouw wonen meerdere woongroepen. De samenstelling van de woongroepen is divers, zodat tegemoet gekomen kan worden aan de verschillende behoeften van cliënten. Ook crisisopvang en tijdelijk verblijf zijn mogelijk. Daarnaast zijn er allerlei vormen van dagbesteding, van bakkerij tot atelier en legio recreatiemogelijkheden. Bijzondere gebouwen op het terrein zijn het zwembad, de sporthal, de kinderboerderij en de kapel met aangepaste liturgievieringen, alsook de SVR camping Het Groene Hart in het uiterste noorden van het landgoed. Het hart van het terrein herbergt met name algemene functies, en de huisvesting van oudere cliënten. Buiten het hart van het terrein zijn nu nog onder andere vijf oude paviljoens gesitueerd.

Landgoed Ursula heeft van origine twee toegangswegen aan de Muggenlaan en de A.H. Kooistrastraat. De toegangsweg aan de Muggenlaan heeft echter zijn functie verloren. Op het terrein zelf zijn alle gebouwen per auto bereikbaar, wat zorgt voor een stenige indruk van het eigenlijk zo groene terrein.

De langgerekte polderstructuren, ontstaan door het inpolderen, zijn op het landgoed nauwelijks nog herkenbaar. Het parkachtige 'Landgoed Ursula' ligt als bebost en groen eiland in het overwegend vlakke lineaire polderlandschap. Het landgoed kent een afwisselend karakter van: bosgebieden, begeleidende beplantingen, weides en tuinstructuren. Ook is er een terreinontsluitend fietspadenstelsel aanwezig.

Omdat een groot deel van de institutionele bebouwing op het Landgoed Ursula niet meer aan de huidige en toekomstige eisen voor wonen met zorg en service voldoet, is een aantal jaren geleden een nieuw (stedenbouwkundig)plan opgesteld. De uitwerking hiervan wordt mogelijk

gemaakt middels het bestemmingsplan 'Landgoed Ursula' uit 2010. Doel is dat er verschillende, open maar overzichtelijke woonmilieus ontstaan, in een kleinschalige setting waardoor de herkenbaarheid voor de bewoner en gebruiker wordt verbeterd. In dit kader wordt ter plaatse van de vijf oude paviljoens gefaseerd vervangende nieuwbouw gerealiseerd voor de cliënten. Inmiddels is het eerste nieuwe woongebouw in gebruik genomen aan de Viergang 3, waardoor er een oud paviljoen gesloopt kan worden. Ook wordt ingezet op integratie in de maatschappij, zelfstandige huisvesting en zogenaamde 'omgekeerde integratie' (woningen op het complex voor mensen zonder zorgindicatie). De recente uitbreiding van 30 grondgebonden woningen in het westelijk deel van het terrein (van de in totaal 60 woningen) is hiervan een eerste uitwerking.

Bedrijventerrein Schoterhoek

Een ander terrein dat zich ruimtelijk als een afzonderlijke zone manifesteert is het bedrijventerrein Schoterhoek ten zuiden van de kern Nieuwveen. Kenmerkend voor dit bedrijventerrein is de opslag in de vorm van loodsen en bedrijfshallen. De bedrijfsgebouwen vormen een groot contrast met de openheid van het omliggende landschap. De ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein is overzichtelijk, waarbij veelal is gebruik gemaakt van strakke rooilijnen.

Overige bijzondere terreinen in Zevenhoven en Noordeinde

De bijzondere terreinen in het dorp Zevenhoven bestaan onder meer uit een school, dorps huis en sporthal. Sinds oktober 1985 staat in Zevenhoven aan de Sportlaan de Sport- en Evenementhal De Vlijt. De sporthal kent vele recreatiemogelijkheden, zoals gymnastiek, handbal, volleybal en voetbal. Partycentrum 't Trefpunt aan de S. van Drielstraat is ook een terrein van bijzondere betekenis in Zevenhoven.

In het dorp Noordeinde is eigenlijk alleen het cluster aan bedrijvigheid ten noorden van de Schoolstraat te typeren als bijzonder terrein, evenals de Johannes de Doperschool aan de Sint Janstraat.

2.5 Functionele hoofdstructuur

2.5.1 Wonen

In de dorpen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde overheerst de woonfunctie, al dan niet gecombineerd met bedrijvigheid aan huis. De woningvoorraad bestaat vooral uit grondgebonden rijwoningen in twee bouwlagen met een kap. Daarbij woont het merendeel van de huishoudens in een koopwoning.

Om bewoners uit de gemeente Nieuwkoop in de toekomst te kunnen blijven huisvesten is een beperkt woningbouwprogramma noodzakelijk. In dit kader zijn diverse plannen in voorbereiding voor woningbouw op een aantal locaties in de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde (zie hiervoor ook hoofdstuk 4).

2.5.2 Voorzieningen (detailhandel / horeca / dienstverlening)

De kern Nieuwveen heeft een centrumgebied aan de Dorpsstraat waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn (o.a. een supermarkt) om te voorzien

in de dagelijkse behoefte van de inwoners van de drie dorpen. Het merendeel van de voorzieningen in de niet-dagelijkse sector is hier ook aanwezig. Ditzelfde geldt voor horeca en diverse vormen van dienstverlening.

In Zevenhoven zijn ook voorzieningen aanwezig, maar op een kleinschaliger niveau dan Nieuwveen. Deze zijn vooral geconcentreerd bij de Albrechtshof. Voor een uitgebreider aanbod liggen de centra van Nieuwkoop, Uithoorn, Mijdrecht en Alphen a/d Rijn nabij.

De voorzieningenstructuur ten aanzien van de dagelijkse behoefte is voldoende. De kernen hebben een adequaat winkelapparaat om de kern zelf en de omliggende gebieden te verzorgen. Het aanbod van niet-dagelijkse goederen sluit aan bij de omvang van de kernen en is dus beperkt.

2.5.3 Maatschappelijke voorzieningen

De overige (veelal maatschappelijke) voorzieningen zoals zorgcentra, scholen, kerken en openbare instellingen zijn hoofdzakelijk aanwezig in de kernen Nieuwveen en Zevenhoven, waarbij het zwaartepunt wel in Nieuwveen ligt. Vooral door de aanwezigheid van zorginstelling 'Huize Ursula', verschillende basisscholen en ook het gemeentehuis aan het Teylersplein is dit het geval. Voor voortgezet onderwijs zijn de bewoners in de dorpen aangewezen op scholen in de regio, zoals Nieuwkoop, Uithoorn, Mijdrecht en Alphen a/d Rijn. Ook vindt er op verschillende locaties dagopvang voor kinderen plaats. Deze kinderdagverblijven zijn veelal gesitueerd bij andere functies in het dorp. De kinderdagopvang aan de S. van Drielstraat nabij Partycentrum 't Trefpunt in Zevenhoven en bij de sport- en muziekzaal 'De Ringkant' aan de Hazeweg in Nieuwveen zijn hier een voorbeeld van.

2.5.4 Bedrijvigheid

Verspreid over de drie kernen is een aantal bedrijven aanwezig, voornamelijk gelegen langs de doorgaande wegen (zoals de Oude Nieuwveenseweg / Dorpstraat en W.P. Speelmanweg in Nieuwveen, de Dorpsstraat / Zuideinde in Zevenhoven). Aan de Schoolstraat in Noordeinde is een cluster van bedrijven aanwezig. Het gaat hierbij om een groothandel in verwarming en aanverwante artikelen en een handelonderneming voor brandbeveiliging. Ook aan de Ambachtsgaarde in Zevenhoven is een cluster van bedrijven aanwezig, waaronder een aannemer en een timmerbedrijf.

Ten zuiden van de kern Nieuwveen is een bedrijventerrein aanwezig, Schoterhoek genaamd. Op het terrein zijn bedrijven gevestigd die uit de regio zijn voortgekomen en qua cultuur passen bij het gebied. De afvalwaterzuiverings installatie (AWZI) Nieuwveen die ook op dit terrein gesitueerd is vormt hierom een uitzondering.

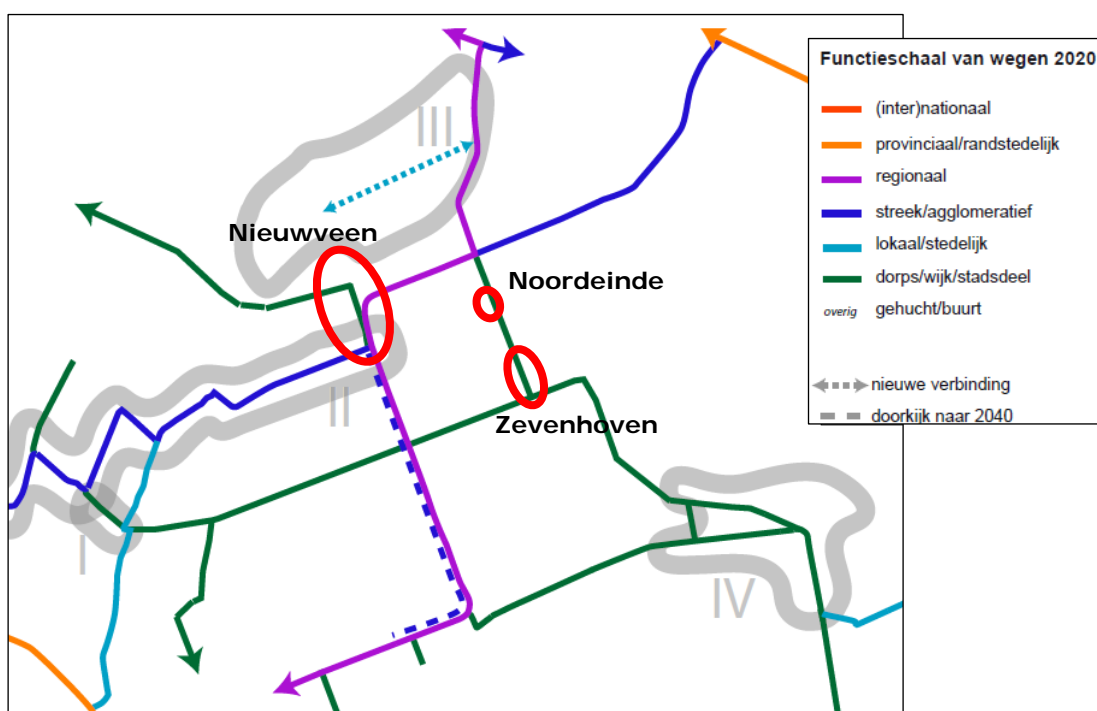
Het acht hectare groot zijnde bedrijventerrein is begin jaren negentig gerealiseerd en in de loop der jaren geleidelijk uitgegeven. Inmiddels zijn er plannen om dit bedrijventerrein in westelijke richting uit te breiden (Schoterhoek II). Hiervoor is door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld (6 februari 2014), welke nog niet onherroepelijk is.

2.5.5 Verkeer en infrastructuur

Gebiedsontsluitingsweg

De ruimtelijke structuur van de kernen Nieuwveen, Noordeinde en Zevenhoven wordt in eerste instantie bepaald door de verkeersader aan het bebouwingslint. Voor Nieuwveen betreft dit de lijn Oude Nieuwveensweg, A.H. Kooistrastraat, Dorpsstraat, Uiterbuurtweg en Blokland. Voor de dorpen Noordeinde en Zevenhoven zijn dit de wegen Noordeinde en Dorpsstraat. Deze wegen vormen de basis van de dorpen.

De Dorpsstraat en de A.H. Kooistrastraat in Nieuwveen liggen in het verlengde van elkaar en de Kerstraat sluit hier haaks op aan. Zij bepalen in sterke mate het karakter van de kern Nieuwveen. Daarnaast doorkruisen de regionale verbindingswegen N462 en de N231 (Provincialeweg en Nieuwveenseweg) het plangebied.



Figuur 7: Functieschaal van wegen, met globale ligging plangebied
(Bron: Verkeers- en vervoersplan 2010, gemeente Nieuwkoop)

De weg Noordeinde in het gelijknamende dorp sluit via de weg Liemeer in noordelijke richting aan op wegen van hogere orde, terwijl de Dorpsstraat in zuidelijke richting in het dorp Zevenhoven aansluit op de Stationsweg en Jonge Zevenhovenseweg. Zij bepalen dan ook in sterke mate het karakter van de infrastructuur in de kernen Noordeinde en Zevenhoven.

Wijkontsluitingswegen en erftoegangswegen

De woonbuurten achter het bebouwingslint in de kern Nieuwveen worden op wijkniveau ontsloten door de Hazeweg, Parkstraat, Molenlaan en Korenveldweg. Deze straten sluiten aan op de W.P. Spielmanweg, Kerkstraat en A.H. Kooistrastraat. Het bedrijventerrein Schoterhoek heeft een ontsluiting

op de Schilkerweg. De externe bereikbaarheid van het bedrijventerrein is redelijk tot goed te noemen.

De woonbuurten achter het bebouwingslint in de dorpen Zevenhoven en Noordeinde worden op wijkniveau ontsloten door respectievelijk de Dorpsstraat /Stationsweg en het Noordeinde.

De woonbuurten zelf hebben in de drie dorpen vooral een woonfunctie met smalle straten die niet berekend zijn op grote hoeveelheden autoverkeer. Een groot gedeelte van deze wijken is dan ook ingericht als 30 km/uur zone.

Fietsstructuur en openbaar vervoer

In de drie kernen is niet direct een heldere fietsstructuur te onderscheiden. Langs de Ringsloot kan men voornamelijk over de hoofdwegen fietsen (o.a. via de Hogendijk in de kern Nieuwveen). Daarnaast is aan de westkant van de kernen Noordeinde en Zevenhoven een langzaam verkeer route geprojecteerd.

Ten aanzien van het openbaar vervoer is men vooral aangewezen op regionale buslijnen. Deze verbindingen zijn redelijk te noemen gezien de relatief beperkte omvang van de kernen Nieuwveen, Noordeinde en Zevenhoven.

2.5.6 Groenstructuur en water

Naast de groene gebieden (deels ingericht als speelvoorziening) en plantsoenen verspreid in de wijken in de kern Nieuwveen wordt de zuidkant van het historische bebouwingslint aangemerkt als belangrijke groenstructuur. Het betreft de groenstrook parallel aan de Hogendijk die gedeeltelijk ook een extensief agrarisch medegebruik kent. In paragraaf 2.4.3 van deze plantoelichting is hierop al ingegaan. De direct aangrenzende Ringsloot vormt aan deze zijde een belangrijke 'blauwe' kwaliteit binnen het gebied en versterkt samen met de groenstructuur de ruimtelijke kwaliteit.

Ook verspreid in de dorpen Zevenhoven en Noordeinde zijn diverse groenplekken, speelvoorzieningen en plantsoenen aanwezig. In tegenstelling tot het dorp Nieuwveen is er in deze dorpen niet een duidelijke groenstrook aanwezig als in de kern Nieuwveen. De groenstructuur in deze dorpen komt met name tot uiting aan de randen van de kernen, waar doorzichten mogelijk zijn naar het aangrenzende droogmakerijenlandschap.

Voor alle kernen geldt dat het water niet alleen in ruimtelijk opzicht maar vooral ook vanuit functioneel oogpunt een zeer belangrijke rol speelt. Het watersysteem in en nabij het plangebied heeft daarbij een nauwe samenhang met de ontginningsgeschiedenis.

De waterlopen hebben een verschillende oorsprong. Naast natuurlijke waterlopen en veenrivieren die later gekanaliseerd zijn, kent het gebied een uitgebreid systeem van gegraven waterlopen die samenhangen met de voormalige turfwinning.

Toen de veengebieden zijn ontgonnen, zijn weteringen gegraven om het water af te voeren. Molens maalden het water uit de polders in deze hoger gelegen waterlopen.

Het peilbeheer wordt gereguleerd in een systeem van polders en boezemwateren. Het peil van de boezemwateren is circa -0,6 m NAP, terwijl het polderpeil per polder verschillend is en varieert tussen de -1,5 m NAP in

de veenontginningsgebieden en circa - 6,0 m NAP in de droogmakerijen. Regionale waterkeringen in de vorm van boezemkades, zoals de Hogedijk, beschermen de lager gelegen polders. In paragraaf 5.8 van deze plantoelichting wordt nader op de wateraspecten ingegaan.

2.5.7 Recreatie, toerisme en sport

De kernen Nieuwveen en Zevenhoven beschikken over eigen sportvoorzieningen. Het betreft onder meer het sportcomplex van de Sport en Voetbalvereniging Nicolaas Boy's in het oosten van de kern Nieuwveen en de sport- en muziekzaal 'De Ringkant' aan de Hazeweg.

Ook in Zevenhoven is een sportcomplex aanwezig. Deze is gesitueerd aan de Stationstraat en wordt gebruikt door de Sport Vereniging Zevenhoven en de Lawn Tennisvereniging Zevenhoven. Bovendien is er aan de Sportlaan in Zevenhoven een sporthal aanwezig. Het betreft de sport- en evenementhal De Vlijt. De sporthal kent vele recreatiemogelijkheden, zoals gymnastiek, handbal, volleybal en voetbal.

Naast de bovengenoemde sport en recreatie is er op het terrein van Huize Ursula ook nog een tenniscomplex en recreatiegebied aanwezig, welke ook door de inwoners van Nieuwveen gebruikt worden. Het tenniscomplex is te bereiken via het Ursulapad in het oostelijk deel van het terrein. Het in het noorden gelegen recreatiegebied bestaat uit een camping, voetbalveld en enkele waterpartijen.

Verder vormt extensieve (dag)recreatie in de vorm van fietsroutes, wandel- en vaarmogelijkheden een belangrijke rol. Niet alleen in het plangebied zelf, maar ook zeker in het direct aangrenzende landelijke gebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- 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.

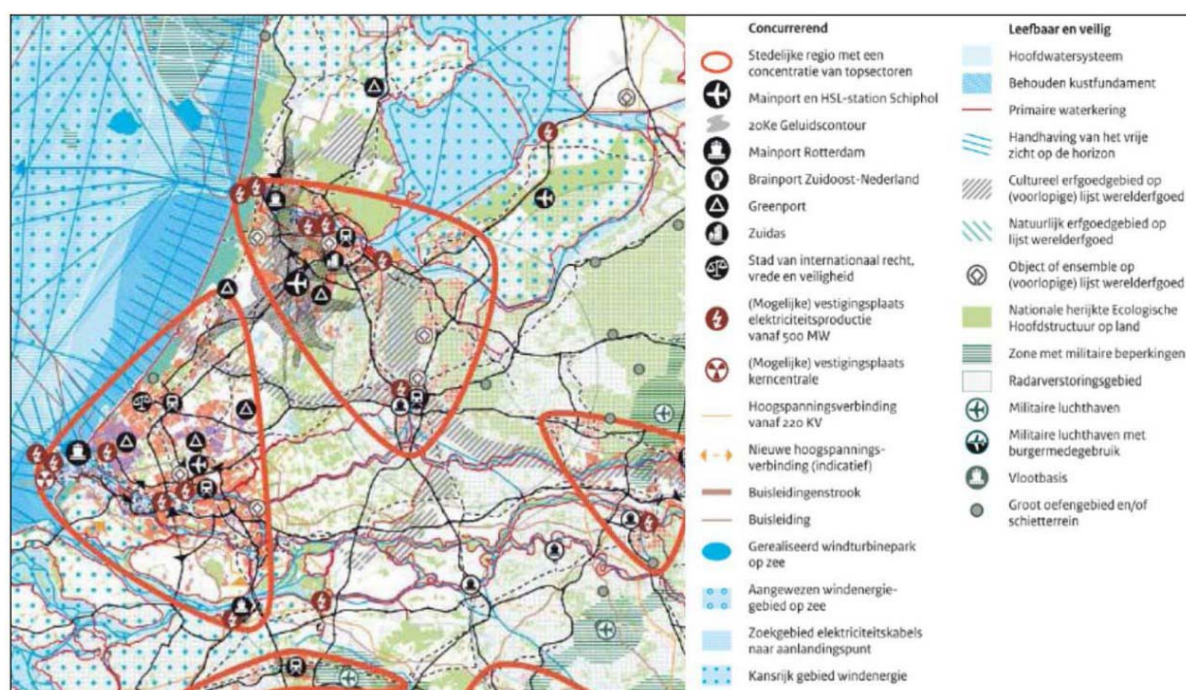
Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.

Topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in stedelijke regio's van de mainports. Het plangebied is deels gelegen in de stedelijke regio van de mainport Schiphol. Deze stedelijke regio beschouwt het rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het rijk samen met decentrale overheden aan de slag. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte. Met de nabijheid van Schiphol en Greenport Aalsmeer is vooral de topsector "food en flowers" van belang binnen de gemeente.



Figuur 8: Uitsnede kaart Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen

Indirect is ook dit belang van invloed op het plangebied, met name door het beleid rond de luchthaven Schiphol in de vorm van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en de actualisatie van de 20KE-zone. Laatste is in de SVIR met name genoemd. In paragraaf 5.1 van deze plantoelichting wordt hierop nader ingegaan.

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst) en rijksmonumenten. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen', waaronder het nationaal landschap Groene Hart, waarin het plangebied gelegen is. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

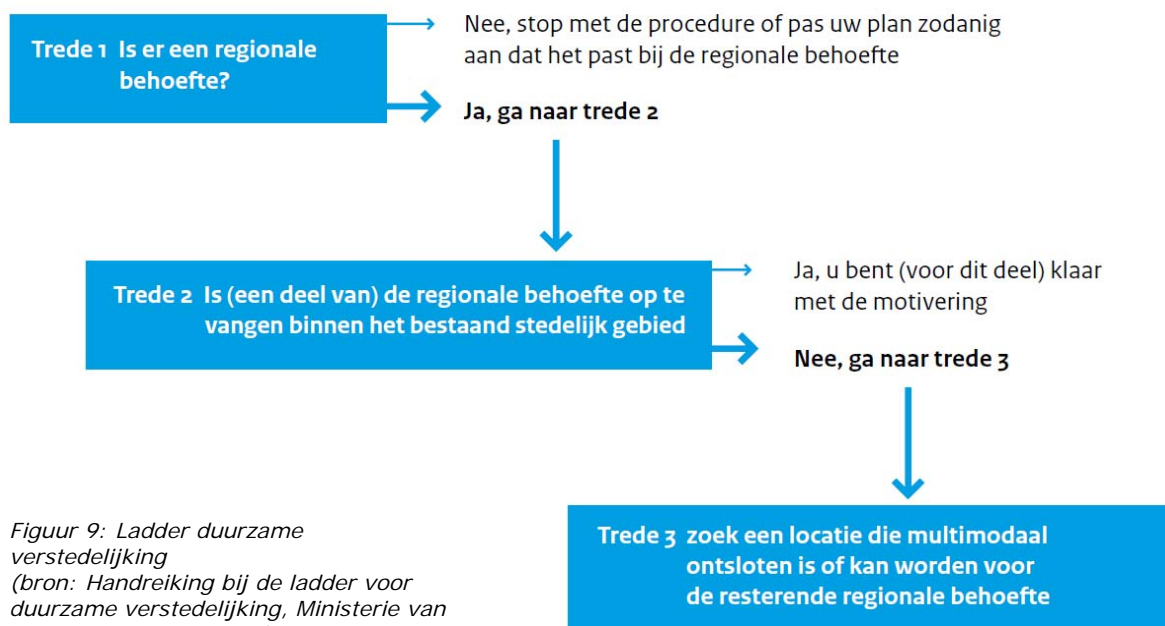
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het voorliggende bestemmingsplan is een resultante van een zorgvuldige afweging, waarbij alle betrokken belangen zijn afgewogen. Voorts wordt aan dit belang recht gedaan doordat bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan de wettelijk voorgeschreven procedure wordt gevolgd en in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging is opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten met nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met drie opeenvolgende stappen:

1. Is er een (regionale) behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.



Figuur 9: Ladder duurzame verstedelijking
(bron: Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Relatie met het plangebied

In het plangebied wordt voor een aantal locaties uitgegaan van (mogelijke) woningbouwontwikkelingen. Het betreft enerzijds woningbouw waarvoor recent een uitwerkingsplan en wijzigingsplan is vastgesteld (project 'Boer Bos deel II' aan de Oude Nieuwveenseweg, in totaal 32 nieuwe woningen) en in voorliggend plan is overgenomen, danwel woningbouw die middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt.

Het betreft onder andere de locatie aan de Noordeinde 13 in Noordeinde waarbij de agrarische bestemming kan worden omgezet naar maximaal 48 woningen, alsook aan het Conradpark 13 (Nieuwveen) en Hertog Albrechtstraat (Zevenhoven) waar onder voorwaarden 6 woningen worden beoogd.

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in navolgende verwoord.

Trede 1; Is er een (regionale) behoefte aan nieuwe ontwikkelingen

De gemeente Nieuwkoop werkt in regionaal verband in "Holland Rijnland" samen met Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

Regionale woningprogramma

Met deze gemeenten is de zogenaamde woonagenda Holland Rijnland opgesteld. Uitgangspunt is op de eerste plaats het bedienen van de lokale behoefte. Daartoe wordt het kwantitatief woningbouwprogramma getoetst aan de provinciale woningbehoefteraming 2013 (WBR2013). De WBR2013 is

een richtlijn waarvan slechts beargumenteerd kan worden afgeweken, na overleg met en met instemming van regiogemeenten. Door middel van de jaarlijkse monitor van woningbouwplannen en ontwikkelingen in de voorraad spelen gemeenten in op de veranderende behoeften. Niet alleen de actuele vraag is daarbij van belang, maar ook de verwachte behoefte op langere termijn.

In het woningbouwprogramma van de regio worden verschillende categorieën van plannen onderscheiden. Categorie 1 bevat plannen of fases van plannen die naar verwachting voor 2020 worden gerealiseerd. De capaciteit is lager of gelijk aan WBR2013. Categorie 2 bevat plannen die worden aangesproken als daar marktruimte voor is. Als het plan past binnen de WBR2013 wordt het tot categorie 2a gerekend, is dat niet het geval dan valt het in categorie 2b. Voor deze categorie is (sub)regionale afstemming vereist voor zover de plancapaciteit hierdoor uitkomt boven de WBR2013. Categorie 3 zijn de plannen die in meerdere opzichten onzeker zijn. In de laatste categorie 4 zijn plannen opgenomen die een bovenlokale gebiedsontwikkeling mogelijk moeten maken. Daar liggen afspraken tussen verschillende overheden aan ten grondslag. Zij zijn bedoeld voor een bovenregionale (categorie 4a) of bovenlokale vraag (categorie 4b). De plannen in categorieën 3 en 4 worden (sub)regionaal afgestemd en 4a ook bovenregionaal. Het bouwprogramma is een dynamische planlijst die ten minste jaarlijks wordt herijkt en in overeenstemming wordt gebracht met de actuele ontwikkelingen op de subregionale markt.

Toets provincie regionaal woningprogramma

In 2011 hebben de provincies een regierol gekregen op het gebied van woningbouwprogrammering. De provincie Zuid-Holland heeft vanaf dat jaar ingezet op regionale woonvisies. Met een regionale woonvisie zorgen gemeenten voor een regionale onderbouwing en een kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van hun woningbouwprogramma. Gemeenten kunnen de regionale woonvisie gebruiken voor de onderbouwing van de woningbehoefte in de toelichting op het bestemmingsplan. Deze onderbouwing is trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor woningbouwplannen die onderdeel uitmaken van het regionale woningbouwprogramma dat is onderbouwd met een aanvaarde regionale woonvisie, beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen op de eerste trede van de Ladder. De woonvisies zijn in juli 2014 opgegaan in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Sinds de vaststelling van de VRM hebben regio's onder meer in hun woonvisie toelichting gegeven op de huisvesting van doelgroepen en de effecten van het scheiden van wonen en zorg.

Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland hebben de woonnotitie 'Woonagenda Holland Rijnland' en in verlengde de Holland Rijnland planlijst met woningbouwprogramma per gemeente aanvaard. Ook is met de vaststelling van de 'Monitor regionale woningbouwprogramma bij de regionale woonvisies Zuid-Holland' (augustus 2016) op 20 september 2016 ingestemd met de meest actuele cijfers. Gevolg is derhalve dat indien voorgenomen woonontwikkelingen passen in de woonnotitie dit tevens tot gevolg heeft dat wordt voldaan aan de verantwoording van de woningbouw opgave bestemmingsplannen, zoals opgenomen in de provinciale Verordening.

De woningbouwplannen aan de Oude Nieuwveenseweg (project 'Boer Bos deel II') en Noordeinde 13 zijn opgenomen in de planlijst Holland Rijnland 2014 en 2015 van de 'Woonagenda Holland Rijnland' als categorie 1 plan. Dit betekent dat voldaan wordt aan de verantwoording woningbouwopgave.

Voor wat betreft de overige woningbouwplannen die middels een wijzigingsbevoegdheid in voorliggend plan mogelijk worden gemaakt (o.a. Conradpark 13 en Hertog Albrechtstraat 60) wordt opgemerkt dat woningbouwplannen kleiner dan 10 woningen vanwege de beperkte omvang niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien en een 'laddertoets' niet nodig is. Diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4, AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4 en AbRvS 4 maart 2015, nr. 201406421/1/R4) laten dit zien. Ook de provincie vindt dat een positief en gemotiveerd advies van de regio over de behoefte aan woningen niet nodig is indien er sprake is van een lokale impact, te weten als er sprake is van minder dan 10 woningen. In een seminar over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (maart 2015) is dit specifiek aangegeven. Desalniettemin zal bij de uitwerking van deze plannen met de regio Holland Rijnland overleg en afstemming plaatsvinden.

Trede 2 Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd.

De verordening Ruimte gaat uit van volgende definitie voor Bestaand stedelijk gebied: *"Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van: wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."*

Alle woningbouwlocaties behoren tot bestaand stedelijk gebied. Aangezien de locaties worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied hoeft trede 3 van de ladder niet meer worden doorlopen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Relatie met het plangebied

Een aantal onderdelen van het Barro komen in het plangebied voor en worden in dit bestemmingsplan ook planologisch geregeld. Het betreft in dit kader vooral de waterkeringen en een aantal ondergrondse buisleidingen, waarvoor zogenaamde dubbelbestemmingen worden opgenomen. In dit kader wordt ook verwezen naar hoofdstuk 5 en 6 van deze plandoelichting.

3.2.3 Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.8 wordt hier nader op ingegaan.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2009-2015 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes

jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Relatie plangebied

In hoofdstuk 5 van deze toelichting is een waterparagraaf opgenomen.

3.2.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet, Erfgoedwet, etc. Op deze aspecten zal ook in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De 'Visie ruimte en mobiliteit' (VRM), door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014 en op 1 augustus 2014 in werking getreden, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bestaat uit verschillende documenten, de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014 (zie ook volgende paragraaf), het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

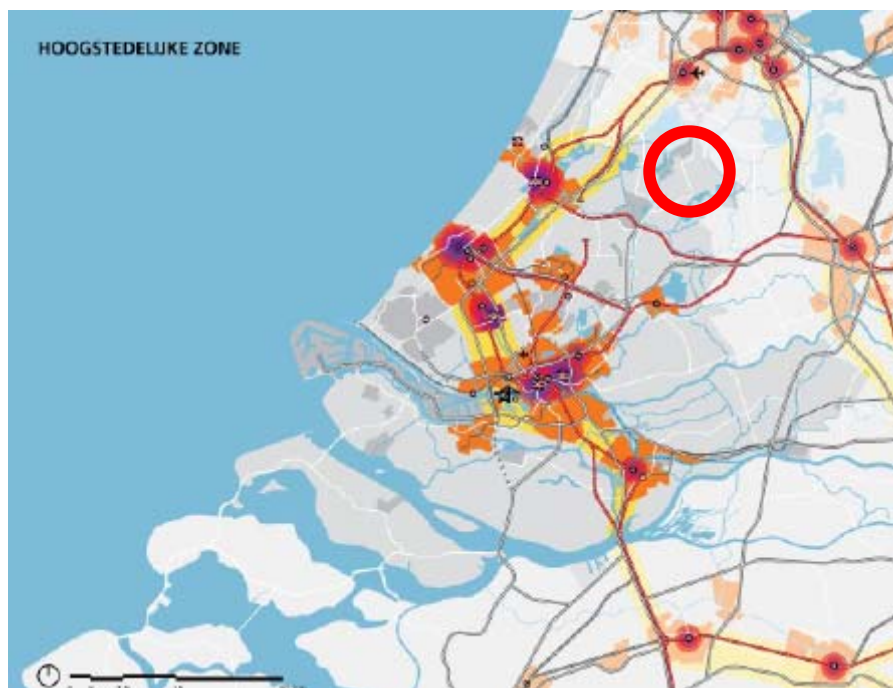
De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Relatie plangebied

Voor de drie dorpen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde (het plangebied) geldt in hoofdlijnen navolgende.

De provincie zet onder meer hoog in voor het stimuleren van een stedelijk systeem van diensten- en kenniseconomie in hoogstedelijke zones en kenniscentra.
De drie dorpen vormen relatief kleine kernen, die opgenomen zijn in 'Overige bebouwing'.



Figuur 10: Hoogstedelijke zones provincie Zuid Holland, met in rode cirkel globale ligging gemeente Nieuwkoop. (bron: Visie Ruimte en mobiliteit, provincie Zuid Holland)

Voor steden en dorpen geldt; "elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp". De Visie Ruimte en mobiliteit formuleert eveneens beleid omtrent mogelijke ingrepen of uitbreidingen van stadsranden. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij wordt in de visie drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden; te weten het front, het contact en de overlap. 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 provincie beschikt in dit kader over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van de Visie ruimte en mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. In de navolgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

Tegelijkertijd met de 'Visie Ruimte en mobiliteit' hebben Provinciale Staten de 'Verordening ruimte 2014' vastgesteld. De Verordening vormt een juridische vertaling van het beleid uit de genoemde Visie en bevat daartoe regels over de inhoud van bestemmingsplannen.

Een belangrijk uitgangspunt daarbij is gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat de provincie richting en ruimte geeft aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De provincie maakt onderscheid tussen drie soorten ontwikkelingen:

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

Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen voor:

- bebouwde ruimte en mobiliteit (o.a. kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen);
- ruimtelijke kwaliteit;
- landschap, groen en erfgoed (agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, ecologische hoofdstructuur, molen - en landgoedbiotopen);
- energie, water en bodem (regionale waterkeringen, windenergie, archeologie).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Verordening is in artikel 2.1.1 de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd. Hierover is het volgende opgenomen: Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

- zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In paragraaf 3.2.1 van deze plandoelichting is de ladder voor duurzame verstedelijking reeds nader uiteengezet en aangegeven dat de verschillende locaties waar nieuwe woningbouw mogelijk is, passen in het beleid. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat een groot deel van het plangebied, en daarmee ook de beoogde woningbouwlocaties, deel uit maken van het zogenaamde 'bestaand stads- en dorpsgebied 2014' (BSD) dat door de provincie is gedefinieerd en middels kaarten is vastgelegd, danwel specifiek zijn benoemd als ontwikkelingslocaties voor woningbouw (Atlas plancapaciteit woningbouwplannen).

Ruimtelijke kwaliteit

Tot slot is het bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van belang dat invulling wordt gegeven aan het aspect ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt vooral voor woningbouwlocaties die grenzen aan het open landelijke gebied. In artikel 2.2.1 van de Verordening is dit nader omschreven.

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving, en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen:

1. moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en
2. moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart.

Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen', in combinatie met 'stads- en dorpsranden'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Nieuwe (woning)bouw bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt als richtlijn dat deze bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

In aanvulling op de kwaliteitskaart zijn door de provincie verschillende zogenaamde gebiedsprofielen opgesteld, waarin een beschrijving van

specifieke ruimtelijke kwaliteiten voor een bepaald gebied zijn opgenomen. Deze gebiedsprofielen kunnen bij nieuwe ontwikkelingen als handleiding gebruikt worden om de gebiedseigen kwaliteiten te behouden of juist te versterken. Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren.

Het plangebied maakt deel uit van het 'Gebiedsprofiel Hollandse Plassen' door Gedeputeerde Staten op 29 mei 2012 is vastgesteld. Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen, waarbij de onderdelen 'Kwaliteit in stads-en dorpsgebied' en 'Kwaliteit van stads- en dorpsrand' het meest van toepassing zijn.

Nieuwe ontwikkelingen in het dorp dienen de maat en schaal van het dorp op te pakken, aansluitend bij de typologie aan bebouwingsvormen en functies. Bij ontwikkelingen aan de rand van het dorp dient rekening te worden 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 en buitengebied. Deze dorp-landverbindingen versterken het contact en staan centraal bij de vormgeving van de rand.

De nieuwe woningbouwontwikkeling op de locatie Oude Nieuwveenseweg 6-10 en 22 in Nieuwveen, bekend onder project 'Boer Bos deel II', sluit qua aard en schaal aan bij wat er al in de directe omgeving aan de Oude Nieuwveenseweg en op het terrein van Ursula aanwezig is. Specifiek voor deze ontwikkeling is recent een uitwerkings- en wijzigingsplan vastgesteld die in voorliggend bestemmingsplan één op één worden overgenomen.

Bij de beoogde woningbouw aan de Noordeinde 13 ten zuiden van het dorp Noordeinde, zullen de bovengenoemde punten bij de uitwerking van de plannen nadrukkelijk een rol spelen.

3.3.3 Afstemming provinciaal beleid

Onder de noemer 'Visie ruimte en mobiliteit' zijn meerdere producten opgeleverd: Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte, Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014. Naast de meer algemene sturing door de provincies door middel van de visie zijn er met de Verordening Ruimte regels die bindend zijn en doorwerken in het bestemmingsplan.

Door de provincie zijn er vanaf 2014 overigens diverse (partiële) wijzigingsbesluiten en herzieningen op de Verordening Ruimte vastgesteld. Ook is de provincie momenteel bezig met een actualisering van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en het bijbehorende Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014. De bedoeling is dat deze actualisering in december 2016 door Provinciale Staten wordt vastgelegd.

Deze actualisering betekent niet dat de gehele VRM ter discussie staat; het moet gezien worden als een reguliere onderhoudsbeurt, zodat de VRM weer helemaal bij de tijd is.

Het voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid en in lijn met de actualisering van de VRM.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland vastgesteld. In april 2010 hebben de Gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude zich aangesloten bij Holland Rijnland. De RSV is hierop aangepast. De eerste partiële herziening is op 28 maart 2012 vastgesteld. De visie vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. De RSV verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020 met een doorkijk naar 2030.

De 'Holland Rijnland gemeenten' willen een aantrekkelijke regio, waar het niet alleen plezierig werken en wonen is, maar waar het ook prettig recreëren is. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio is daarbij het streven.

In de RSV is een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: Duin en Bollenstreek, Kustzone, Stedelijk gebied en Veenweide en Plassen.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. Specifiek voor het plangebied zijn de kernbeslissingen 'top woonregio' (o.a. het reserveren van grond voor woningen en bouwen van gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving) en 'concentratie stedelijke ontwikkeling' van belang.

3.4.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2014

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

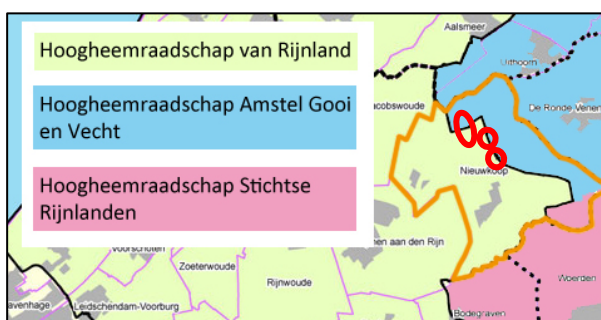
Uitgangspunt is op de eerste plaats het bedienen van de lokale behoefte. De regionale behoefte tot 2020 wordt geraamd op circa 17.660 woningen. In het woningbouwprogramma van de regio worden verschillende categorieën van plannen onderscheiden. Categorie 1 bevat plannen of fases van plannen die naar verwachting voor 2020 worden gerealiseerd. Categorie 2 bevat plannen die worden aangesproken als daar marktruimte voor is. Categorie 3 zijn de plannen die in meerdere opzichten onzeker zijn. In de laatste categorie 4 zijn plannen opgenomen die een bovenlokale gebiedsontwikkeling mogelijk

moeten maken. Daar liggen afspraken tussen verschillende overheden aan ten grondslag. Zij zijn bedoeld voor een bovenregionale (categorie 4a) of bovenlokale vraag (categorie 4b). De plannen in categorieën 3 en 4 worden (sub)regionaal afgestemd en 4a ook bovenregionaal. Het bouwprogramma is een dynamische planlijst die ten minste jaarlijks wordt herijkt en in overeenstemming wordt gebracht met de actuele ontwikkelingen op de subregionale markt.

De goede balans tussen stad en dorp enerzijds en open landschap anderzijds staat voorop. Woningen worden zo mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) ontwikkeld. Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.3.2 geldt dit ook voor het plangebied.

3.4.3 **Beleid waterbeheerders**

In het plangebied zijn twee waterbeheerders het bevoegd gezag: Hoogheemraadschap van Rijnland en Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Op grond van de Waterwet zijn deze twee organisaties als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan werken die het watersysteem beïnvloeden. De Keur van Rijnland bepaalt bijvoorbeeld dat (bouw)werken en werkzaamheden in of bij waterstaatswerken vergunning- of meldingsplichtig zijn. Dit geldt onder andere voor het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating). Hiervoor moet compenserend water worden gegraven. Het bestemmingsplan moet daar ruimte voor bieden. In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van de relevante waterschappen nader uitgewerkt. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden is dan eerst toestemming van de verantwoordelijke waterbeheerder nodig.



Figuur 11: Overzicht beheersgebied waterschappen in relatie tot de gemeentegrens (in oranje) en globale ligging plangebied (in rood)

Het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (Waterschap AGV) hebben overeenkomende hoofddoelen: zorg voor veiligheid, voldoende water en schoon water.

Zorg voor veiligheid

Het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen blijft de taak met hoge prioriteit voor de waterbeheerders. Voor de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Voldoende water

Het tweede hoofdthema is voldoende water: niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. Taken die hier onder vallen zijn het peilbeheer, waterberging, wateraan- en -afvoer en grondwaterbeheer. Bij nieuwe peilbesluiten zal vergroting van de peilvakken

moeten bijdragen aan een robuuster watersysteem. In natuur- en recreatiegebieden wordt zo veel mogelijk gestreefd naar flexibel peilbeheer. Voor de wateropgave, het landelijk uitvoeringsprogramma voor inperking van de huidige en toekomstige wateroverlast, zet bijvoorbeeld het Waterschap AGV in op twee sporen: enerzijds inbouwen in ruimtelijke plannen van provincies en gemeenten van de meer grootschalige waterbergingslocaties en anderzijds benutten van de mogelijkheden om in de haarvaten van het systeem de bergingscapaciteit te vergroten.

Schoon water

De zorg voor schoon water is het derde hoofdthema. Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Hoewel de KRW-verplichtingen voor alle wateren gelden, zullen de waterbeheerders zich bij het rapporteren van de voortgang van de KRW-inspanningen aan Brussel beperken tot de situatie in de grotere wateren in hun beheersgebied, de zogenaamde waterlichamen. Hieraan is een apart deel van het waterbeheerplan gewijd. Dat KRW-deel van het WBP heeft eerder een inspraak- en vaststellingstraject doorlopen. Dit WBP-deel beperkt zich wat de waterkwaliteit betreft tot de overige wateren.

In paragraaf 5.8 van deze plandoelichting (de zogenaamde waterparagraaf) wordt nader op de wateraspecten in relatie tot het plangebied ingegaan.

3.5 Gemeentelijk beleid

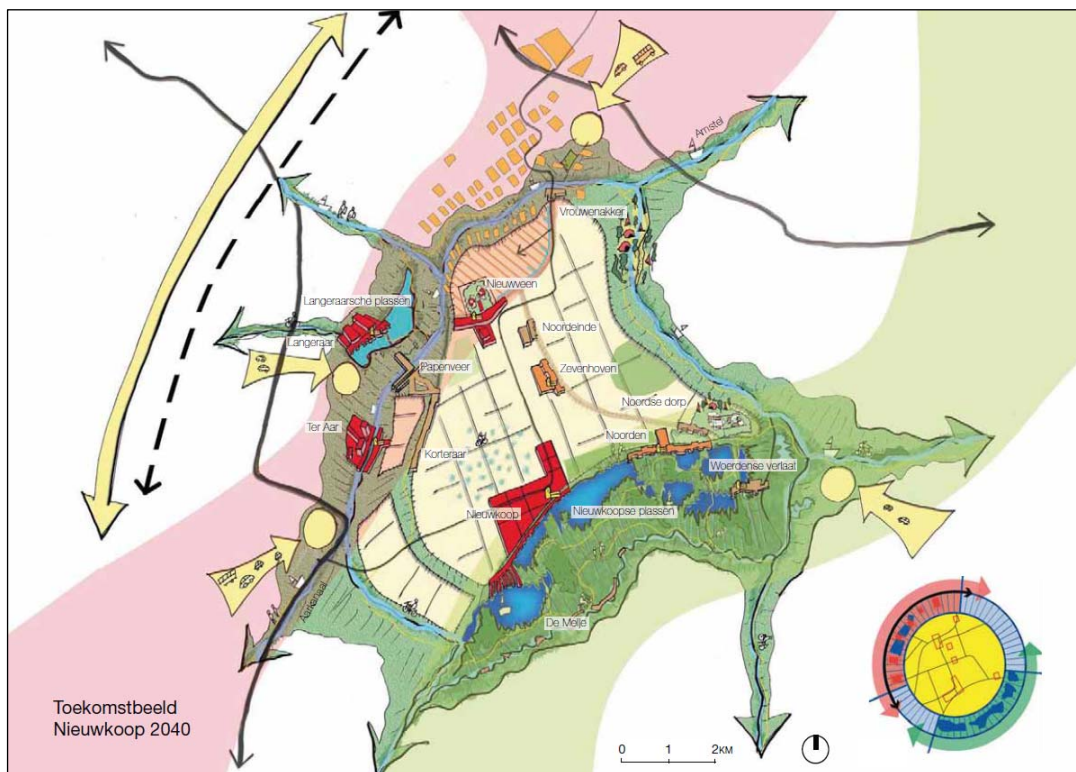
3.5.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040 (deel 1)

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is elke gemeente verplicht om voor het gehele grondgebied een structuurvisie op te stellen. In dit kader heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop op 16 juli 2009 de 'Structuurvisie Nieuwkoop 2040' vastgesteld.

De structuurvisie vormt het toekomstbeeld voor Nieuwkoop, waarin is aangegeven welke ambities de gemeente heeft en hoe die gewenste situatie kan worden bereikt. Dit toekomstbeeld bestaat uit het creëren van een groene, dynamische en op duurzaam gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied. In figuur 12 is dit toekomstbeeld weergegeven.

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

1. de levendige groene zone: levendige, meer ecologische zone in het zuidoosten, gekoppeld aan de Nieuwkoopse Plassen, de EHS en de Natte As/ Groene Ruggengraat en gericht op natuurontwikkeling en extensieve recreatie;
2. de luwe agrarische zone: luwe, meer agrarische zone gekoppeld aan de droogmakerij in het middengebied, gericht op ontwikkeling en verbreding van de landbouw;
3. de dynamisch stedelijke zone.



Figuur 12: Toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 (bron: Structuurvisie Nieuwkoop 2040)

De kern Nieuwveen ligt grotendeels in de dynamische stedelijke zone en de kernen Noordeinde en Zevenhoven in de luwe agrarische zone.

Voor het deelgebied de luwe agrarische zone staat in de Structuurvisie het volgende verwoord. Het middengebied van de gemeente 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. Toerisme en recreatie worden verder ontwikkeld, binnen de randvoorwaarden van openheid van het landschap en duurzame ontwikkeling.

Het deelgebied met betrekking tot de dynamisch stedelijke zone ligt in het noordwestelijk deel van de gemeente en is onderdeel van de Aar en Amstelzone met daarin de kernen Ter Aar, Langeraar, Korteraar, Papenveer en Vrouwenakker. De kern Nieuwveen ligt op de overgang van dit deelgebied en het middengebied, maar wordt gerekend tot het dynamische noordwesten. Het noordwestelijk deel van de gemeente zal zich in de planperiode verder ontwikkelen als het gedeelte van de gemeente met de meeste dynamiek. De

woningbouw en bedrijvigheid krijgen hier voorrang. De nabijheid van de N207 biedt bereikbaarheid voor regionale functies.

Onderverdeling in A, B en C

Het op peil houden van de leefbaarheid van de 13 kernen in de gemeente is een speerpunt van het beleid. Elke kern heeft zijn eigen karakter, afhankelijk van hun omvang en ligging, en daarmee ook zijn eigen kracht.

De kernen zijn in de visie daartoe onderverdeeld in drie categorieën (ABC):

- de A kernen (o.a. Nieuwveen) zijn de grotere dorpen van de gemeente. Ze beschikken over een breed voorzieningenaanbod met winkels, recreatieve attracties en sportaccommodaties, scholen zorgvoorzieningen en openbaar vervoer;
- de B kernen (o.a. Zevenhoven) zijn de middelgrote dorpen met een beperkt aanbod aan voorzieningen. Zo zijn hier een paar winkel, een school en bijvoorbeeld een huisarts;
- De C kernen (o.a. Noordeinde) zijn de kleine dorpen. Ze hebben weinig of geen voorzieningen en zijn hiervoor dus grotendeels aangewezen op de B en A kernen.

Deze indeling is gebruikt om gewenste ontwikkelingen te schetsen richting 2040 en een kader te bieden om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. De ABC indeling is gebaseerd op een samenspel van verschillende gegevens zoals ligging in een van de drie deelgebieden, inwonertal, bestaande plannen voor de toekomst, huidig voorzieningenpeil, beleving en openbaar vervoer voorzieningen.

In paragraaf 5.6 van de structuurvisie (Bouwen voor de toekomst) wordt niet ingegaan op specifieke nieuwe woningbouwprojecten. Wel wordt in z'n algemeenheid aangegeven dat bouwen voor eigen behoefte nodig is, gericht op starters en ouderen met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling, alsook het realiseren van het provinciale woningbouwprogramma. De beoogde woningbouwplannen die in voorliggend bestemmingsplan (opnieuw) zijn opgenomen, passen hierin.

3.5.2 Structuurvisie Nieuwkoop 2040 (deel 2)

De Structuurvisie deel 2, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 september 2011, vormt een uitvoeringsparagraaf van de hierboven genoemde Structuurvisie gemeente Nieuwkoop 2040 deel 1. Het belangrijkste onderdeel in relatie tot voorliggend plan betreft het Woonfonds. Het doel van het Woonfonds is te bevorderen dat een voldoende groot aandeel sociale woningbouw binnen het totale gemeentelijke woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. De gemeente heeft in haar Woonvisie bepaald, dat het aandeel sociale woningbouw in de nieuw te ontwikkelen woningbouwplannen 30 % moet bedragen. Dit betekent dat bij elk woningbouwplan ongeacht de omvang, dat aandeel wordt nagestreefd. De initiatiefnemer van een woningbouwplan dat niet aan de norm van 30% sociale woningbouw voldoet, is gehouden aan een bijdrage te betalen ten behoeve van het realiseren van sociale woningbouw op een andere locatie. Dit loopt via een afdracht van een daartoe ingesteld fonds. Deze werkwijze wordt bovenplanse verevening genoemd. In het kader van de woningbouwplannen die via planwijziging in voorliggend plan mogelijk worden gemaakt, worden hierover afspraken gemaakt.

3.5.3 Herijking Structuurvisie Nieuwkoop 2040

In de structuurvisie zijn 'Doelen voor 2040' benoemd. De doelen zijn per thema beschreven. Het gaat om de volgende thema's:

- Duurzaamheid;
- Bereikbaarheid voor auto, fiets en over water;
- Toekomst voor agrarische sector, kassen, natuur en landschap;
- Robuust en duurzaam watersysteem;
- Ontwikkeling recreatie en toerisme;
- Bouwen voor de toekomst.

In de herijking van de structuurvisie (d.d. 23 juni 2016) worden per thema de ontwikkelingen van 2009-2015 besproken. Ook wordt per thema kort vooruitgekeken en wordt de vraag beantwoord of we onze doelen moeten bijstellen of dat deze gelijk blijven.

In de Structuurvisie 2040 waren de volgende doelen voor woningbouw opgenomen:

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

Van deze doelen blijft het bouwen voor de eigen behoefte een doelstelling, net als het realiseren van 430 extra woningen (hoewel een deel hiervan inmiddels is gebouwd). De opbrengsten van deze 430 woningen worden gebruikt voor het transformeren van de Noordse Buurt (verevening elders). Het realiseren van een provinciaal woningbouwprogramma is inmiddels niet meer van toepassing: het woningbouwprogramma wordt afgestemd met zowel de regio als de provincie.

De laatste ambitie, de realisering van de ontwikkeling rond het Meijepark, wordt de komende jaren verder ingevuld.

A-, B- en C-kernen:

In de Structuurvisie was een verdeling in A-, B- en C-kernen gemaakt waarbij de voorzieningen in de 4 grote A-kernen ook de inwoners van de B-, en C-Kernen bedienen. Dat blijft volgens de herijking een goed principe. Er is geen noodzaak om dat te wijzigen.

3.5.4 Woonvisie 2016-2025

De Woonvisie 16-2015 is op 6 oktober 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Samen met veel lokale partijen heeft de gemeente een nieuwe woonvisie opgesteld. De nieuwe woonvisie speelt in op de huidige situatie en geeft richting aan toekomstige beleidskeuzes.

De belangrijke thema's/aandachtspunten 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.

In de woonvisie wordt per thema de ontwikkelingen en het doel beschreven.

De Woningbehoefteraming (WBR) 2016, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in onze gemeente tot en met 2025 een behoefte is aan

ongeveer 1.100 woningen. De 1.100 woningen zijn nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen.

Het huidige bouwprogramma in de gemeente is ruim 800 woningen. Dit laat zien dat de vraag naar woningen (1.100) groter is dan het aanbod (800). De behoefte aan/ de ruimte voor nieuwe plannen wordt zoveel mogelijk benut door samen met andere partijen de verschillende volkshuisvestelijke opgaven, te realiseren. Daarbij blijft het de voorkeur om nieuwbouw te realiseren in de grotere kernen en binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Naast de woningen ten behoeve van de groei van de eigen bevolking voorziet de gemeente in de (boven)regionale opgave met de bouw van 330 woningen boven de behoefte-raming. De opgaven samen betekenen een bouwopgave van 1.430 (1.100 + 330) woningen tot en met 2025.

De 430 woningen worden vooral toegevoegd aan de grotere woonkernen in Nieuwveen, Nieuwkoop, Ter Aar, Langeraar en Nieuwveen. Dit sluit aan bij het ABC-kerenbeleid. Het toevoegen van de woningen bij de grotere kernen versterkt de vitaliteit en het draagvlak voor voorzieningen. Een deel van de projecten is in volle gang. Er zijn op dit moment ongeveer 100 woningen gerealiseerd in de dorpen Nieuwveen en Ter Aar. De komende jaren start de bouw van de resterende 330 woningen. Verwacht wordt dat alle 330 resterende woningen zijn gerealiseerd voor 2025.

De beschikbare ruimte tussen de Woningbehoefte-raming (WBR) en het bouwprogramma vraagt om nadere invulling. De beschikbare ruimte krijgt invulling vanuit de volkshuisvestelijke opgaven en de onbenutte bouw mogelijkheden. Er zijn binnen de gemeente namelijk nog onbenutte bouw mogelijkheden die buiten het huidige bouwprogramma vallen. Deze bestaande capaciteit bestaat onder andere uit nog niet gerealiseerde bedrijfswoningen en ruimte-voor-ruimte woningen.

Actieprogramma

Om deze opgaven te realiseren is een actieprogramma opgesteld. Het actieprogramma is ingedeeld naar de drie thema's: 'Aantrekkelijke gemeente', 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid' en 'Wonen met zorg en welzijn'.

Een aantrekkelijke gemeente

Om een aantrekkelijke gemeente te blijven, is een vitale dorpenstructuur van groot belang. Een divers aanbod van voorzieningen draagt bij aan het hoogwaardige leefklimaat. De levensvatbaarheid van het voorzieningenaanbod is afhankelijk van een gemengde bevolkings-samenstelling. Daarom richt het eerste thema zich op het aantrekken van jonge gezinnen, behouden van jongeren en een gevarieerd aanbod voor elke gezinsomvang.

Een betaalbare en beschikbare voorraad

Het moet voor iedereen mogelijk zijn om in Nieuwkoop te blijven wonen. Hiervoor zijn woningen nodig voor elke portemonnee. Vooral het aanbod aan sociale huurwoningen en woningen voor de middeninkomens vragen aandacht binnen dit thema.

Wonen met zorg en welzijn

Nieuwkoop is een fijne gemeente om in te wonen. Ook als je ouder wordt of als er een zorgbehoefte ontstaat. De veranderingen in de zorg en de vergrijzing hebben samen een effect op de woningmarkt. Het derde thema gaat over langer thuis wonen, levensloop bestendige woningen en over beschikbare ondersteuning voor mensen die dit nodig hebben.

Wat wil de gemeente daartoe bereiken?

Kleine huishoudens:

Er komen steeds meer kleine 1- en 2-persoonshuishoudens. Of al deze kleinere huishoudens ook vragen om kleine woningen is nog onduidelijk. Bij nieuwe bouwprojecten moet de marktvraag onderzocht worden om tot een gevarieerd bouwprogramma te komen.

Doelgroep sociale huur:

De groep huishoudens die afhankelijk is van een sociale huurwoning groeit. Binnen de sociale doelgroep neemt ook de groep met de laagste inkomens toe. Door het passend toewijzen en instroom van extra statushouders is er meer druk op het goedkopere deel van de sociale voorraad.

Jongeren (starters):

Binnen de huursector moet de slagingskans voor jongeren bewaakt worden. In de koopsector is er relatief voldoende aanbod aan goedkope woningen.

(Jonge) gezinnen:

De gemeente weet jonge gezinnen aan te trekken zodra er nieuwbouw wordt opgeleverd. Voldoende en een gevarieerd woningaanbod in nieuwbouwprojecten is belangrijk om te voorkomen dat gezinnen noodgedwongen naar een andere gemeente verhuizen.

Middeninkomens:

De groep middeninkomens, waaronder veel ouderen, zijn aangewezen op goedkope koopwoningen en duurdere huurwoningen. In de laatste categorie is het aanbod beperkt.

Spoedzoekers:

Spoedzoekers zijn mensen die om diverse redenen snel op zoek zijn naar een (tijdelijke) woonruimte. Het aanbod van geschikte noodoplossingen is zeer gering binnen onze gemeente.

Ouderen:

De verhuisbeweging bij senioren is beperkt. Veel ouderen blijven namelijk het liefst thuis wonen. Voor ouderen die wel een verhuishwens hebben, is meer aanbod nodig aan (zorg)geschikte woningen. Mogelijkheden om de verschillen tussen vraag en aanbod op te lossen, is een deel van de bestaande woningvoorraad aan te passen en nieuwe levensloopgeschikte woningen te bouwen.

3.5.5 Detailhandelsnota 2020

In de detailhandelsnota beschrijft de gemeente het beleid over detailhandel voor de periode tot 2020. De nota sluit aan bij het beleid als geformuleerd in de Structuurvisie 2040. De doelstelling is het faciliteren van een evenwichtige detailhandelsstructuur die past bij het duurzame en ondernemende karakter

van Nieuwkoop met perspectief voor ondernemerschap en borging van vitale winkelvoorzieningen.

Voor de dorpen geldt dat de gemeente de uitstraling en het functioneren van het voorzieningenaanbod op peil wil houden, waarbij het centrale winkelgedeelte in de kern Nieuwveen een belangrijke rol speelt.

De doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan is vooral het vastleggen van de huidige situatie. Hiermee worden de bestaande winkelvoorzieningen geborgd. Nieuwe initiatieven zullen getoetst moeten worden aan (onder meer) de detailhandelsnota.

3.5.6 Masterplan wonen, zorg en welzijn

Als gevolg van de vergrijzing zal de zorgvraag toenemen. De grote kernen van de gemeente Nieuwkoop vormen het middelpunt van de zorggebieden. De servicecentra zijn het middelpunt van de woonservicezones die in het hart van deze zorggebieden ontwikkeld zouden moeten worden. Vanuit deze centra kan zorg en welzijn in de wijk worden aangeboden. Een van de regionale prestatieafspraken op het terrein van wonen, welzijn en zorg is dat iedereen (ongeacht leeftijd of gezondheidskenmerken), comfortabel moet kunnen wonen en leven. Door de nieuwbouw en de bestaande voorraad zodanig in te richten dat zorgverlening aan huis mogelijk is, kunnen mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het realiseren van nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen.

Het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde' is in hoofdzaak een conserverend plan dat vooral de feitelijke en bestaande planologische situatie vastlegt. De ontwikkelingen op het landgoed Ursula zijn hier een voorbeeld van.

Als er (andere) initiatieven ontstaan voor het realiseren van woningen in het kader van wonen, zorg en welzijn, kan worden getoetst of deze binnen de kaders van het voorliggende bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Als dit niet het geval is, dan zal hiervoor een separate planologische procedure worden doorlopen.

Mantelzorg is in voorliggend bestemmingsplan 'bij recht' toegestaan bij alle (bedrijfs)woningen. Dit betekent dat wanneer mantelzorg nodig is, dit gerealiseerd kan worden binnen de woning. Het oppervlak voor mantelzorg is maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning, inclusief de bijbehorende bouwwerken. Mantelzorg mag ook in een bijgebouw plaatsvinden. Er mag nieuw gebouwd worden voor mantelzorg. Daarbij moet voldaan worden aan de algemene bouwregels. Ook vergunningsvrije bouwwerken mogen gebruikt worden voor mantelzorg mits het maximale oppervlak van 75 m² niet wordt overschreden.

3.5.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

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

- welke beleidsuitgangspunten gehanteerd worden om de visie te realiseren;

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

Gestreefd wordt naar een verkeerssysteem dat intern is afgestemd op de eigen identiteit, ontwikkelingen en (gebieds)kenmerken van de gemeente en extern, aan de randen van de gemeentegrenzen, aansluiting heeft op de belangrijke randstedelijke verkeersaders.

Vanuit het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan wordt in de periode tot 2020 ingezet op:

- Benutten van de N207 als hoofdader voor regionale verkeersstromen en de N231 niet zwaarder belasten.
- Gebiedsvreemd verkeer wordt uit de gemeente geweerd en in dat kader wordt niet voorzien in opwaardering van polderwegen;
- Ruimte voor recreatieverkeer door verbetering en uitbreiding van recreatieroutes, routeaanduiding en het realiseren van transferpunten;
- Versterken en uitbreiden van zowel utilitair als recreatief fietsnetwerk en zorgen voor goede routeaanduiding. Nadruk ligt hierbij op het realiseren van verkeersveilige routes van en naar scholen en sportcomplexen;

In het verkeers- en vervoersplan is een maatregelenoverzicht opgenomen met een onderscheid naar prioriteit. De hoog geprioriteerde maatregelen betreffen een mix van lokale ingrepen (verbeteren overstekbaarheid van een specifiek kruispunt) en aanpassing van bestaande verbindingen of realisatie van nieuwe verbindingen. In de laatste twee gevallen gaat het om grotere ingrepen.

Het nieuwe bestemmingsplan voor de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde betreft een bestemming van de vigerende bestemmingsplannen, waaronder ook voor wat betreft het aspect verkeer.

3.5.8 Erfgoedverordening 2016

Op 23 juni 2016 heeft de gemeenteraad de 'Erfgoedverordening gemeente Nieuwkoop 2016' vastgesteld. Deze Erfgoedverordening vervangt de Erfgoedverordening uit 2010 en is aangepast aan de gewijzigde wetgeving van de Erfgoedwet.

In de Erfgoedverordening van de gemeente Nieuwkoop is de aanwijzing van gemeentelijke monumenten en stads- en dorpsgezichten geregeld. Ook zijn er regels omtrent het in stand houden van deze monumenten en gezichten in de verordening opgenomen. Zo wordt bijvoorbeeld aangegeven dat een vergunning nodig is om werkzaamheden aan een gemeentelijk monument uit te voeren.

Ook is de bescherming van archeologische terreinen in deze verordening geregeld, indien in een geldend bestemmingsplan nog niet is voldaan aan artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Een deel van het lint in Nieuwveen (A.H. Kooistrastraat /de Dorpsstraat) is als beschermd dorpsgezicht aangewezen. Ook zijn er verspreid over de kern Nieuwveen enkele gemeentelijke monumenten aanwezig en maakt een aantal gebieden deel uit van een waardevol archeologische verwachtingsgebied.

Voor wat betreft de beschermingsregimes en de vertaling in voorliggend bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.10 en 5.11 van deze plantoelichting.

3.5.9 Parkeerbeleid

Op 17 september 2015 heeft de gemeenteraad een nieuwe beleidsnotitie over het parkeren in de gemeente vastgesteld, 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' (versie mei 2015) genaamd. Het betreft een actualisatie van het parkeerbeleid uit 2008 en moet bijdragen aan de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en het voorkomen van parkeeroverlast in de kernen van de gemeente Nieuwkoop. De gemeente wil dit onder meer bereiken door de parkeernormen actueel te houden en hanteerbare beleidsuitgangspunten te formuleren voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en daar waar mogelijk, de parkeerproblemen in de woonwijken op te lossen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de parkeernormen en uitgangspunten uit de bovengenoemde nota in acht genomen te worden. Om dit ook in het bestemmingsplan te borgen (o.a. naar aanleiding van de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' per 29 november 2014) is onder andere in de algemene bouw- en gebruiksregels een verwijzing naar het vastgestelde parkeerbeleid opgenomen.

3.5.10 Duurzaamheidsagenda

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop wordt vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing. In paragraaf 5.13 wordt hierop nog nader ingegaan.

4 VISIE EN UITGANGSPUNTEN

4.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan waarbij vooral de bestaande (planologische) situatie centraal staat en opnieuw wordt vastgelegd en/of geactualiseerd. Wel worden omissies uit de geldende bestemmingsplannen hersteld en beleidswijzigingen doorgevoerd. Nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen worden alleen meegenomen als deze voldoende zijn uitgekristalliseerd en daarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het betreft in dit kader vooral nieuwe ontwikkelingen die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt en ook al in de geldende bestemmingsplannen aanwezig waren. In de 'Nota van uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' (11 juni 2015 vastgesteld door de gemeenteraad) is hierop al nader ingegaan en vormt derhalve de basis. In paragraaf 4.8 wordt hierop nader ingegaan.

Voor het overgrote deel van de situaties in het plangebied kan de integrale herziening plaatsvinden waarbij geen of nauwelijks discrepantie ontstaat tussen de nieuwe bestemmingsregeling in het voorliggende bestemmingsplan en de oude vigerende situatie en mogelijkheden. Daarbij vormen de bestemmingsplannen 'Kern Nieuwveen', 'Kern Zevenhoven en Noordeinde' en 'Landgoed Ursula' de basis voor de herziening, waarbij ook een afstemming plaatsvindt met het recent opgestelde bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop'.

In navolgende wordt eerst een ruimtelijke- en functionele visie op het gebied gegeven, waarna vervolgens een aantal uitgangspunten per thema beschreven worden. Tot slot wordt ingegaan op een aantal nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.2 Ruimtelijke- en functionele visie

Op basis van de analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten van de dorpen. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, functionele structuur, verkeersstructuur en de water- en groenstructuur.

4.2.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van de kern een beeld van de belangrijkste structurerende ruimtelijke structuren. De volgende zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke inrichting van de dorpen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde:

- de historische bebouwingslinten. In Nieuwveen bestaande uit de Oude Nieuwveenseweg, A.H. Kooistrastraat, Dorpsstraat en Uiterbuurtweg (oost-west) en de Kerkstraat en W.P. Speelmanweg (noord-zuid). In de dorpen Noordeinde en Zevenhoven bestaande uit respectievelijk het Noordeinde en de Dorpsstraat;

- de sterke relatie met het buitengebied, die benadrukt wordt door de hogere ligging van de historische linten op een veenlichaam en de aanwezige water- en groenstructuur, onder andere bepaald door de Ringsloot.

4.2.2 Functionele structuur

De functionele structuur is van direct belang voor de leefbaarheid van de kernen. De aanwezigheid van een bepaald voorzieningsniveau dat is afgestemd op de schaal van de kern wordt als een belangrijke gegeven ervaren. De volgende kwaliteiten vragen om behoud en waar mogelijk versterking:

- het voorzieningsniveau is kleinschalig en afgestemd op de schaal van de kernen;
- de historische linten zijn van oudsher multifunctionele gebieden waar wonen, bedrijvigheid en detailhandel elkaar afwisselen;
- detailhandel concentreert zich vooral in het centrum van Nieuwveen, aan de Dorpsstraat, Kerkstraat en A.H. Kooistrastraat;
- bedrijvigheid concentreert zich op bedrijventerrein Schoterhoek in de kern Nieuwveen.

4.2.3 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur en verkeerssituatie is van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kernen:

- de historische linten zijn bepalend voor de verkeersstructuur en zijn voor zowel het lokale autoverkeer als fietsverkeer de doorgaande wegen;
- Nieuwveen heeft een directe aansluiting op de provinciale wegen N462 en N231. Ook Zevenhoven heeft directe aansluiting op de provinciale weg N231, via de Stationsweg. Het doorgaande verkeer op deze wegen wordt om de kern heen geleid;
- de belangrijkste kwaliteit van de verkeerssituatie is de aanwezigheid van 30 km/u zones in het plangebied. In de kern Nieuwveen zijn deze aanwezig in de wijk Schoterveld, het centrum van Nieuwveen en langs de W.P. Speelmanweg, Kerkstraat, Dorpsstraat en Uiterbuurtweg. De 30 km/u zones in de kernen Zevenhoven en Noordeinde zijn aanwezig in de buurten achter het beboouwingslint.

4.2.4 Water- en groenstructuur

De aanwezige water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de woonmilieus. Water en groen bieden bovendien mogelijkheden voor recreatie en/of recreatieve verbindingen. Behoud en ontwikkelen van deze kwaliteiten staat voorop:

- de groenstructuur in de woonwijk Schoterveld in Nieuwveen en de groenstructuur (sportcomplexen) ten zuidwesten van Zevenhoven;
- de relatie met het open landschap;
- de blauwe rand van water (Ringsloot) als karakteristiek landschappelijk element.

4.2.5 Recreatiestructuur

De verschillende recreatieve voorzieningen spelen een belangrijke rol voor de sociale samenhang en leefbaarheid in de dorpen. Het behoud van deze voorzieningen staat voorop en waar mogelijk kunnen deze versterkt worden.

4.3 Thematische uitgangspunten

4.3.1 *Mantelzorg*

Vanuit sociaal-maatschappelijk perspectief bestaat er de behoefte om mantelzorg te kunnen bieden aan bijvoorbeeld familieleden. Hieraan wordt in dit plan tegemoet gekomen. Mantelzorg is het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorische verband.

De vraag naar huisvesting behelst het laten inwonen van ouderen en/of zorgbehoevenden. Het bieden van woonruimte in of bij de woning is hierbij een onderdeel. Dat kan door inwoning in de woning (en aanpassing van de woning) of het bieden van woonruimte in bijgebouwen, zoals verbouwde garages.

In het voorliggende bestemmingsplan is een regeling voor mantelzorg opgenomen die inhoudt dat bij recht maximaal 75 m² vloeroppervlakte van de gezamenlijke bouwmassa van een woning en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg. Dit geldt overigens ook voor bedrijfswoningen. Er is immers geen aanleiding om onderscheid te maken tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

Er mag nieuw gebouwd worden voor mantelzorg. Daarbij moet voldaan worden aan de algemene bouwregels. Ook vergunningsvrije bouwwerken mogen gebruikt worden voor mantelzorg mits het maximale oppervlak van 75 m² niet wordt overschreden.

Het bestemmingsplan staat het gebruik van extra of tweede woning na het staken van de mantelzorg niet toe.

Aanvullend kan opgemerkt worden dat volgens het Besluit omgevingsrecht (Bor, bijlage II, artikel 2, onder 22) het gebruik van een bouwwerk voor mantelzorg vergunningvrij is. Dat betekent dat geen vergunning nodig is voor het gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg zoals omschreven in het Bor.

4.3.2 *Beroep en bedrijf aan huis*

De (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Hierbij geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik ondergeschikt moet blijven aan de woonfunctie.

Er is sprake van een beroep aan huis indien het gaat om het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied of daarmee gelijk te stellen diensten. Hiertoe worden in de regel de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect, financieel adviseur, etc.

Onder een bedrijf aan huis wordt het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid verstaan, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten. Het gaat daarbij om bedrijven in maximaal bedrijfscategorie 2 (opgenomen in de bijlage) die verenigbaar zijn met de woonfunctie en het karakter van de woonomgeving.

Een beroep aan huis is op basis van vaste jurisprudentie 'bij recht' toegestaan in de woning (het hoofdgebouw) en bijbehorende bouwwerken (zoals een garage). Daarbij geldt wel dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m².

Een bedrijf aan huis is via een afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat deze functie onder voorwaarden is toegestaan. Het gaat daarbij om bedrijven in maximaal bedrijfscategorie 2 (opgenomen in de bijlage) die verenigbaar zijn met de woonfunctie en het karakter van de woonomgeving.

Om te voorkomen dat de bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is ook aan deze functie een maximale vloeroppervlakte gebonden binnen de woning en de bijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen (tot een maximum van 45 m²). Bovendien mogen bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner van de woning en het gebruik mag geen negatieve gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling en parkeersituatie. Dergelijke voorwaarden waarborgen dat het woonkarakter door de bedrijfsactiviteit niet wordt aangetast.

Specifiek voor de agrarische bedrijfswoningen is het absolute aantal vierkante meters dat voor beroeps- of bedrijfsvoering aan huis gebruikt mag worden verhoogd tot 100 m². Reden is dat de woningen in het buitengebied doorgaans groter zijn. Ook de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten is in dit kader gewijzigd en is afgestemd op het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop'. Om te benadrukken dat deze lijst alleen betrekking heeft op de agrarische bestemming is dit ook in de titel tot uiting gebracht, te weten 'Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis agrarische bestemming'.

4.3.3 Bed and breakfast

In navolging van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' is in het voorliggende bestemmingsplan voor de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde een regeling voor het vestigen van kleinschalige logiesaccommodaties in de vorm van 'bed and breakfast' opgenomen. Daarmee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid om verblijfsrecreatieve mogelijkheden te verbeteren en de diversificatie van de verblijfsrecreatie te stimuleren, zoals dat is geformuleerd in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040, alsook in het Toeristisch beleidsplan Nieuwkoop 2010-2020.

Concreet betekent dit dat binnen de bestemming 'Wonen', alsook de overige bestemmingen waarbinnen (bedrijfs)woningen zijn toegestaan (zoals 'Centrum', 'Gemengd', 'Horeca', 'Maatschappelijk'), het vestigen van kleinschalige logiesaccommodaties in de vorm van bed and breakfast 'bij recht' is toegestaan. Wel is de omvang beperkt. Zo mag de bed en breakfast niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken. Daarbij geldt dat de logiesaccommodatie mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken. Ook dient de B&B te worden gedreven door de bewoner van de woning, om te voorkomen dat zelfstandige accommodaties ontstaan.

Indien er een bed en breakfast aanwezig (en vergund) is die groter is dan de bovengenoemde 30%-regeling, dan is deze op de verbeelding met de aanduiding 'bed en breakfast' aangegeven.

4.3.4 Kamerbewoning

Af en toe wordt de gemeente Nieuwkoop geconfronteerd met kamerbewoning in woonhuizen, bijvoorbeeld door tijdelijke seizoenskrachten werkzaam in de tuin- en/of landbouw. Onder kamerbewoning wordt verstaan het verhuren of aanbieden van kamers voor bewoning.

Omdat kamerbewoning een grote impact op de leefomgeving van mensen kan hebben is de gemeente Nieuwkoop erg terughoudend om dit toe te staan. Formeel is kamerbewoning ook in strijd met de bestemming 'Wonen', zoals die nu in het kader van de actualiseringslag en afstemming met andere bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Een woning wordt daarin immers gedefinieerd als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bij kamerbewoning is daarvan geen sprake.

Naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank Den Haag (d.d. 15 augustus 2014) is echter gebleken dat in de begripsbepalingen uit de geldende bestemmingsplannen "Kern Nieuwveen" en "Kern Zevenhoven – Noordeinde" onvoldoende onderscheid is gemaakt tussen verschillende vormen van bewoning om kamergewijze verhuur uit te kunnen sluiten. Met andere woorden, in tegenstelling tot het beleid van de gemeente om terughoudend om te gaan met kamerbewoning, is dit in de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde zonder aanvullende voorwaarden toegestaan. Op een aantal locaties in het plangebied is hiervan gebruik gemaakt, danwel is recentelijk een verzoek voor kamerbewoning ingediend.

Omdat in het voorliggende bestemmingsplan wordt aangesloten bij de systematiek voor kamerwoning voor de reeds geactualiseerde bestemmingsplannen van de andere kernen in Nieuwkoop (afstemming begrip 'woning' en afwijken van de gebruiksregels voor kamerbewoning) en daarmee kamerbewoning niet zonder meer is toegestaan, zijn de bestaande situaties en locaties die in behandeling zijn, specifiek op de verbeelding aangeduid. Het betreft de locatie Stationsweg 6 te Zevenhoven, Oude Nieuwveenseweg 82 te Nieuwveen en Dorpsstraat 2 / 2A te Nieuwveen.

Toekomstige locaties voor kamerbewoning zijn uitsluitend via een afwijking van de gebruiksregels toegestaan. Hieraan is wel een aantal voorwaarden verbonden. Zo mag maximaal 75 m² van een woning gebruikt worden voor kamerbewoning, is kamerbewoning niet toegestaan in combinatie met het gebruik van een woning voor mantelzorg en/of de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis en dient het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

4.3.5 Webwinkels

Steeds vaker beginnen mensen een webshop/internetwinkel. Bestemmingsplannen regelen hier vaak niets over. Dit dient wel te gebeuren. Indien niets geregeld is in een bestemmingsplan laat recente jurisprudentie zien, dat een webwinkel niet zelden moet worden aangemerkt als een vorm

van detailhandel. En vaak is detailhandel op bedrijventerreinen, maar ook binnen bijvoorbeeld een woonbestemming, niet toegestaan. Daarmee worden webwinkels dus uitgesloten op bedrijventerreinen en in woningen.

De gemeente wil de webwinkels goed regelen in het bestemmingsplan. Over het algemeen wenst de gemeente geen detailhandelsactiviteiten op bedrijventerreinen, in woongebieden en in kantoren, e.d. Men wil detailhandel zoveel mogelijk concentreren. Men wil overlast beperken (parkeren, extra verkeersbewegingen binnen woongebieden). Op bedrijventerreinen behoren bedrijven. Door daar detailhandel toe te staan beperk je de bedrijven in vestiging en uitbreiding. Aan de andere kant is opslag wel iets dat gebruikelijk

| Activiteit Webwinkels | Bedrijfslocatie / bedrijventerrein | Centrum | Gemengde locaties | Woongebieden (Wonen) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Opslag | X (30m ²) | X (30m ²) | X (30m ²) | X (30m ²) |
| af-/uitleverpunt | X (30m ²) | X (30m ²) | X (30m ²) | X (30m ²) |
| showroom | | X | X | |

Tabel 2: Activiteiten naar locatie voor webwinkels (x = toegestaan)

is voor bedrijventerreinen. Daar is de benodigde ruimte voor aanwezig. En vaak zijn de bedrijventerreinen ook goed ontsloten. In het bijgaande schema zijn de activiteiten naar locatie voor webwinkels opgenomen.

Bedrijventerrein Schoterhoek

Gelet op het bovenstaande is er voor gekozen om webwinkels toe te staan op het bedrijventerrein Schoterhoek met slechts een klein uitleverpunt van maximaal 30 m² bvo. Opslag is uiteraard toegestaan.

Maar het uitstellen van goederen (showroom) is niet toegestaan. Dan zou het een winkel worden en die horen niet thuis op het bedrijventerrein. Om te voorkomen dat een webwinkel op het bedrijventerrein een verkapte winkel wordt, mag een uitleverpunt niet groter zijn dan 30 m² bvo.

Voor gronden met de bestemming 'Bedrijf' (verspreid liggende bedrijven in de drie dorpen) geldt overigens dezelfde regeling.

Centrumgebied en 'gemengde locaties'

In het centrumgebied van Nieuwveen en de verspreid liggende 'gemengde locaties' waarbinnen ook detailhandel is toegestaan (bestemming 'Gemengd') zijn uiteraard ook winkels toegestaan, waar (o.a.) via het web wordt verkocht. Reden dat specifiek voor deze bestemmingen een showroom niet wordt uitgesloten. Opslag en/of ook een af-uitleverpunt is beperkt mogelijk, tot maximaal 30m² b.v.o.

Woongebieden

In woongebieden zijn webwinkels ook mogelijk. Net als bij de bedrijfslocaties is een showroom niet toegestaan, dit in verband met de detailhandelsfunctie en de bijbehorende verkeersaantrekkende werking daarvan. Opslag en ook een af-uitleverpunt is beperkt mogelijk (tot maximaal 30m² b.v.o.), met dien verstande dat wel de bouw mogelijkheden binnen de bestemming in acht genomen moet worden.

4.3.6 Plattelandswoningen

Per 1 januari 2013 is het op grond van de 'Wet Plattelandswoningen' mogelijk om voormalige agrarische bedrijfswoningen in het bestemmingsplan aan te duiden als 'plattelandswoning'. De woning houdt dan een agrarische bestemming en blijft binnen het agrarische bouwvlak, maar de bewoners hoeven niet langer een relatie te hebben met het bijbehorende agrarische bedrijf. In de wet is geregeld dat het bijbehorende agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door de aanwezigheid van een plattelandswoning op korte afstand van het bedrijf. In de plattelandswoning moet wel een voldoende woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd.

Plattelandswoningen zijn woningen die oorspronkelijk behoren tot het agrarisch bedrijf, maar inmiddels als burgerwoning worden gebruikt. Veelal gaat het om oorspronkelijke tweede agrarische bedrijfswoningen, die inmiddels zijn verkocht aan derden, of bewoond worden door burgers, die niets meer van doen hebben met het agrarische bedrijf waar de woning voorheen toe behoorde. De gemeente kon deze woningen in het verleden bestemmen volgens het feitelijke gebruik en een woonbestemming toekennen. Het probleem daarbij was dat deze 'burgerwoonbestemming' veelal milieubeperkingen opleverde voor het aangrenzende agrarische bedrijf. In het verleden behielden deze woningen in het bestemmingsplan daarom de status van bedrijfswoning. Aangezien ze inmiddels als burgerwoning in gebruik waren, was er formeel sprake van strijdig gebruik. Een 'burger' die geen enkele binding heeft met het bedrijf kan immers volgens hetzelfde bestemmingsplan niet in een bedrijfswoning wonen.

Met de 'Wet plattelandswoningen' wordt het mogelijk een (boerderij)woning te bewonen die geen deel meer uitmaakt van het boerenbedrijf. De wet regelt enerzijds dat de milieunormen die van toepassing zijn op de bedrijfswoning van het betreffende agrarische bedrijf ook (blijven) gelden wanneer deze agrarische woning is afgesplitst van hetzelfde agrarische bedrijf. Voor het agrarisch bedrijf, waartoe deze voormalige bedrijfswoning behoorde, vindt dus geen aanscherping van de milieueisen plaats, zoals normaal gesproken geldt bij burgerwoningen. De bewoners van een plattelandswoning genieten dus geen bescherming tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf, waar de woning toe behoorde.

De status van een plattelandswoning biedt echter alleen soelaas voor de voormalige bedrijfswoning van het eigen bedrijf. Het op korte afstand gesitueerde agrarische bedrijf van de burens, wordt daarmee niet geholpen. Voor het bedrijf van de burens blijft de plattelandswoning gelden als 'woning van derden' met de bijbehorende beschermingsregeling. De burens moesten in hun bedrijfsvoering al rekening houden met deze 'bedrijfswoning van derden' en moeten dat met een aanduiding 'plattelandswoning' nog steeds. Voor die woning, ook al is deze bestemd als plattelandswoning, gelden de normale milieunormen en eisen vanuit de milieuwetgeving. Voor de burens verandert er door het toekennen van de status plattelandswoning dus niets.

Door het opnemen van een regeling voor plattelandswoning in het bestemmingsplan wordt het eenvoudiger om een voormalige agrarische bedrijfswoning door derden te laten bewonen, zonder het risico van klachten en bezwaren tegen een milieuvergunning voor het agrarische bedrijf, waar de woning van oorsprong toe behoorde.

In het voorliggende plan is er één voormalige bedrijfswoning die de status van plattelandswoning heeft gekregen, te weten aan de Noordeinde 6A. Deze is op de verbeelding als 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' aangeduid.

4.4 Nieuwe ontwikkelingen

In de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde spelen ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkelingen bevinden zich in verschillende stadia van planvorming. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de ontwikkelingen en is aangegeven of een ontwikkeling al dan niet wordt meegenomen in het bestemmingplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde'. In de regel geldt dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen in het plan wordt meegenomen als deze voldoende is uitgekristalliseerd. Dit kan zijn doordat er reeds bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden, danwel dat er een 'eigen' planologische procedure is doorlopen die inmiddels is afgerond. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat diverse concrete kleinschalige ontwikkelingen op perceelsniveau naar aanleiding van specifieke wensen van inwoners uit de dorpen, zoals (ondergeschikte) uitbreidingen van gebouwen, niet specifiek zijn benoemd.

4.4.1 Landgoed Ursula

De Stichting Ipse de Bruggen wil de verouderde huisvesting op het 'Landgoed Ursula' in fasen vervangen, zodat de nieuwe zorgvraag en het nieuwe wonen voor cliënten centraal staan. Ook wordt woningbouw mogelijk op "het land van boer Bos". Zoals ook in hoofdstuk van deze plandoelichting is genoemd is een aantal jaren geleden hiervoor een nieuw (stedenbouwkundig) plan opgesteld en planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Landgoed Ursula' uit 2010.

Het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is zodanig opgezet dat er verschillende, open maar overzichtelijke woonmilieus ontstaan, in een kleinschalige setting. Ipse De Bruggen kan door de vernieuwing van gebouwen, woonmilieus en structuren, betere woningen en extra service aan haar cliënten bieden en het dorp Nieuwveen op een aantrekkelijke manier met Landgoed Ursula verbinden. In bijgaande figuur is het stedenbouwkundig plan (uit 2008) toegevoegd.

Hoewel in de loop der tijd bij de uitwerking van dit plan een aantal wijzigingen zijn doorgevoerd, zijn de belangrijkste uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan nog steeds actueel. Deze worden in het geldende bestemmingsplan 'Landgoed Ursula' benoemd en hierna ook beschreven.

In het stedenbouwkundig plan is het landgoed direct op het dorpshart van Nieuwveen aangesloten. Dit is mogelijk gemaakt door de hoofdentree te verplaatsen van de A.H. Kooistraat naar de Muggenlaan. De nieuwe open en groene uitstraling van de Muggenlaan, met bomen aan weerszijden, zorgt ervoor dat de hoofdentree een contrast vormt met de stenige straten van het dorp. De centrale as krijgt een vergelijkbare dorpse uitstraling als de andere straten van Nieuwveen: de vierde 'tak' wordt hersteld. Dit nieuwe karakter

benadrukt dat Landgoed Ursula een belangrijk onderdeel van het dorp vormt, maar dat zij duidelijk een andere functie bekleedt.



Figuur 13: Stedenbouwkundig plan Ursula uit 2008 (bron: bestemmingsplan 'Landgoed Ursula')

Aan het eind van de Muggenlaan komt men uit op het centrale plein, die het hart van het gebied vormt. Langs de as en aan het plein zijn voorzieningen gedacht voor het dorp en het landgoed. De nieuwe bebouwingstructuur versterkt de huidige urbane structuur in het midden van het gebied en heeft een heldere indeling met een meer hiërarchische stedenbouwkundige structuur dan de huidige. Hoe verder men het landgoed in komt, hoe minder intensief de bebouwing, wat zorgt voor een subtiele overgang van bebouwing naar landschap. De nieuwe bebouwing versterkt de huidige noord-zuid gerichte bebouwingstructuur in het midden van het gebied en geeft de oost- en westelijke woongebieden een individueel karakter. Niet alle bebouwing wordt gesloopt: een aantal gebouwen van goede kwaliteit blijft staan en behoudt de huidige functie.

De symbolische hoofdentree aan de Muggenlaan is fiets- en wandelvriendelijk; vrachtverkeer rijdt via de leveranciersingang aan de oostzijde (Ursulapad). Bezoekers en personeel rijden via de bestaande ingang aan de A.H. Kooijstrastraat. De interne ontsluiting vindt plaats door middel van een nieuwe 'verkeerslus' die rondom het hart van het gebied loopt, waardoor het 'centrumgebied' ontlast wordt en langzaam verkeer veilig door het gebied wordt geleid. Aan de noord- en oostzijde van het gebied is een socioroute gepland, die de gebieden ten noorden van het landgoed met het dorp verbindt.

Landgoed Ursula kent van origine een groen en landelijk karakter, dat ook na realisatie van de nieuwbouw grotendeels intact blijft. De bestaande bebouwing wordt veelal vernieuwd of verplaatst, waardoor het bebouwd oppervlak nagenoeg hetzelfde blijft. Hier en daar zullen echter concessies moeten worden gedaan aan de groene ruimtes. Beleid is dat het bestaande groen zoveel mogelijk gerespecteerd wordt. Dit kan enerzijds door verplaatsing, anderzijds door compensatie met nieuwe groenstructuren. Het is van belang de groene randen van het landgoed in stand te houden vanwege de aanwezige glastuinbouwbedrijven. Om het groene karakter van het terrein te behouden en versterken kennen de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen een groen karakter. Doordat zij worden ingepakt met groene hagen en struikbeplanting worden de auto's aan het zicht onttrokken.

Doordat het landgoed zich in een veengebied bevindt is er relatief vaak wateroverlast. Door voldoende waterbuffering te creëren in delen van het landgoed wordt deze 'drassigheid' opgevangen. Delen van het landgoed worden tot nat gebied omgevormd.

Vertaling in het bestemmingsplan

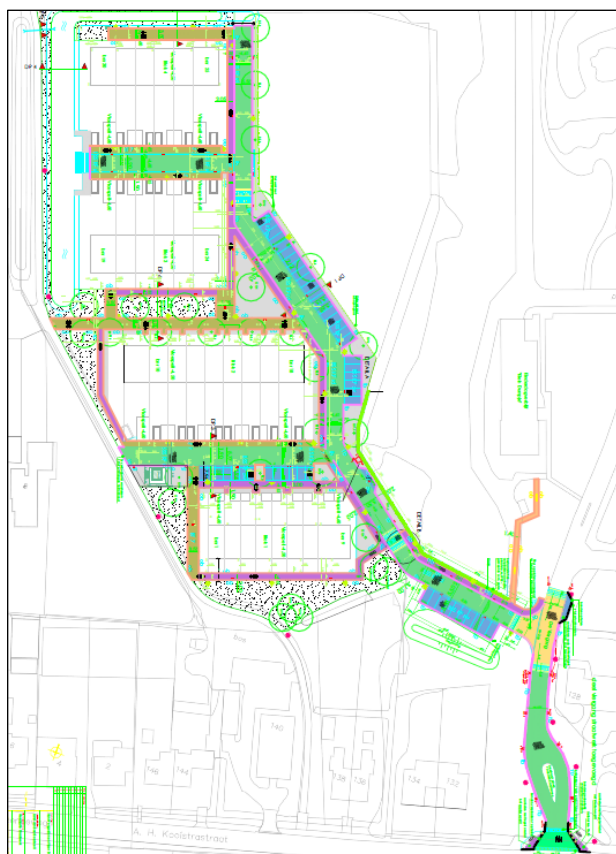
De ontwikkeling van een zorginstelling is onderhevig aan tijdsgeest en capaciteitsbehoefte. Om deze reden is er in het geldende bestemmingsplan 'Landgoed Ursula' uit 2010 gekozen voor een globaal bestemmingsplan, waarin de gebruiksmogelijkheden voor de zorginstelling zo breed mogelijk worden gehouden, gecombineerd met bebouwingsvlakken, bijbehorende percentages en bouwhoogtes. Voor het institutionele gedeelte van het terrein Ursula is hierop een gemengde en een maatschappelijke bestemming opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze opzet voortgezet.

De gemengde bestemming is vooral voor het westelijk deel van het terrein gebruikt, ter plaatse van het zogenaamde 'Land van Boer Bos' en de achterliggende gronden, omdat op deze plaats zowel wonen als wonen met zorg mogelijk moet zijn. Deze zone wordt aangemerkt als overgangszone van 'instituut' naar 'maatschappij'. Omdat er ook elders in het plangebied voor de kernen Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde gemengde bestemmingen voorkomen is er voor gekozen om specifiek voor de gemengde bestemming op het landgoed Ursula een bestemming 'Gemengd-Ursula' op te nemen, zodat de opzet en uitgangspunten uit het geldende bestemmingsplan in het voorliggende bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen kunnen worden.

Inmiddels is het eerste nieuwe woongebouw in gebruik genomen aan de Viergang 3, waardoor er een oud paviljoen gesloopt kan worden. Ook wordt ingezet op integratie in de maatschappij, zelfstandige huisvesting en zogenaamde 'omgekeerde integratie' (woningen op het complex voor mensen zonder zorgindicatie). De recente realisering van 30 grondgebonden woningen in het westelijk deel van het terrein (van de in totaal 60 woningen) is hiervan een eerste uitwerking. Deze woningen worden ontsloten via een toegangsweg vanaf de A.H. Kooistrastraat. Een gedeelte van deze weg is overgedragen aan de gemeente Nieuwkoop en bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen'.

De rest van het institutionele deel van het landgoed is bestemd als 'Maatschappelijk', dit om de gebruiksmogelijkheden voor de zorginstelling zo breed mogelijk te houden en het ten uitvoer kunnen brengen van een zo goed mogelijk afgestemd palet aan voorzieningen.

Het overige deel van het landgoed Ursula bestaat een natuur, recreatiegronden, sportvoorzieningen en groen, waarbij het van belang is dat het karakter van deze gebieden in tact blijft danwel versterkt wordt. Om deze reden zijn de bestemmingen 'Natuur', 'Recreatie', 'Sport' en 'Groen' opgenomen, waarbij de ligging (in dit geval begrenzing) en eventuele bouw mogelijkheden zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Landgoed Ursula' uit 2010.



Figuur 14: Reeds gerealiseerde woningen (30) op het Land van Boer Bos, met in het zuiden de ontsluitingsweg vanaf de A.H. Kooistrastraat (bron: Adviesburo R.I.E.T.)

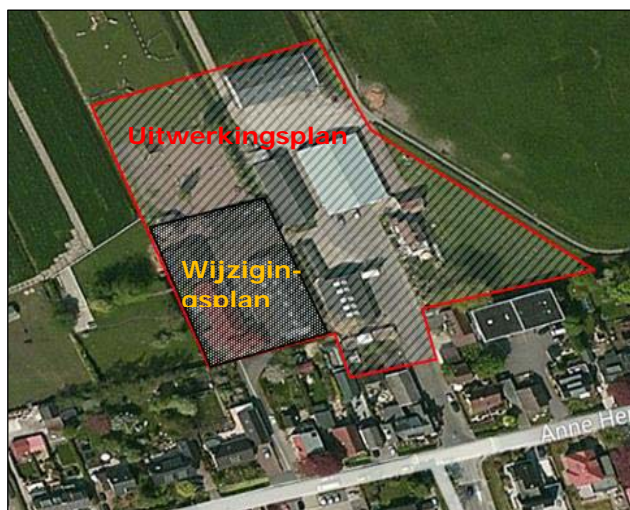
4.4.2 Woningbouw Oude Nieuwveenseweg 6-10 en Nieuwveenseweg 22 te Nieuwveen

Het gebied aan de Oude Nieuwveenseweg 6-10 en het aangrenzende perceel aan de Oude Nieuwveenseweg 22 in Nieuwveen maken onderdeel uit van een voormalig bedrijfsgebied waar onder meer een transportbedrijf en een agrarisch bedrijf waren gevestigd. Deze bedrijven zijn gestopt, waarna de bedrijfsruimten voornamelijk gebruikt worden voor opslagdoeleinden.

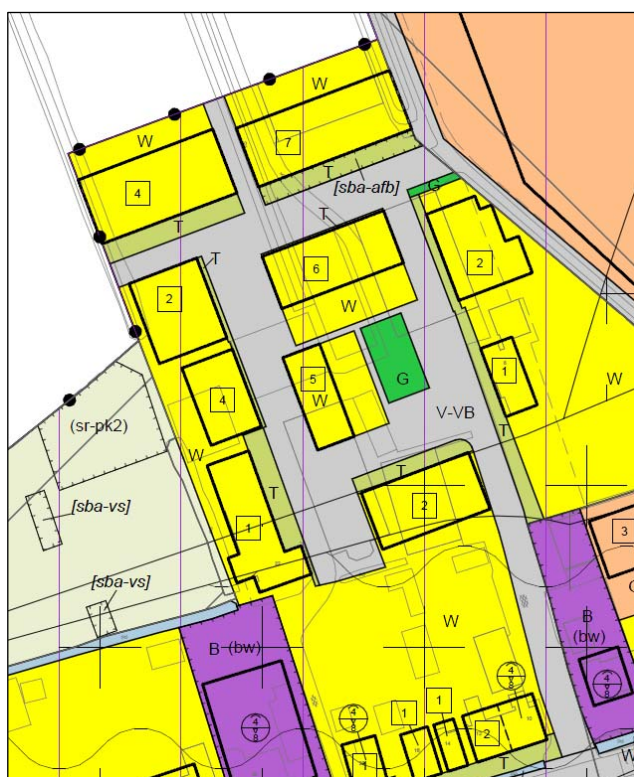
De gemeente streeft er al enige tijd naar om (voormalige) bedrijfsactiviteiten te verplaatsen uit de woonkern en de vrijgekomen locaties ter herontwikkelen voor woningbouw.

Voor het gebied aan de Oude Nieuwveenseweg 6-10 is daarop reeds in het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' een bestemming opgenomen om onder diverse voorwaarden woningbouw (maximaal 24 grondgebonden woningen) mogelijk te maken. Gekozen is voor een zogenaamde 'uit te werken' woonbestemming zodat het gebied via een nog op te stellen uitwerkingsplan gewijzigd kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijf', 'Water' en 'Wonen'.

De voorgenomen woonontwikkeling is actueel en is bekend onder project 'Land van Boer Bos deel II'. Met dit project is ook een relatie gelegd met de beoogde woningbouwontwikkeling op het direct aangrenzende perceel aan de Oude Nieuwveenseweg 22, waarvoor in het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' een wijzigingsbevoegdheid (maximaal 10 grondgebonden woningen) is opgenomen. De initiatiefnemers hebben in overleg met de gemeente en betrokken eigenaren een woningbouwplan ontwikkeld om



Figuur 15: Ligging project 'Land van Boer Bos deel II' op de luchtfoto (bron: Adviesbureau Introview)



Figuur 16: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter hoogte van de Oude Nieuwveenseweg 6-10 / 22 (project Boer Bos deel II) in de kern Nieuwveen

hier een integrale planontwikkeling mogelijk te maken voor maximaal 32 nieuwe grondgebonden woningen. De twee bestaande woningen aan de Oude Nieuwveenseweg 8 en 22 blijven daarbij behouden.

Hoewel sprake is van één integrale planontwikkeling is er voor gekozen om de planfiguren uit het geldende bestemmingsplan (in dit geval een uitwerkingsplan en een wijzigingsplan) te volgen.

Op basis van dit plan is het 'Uitwerkingsplan Land van Boer Bos deel II, tussen Oude Nieuwveenseweg 6-10, Nieuwveen' en 'Wijzigingsplan Land van Boer Bos deel II, tussen Oude Nieuwveenseweg 22, Nieuwveen' op 19 april 2016 vastgesteld. Inmiddels zijn beide plannen onherroepelijk. Om deze reden is de beoogde woningbouwontwikkeling ook verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

4.4.3 Woningbouw Dorpsstraat 109-111 Zevenhoven

Voor het momenteel braakliggende terrein aan de Dorpsstraat 109-111 in de kern Zevenhoven (het voormalig gemeentehuis, met dienstwoning) bestaan plannen voor de bouw van maximaal 6 woningen (twee-aaneen en/of vrijstaand). In het geldende bestemmingsplan 'Kern Zevenhoven en Noordeinde' is hiervoor reeds een viertal bouwvlakken opgenomen.

Aanvankelijk waren ter plaatse drie bouwvlakken geprojecteerd om een drietal twee-onder-een-kap woningen mogelijk te maken, maar vanwege de

twee aanwezige kastanjabomen in het gebied is het middelste bouwblok gesplitst.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is gebleken dat de bouwvlakken voor de twee middelste (vrijstaande) woningen te krap bemeten zijn. Nu voor de twee kastanjabomen in 2014 een kapvergunning is verleend (onder voorwaarden van o.a. herplantplicht) zijn de middelste twee bouwvlakken samengevoegd. Het aantal woningen binnen dit bouwvlak (maximaal 2) blijft echter gelijk.



Figuur 17: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter hoogte van Dorpsstraat 109 – 111 in de kern Zevenhoven

4.4.4 Woningbouw Noordeinde 13 in Noordeinde (wijzigingsgebied 1)

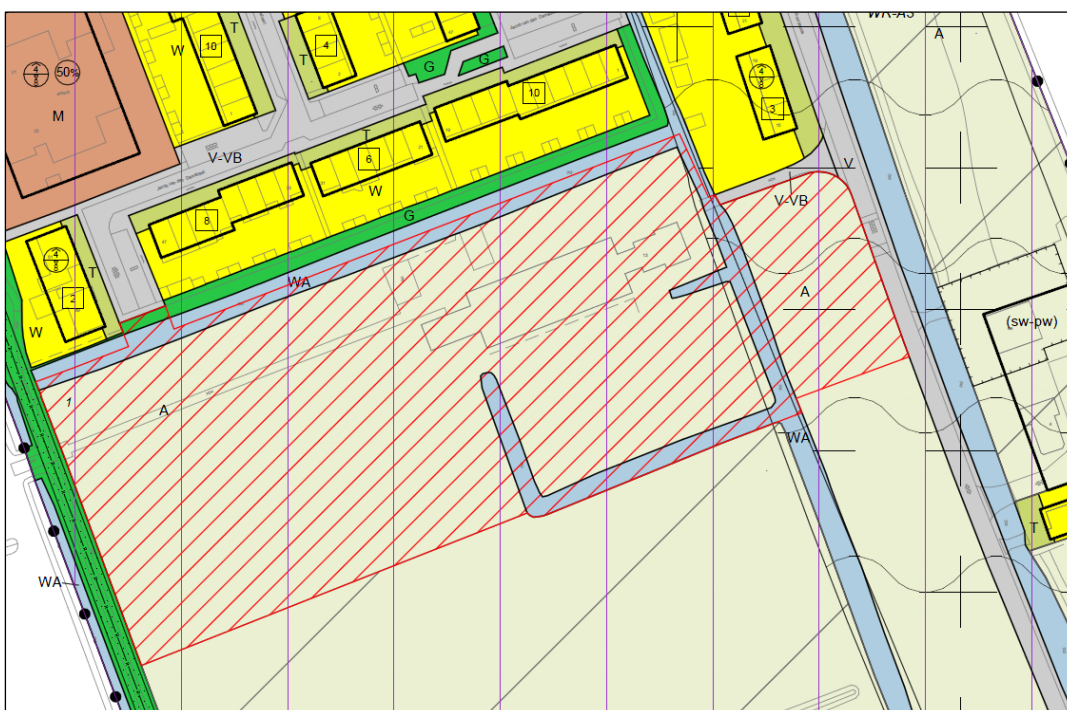
Voor het perceel Noordeinde 13 direct ten zuiden van de kern Noordeinde, gelegen tussen de sloot en de dijk het Noordeinde waar in het verleden een agrarisch bedrijf was gevestigd, bestaan (al jaren) plannen om woningbouw te realiseren.

Het betreft een locatie die aan de noordzijde grenst aan een watergang (sloot) en de achterkant van de bestaande rijenwoningen (Jacob van den Damstraat). Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door het fietspad dat de kernen Noordeinde en Zevenhoven met elkaar verbindt. Deze lijn vormt de

harde grens van de bebouwde kom. Het oostelijk deel grenst aan de dijk, het Noordeinde.

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Zevenhoven en Noordeinde' is voor deze locatie reeds een wijzigingsbevoegdheid (nr. 2) opgenomen, waarmee de agrarische bestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming voor maximaal 48 grondgebonden woningen, in combinatie met de bestemming 'verkeer – verblijf'.

De gemeente is al enige tijd in gesprek met de initiatiefnemers voor de woningbouwontwikkeling, wat heeft geresulteerd in bestuurlijke afspraken tussen beide partijen. Daarbij wordt opgemerkt dat een klein gedeelte van de gronden in eigendom is van de gemeente Nieuwkoop. Het betreft het meest oostelijk deel van het gebied, gelegen tussen de dijk en de eerste sloot evenwijdig hieraan.



Figuur 18: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter hoogte van Noordeinde 13 in de kern Noordeinde

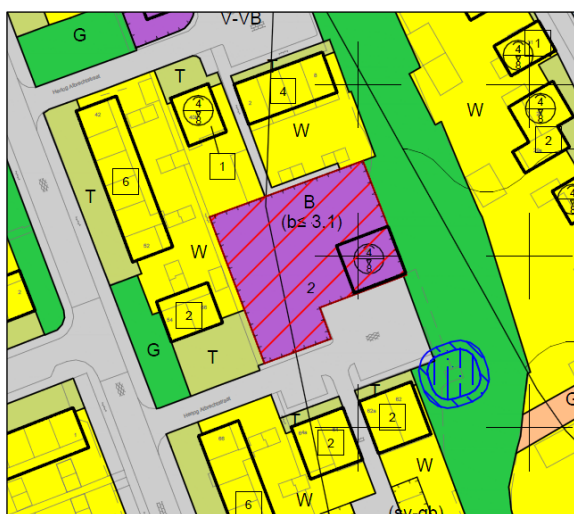
Hoewel er momenteel nog geen definitief stedenbouwkundige plan voor het gebied is vastgesteld, is wel duidelijk dat de betrokken partijen nog steeds voornemens zijn om woningbouw direct ten zuiden van de kern Noordeinde te realiseren. Om deze reden is in het voorliggende bestemmingsplan opnieuw een wijzigingsbevoegdheid voor de realisering van maximaal 48 woningen opgenomen, afgestemd op de geldende planlogische mogelijkheden voor dit gebied.

4.4.5 Hertog Albrechtstraat 60 Zevenhoven (wijzigingsgebied 2)

In het verleden was er aan de Hertog Albrechtstraat / Ambachtstraat in de kern Zevenhoven een cluster van bedrijvigheid aanwezig. Een deel van deze bedrijven is verplaatst, waarna het gebied op grond van een wijzigingsbevoegd uit het bestemmingsplan 'Kern Zevenhoven-Noordeinde' is

herontwikkeld voor woningbouw. Middels het wijzigingsplan 'Kern Zevenhoven-Noordeinde 1^e wijziging (Hertog Albrechtsstraat 38-40)' is hieraan invulling gegeven en zijn in totaal 10 grondgebonden woningen gebouwd. Ten zuiden van deze woningen zijn de gronden momenteel nog steeds in gebruik als werkplaats en opslagterrein voor een aannemersbedrijf. De bedoeling is dat ook dit bedrijf wordt verplaatst (naar bijvoorbeeld bedrijventerrein Schoterhoek 2), zodat ook deze vrijkomende locatie kan worden herontwikkeld voor

woningbouw. Daarmee kan de verplaatsing van de bedrijvigheid uit de dorpskern voor dit gebied worden afgerond.



Figuur 19: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter hoogte van Hertog Albrechtstraat 60 in de kern Zevenhoven

Gezien de omvang en situering van de locatie wordt gedacht aan 6 grondgebonden woningen. Wel zal nog onderbouwd moeten worden dat de woonfunctie vanuit milieuhygië nisch oogpunt inpasbaar is. Ook zal vooraf nog een afstemming met de regio Holland Rijnland moeten plaatsvinden over het aantal woningen.

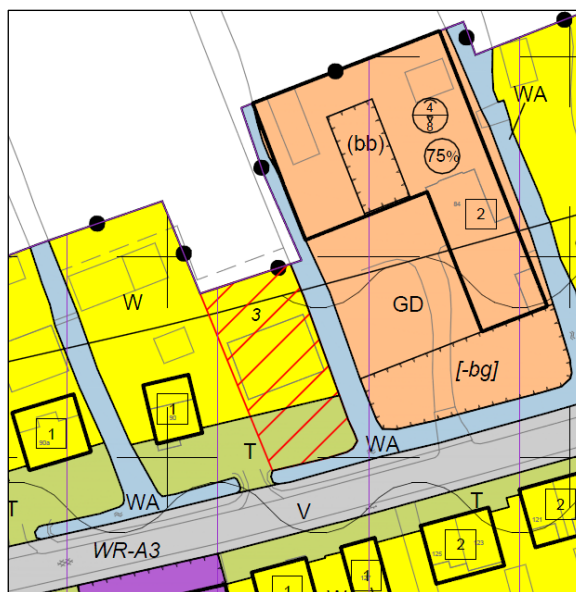
Vanwege de aard en ligging van de beoogde functiewijziging wordt aangenomen dat deze aspecten op voorhand niet in de weg zullen staan aan het wijzigen van de bedrijfsfunctie naar een woonbestemming.

Om deze reden is voor het bedrijfsperceel aan de Hertog Albrechtstraat 60 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, aangeduid met 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 2', waarin de bovengenoemde aandachtspunten als wijzigingsvoorwaarden zijn opgenomen.

4.4.6 Oude Nieuwveenseweg 88 Nieuwveen (wijzigingsgebied 3)

Op het perceel aan de Oude Nieuwveenseweg 88 in de kern Nieuwveen is een oude loods/schuur aanwezig. Deze loods is naast een vrijstaande woning (Oude Nieuwveenseweg 90) gesitueerd, op ongeveer 20 meter van de weg. Bij de gemeente is een verzoek ingediend om deze loods te slopen en daarvoor in de plaats een vrijstaande woning op te richten. Hoewel de gemeente terughoudend is met het toestaan van extra bouwmogelijkheden op individuele percelen in het bebouwingslint kan in sommige situaties wel medewerking worden verleend. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dient plaats te vinden en er 'voldoende' oude bebouwing gesloopt moet worden. Met betrekking tot dit laatste aspect wordt aangesloten bij het principe 'ruimte voor ruimte' regeling. Hoewel de formele 'ruimte voor ruimte' regeling uit de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit is komen te vervallen, is 'ruimte voor ruimte' echter nog wel mogelijk onder het handelingskader ruimtelijke kwaliteit zoals geformuleerd in artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte. Uitgangspunt

daarbij is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit moet worden behouden of versterkt. Op grond van deze regeling bestaat er de mogelijkheid om in ruil voor sloop van gebouwen (1000 m²) of kassen (5000 m²) één nieuwe woning terug te bouwen. De sanering van deze gebouwen hoeft niet op eigen terrein plaats te vinden. Initiatiefnemers kunnen ook oppervlakte aan schuren/loodsen en/of glasoppervlak aankopen dat reeds door derden is aangeboden op een zogenaamde 'beurs'.



Figuur 20: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter hoogte van het perceel Oude Nieuwveenseweg 88 in de kern Nieuwveen

Hoewel het verzoek aan de Oude Nieuwveenseweg 88 en de te slopen loods/ schuur qua oppervlakte (nog) niet aan de voorwaarden van de van de 'ruimte voor ruimte' regeling voldoet, wordt de betreffende locatie in potentie wel geschikt geacht om ter plaatse een vrijstaande woning op te kunnen richten. Specifiek voor deze locatie is daarom een aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' opgenomen, waaraan nog wel een aantal voorwaarden is verbonden, te weten:

- a. tenminste 5.000 m² kassen of tenminste 1.000 m² andere voormalige bedrijfsgebouwen dient te worden gesloopt;
- b. alle bedrijfsbebouwing die zich op het perceel van de te bouwen woning bevindt dient te worden gesloopt;
- c. de situering van de te bouwen woning dient vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar te zijn;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen volgens het 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015';
- e. het hoofdgebouw van de te bouwen woning, alsmede bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in artikel 19.2 (bouwregels bestemming Wonen);
- f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. er dient te worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- h. de woning dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar te zijn.

4.4.7 Conradpark 13 Nieuwveen (wijzigingsgebied 4)

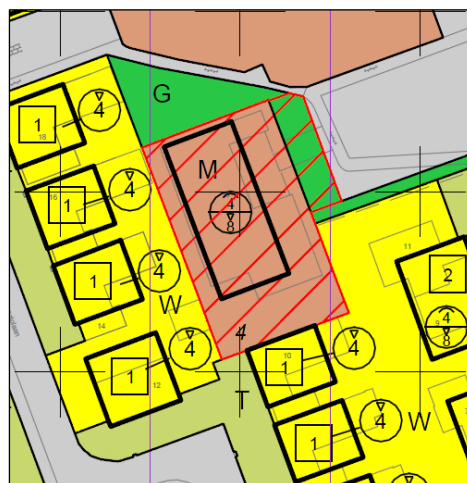
Op het perceel aan het Conradpark 13 in de kern Nieuwveen is een gebouw aanwezig met een maatschappelijke bestemming dat voorheen in gebruik was door het consultatiebureau Nieuwveen. Door de verhuizing van het consultatiebureau naar een andere locatie elders in Nieuwveen, wordt gezocht naar een andere bestemming voor deze locatie. Gezien de ligging en omvang van de locatie wordt gedacht aan 6 grondgebonden woningen. Daarmee wordt aangesloten bij de mogelijke functiewijziging die ook in het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' was opgenomen.

Wel zal nog onderbouwd moeten worden dat de woonfunctie vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar is.

Ook zal vooraf nog een afstemming met de regio Holland Rijnland moeten plaatsvinden over het aantal woningen, en mogen de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde functiewijziging wordt aangenomen dat deze aspecten op voorhand niet in de weg zullen staan aan het wijzigen van de maatschappelijke functie naar een woonbestemming.

Om deze reden is voor het perceel aan het Conradpark 13 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, aangeduid met 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 4', waarin de bovengenoemde aandachtspunten als wijzigingsvoorwaarden zijn opgenomen.



Figuur 21: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter hoogte van het perceel Conradpark 13 in de kern Nieuwveen

4.4.8 Stationsweg 15-17 Zevenhoven en Kerkstraat 2 (wijzigingsgebied 5 en 6)

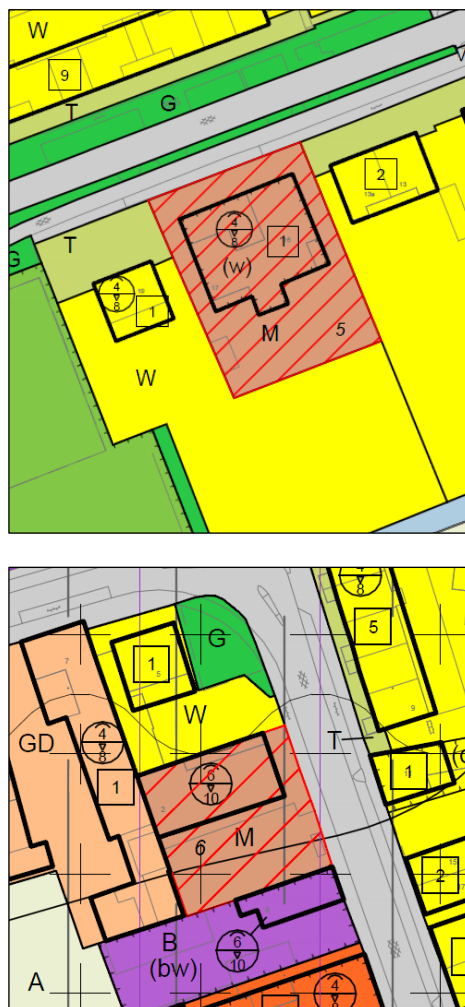
Op het perceel aan de Stationsweg 15–17 in de kern Zevenhoven is een kerk met bijbehorende opstallen (consistorie, catecheseruimte en een pastorale woning) aanwezig, waarbij het kerkgebouw als gemeentelijk monument is aangewezen. Ditzelfde geldt voor het kerkgebouw aan de Kerkweg 2 in de kern Nieuwveen.

De Protestantse Gemeente Zevenhoven (PGZ) heeft bij de gemeente Nieuwkoop een verzoek ingediend om de maatschappelijke bestemming van deze twee percelen te wijzigen naar een woonbestemming. Reden is dat de twee kerken door de fusie van kerkelijke gemeenten overbodig zijn geworden.

Herbestemming is momenteel een belangrijk thema binnen het cultureel erfgoed. Herbestemming betekent dat een bestaand gebouw een andere functie krijgt, waardoor het gebouw niet leeg komt te staan of wordt gesloopt. Naar aanleiding van een concreet verzoek wordt binnen de gemeente Nieuwkoop waar mogelijk dan ook gezocht naar een bestemming die recht doet aan het monumentale gebouw en zijn omgeving. Het dient te gaan om

duurzame functies met respect voor de historische betekenis voor het gebouw.

Op advies van de monumentencommissie wordt geconcludeerd dat de voor beide kerkgebouwen gewenste woonbestemming hier recht aan doet. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt bezien bestaan er geen bezwaren tegen het mogelijk maken van een woonfunctie op deze twee percelen, waarbij tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het wel belang is dat de gebouwen hun belangrijkste monumentale waarden na de functiewijziging behouden. Wel zal nog onderbouwd moeten worden dat de woonfunctie vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar is. Ook moet voldaan kunnen worden aan de eisen van de Wet geluidhinder en mogen de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde functiewijziging wordt aangenomen dat deze aspecten op voorhand niet in de weg zullen staan aan het wijzigen van de maatschappelijke functie naar een woonbestemming. Om deze reden is voor beide percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, aangeduid met 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 5' (Stationsweg 15-17) en 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 6' (Kerkstraat 2), waarin de bovengenoemde aandachtspunten als wijzigingsvoorwaarden zijn opgenomen.



Figuur 22: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter hoogte van het perceel Stationsweg 15-17 in Zevenhoven (boven) en Kerkstraat 2 in de kern Nieuwveen (onder)

4.4.9 Dorpsstraat 117a Zevenhoven (wijzigingsgebied 7)

Op het betreffende perceel is in de huidige situatie een burgerwoning met bijgebouwen, erven en tuinen aanwezig. Deze woning is op relatief grote afstand van de openbare weg (Dorpsstraat, de dijk) gesitueerd, waardoor er in verhouding een grote voortuin aanwezig is, gecombineerd met een kleine achtertuin. Juist deze kleine achtertuin zorgt er voor dat er in combinatie met de bestemmingsplansystematiek weinig effectieve uitbreidingsmogelijkheden zijn, zeker ook in relatie tot de totale omvang van het perceel (ruim 1.800 m²). Om deze reden is er voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid ('wetgevingszone-wijzigingsgebied 7') opgenomen, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om het bouwvlak in oostelijke richting te verplaatsen. Na sloop van de bestaande woning kan een nieuwe woning gebouwd worden welke qua situering aansluit bij de bestaande en direct naastgelegen nog te realiseren lintbebouwing aan de Dorpsstraat. In dit kader is de wijzigingsvoorwaarde opgenomen dat de bouwvlakgrens van het te verplaatsen bouwvlak op niet meer dan 12 meter uit de Dorpsstraat mag komen te liggen.

4.4.10 Woningbouw Teylerspark

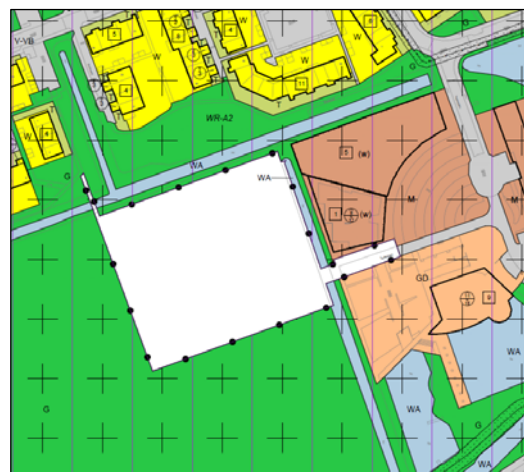
Voor de beoogde woningbouw Teylerspark is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Om die reden is de locatie buiten dit bestemmingsplan gelaten en is op de verbeelding een witte vlek zichtbaar.



Figuur 23: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter hoogte van het perceel Dorpsstraat 117a in de kern Zevenhoven



Figuur 24: Uitsnede Stedenbouwkundig plan Teylerspark (mei 2016)



Figuur 25: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter hoogte van de ontwikkeling Teylerspark in Nieuwveen

4.4.11 Dorpsstraat 56 Nieuwveen (wijzigingsgebied 8)

Op het perceel Dorpsstraat 56 in Nieuwveen is het aantal wooneenheden op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op 4 gesteld. Aanleiding vormt de indertijd verplaatste supermarkt naar het dorpshart.

Destijds is er overeenstemming geweest over het herbestemmen van het huidige bouwblok van detailhandel naar 'Wonen' met een vrij aantal wooneenheden.

Binnen het bouwblok is de realisering van vier wooneenheden goed inpasbaar en realiseerbaar. Dit aantal is, zoals voornoemd, ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Gezien het gegeven dat indertijd het aantal wooneenheden niet is vastgelegd, wordt in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het aantal wooneenheden binnen het bouwvlak kan worden vergroot naar maximaal 7 eenheden. Dit aantal, in de vorm van woningen voor starters op de woningmarkt, is nog inpasbaar en realiseerbaar.



Figuur 26: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter hoogte van het perceel Dorpsstraat 56

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt een aantal milieu- en omgevingsaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor het bestemmingsplan.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een beschrijving op hoofdlijnen betreft, te meer omdat in voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak uitgegaan wordt van de bestaande (planologische) situatie. Voor de nieuwe / mogelijke woningbouwontwikkelingen (o.a. Noordeinde 13 in Noordeinde) zullen te zijner tijd in de vervolprocedure van de wijzigingsplannen nog gedetailleerd de milieuaspecten worden onderzocht en toegelicht.

In dit hoofdstuk worden nieuwe ontwikkelingen per onderdeel kort genoemd.

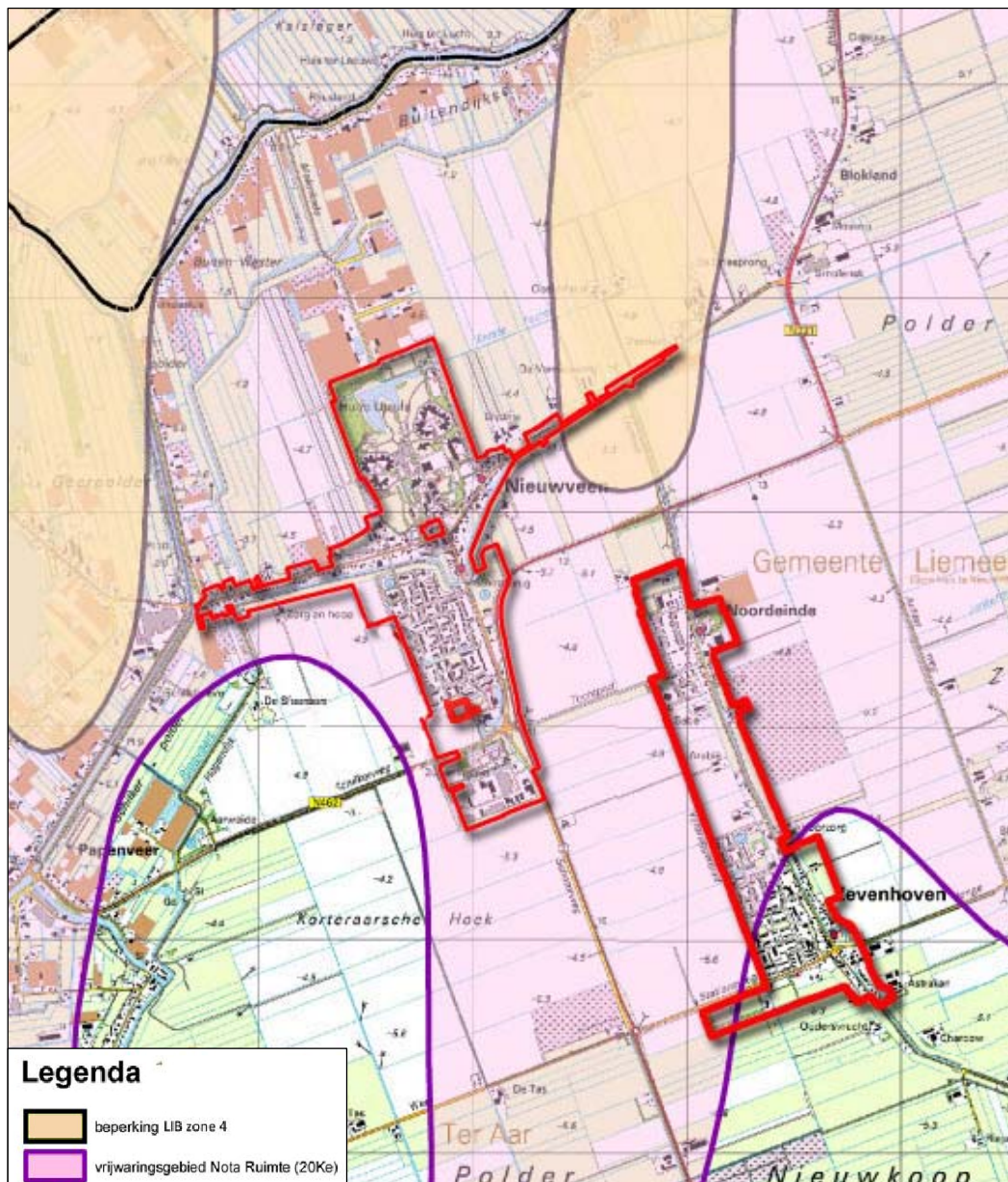
5.2 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

5.2.1 Normstelling en beleid

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, gewijzigd op 23 augustus 2004), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en het luchthavenverkeerbesluit (LVB), dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik had genomen. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen (o.a. de voormalige bouw- of aanlegvergunningen).

In het Luchthavenindelingbesluit zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het plangebied valt deels binnen het beperkingengebied als bedoeld in kaartbijlage 3B van het LIB. Binnen het beperkingengebied worden weer verschillende deelgebieden (zones) onderscheiden met specifieke regels, te weten LIB 1 t/m 4.

Overigens wordt op dit moment gewerkt aan een herziening van het Luchthavenindelingbesluit van Schiphol. Er wordt een vijfde deelgebied aan toegevoegd: het afwegingsgebied voor externe veiligheid en geluid (het gebied dat nu bekend staat als "20 Ke-gebied"). Bedoeling van het afwegingsgebied is om enerzijds op Rijksniveau het rijkskader (geen nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied) in het LIB te verankeren, en anderzijds de provincies de mogelijkheid te geven om daarbinnen (middels de provinciale Verordeningen) verdere regels te stellen om beperkt en onder voorwaarden woningen toe te staan conform de Kamerbrief van 1 april 2016. De provincie Zuid-Holland heeft regelgeving om beperkt en onder voorwaarden woningen toe te staan opgenomen in de actualisatie Visie Ruimte en Mobiliteit 2016 (VRM). De VRM 2016 zal naar verwachting in december 2016 door Provinciale Staten worden vastgesteld.



Figuur 27: Ligging 20Ke-contour en beperking LIB zone 4 (bron: gemeente Nieuwkoop)

5.2.2 Relatie met het plangebied

Beperkingsgebied Schiphol

Het plangebied ligt deels (oostelijk deel van Nieuwveen) in een beperkingengebied, zone 4, het zogenaamde LIB4 gebied. In dit gebied / deze zone gelden strenge beperkingen ten aanzien van nieuwe woningbouw (zowel binnen- en buiten stedelijk gebied) vanwege geluidhinder in verband met de nabije ligging van de start- en landingsbanen van Schiphol. Omdat er binnen deze zone in het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor. Wel is de betreffende zone middels de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – lib' opgenomen. Het betreft in dit kader veeleer een signaalaanduiding.

Contour Schiphol

Binnen de aangeduide 20 Ke contour van Schiphol mag buiten bestaand bebouwd / stedelijk gebied niet worden gebouwd. Uitzondering hierop vormt o.a. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing en woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen.

Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd / stedelijk gebied zijn binnen de 20 Ke contour dus wel mogelijk.

In dit bestemmingsplan zijn de woningbouwontwikkelingen in Nieuwveen gelegen in binnenstedelijk gebied en daarmee te typeren als intensiveringsgebieden.

Het ontwikkelingsgebied aan de Noordeinde 13 in de kern Noorden neemt in dit kader een bijzondere positie in. Het gebied is door de provincie benoemd als ontwikkelingslocatie voor woningbouw (Atlas plancapaciteit woningbouwplannen) en maakt deel uit van de door de provincie opgestelde kaart 'bestaand stads- en dorpsgebied 2014' (BSD). BSD wordt daarbij gedefinieerd als "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Omdat de definitie BSD maatgevend is (de kaart is illustratief), is het bij de beoogde woningbouw aan de Noordeinde 13 van belang dat deze locatie binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003 ligt. Dit is in relatie tot de herziening van het LIB Schiphol en de actualisatie van de provinciale VRM een belangrijke voorwaarde.

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft namelijk aangegeven dat afspraken over woningbouwlocaties die ten tijde van het oorspronkelijke LIB zijn gemaakt (en op basis van het toen vigerende Streekplan), niet te willen terugdraaien. Hoewel dus ook de 20 Ke-contour geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsgebieden in het plangebied, is ook deze zone middels een gebiedsaanduiding ('luchtvaartverkeerszone – 20Ke/afwegingsgebied externe veiligheid en geluid') in het plan opgenomen.

Tegelijkertijd wordt wel opgemerkt dat toekomstige bewoners van woningbouwontwikkelingen in Nieuwveen en aan de Noordeinde 13 in de kern Noordeinde rekening moeten houden met mogelijke geluidsoverlast in verband met de ligging binnen die 20Ke-contour/afwegingsgebied van Schiphol.

Risicoprofiel

De Veiligheidsregio Hollands Midden is wettelijk verplicht eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. Een van de risico's waar de veiligheidsregio (en dus ook de gemeente Nieuwkoop) mee geconfronteerd kan worden is een vliegtuigongeval op haar grondgebied.

De veiligheidsregio geeft aan dat er voor vliegtuigongevallen afspraken zijn gemaakt met de veiligheidsregio Kennemerland waar Schiphol onder valt.

De gevolgen van een vliegtuigongeval kunnen binnen het beschikbare potentieel van de Veiligheidsregio Hollands Midden samen met de veiligheidsregio Kennemerland worden opgevangen.

De raad van de gemeente Nieuwkoop heeft in zijn vergadering van 9 juli 2015 besloten het bestuur van de veiligheidsregio te verzoeken zich met name te focussen op het risico van luchtvaartongevallen.

Hoogtebeperkingen

Tot slot gelden er in het gebied ook nog hoogtebeperkingen. Deze houden in dat er binnen niet hoger mag worden gebouwd dan 150 meter. Het bestemmingsplan maakt dit ook niet mogelijk, zodat er ook op dit vlak geen problemen voordoen.

5.2.3 Conclusie

Het Luchthavenindielingsbesluit staat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan op voorhand niet in de weg, te meer omdat het plan overwegend consoliderend van aard is. De beoogde woningbouwlocaties die middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk wordt gemaakt, liggen bovendien in het bestaande stads- en dorpsgebied en zijn te typeren als intensiveringsgebieden.

5.3 Geluid

5.3.1 Beleid en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn er geen belemmeringen vanuit de Wgh voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (objecten). Onder geluidgevoelige objecten worden in dit kader woningen, woonwagendstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen verstaan. Daarnaast is er in de Wgh een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd. Er wordt een onderscheid gemaakt in geluidbelasting ten gevolge van (spoor)wegverkeer en ten gevolge van industrie.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen en spoorwegen aanwezig.

Wegverkeer

Op basis van artikel 74 van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur-gebieden. De omvang van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en of de weg binnen of buitenstedelijk is gelegen.

Voor de bepaling van de maximaal toelaatbare geluidbelasting houdt de Wgh rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied gelden over het algemeen minder strenge normen. In het kort komt het er op neer dat het gebied binnen de bebouwde kom behoort tot het stedelijke gebied, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, dat gelegen is binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. In het laatste geval en voor de situatie buiten de bebouwde kom gelden de normen die van toepassing zijn op het buitenstedelijke gebied. Een hoofdweg is, conform deze definitiebepaling van de Wgh, altijd gelegen in buitenstedelijk gebied.

Toetsing van de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde vindt plaats in geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemming in een zone van een weg of de aanleg of reconstructie van een weg. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

5.3.2 Relatie met het plangebied

Voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Oude Nieuwveenseweg is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd, als onderdeel van het uitwerkingsplan en wijzigingsplan. De Oude Nieuwveenseweg en de A.H. Kooistrastraat zijn namelijk gezoneerde wegen op grond van de Wgh. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB niet wordt overschreden.

Verder is het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard en legt de bestaande (planologische) situatie opnieuw vast. Daardoor worden bij recht geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Daarnaast is geen sprake van reconstructie van wegen als bedoeld in de Wgh. Ook voor het beoogde woongebied ten zuiden van de kern Noordeinde, waarbij de agrarische bestemming middels een wijzigingsbevoegdheid kan worden omgezet naar een woonbestemming om maximaal 48 woningen mogelijk te maken, worden op voorhand geen problemen verwacht. Dit gezien de lage verkeersintensiteiten ter plaatse van het Noordeinde. Desalniettemin is als wijzigingsvoorwaarde opgenomen dat voldaan moet worden aan de eisen van de Wet geluidhinder. Bij de uitwerking van de plannen zal dit in beeld gebracht moeten worden. Een dergelijke voorwaarde is ook opgenomen voor de overige wijzigingsgebieden (2 t/m7) die met de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen.

Een nadere toetsing aan de grenswaarden van de Wgh is daarom niet nodig. Het aspect geluid levert in dit kader geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wlk zijn

luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang, omdat de concentraties van deze stoffen in Nederland in de buurt van de grenswaarden liggen. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 3 weergegeven.

| Stof | Type norm | Van kracht vanaf | Concentratie (µg/m ³) | Max. overschr. per jaar |
|------------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| stikstofdioxide (NO ₂) | Jaargemiddelde | 2015 | 40 | |
| | Uurgemiddelde | 2015 | 200 | 18 |
| fijn stof (PM ₁₀) | Jaargemiddelde | 2011 | 40 | |
| | 24-uursgemiddelde | 2011 | 50 | 35 |

Tabel 3: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

De grenswaarden van de overige stoffen (zwaveldioxide, stikstofoxiden, lood, koolmonoxide en benzeen) worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De Wlk is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate ('Regeling NIBM') doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijk wegen.

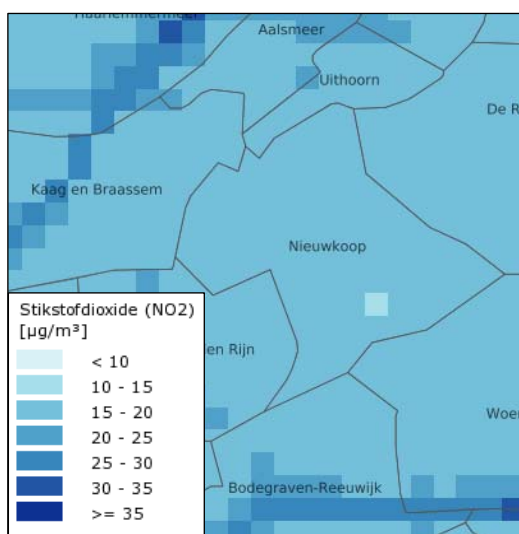
Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

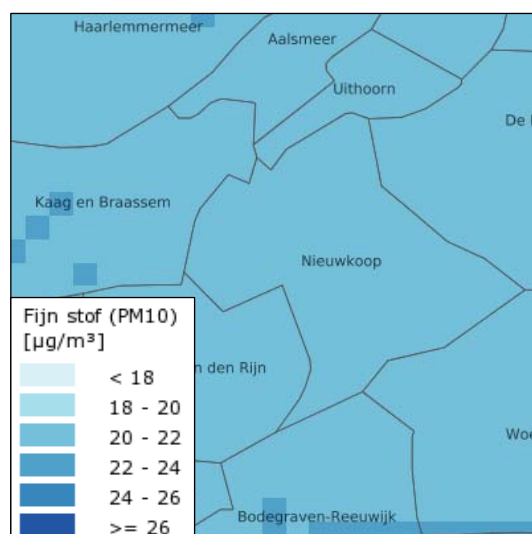
5.4.2 Relatie met het plangebied

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en legt vooral de bestaande (planologische) situatie opnieuw vast.

De voorgenomen woningbouwlocaties verspreid over het plangebied (o.a. aan de Oude Nieuwveenseweg en Noordeinde) vallen door hun relatief kleine omvang in de categorie 'niet in betekenende mate', zoals aangegeven in de Regeling NIBM. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Een nadere toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet aan de orde.



Figuur 28: Concentratie stikstofdioxide t.h.v. de gemeente Nieuwkoop in 2015 (bron: RIVM)



Figuur 29: Concentratie fijn stof t.h.v. de gemeente Nieuwkoop in 2015 (bron: RIVM)

Ook kan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening worden voldaan. Dit blijkt onder andere uit de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN), waar de achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide liggen (ruim) onder de normen liggen. In bijgaande figuren is dit inzichtelijk gemaakt. Voor PM_{2,5} (ultra fijnstof) is het beeld gelijk aan het beeld van PM₁₀.

Gezien de beperkte emissies van luchtverontreinigende bronnen binnen het gebied is het onwaarschijnlijk dat de grenswaarde van de stoffen vaak wordt overschreden.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

5.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en legt vooral de bestaande (planologische) situatie opnieuw vast. De voorgenomen woningbouwlocaties verspreid over het plangebied vallen tevens in de categorie 'niet in betekenende mate' zodat een nadere toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Bovendien liggen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof binnen het plangebied beneden de wettelijke normen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Het aspect luchtkwaliteit staat daarmee de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleid en regelgeving

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen door bedrijven, het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen, spoorwegen en door buisleidingen en het gebruik van luchthavens.

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het aspect externe veiligheid geldt een norm voor het plaatsgebonden risico¹ (PR) en een oriëntatiewaarde voor het groepsrisico² (GR) en een verantwoordingsplicht.

¹ PR: *Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het BEVI).*

² GR: *De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het BEVI).*

Plaatsgebonden risico

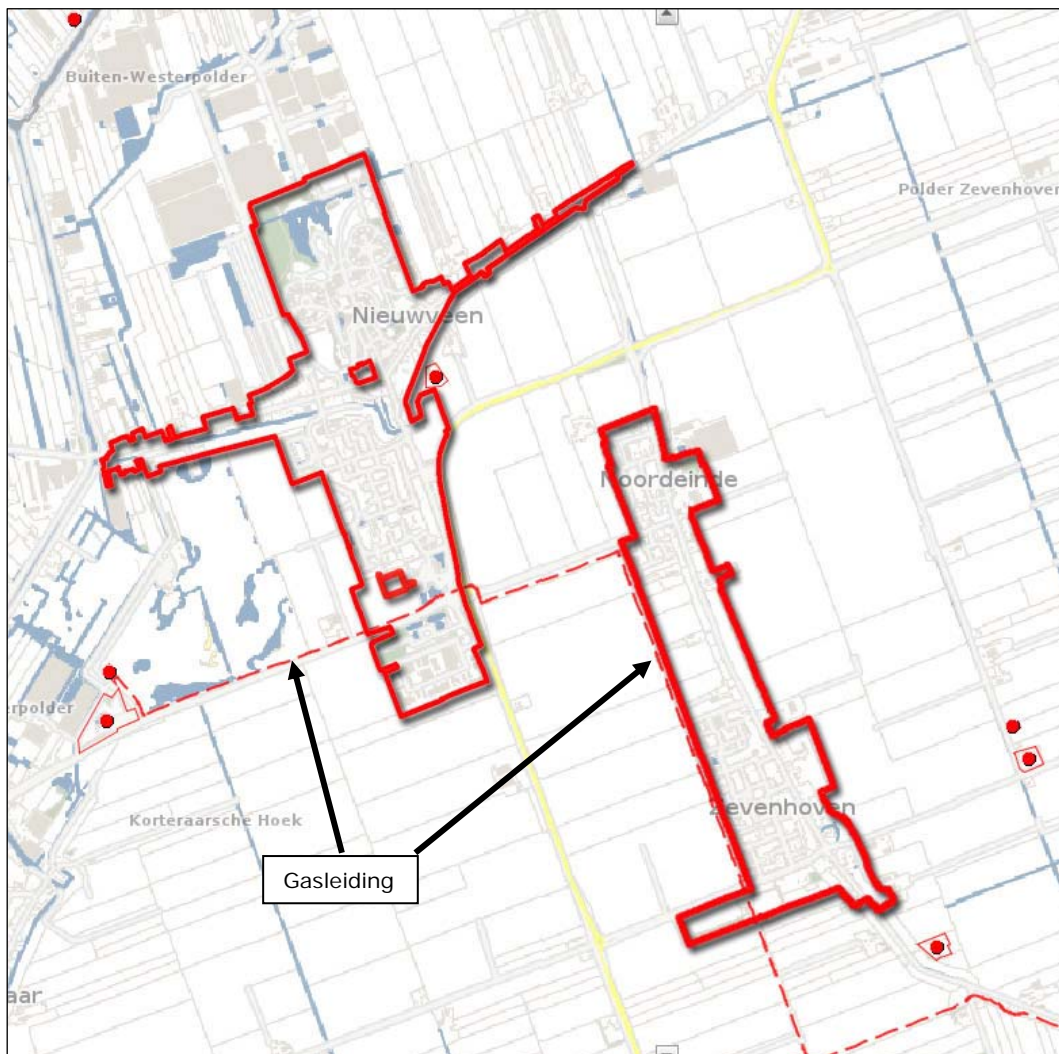
Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} . Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Provinciaal Beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland



Figuur 30: Uitsnede risicokaart voor het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de oriëntatiewaarde.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Nieuwkoop

De Raad van de gemeente Nieuwkoop heeft in de vergadering van 31 maart 2011 de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Toetsing van het aspect externe veiligheid vindt plaats aan de hand van deze beleidsvisie.

5.5.2 Inventarisatie risicobronnen plangebied

Op basis van de risicokaart, is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Uit de risicokaart (figuur 30) blijkt dat binnen en in de omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- Ondergrondse hogedrukaardgasleiding W-529-17.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Provinciale weg (N231) en de Schilkerweg (N462).

Andere voor het plangebied relevante risicobronnen zijn niet in de omgeving aanwezig.

5.5.3 Beoordeling externe veiligheid

Algemeen

Het plan is in principe een conserverend bestemmingsplan. Wel zijn er verspreid in het gebied diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen met als doel woningbouw mogelijk te maken, waaronder op het perceel / gebied Noordeinde 13 (48 woningen) en Hertog Albrechtstraat 60 (6 woningen).

Hogedrukaardgasleiding

In het plangebied ligt een ondergrondse hogedrukaardgasleiding. In de onderstaande tabel is een aantal belangrijke gegevens van deze leiding opgenomen.

| Leidingnr. | Diameter | Werkdruk | 100%-letaliteitsgebied ³ | 1%-letaliteitsgebied (=invloedsgebied) | Belemmeringen - strook |
|------------|----------|----------|-------------------------------------|--|------------------------|
| W-529-17 | 12 inch | 40 bar | 70 meter | 140 meter | 4 meter |

Tabel 4: Gegevens buisleiding

Uit tabel 4 blijkt dat het plangebied binnen het 1%-letaliteitsgebied ligt, en tevens gedeeltelijk binnen het 100%-letaliteitsgebied en binnen de belemmeringenstrook.

Voor de hogedrukaardgasleiding is een risicoberekening⁴ uitgevoerd.

Plaatsgebonden risico

Uit de uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$ op de leiding ligt en niet over het plangebied reikt.

³ 100%-letaliteitsgebied: het gebied waarbinnen 100% van de aanwezigen zal komen te overlijden als direct gevolg van een calamiteit.

⁴ Rapport 'Kwantitatieve risicoanalyse hogedrukaardgasleiding W-529 BP Kern Nieuwveen, Zevenhoven, Noordeinde, d.d. 14 juli 2016, kenmerk 2016070062, Omgevingsdienst West-Holland.

Groepsrisico

Op basis van de uitgevoerde risicoberekeningen is het maximale groepsrisico van de relevante leiding W-529-17 voor de afzonderlijke kernen bepaald:

- Voor de kern Nieuwveen is geen sprake van een groepsrisico ;
- Voor de kern Zevenhoven is het groepsrisico $6.094 * 10^{-3} * OW$;
- Voor de kern Noordeinde is het groepsrisico $6,24 * 10^{-4} * OW$.

Voor elk van de kernen is het groepsrisico dus kleiner dan $0,1 * OW$. Op grond van art. 8, lid a van het Regeling externe veiligheid buisleidingen jo art. 12, 3^e lid van het Bevb, kan in dergelijke gevallen volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zie paragraaf 5.5.4).

Belemmeringenstrook

Voor de ondergrondse hogedrukaardgasleiding geldt op grond van artikel 5 onder b van het Revb een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze strook gelden beperkingen voor het gebruik van de gronden. Ook geldt er een bouwverbod.

De leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook zijn, voor zover deze in het plangebied liggen, op de verbeelding weergegeven. Deze maken deel uit van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. In de regels zijn de beperkingen binnen de belemmeringenstrook opgenomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

De provincie Zuid-Holland heeft alle provinciale wegen vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen. De gemeente Nieuwkoop heeft geen besluit genomen waarin wegen binnen de gemeente aangewezen worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over zowel de N231 als de N462 is mogelijk. Beide wegen zijn niet opgenomen op de risicokaart. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aantal transporten met gevaarlijke stoffen dat over deze wegen rijdt beperkt is. Het vervoer van gevaarlijke stoffen bestaat voornamelijk uit lokaal bestemmingsverkeer. Doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen zal niet plaatsvinden. Om een schatting te maken van de hoogte van de risico's is gebruik gemaakt van de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse transport (HART).

Plaatsgebonden risico

Volgens de vuistregels van HART hebben de wegen geen plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$.

Groepsrisico

Het groepsrisico ligt op basis van de vuistregels van HART lager dan $0,01 * OW$. Op grond van artikel 8, 2^e lid van het Bevt is een uitgebreide groepsrisicoverantwoording niet nodig.

Overig

Zoals reeds aangegeven zijn er behoudens de hogedrukaardgasleiding en het mogelijke vervoer van gevaarlijke stoffen over de N231 als de N462, geen risicobronnen aanwezig, bijvoorbeeld risicovolle inrichtingen die onder het Bevi vallen.

Desalniettemin zijn er binnen het plangebied een drietal gasdrukmeet- en regelstations (aan de Schout Clantstraat 42 in Nieuwveen, ter hoogte van de Dorpsstraat 15 in Nieuwveen en nabij de Hertog Albrechtstraat 60 in Zevenhoven) waarvoor een specifieke regeling geldt. Hiervoor gelden veiligheidsafstanden die in het Activiteitenbesluit milieubeheer (voorheen Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, Barim) worden voorgeschreven. Op basis van artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit bedraagt deze 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten (o.a. bedrijfsgebouwen) en 6 meter voor kwetsbare objecten (o.a. woningen). Nu liggen de gasdrukmeet- en regelstations aan de Schout Clantstraat 42 en nabij de Hertog Albrechtstraat 60 op gronden met een bestemming 'Groen' en het station ter hoogte van de Dorpsstraat 15 maakt deel uit van gronden met een bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen beide bestemmingen zijn voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zonder meer toegestaan. Met andere woorden, deze zijn niet specifiek aangeduid. Omdat binnen de veiligheidsafstand van de gasdrukmeet- en regelstations geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten opgericht mogen worden, is hiervoor wel een nadere regeling in het plan opgenomen. In dit kader is op de verbeelding een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – barim 1' van 4 meter rondom het gasdrukmeet- en regelstation aangegeven waarbinnen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan. Binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – barim 2', tot 6 meter rondom het gasdrukmeet- en regelstation, zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

Overigens wordt opgemerkt dat een nieuwe schuur of garage wel binnen de zone is toegestaan, zolang de ruimte maar niet wordt gebruikt om langdurig te verblijven. Dus bijvoorbeeld gebruik om te slapen of uitbreiding van de woonkamer is niet toegestaan.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het plaatsgebonden risico niet relevant is voor het plangebied. Het groepsrisico ligt voor zowel de hogedrukaardgasleiding, alsook van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, ruim onder de OW. Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

5.5.4 Uitwerking groepsrisicoverantwoording

Algemeen

Bij een beperkte verantwoording moet ingegaan worden op de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het maatgevend scenario speelt hierbij een belangrijke rol.

Maatgevend scenario

Het maatgevend scenario is het ongevalscenario dat bepalend is voor het aantal slachtoffers van een calamiteit.

Bij een hogedrukaardgasleiding wordt het maatgevend scenario veroorzaakt door leidingbreuk en ontsteking van het uitstromende gas met een fakkelbrandscenario tot gevolg. Voor dit scenario geldt dat er directe ontsteking plaatsvindt, waardoor er sprake is van een snel scenario. Vluchten is vrijwel niet mogelijk, waardoor het aantal dodelijke slachtoffers groot kan zijn. De tijdsduur van dit scenario is afhankelijk van de snelheid waarmee de

gastoevoer van de leiding kan worden afgesloten. Het maatgevend scenario vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn het ontstaan van een Blevé en het bij een calamiteit vrijkomen van toxische stoffen.

Blevé

Bij een Blevé komt de in een tankwagen aanwezige, onder druk tot vloeistof samengeperste LPG met veel kracht vrij. De effecten van een Blevé met gevolgen voor personen zijn de druk- en de hittebelasting. Bij een Blevé is sprake van een snel scenario, waardoor vluchten niet mogelijk is. Binnen een straal van 150 meter zullen de in dat gebied aanwezige personen overlijden aan de gevolgen van een Blevé.

Ook buiten dit gebied kunnen nog dodelijke slachtoffers vallen. Daarnaast zullen er gewonden zijn met o.a. brandwonden.

Vrijkomen van toxische stoffen

De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van deze toxische wolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Personen dienen zoveel mogelijk binnen te schuilen en ramen en deuren te sluiten. Als dit gebeurt, dan kan enkele uren veilig in een gebouw verbleven worden. In veel gevallen zal een toxische wolk zodanig verdund zijn dat de risico's van de wolk beperkt zijn.

Rampenbestrijding

Bij een eventuele calamiteit moeten hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen. Hiervoor zijn zowel de bereikbaarheid als de bestrijdbaarheid belangrijke elementen.

Voor de bereikbaarheid gelden de volgende relevante aandachtspunten:

- het plangebied moet goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor hulpdiensten. Dit geldt ook voor de risicobronnen;
- de wegen waarover de hulpdiensten aan moeten rijden, moeten minimaal 3 meter breed zijn en moeten een gewicht kunnen dragen van 10.000 kg asdruk.

Voor de bestrijdbaarheid gelden de volgende relevante aandachtspunten:

- de aanrijtijd van de hulpdiensten;
- de maximale afstand tussen een bluswatervoorziening en de inzetlocatie bedraagt 160 meter;
- brandkranen moeten op 15 meter benaderbaar zijn;
- om de 80 meter moeten brandkranen beschikbaar zijn (primaire bluswatervoorziening);
- eventueel open water, dat benut kan worden als secundaire bluswatervoorziening.

Een uitgebreide beschrijving van aandachtspunten staat in de praktijkrichtlijnen Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de regionale Brandweer Hollands Midden.

Om een calamiteit goed en snel te kunnen bestrijden is van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De wijze en de snelheid van alarmering en de bereikbaarheid van de locatie van een calamiteit spelen hierbij een essentiële rol. Bij de realisatie van woningbouwontwikkelingen (zoals aan de Noordeinde 13) wordt met deze aandachtspunten rekening gehouden.

Zelfredzaamheid

Algemeen

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Het zelfredzame vermogen van personen in de omgeving van een risicobron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Het plangebied is niet specifiek bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Wel bevinden zich locatie voor verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding, o.a. een school in Noordeinde en Zevenhoven.

Hieronder is de zelfredzaamheid bij 2 mogelijke calamiteitsscenario's, het vrijkomen van een giftige gaswolk en een calamiteit bij de gasleiding beschreven.

Giftige gaswolk

Bij een incident waarbij giftige stoffen of giftige verbrandingsproducten vrijkomen, zit enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het ontstaan van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. In geval van een toxische wolk dienen personen in een gebouw te blijven en ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten en de eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallatie(s) uit te schakelen. Mensen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Normaal gesproken is het gevaar van toxische dampen na die tijd verdwenen.

Calamiteit gasleiding

Bij dit calamiteitsscenario is het van belang om zo snel mogelijk te vluchten. Binnen het plangebied en in de omgeving daarvan zijn voldoende geschikte vluchtroutes aanwezig die van de leiding af lopen. De vluchtmogelijkheden zijn voldoende.

Overige aspecten van invloed op zelfredzaamheid

Om het vluchten mogelijk te maken is het ook van belang dat er korte, goed begaanbare routes zonder obstakels zijn die van de risicobronnen af gericht zijn. Wel moet voorkomen worden dat deze routes gelijk zijn aan de aanrijroutes van de hulpdiensten, of deze kruisen. Dit om belemmeringen voor beide partijen te voorkomen.

Communicatie

Bij een eventuele calamiteit is van belang dat aanwezige personen weten wat hen te doen staat. Hierbij speelt een goede risicocommunicatie een belangrijke rol. Juist omdat de tijd tussen alarmering en gevaarszetting zo kort kan zijn, is het van het grootste belang dat na alarmering direct actie ondernomen wordt. Een snelle alarmering is hierbij essentieel. De gemeente zal periodiek aandacht besteden aan de risico's en wat te doen in geval van een calamiteit.

De ontruimingsplannen/vluchtplannen van scholen vergen daarbij speciale aandacht, aangezien bij een eventuele calamiteit met een

hogedrukaardgasleiding een andere aanpak van de schoolleiding vergt dan bij een 'normale' calamiteit. Bij een calamiteit met de gasleiding moet het gebouw namelijk zo snel mogelijk ontvlucht worden in een richting van de gasleiding af. Verder moet de afstand zo snel mogelijk zo groot mogelijk gemaakt worden. Een vergelijkbare aanpak geldt overigens ook voor het geval er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een calamiteit op een van de provinciale wegen. De gemeente zal dan ook in contact treden met het schoolbestuur over het belang van het opnemen van de risico's vanwege de hogedrukaardgasleiding in een calamiteitenplan / ontvluchtingsplan.

Advies Veiligheidsregio Hollands-Midden

De Veiligheidsregio Hollands Midden is de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. De Veiligheidsregio heeft op 7 juli 2016 (kenmerk UIT-2016-059508) en 6 oktober 2016 (kenmerk UIT-2016-061933) advies uitgebracht. De Veiligheidsregio merkt in het eerste advies op dat de kernen Zevenhoven, Noordeinde en Nieuwveen niet binnen de opkomsttijd van 8/10 minuten (aanrijdtijden van hulpdiensten) vallen. Op grond van het Besluit Veiligheidsregio kan voor bepaalde locaties gemotiveerd een andere opkomsttijd worden vastgesteld. De brandweer adviseert om dit aspect mee te wegen in de besluitvorming.

In het tweede advies wordt op grond van de uitgevoerde risicoberekening dat, in geval van een calamiteit met de gasleiding, een goede communicatie met de omwonenden en toekomstige bewoners in het gebied van belang is. Geadviseerd wordt om maatregelen te treffen ten behoeve van een duidelijke en heldere communicatie en dit vast te leggen in een plan.

5.5.5 Toetsing gemeentelijk en provinciaal beleid

Toetsing gemeentelijk beleid

In paragraaf 4.2.1 van de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid zijn de volgende voor dit plan relevante uitgangspunten opgenomen:

1. geen nieuwe risicobronnen in woongebieden;
2. het groepsrisico is gemaximaliseerd op de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico;
3. woon- en verblijfsgebouwen voor beperkt zelfredzame personen worden in woongebieden geplaatst en buiten de invloedsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het plan voldoet aan deze uitgangspunten.⁵

Toetsing provinciaal beleid

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Gelet op de omgeving is een overschrijding voor de toekomst niet te verwachten. Er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

5.5.6 Conclusie externe veiligheid

Binnen en in de omgeving van het plangebied liggen een aantal relevante risicobronnen. Het gaat hierbij om een ondergrondse hogedrukaardgasleiding en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen. Hieronder zijn in het kort de belangrijkste conclusies en te nemen maatregelen samengevat:

⁵ Dit geldt niet voor de basisschool in Noordeinde die op een afstand van ca. 30 meter van de leiding ligt, maar dit is een bestaande school.

- Plaatsgebonden risico: Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$ van een van de risicobronnen. Het plaatsgebonden risico leidt volgens de geldende regelgeving niet tot beperkingen voor het plangebied.
- Hoogte groepsrisico: Het groepsrisico als gevolg van de voor het plangebied relevante risicobronnen is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.
- Toetsing gemeentelijk en provinciaal beleid: Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van zowel de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid als van het provinciaal beleid.
- Maatregelen (bij nieuwe ontwikkelingen)
 - Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de realisatie van adequate vluchtwegen.
 - Bij de realisatie wordt rekening gehouden met de aandachtspunten voor bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.
 - De gemeente informeert over de risico's en wat te doen bij een calamiteit. Dit betreft een algemene communicatie over calamiteiten. Daarbij zullen de adviezen van de Veiligheidsregio Hollands Midden worden meegenomen. Het nadrukkelijk opnemen van de externe risico's in ontruimingsplannen/vluchtplannen van scholen en andere objecten voor meerdere personen ligt bij het bestuur van deze organisaties zelf. De gemeente en/of de Veiligheidsregio kan hierbij assisteren. De gemeente zal in contact treden met het schoolbestuur over het belang van het opnemen van de risico's vanwege de hogedrukaardgasleiding in een calamiteitenplan / ontvluchttingsplan.

Op de verbeelding zijn de ondergrondse hogedrukaardgasleiding en de bijbehorende belemmeringenstrook weergegeven. In de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' zijn de beperkingen binnen de belemmeringenstrook opgenomen.

5.6 Bodem

5.6.1 *Beleid en regelgeving*

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. Voor een conserverend bestemmingsplan geldt dat er geen directe aanleiding is om onderzoek naar de bodemkwaliteit uit te voeren.

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan grote invloed hebben op de keuze van een bepaalde functie en/of uitvoerbaarheid van een plan. Voor de functie wonen gelden bijvoorbeeld andere normen dan voor de functie bedrijven. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een plan kan het nodig zijn dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit kan een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 zijn. Dit onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van een verplichting voortvloeiend uit de Woningwet of de Wet milieubeheer.

Op basis van artikel 8 van de Woningwet moet worden voorkomen dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond. Dit om schade en/of gevaar voor de

gezondheid van gebruikers te voorkomen. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bij de Wet milieubeheer moet bij het realiseren van bedrijfsbestemmingen veelal een zogenaamde nulsituatie worden vastgelegd.

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet bodembescherming (Wbb)

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

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen.

Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

5.6.2 Bodemkwaliteit plangebied

Voor een overwegend conserverend bestemmingsplan, waarvan hier sprake is, geldt dat er geen directe aanleiding is de bodemkwaliteit (vooraf) in beeld te brengen.

Uit het Bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat voor het grootste deel van het plangebied onderzoek naar de bodemkwaliteit is uitgevoerd en er geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering is. Op verschillende verspreid liggende percelen geldt dat er wel een noodzaak kan zijn tot verder onderzoek of sanering. De locaties waar historische activiteiten bekend zijn, betreffen met name gevallen waarbij demping heeft plaatsgevonden van puin en/of bouw- en sloopafval. Nader onderzoek of sanering is pas aan de orde als op het betreffende perceel ontwikkelingen gaan plaatsvinden.

Zoals reeds genoemd wordt in het voorliggende bestemmingsplan vooral de bestaande (planologische) situatie opnieuw vastgelegd. Van rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen, anders dan aan de woningbouwlocatie aan de Oude Nieuwveenseweg, is geen sprake. Specifiek voor deze locatie (project Land van Boer Bos deel II) is in het kader van het uitwerkingsplan en wijzigingsplan bodemonderzoek een bodemonderzoek uitgevoerd. Belangrijkste conclusie is dat er voor twee deellocaties nog nader bodemonderzoek nodig is, maar voor het overige deel van de

ontwikkellocaties zijn geen problemen met betrekking tot bodem of grondwaterverontreiniging te verwachten. Dit nader onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen uitgevoerd worden.

Ook wanneer er in de toekomst een nieuwe ontwikkeling wordt beoogd, in de vorm van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden, is een bodemonderzoek noodzakelijk. Uit het bodemonderzoek moet op dat moment blijken of bodemsanering al dan niet nodig is. Bovendien zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek dient beschikbaar te zijn voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden en mag niet ouder zijn dan 5 jaar.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.7 Bedrijven en milieuzonering (omgevinganalyse)

5.7.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de bestemmingsplansystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen in de omgeving. Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in agrarische bedrijvigheid en niet-agrarische bedrijvigheid.

Niet-agrarische bedrijven

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Aan de hand van de zogenaamde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', afgeleid van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is dit in beeld gebracht. Het betreft een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De Staat geeft inzicht in de toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten. In de planregels wordt aangegeven welke milieucategorieën op welke locatie worden toegestaan. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere

afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere richtafstanden van toepassing (zie bijgaande tabel 5).

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1000 m |

Tabel 5: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Voor bestaande bedrijven zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' overigens niet van toepassing.

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De VNG-publicatie is een handreiking, met standaard richtafstanden voor bepaalde type bedrijfsactiviteiten en omvang. In de omgevingsvergunning voor een bedrijf zijn echter ook specifieke regels opgenomen. Hier horen ook werkelijke hinderafstanden bij.

In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de Wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB), zoals het Activiteitenbesluit. Een bedrijf kan op grond van zijn vergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten maar ook rechten. Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

Agrarische bedrijven

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit. Bovendien heeft de gemeente Nieuwkoop een 'eigen' geurbeleid vastgesteld. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste regels waaraan moet worden voldaan om milieuhinder van agrarische bedrijven te voorkomen.

| Type gebied | Diercategorie | Norm niet-concentratiegebied |
|---------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Binnen bebouwde kom | Rgv | Max. 2 ouE/m ³ |
| | Overige categorieën | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object |
| Buiten bebouwde kom | Rgv | Max. 8 ouE/m ³ |
| | Overige categorieën | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object |

Tabel 6: Overzicht geurnormen /afstanden Wgv

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De gemeente Nieuwkoop is buiten een concentratiegebied gelegen. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Gemeentelijk geurbeleid

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Dit om een gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De vaste afstanden kunnen daarbij worden verkleind en de geurnormen verhoogd. De noodzaak voor lokaal geurbeleid moet worden onderbouwd in een geurgebiedsvisie, waarbij in elk geval aandacht moet worden besteed aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied.

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft in dit kader op 12 december 2013 de 'Geurgebiedsvisie Nieuwkoop' en de 'Geurverordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld.

Het geurbeleid richt zich daarbij op de ontwikkeling van de kernen en de ontwikkelingsmogelijkheden van de melkrundveesector. Voor veehouderijen die dicht bij een kern liggen, worden door middel van deze geurverordening de vaste geurafstanden gehalveerd. Dit betekent dat woningbouw aan de randen van de dorpen mogelijk wordt tot een afstand van minimaal 50 meter tot bestaande rundveehouderijen.

Woningen aan de randen van de kernen kunnen door dit beleid misschien wat meer geurhinder ervaren. Voor het wonen in een plattelandsgemeente wordt dit acceptabel geacht. Voor de intensieve veehouderij is geen lokaal geurbeleid vastgesteld. Hiervoor geldt de landelijke normering.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 vallen agrarische activiteiten onder de werking van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Voor de veehouderijen is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor de geuremissie is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor de geuremissie niet is vastgesteld, waaronder melkrundvee) gelden. Een veehouderij met dieren waarvan geen geuremissie is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. Maar omdat de gemeente Nieuwkoop een 'eigen' geurverordening heeft vastgesteld kunnen deze afstanden worden verkleind tot respectievelijk 50 en 25 meter.

Voorts is in het Activiteitenbesluit voor veehouderijen de regelgeving van de Wet ammoniak en veehouderij opgenomen (zie boven).

5.7.2 Relatie met plangebied

Niet-agrarische bedrijvigheid

De bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied is bestemd middels de bestemming 'Bedrijventerrein' (grootschalige bedrijventerrein Schoterhoek) en 'Bedrijf' (verspreid liggende bedrijven nabij woningen). Voor beiden geldt het uitgangspunt dat de reeds bestaande gevestigde bedrijvigheid planologisch wordt vastgelegd. Daarbij wordt de milieuruimte van het bedrijf bepaald via de milieuvergunning of het Activiteitenbesluit.

In dit kader zijn de voorkomende bedrijfsactiviteiten geïnventariseerd en ingeschaald op basis van de categorieën uit de zogenaamde Nieuwkoopse 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage bij de regels is toegevoegd.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is dit vertaald door middel van aanduidingen op de verbeelding en een verwijzing naar de 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten'. Onderscheid is gemaakt in bedrijvigheid tot en met categorie 4.1 en bedrijvigheid tot en met categorie 4.2.

Overigens is de plansystematiek zodanig opgesteld dat binnen de desbetreffende aanduiding ook andersoortige bedrijvigheid is toegestaan dan momenteel aanwezig is, maar dat geen bedrijvigheid met een hogere milieucategorie is toegestaan. Hierdoor is sprake van de nodige flexibiliteit, omdat een vrijkomende bedrijfskavel dan ook kan worden ingenomen door een ander type bedrijf, zonder dat een bestemmingsplanwijziging nodig is. Tegelijkertijd is de vestiging van bedrijven die zwaarder zijn dan de toegestane categorieën, niet mogelijk.

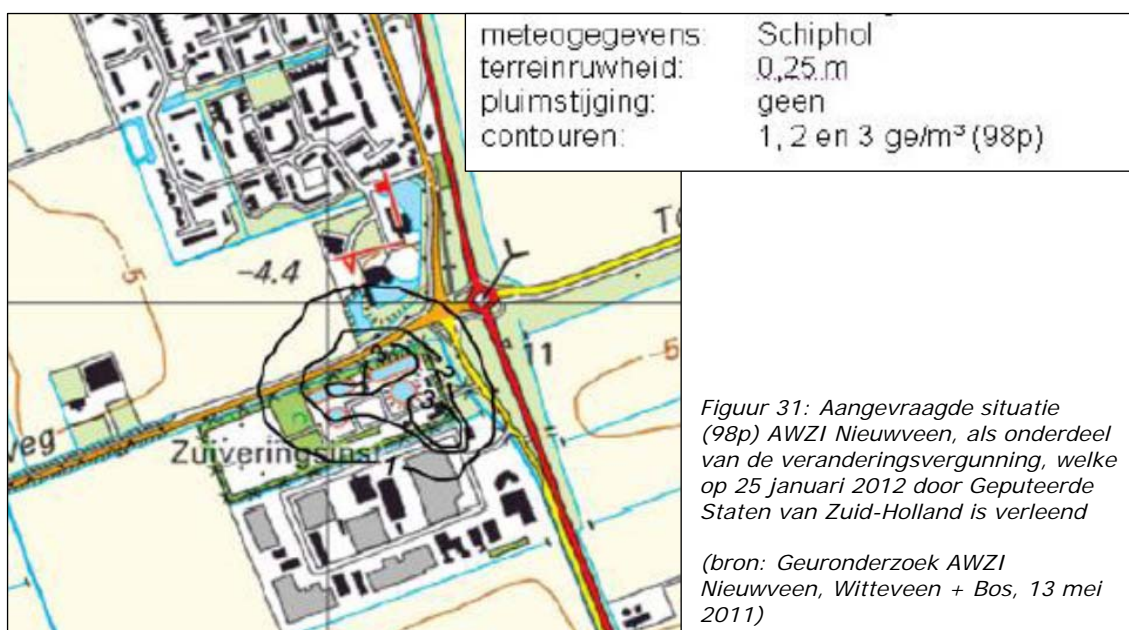
Binnen de bestemming 'Bedrijf' is in verband met de ligging nabij woningen en woongebieden maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan. Daar waar in de huidige situatie bedrijvigheid met een hogere categorie aanwezig is, is deze als zodanig aangeduid.

Ook is een binnenplanse afwijking opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging een andere bedrijfstype toe te staan, mits de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is. Dit zorgt ervoor dat de bedrijfslocatie niet onbruikbaar wordt als een bestaand bedrijf verplaatst of beëindigd wordt. Wel is gewaarborgd dat geen te zwaar bedrijf qua milieuhinder kan terugkomen.

In het plangebied worden bij recht geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, anders dan op het grond van de geldende bestemmingsplannen al mogelijk is.

Wel is het mogelijk om na planwijziging en diverse randvoorwaarden op een aantal locaties in voorliggend bestemmingsplan woningen te realiseren. Een van de voorwaarden is dat de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mag worden aangetast. Dat betekent dat op het moment van planwijziging voor de specifieke situatie bekeken zal moeten worden in hoeverre er milieuhinder optreedt voor milieugevoelige functies en de aanvaardbaarheid daarvan afgewogen zal moeten worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat op het bedrijventerrein Schoterhoek de afvalwaterzuiverings installatie (AWZI) Nieuwveen is gesitueerd. De bijbehorende vergunde geurcontouren uit 2012 ligt voor een groot deel binnen het plangebied. In figuur 31 is dit in beeld gebracht.



Uitgangspunt van het vigerende geurbeleid is het beperken van bestaande en voorkomen van nieuwe geurhinder. Voor de AWZI Nieuwveen geldt daarbij het volgende toetsingskader (voor nieuwe situaties):

- 1 ge/m³ als 98-percentiel ter plaatse van aaneengesloten woonbebouwing, lintbebouwing of andere geurgevoelige objecten (kortweg 1/98-contour);
- 2 ge/m³ als 98-percentiel ter plaatse van verspreid liggende woonbebouwing en woningen op industrieterreinen (kortweg 2/98-contour).

Op basis van de verspreidingsberekeningen uit het geuronderzoek van 2011 wordt geconcludeerd dat:

- de omvang van de 1/98- en 2/98-contour ten opzichte van de vergunde situatie is afgenomen;
- binnen de 1/98-contour geen aaneengesloten woonbebouwing aanwezig is;
- binnen de 2/98-contour geen verspreid liggende woningen aanwezig zijn is;

- de ligging van de 5/99,99-contour ten opzichte van de vergunde situatie niet is gewijzigd.

Omdat er ook geen nieuwe geurgevoelige objecten / bestemmingen (anders dan al reeds vergund zijn) binnen de geurcontouren mogelijk worden gemaakt, doen er zich wat dat betreft ook geen problemen voor.

Agrarische bedrijvigheid

Het bestemmingsplan maakt de nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet mogelijk. Tevens worden in de omgeving van bestaande agrarische bedrijven 'bij recht' geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt, anders dan reeds planologisch is vastgelegd. Uitsluitend de bestaande agrarische bedrijven en functies zijn vastgelegd. Daarmee voldoet het plan aan de vigerende regelgeving voor agrarische bedrijvigheid.

Bovendien worden zowel grondgebonden veehouderijen, alsook intensieve veehouderijen, binnen het voorliggende bestemmingsplan uitgesloten. De realisatie van één (of meer) burgerwoning(en) op een vrijkomend agrarisch bouwvlak of op een niet-agrarisch bedrijfsperceel (na beëindiging van een bedrijf) is mogelijk na planwijziging. Het gaat dan om het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning en de eventuele bouw van één of meer compensatiewoningen in ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. Aan deze planwijziging is de voorwaarde verbonden dat er geen belemmeringen mogen optreden voor de ontwikkeling van omliggende bestaande agrarische bedrijven. Eveneens is als voorwaarde opgenomen dat er voor de nieuwe burgerwoning(en) sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Er dient hierdoor per situatie op het moment van planwijziging te worden beoordeeld of de nieuwe burgerwoning(en) milieuhygiënisch inpasbaar is (zijn).

5.7.3 Conclusie

Door de bestaande bedrijfstypen planologisch vast te leggen wordt de toename van milieuhinder in het plangebied door niet-agrarische bedrijven voorkomen. Bestaande bedrijven worden ook niet beperkt in hun bedrijfsuitvoering.

Het aspect milieuhinder door agrarische bedrijvigheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens niet in de weg. Immers, zowel grondgebonden veehouderijen, alsook intensieve veehouderijen zijn in het voorliggende plan uitgesloten (niet toegestaan). Bovendien worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt nabij dergelijke agrarische bedrijven.

Volledigheidshalve kan worden vermeld dat aan iedere wijzigingsbevoegdheid die negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven de voorwaarde is gekoppeld dat er rekening wordt gehouden met de belangen van die bedrijven.

5.8 Water

5.8.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces

waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Nieuwkoop zijn het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht verantwoordelijk voor het waterbeheer. Zoals reeds in paragraaf 3.4.3 van deze plantoelichting is aangegeven wordt binnen het plangebied het waterbeheer vooral gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

Het overlegproces tussen gemeenten en het hoogheemraadschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds een aantal jaren is de zogenaamde digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

5.8.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Watergebiedsplan Nieuwkoop (2014) (Hoogheemraadschap van Rijnland)
- Watergebiedsplan Westelijke Venen (2012) (Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht)

De ingrepen vanuit de waterbeheerplannen zijn doorgaans kleinschalig van aard. Het gaat onder meer om de vervanging van bestaande duikers, het instellen van een flexibel peil met een beperkte fluctuatie (enkele centimeters), het vervangen van stuwen en het verbeteren van de waterkwaliteit door bijvoorbeeld het verbeteren van de doorstroming of het realiseren van natuurvriendelijke oevers. De waterschappen werken bij het uitvoeren van de maatregelen in de watergebiedsplannen nauw samen met de gemeente Nieuwkoop en de grondeigenaren.

Naast de watergebiedsplannen hebben de waterbeheerders elk ook een waterbeheerplan opgesteld. Deze loopt van 2010 tot 2015. Alle waterschappen zijn inmiddels gestart met het opstellen van het Waterbeheerplan 5, voor de periode na 2015. De waterbeheerplannen gaan over het waterbeheer in het hele beheersgebied van de waterschappen en omvatten alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Om deze watertaken in de praktijk ook goed ten uitvoer te (laten) brengen, hebben de waterschappen een eigen verordening, de Keur, opgesteld waarin regels zijn gesteld aan werken die het watersysteem (kunnen) beïnvloeden. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden is dan eerst toestemming van de verantwoordelijke waterbeheerder nodig.

5.8.3 Relatie met het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied voor de drie kernen is het bestaande oppervlaktewater als 'Water' bestemd. Het betreft bestaande waterlopen die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een belangrijke functie hebben onder andere de Ringsloot.

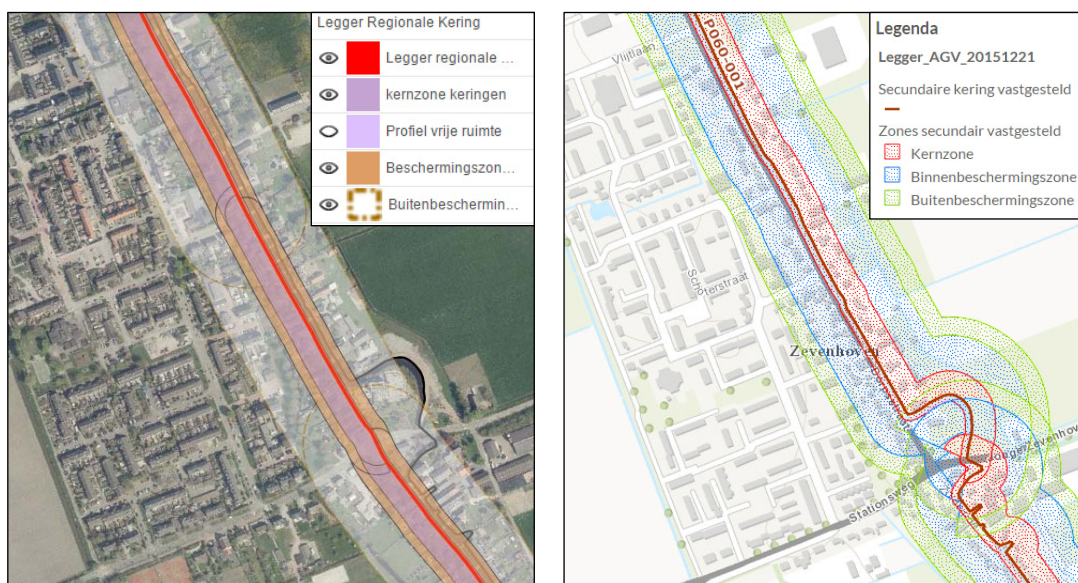
De bestemming 'Waterstaat-Waterkering' is toegekend aan de waterkerende dijken in het plangebied. Het betreft in dit kader regionale waterkeringen ter hoogte van de Oude Nieuwveenseweg, Poldermolen, A.H. Kooistrastraat, Dorpsstraat, Uiterbuurtweg en Hogendijk (kern Nieuwveen), Noordeinde (kern Noordeinde) en de Dorpsstraat (kern Zevenhoven).

In de zogenaamde 'Legger' van het Hoogheemraadschap Rijnland en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht wordt voor de waterkerende dijken de volgende zonering aangehouden:

- De kernzone;
- De (binnen)beschermingszones: zones aan weerszijden grenzend aan de kernzone;
- Buitenbeschermingszone: zones grenzend aan de (binnen)beschermingszone.

Per zone wordt aangegeven aan welke minimumeisen de waterkering moet voldoen. Binnen de kernzone geldt daarbij het strengste beschermingsniveau. De kernzone en de binnenbeschermingszone zijn opgenomen in en de dubbelbestemming 'Water-Waterkering'. In de Keur van beide Hoogheemraadschappen zijn daarbij nog aanvullende regels opgenomen met betrekking tot de buitenbeschermingszone.

In bijgaande figuur is ter hoogte van de Dorpsstraat (kern Zevenhoven) een uitsnede van de Legger opgenomen, waarbij de verschillende zones zijn weergegeven. Opgemerkt wordt dat het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht aan elkaar grenzen en er daardoor een zekere mate van overlap aanwezig is.



Figuur 32: Ligging secundaire waterkering ter hoogte van de Dorpsstraat in de kern Zevenhoven, met de bijbehorende zones van het Hoogheemraadschap Rijnland (links) en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (rechts) (bron: Legger Regionale Kering en legger AGV)

Bovendien is in het gebied Ursula een bestemming 'Waterstaat-Waterberging' opgenomen, conform het vigerend bestemmingsplan. In dit gebied moet minimaal 20% aan waterberging van het totale plangebied van het terrein Ursula kunnen worden opgevangen, als gevolg van de verschillende ontwikkelingen die op het terrein hebben plaatsgevonden en kunnen plaatsvinden.

Overigens zal voor het bouwen op waterkeringen en het uitvoeren van werken of werkzaamheden op waterkeringen ook vaak een watervergunning op grond van de Keur van de waterbeheerder (Hoogheemraadschappen van Rijnland en Amstel, Gooi en Vecht) nodig zijn. De initiatiefnemer van de activiteiten zal dit zelf moeten nagaan bij de betreffende waterbeheerder en indien nodig zelf een watervergunning moeten aanvragen.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied en / of grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geven de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Amstel, Gooi en Vecht de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De uiteindelijke afweging zal

lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Voor de verwerking van hemelwater geldt de zorgplicht en het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak.

Overig

Er zijn, voor zover bekend, geen knelpunten in het watersysteem aanwezig die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan nadere afweging behoeven.

In het plangebied worden bij recht bovendien geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, anders dan op grond van de geldende bestemmingsplannen al mogelijk is.

Middels wijzigingsbevoegdheden is het bovendien mogelijk om na planwijziging en diverse randvoorwaarden op een aantal locaties woningen te realiseren. Een van de voorwaarden is dat voorzien moet worden in watercompensatie in de vorm van oppervlaktewater, conform het beleid van de waterbeheerder. Volgens de regels van de Keur moet worden voorzien in 15 procent watercompensatie, gerekend over de toename van het verharde oppervlak in het gebied. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het peilvak waarop het plangebied en zijn directe omgeving (en daarmee ook de wijzigingsgebieden, waaronder locatie Noordeinde 13 e.o. in Noordeinde) afwatert, een wateropgave kent. Bij de uitwerking van de plannen zal in goed overleg met de waterbeheerder moeten worden gezien welke waterhuishoudkundige maatregelen nodig zijn om de realisatie van het woongebied mogelijk te maken.

Bovendien ligt nagenoeg het gehele plangebied in een kwelgevoelige polder. De opwaartse grondwaterdruk kan doordoor beperkingen met zich mee brengen bij het graven van oppervlaktewater en het graven van kelders onder de woningen. De Keur de waterbeheerder is hierop eveneens van toepassing.

Omdat de woningontwikkelingen (via wijzigingsbevoegdheid) ook al in de geldende planologische regimes mogelijk zijn en de uitwerking van deze plannen als onderdeel van de planprocedure nog worden voorgelegd aan de waterbeheerders, wordt aangenomen dat nader onderzoek op dit punt in deze fase niet noodzakelijk is.

Watertoets

Het voorontwerpbestemmingsplan is via het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro ter beoordeling voorgelegd worden aan de twee waterschappen / hoogheemraadschappen. Naar aanleiding van hun reactie is het bestemmingsplan aangepast.

5.9 Ecologie

5.9.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

5.9.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daarbuiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn op grond van de Nbw.

Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland)

Naast de bescherming van de Nbw kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS), het samenhangende netwerk van natuurgebieden in Nederland. De EHS wordt tegenwoordig ook aangeduid met Natuurnetwerk Nederland. Het beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in de EHS het 'nee, tenzij'-regime. Ruimtelijke ingrepen in de EHS met negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied zijn in beginsel niet toegestaan. Een dergelijk project kan alleen doorgaan, als er geen reële alternatieven mogelijk zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Een initiatiefnemer is in dit geval verplicht om de negatieve effecten te mitigeren. Dit houdt in dat het optreden van negatieve effecten wordt voorkomen of beperkt door aanvullende maatregelen te treffen. Bij overblijvende negatieve effecten is compensatie de laatste stap om de optredende schade te herstellen.

Onder eigenschappen van de wezenlijke waarden en kenmerken vallen: kwaliteit van het ecosysteem, aaneengeslotenheid en robuustheid, bijzondere soorten en verbindingen. In de provincie Zuid-Holland zijn de wezenlijke waarden en kenmerken uitgewerkt in het natuurbeheerplan.

5.9.3 Soortenbescherming

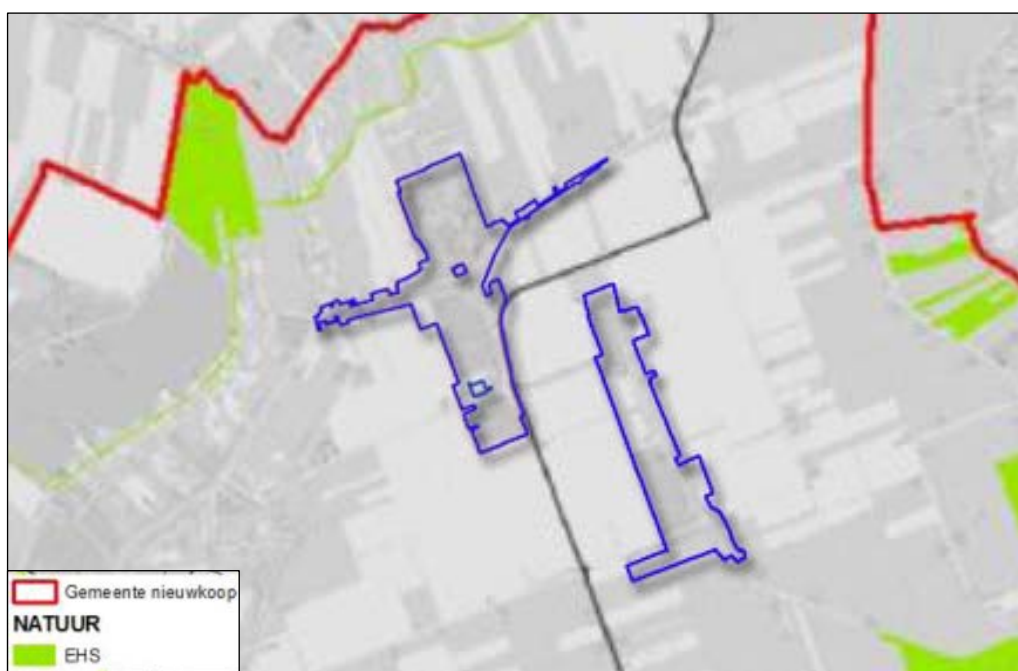
Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten

en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.9.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde gebieden, zoals bedoeld in de Nbw en/of aangeduid met Natuurnetwerk Nederland (EHS). Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied betreft de Nieuwkoopse Plassen op ruim 2,5 kilometer ten zuiden van de kern Zevenhoven. Het meest nabijgelegen deel van de EHS betreft de ecologische verbindingzone vanuit de Langeraaarse Plassen / Geerplas in oostelijke richting, langs de Ringdijk, op ruim 500 meter ten noorden van het landgoed



Figuur 33: Ligging EHS in relatie tot de gemeentegrens en plangebied (bron: Tauw)

Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een actualiseringsplan betreft, waarin de bestaande (planologische) situatie met bijbehorende geldende rechten centraal staat, wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van natuurwaarden en / of beschermde soorten aan de orde is. Daarbij geldt dat de bestaande groene gebieden behouden blijven en als zodanig worden bestemd ('Groen'). Er is geen reden om aan te nemen dat de natuurwaarden dan wel de individuele flora- en faunasoorten als gevolg van de planopzet beperkt worden.

Wel zal tijdens de uitvoering van eventuele (onderhouds)werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dit betekent onder meer dat de aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

Voor de woningbouwlocaties die middels een wijzigingsbevoegdheid in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, zal separaat van dit bestemmingsplan nog een aparte procedure moeten worden doorlopen. Een van de wijzigingsvoorwaarden is dat de woning / woningen vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar dienen te zijn. Het aspect flora en fauna kan in dit kader als onderdeel van het leefmilieu worden beschouwd en dient bij de uitwerking van deze plannen, als onderdeel van de wijzigingsprocedure, nader onderbouwd te worden.

Overigens is specifiek voor de woningbouwontwikkeling aan de Oude Nieuwveenseweg (project Land van Boer Bos deel II), waarvoor recent een uitwerkingsplan en wijzigingsplan is vastgesteld, al een flora- en faunaonderzoek (Flora- en faunatoets, Watersnip Advies te Reeuwijk, juni 2013) uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan het uitwerkingsplan en wijzigingsplan. Wel dient er bij de uitvoering van de plannen invulling gegeven te worden aan diverse mitigerende maatregelen. In de bovengenoemde rapportage zijn deze specifiek benoemd.

5.9.5 Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er op voorhand geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie. Wel zal te allen tijden uitvoering gegeven moeten worden aan de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

5.10 Archeologie

5.10.1 Algemeen

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn. De uitkomsten hiervan worden door het bevoegde gezag meegenomen in de belangenafweging.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Nieuwkoop heeft haar archeologisch beleid afgestemd op de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid- Holland (CHS). De waardering is opgebouwd uit archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden)bouwkundige elementen en structuur. Wat betreft de archeologische verwachtingswaarde waarden is onderscheid gemaakt in een viertal gebieden, te weten:

1. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern);
2. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen;
3. Gebieden met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen;
4. Gebieden met een kleine kans op archeologische sporen.

Naast gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, wordt er in de CHS tevens onderscheid gemaakt in archeologische monumenten van hoge waarde, zeer hoge waarde en beschermde monumenten. Deze laatste drie komen echter niet voor in de gemeente Nieuwkoop.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Aan de verschillende te onderscheiden gebieden met archeologische waarden of verwachtingswaarden is echter wel een diepte- en oppervlakte ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek gekoppeld. Tabel 7 geeft een overzicht van de bij de zones behorende ondergrenzen. De ondergrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden.

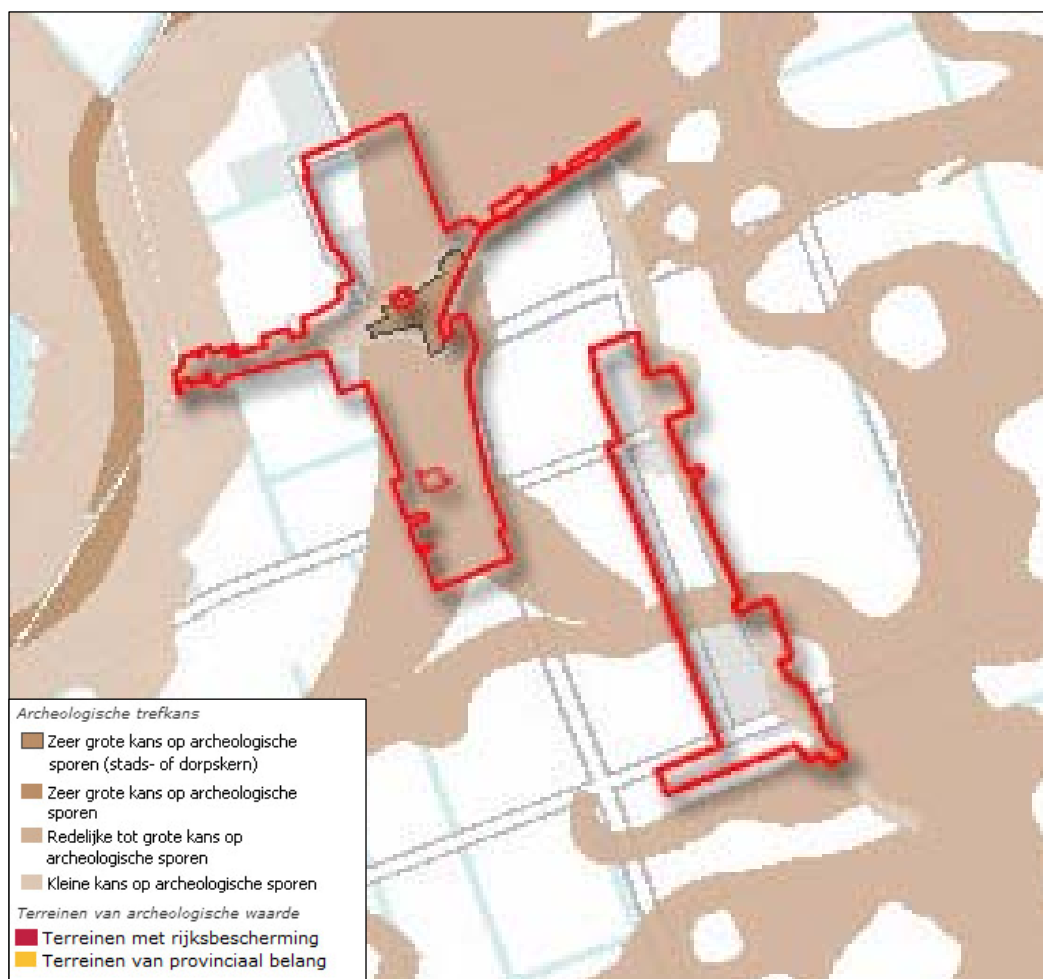
| <i>Te onderscheiden beleidscategorieën</i> | <i>Criterium oppervlakte</i> | <i>Criterium diepte</i> |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| • Zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern) | 100m ² | 0,5m |
| • Zeer grote kans op archeologische sporen | 100m ² | 0,5m |
| • Redelijke kans op archeologische sporen | 2.500m ² | 0,5m |
| • Kleine kans op archeologische sporen | 10.000 m ² | 0,5m |

Tabel 7: Categorisering waarden archeologische beleidskaart met oppervlakte en dieptecriteria

5.10.2 Relatie met het plangebied

Uit bijgaande figuur 34 blijkt dat er in binnen het plangebied gebieden zijn aangeduid waar een zeer grote kans, een redelijke kans en lage kans is op archeologische sporen.

De verschillende (verwachtings)waarden uit het gemeentelijk archeologiebeleid zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een aantal dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie'. In tabel 8 is aangegeven welke dubbelbestemming bij welke (verwachtings)waarde behoort.



Figuur 34: Archeologische trefkans in relatie tot het plangebied (bron: cultuurhistorische waardenkaart provincie Zuid-Holland)

| <i>Te onderscheiden beleidscategorieën</i> | <i>Dubbelbestemming</i> |
|---|--------------------------------|
| • Zeer grote kans op archeologische sporen | Waarde – Archeologie 1 |
| • Redelijke kans op archeologische sporen | Waarde – Archeologie 2 |
| • Kleine kans op archeologische sporen | Waarde – Archeologie 3 |

Tabel 8: Categorisering waarden archeologische beleidskaart en de daarbij behorende dubbelbestemmingen.

Ter bescherming van de archeologische waarden kan het bevoegd gezag, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

Ook als op basis van een uitgevoerd archeologisch onderzoek juist blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig of te verwachten zijn,

kunnen de dubbelbestemmingen daarop worden aangepast. Op grond van een reeds uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek voor het terrein Huize Ursula (Vestigia, rapportnr. V372, 26 februari 2006) is dat het geval.

5.11 Cultuurhistorie

5.11.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Historisch geografische waarden

Aan het verkavelingspatroon en het patroon van wegen, waterlopen, bebouwingslinten en beplantingen kan de ontginningsgeschiedenis van het plangebied worden afgelezen. Verschillende landschappelijke structuren en verkavelingspatronen dateren deels nog uit de ontginningsfase. Daardoor vertegenwoordigen deze patronen een grote historisch-geografische waarde. De Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland en het 'Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Veenstreek' bieden inzicht in de historisch geografische waarden binnen het plangebied. Het betreft:

- De bebouwingslinten op de oeverwallen;
- De bebouwingslinten langs de ontginningsbases;
- De ringdijken en ringvaarten;
- Kades en weteringen in het veenweidelandschap en droogmakerijen.

De voormalige gemeente Liemeer heeft eveneens onderzoek laten uitvoeren naar de cultuurhistorische waarden in het plangebied en in het bijzonder voor de kern Nieuwveen.

Het centrum van Nieuwveen vormt van oorsprong een middeleeuws gebied waarin de bebouwing zich op natuurlijke wijze heeft ontwikkeld tot een typische dorpsverkaveling en bebouwing. Het gaat om een architectonisch, qua ouderdom en functies gevarieerde dorpsbebouwing, die reeds in de gemeentelijke Erfgoedverordening uit 2010 als beschermd dorpsgezicht was aangemerkt.

In het bijzonder gaat het om het verloop van de Hogendijk en de Ringsloot, alsmede de stedenbouwkundige structuur van de Kerkstraat, de Dorpsstraat met boombeplanting en de A.H. Kooimanstraat. Het gebied typeert het verloop van de oorspronkelijke ontginningswegen en de oorspronkelijke bebouwing van Nieuwveen. Een bijzondere plaats daarin neemt de kerk aan de Kerkstraat met het verloop van de Ringsloot, de brug en de Kerkstraat Langs deze verbindingssassen heeft zich langs de Kerkstraat en de zuidzijde van de Dorpsstraat een kleinschalige bebouwingsvorm ontwikkeld. Dit in tegenstelling tot de noordzijde van de Dorpsstraat, waar vanwege de vestiging van huize Ursula meer sprake is van grootschaligere bebouwing.

De samenhang van functies, schaal en verschijningsvorm van bebouwing, wegenstructuur en water en groenvoorziening in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis maakt dat dit gebied is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. In de rapportage 'Vijf beschermingswaardige gebieden in Liemeer' is dit ook bevestigd en nader uiteengezet.

In de gemeentelijke "Erfgoedverordening 2016" zijn de te behouden waarden van het beschermd gemeentelijke dorpsgezicht al gewaarborgd is middels een vergunningenstelsel, is in het voorliggende bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'overige zone - beschermd gemeentelijk dorpsgezicht' opgenomen. Binnen deze zone zijn de gronden mede bestemd voor behoud van de cultuurhistorische waarden van het karakteristieke dorpsgezicht Nieuwveen, waarbij wordt verwezen naar de regels uit de "Erfgoedverordening 2016. De gebiedsaanduiding 'overige zone - beschermd gemeentelijk dorpsgezicht' heeft dan ook veeleer een signaalfunctie.

Bouwhistorische (beschermd) waarden

In het plangebied komen op verschillende plaatsen cultuurhistorische elementen voor die kenmerkend zijn voor een bepaalde plek in het gebied. Deze kunnen iets zeggen over de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Het betreft met name enkele bijzondere gebouwen in de kern Nieuwveen die als gemeentelijke monument zijn aangewezen.

Bescherming van deze gemeentelijke monumenten vindt plaats doordat gebouwen en objecten al vanuit de gemeentelijke 'Erfgoedverordening 2010' bescherming wordt geboden.

Om dubbele regelgeving te voorkomen en flexibiliteit in het plan te houden (een bestemmingsplan is immers 10 jaar geldig en tussentijds kan de monumentenlijst aangepast worden), is er voor gekozen om geen aparte beschermingsregeling voor monumenten in het bestemmingsplan op te nemen. Dit betekent dus niet dat de monumenten zonder meer gesloopt en/of verbouwd mogen worden, maar de bescherming van deze objecten in andere regelgeving is geborgd.

Overigens wordt opgemerkt dat er op dit moment een inventarisatie op het gebied van monumenten in de hele gemeente Nieuwkoop plaatsvindt.

5.12 Kabels en leidingen

5.12.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke bescherming verdienen in het bestemmingsplan.

5.12.2 Relatie met het plangebied

In het plangebied is een regulier kabels- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen bescherming middels een eigen bestemming in het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn in het plangebied een aantal leidingen aanwezig die wel bescherming behoeven door middel van een aparte bestemming.

Allereerst betreffen dit de rioolpersleidingen die door het gebied lopen. Deze genieten middels de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' bescherming. Conform de regels van de waterschappen kennen deze leidingen een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding. Ten tweede gaat het om de hogedrukaardgasleidingen die het plangebied doorsnijden. Hiervoor is een dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen (zie ook paragraaf 5.5.2), met een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Tot slot lopen er diverse drinkwaterleidingen door het plangebied die van belang zijn voor de drinkwaterdistributie in de regio. Conform het beleid van drinkwaterbedrijf Oasen geldt voor dergelijke leidingen, met een doorsnede van 300-500 mm, een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze zone is beschermd met de dubbelbestemming 'Leiding-Water'.

5.13 Duurzaamheid

5.13.1 Uitwerking (regionaal) beleid

Zoals in paragraaf 3.5.9 is aangegeven wordt het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Verder vindt er op verschillende schaalniveaus een nadere uitwerking van de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing plaats.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

Duurzame stedenbouw

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

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Nieuwkoop hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, wegen waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden.

Voor de woningen utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw13 en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening (meest recente versie) of gelijkwaardig of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

Voor de grond-, wegen waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste(altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst (zie ook www.odwh.nl/dubo).

Klimaatprogramma

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

5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.14.1 Beleid en regelgeving

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, de toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag in ruimtelijke plannen (zoals een bestemmingsplan) moet motiveren in hoeverre sprake is van mogelijke effecten op diverse milieuaspecten. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling; de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling (kenmerk en plaats van het project, kenmerk van potentieel effect).

5.14.2 Relatie met het plangebied

Zoals reeds meerdere malen is benadrukt, heeft voorliggend bestemmingsplan vooral tot doel om de bestaande (planologische) situatie vast te leggen. De ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt zijn vooral een vertaling van de geldende planologische regimes en relatief kleinschalige woningbouwontwikkelingen.

Bovendien, gelet op de kenmerken van deze projecten (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project (binnenstedelijk en niet in de buurt van een Natura2000 gebieden) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ditzelfde geldt voor aan aantal functiewijzigingen die, al dan niet via een wijzigingsbevoegdheid, in het plangebied mogelijk worden gemaakt. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Verder is er een aantal bestaande agrarische bedrijven met bijbehorende agrarische gronden in het plan opgenomen. Dit zijn vooral akkerbouwbedrijven. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een grondgebonden veehouderij, een intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn expliciet in voorliggend plan uitgesloten.

Voor het bestemmingsplan geldt dan ook geen m.e.r.-beoordelingsprocedure conform het Besluit m.e.r

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe het beleid voor het plangebied is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot en bestaat uit 7 kaartbladen. De legenda/verklaring is separaat op een kaartblad (nr.8) opgenomen.

In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Bestaande afwijkingen

In het plan komen de nodige bestaande en vergunde situaties voor die afwijken van de bouwregels zoals die onder de bestemmingen zijn voorgeschreven. Voor deze situaties is in artikel 32.2 bepaald dat de bestaande en vergunde situatie in dat geval maatgevend is en niet de voorgeschreven bouwregels onder de bestemmingen. De bestaande afwijkende situatie is met andere woorden positief bestemd en niet onder het overgangsrecht gebracht.

6.4 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

6.4.1 Bestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bouwmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

6.4.2 Dubbelbestemmingen

De dubbelbestemmingen kunnen worden gebruikt voor gronden met een gebruiksfunctie die naast de aangegeven bestemming nog een andere waarde/belang hebben dat bescherming behoeft. Met de dubbelbestemming kan in die situatie een voorrangregeling worden aangegeven.

In het plan zijn een groot aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Zo is er een dubbelbestemming voor gasleidingen (Leiding-Gas), rioolpersleidingen (Leiding-Riool) en ondergrondse hoofdwaterteleidingen (Leiding - Water). Voorts zijn er dubbelbestemmingen voor de waterkeringen (Waterstaat-Waterkering) en waterberging (Waterstaat-Waterberging). Ook zijn er dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden (Waarde – Archeologie 1 t/m 3).

De dubbelbestemmingen liggen over een groot gebied en gaan voor op de onderliggende bestemming. Zo doorkruisen bijvoorbeeld de gasleidingen en waterkeringen een groot gebied.

Met de dubbelbestemming 'Leiding' is een zone aan weerszijden van de betreffende leiding gereserveerd voor de bescherming van de leiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan de belangen van het leidingtransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemmingen.

Voor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' geldt een soortgelijk beschermingsregime, maar dan voor de waterstaatkundige belangen die de betreffende gronden vervullen. Deze dubbelbestemming biedt bescherming aan de waterkerende functie van de dijken. In deze zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de dijkbeheerder

(waterbeheerder). De dijk moet bereikbaar blijven voor onderhoud, en grondwerkzaamheden in en vlak bij de dijk kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan de belangen van de waterkering voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de waterstaatkundige belangen.

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' is opgenomen voor het noordelijk deel van het terrein Ursula (bestemd voor Natuur en Recreatie) en vloeit rechtstreeks voort uit het geldende bestemmingsplan 'Landgoed Ursula'. Hiervoor geldt dat in tijden van wateroverlast, water wordt geborgen.

De dubbelbestemming voor archeologie heeft een wat ander karakter. Daar gaat het namelijk om gebieden met aanwezige archeologische waarden of een archeologische verwachtingswaarde. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Overigens is archeologisch onderzoek alleen nodig vanaf een bepaalde diepte en oppervlakte. Zie hiervoor paragraaf 5.10.

6.5 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Deze begrippen zijn aangevuld met voor het plan relevante begrippen. Daar waar mogelijk heeft een afstemming plaatsgevonden met het bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop'.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 _____ Agrarisch:

Deze bestemming is opgenomen voor en toegespitst op een aantal agrarische gronden die direct grenzen aan het plangebied. Het betreffen vooral agrarische gronden tussen de bestaande bebouwing in de verschillende historische linten, waarbinnen perceelontsluitingen van agrarische bedrijven liggen.

Verder is er een aantal bestaande grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende agrarische gronden in het plan opgenomen. Dit zijn vooral akkerbouwbedrijven. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een grondgebonden veehouderij, een intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn expliciet uitgesloten. Deze agrarische veeteelt- en glastuinbouwbedrijven van zelf liggen niet het plangebied maar maken deel

uit van het aangrenzende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop', welke recent (d.d. 3 november 2016) door de gemeenteraad is vastgesteld.

De bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Per agrarisch is maximaal 1 bedrijfswoning toelaatbaar. Ook deze is alleen binnen het bouwvlak toegestaan.

Verspreid over het plangebied zijn soms wel vrijstaande gebouwtjes, schuren en loodsen aanwezig. Deze zijn specifiek op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – veldschuur'. Ook de bestaande paardenbakken (buitenrijbanen) die buiten het bouwvlak liggen zijn specifiek op de verbeelding aangeduid.

In de bestemming 'Agrarisch' zijn verder verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze zijn afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop'. Zo is wijzigen mogelijk voor een vormaanpassing van het bouwvlak en een vergroting van het bouwvlak. Na bedrijfsbeëindiging kan er worden gewijzigd naar wonen, agrarisch aanverwante bedrijvigheid, zorg en recreatie. Bij een wijziging naar de woonbestemming kan gebruik worden gemaakt van een 'sloop/bonus-regeling' of van de ruimte-voor-ruimte-woning.

Bij de sloop/bonus-regeling zijn extra vierkante meters bijbehorende bouwwerken mogelijk in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In beginsel is maximaal 80m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan bij een burgerwoning. Maar voor de sloop van elke vierkante meter voormalige agrarische bedrijfsgebouwen boven de 80m² geldt een bonus. Daarvan mag de helft worden teruggebouwd (of behouden) als bijbehorend bouwwerk bij de burgerwoning. Dus een voormalige agrarische bedrijfswoning met 500m² bedrijfsgebouwen geeft recht op een burgerwoning met 80m² bijbehorende bouwwerken + 210m² (500-80 = 420: 2 = 210) = 290m² bijbehorende bouwwerken.

Bij de 'ruimte voor ruimte' regeling gaat het om de bouw van een compensatiewoning in ruil voor de sloop van ten minste 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Bij de 'ruimte voor ruimte' regeling kan er dus een extra woning worden gebouwd.

Voor de agrarische gronden die buiten het door de provincie aangeduide bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) liggen, is gelijk aan de agrarische gronden uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' tevens een nadere gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van het aanwezige landschapstype. Het gaat in dit geval om het droogmakerijen landschap, met de volgende kernkwaliteiten:

- een zeer grote mate van openheid, rationele strokenverkaveling, oude ontginningslinten hoger dan omgeving, zichtlijnen vanuit en op het lint.
- lintbebouwing in de oorspronkelijke ontginningsassen, boerderijstroken langs wegen en randen, verspreide boerderijen.
- bomenrijen langs wegen, lijnbeplanting op de erf grenzen solitaire boerderijen, losse erfbeplanting ontginningsassen.

Werkzaamheden zoals het ophogen van gronden, het dempen van watergangen en het aanleggen van verhardingen zijn vergunningplichtig en alleen toegestaan als ze de bovengenoemde landschappelijke waarden niet aantasten.

Artikel 4 Bedrijf

De verspreid liggende bedrijven in de drie kernen, alsmede de geclusterde bedrijvigheid aan de Schoolstraat (kern Noordeinde) en Ambachtsgaarde (kern Zevenhoven) zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Ter plaatse is maximaal bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', zoals die in de bijlage bij de regels is opgesomd. Deze categorieën bedrijven zijn aanvaardbaar in een woonomgeving. Bestaande bedrijven in een hogere categorie, zoals een aannemersbedrijf, zijn specifiek middels de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' toegestaan.

Ook de bestaande bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid.

Wat betreft webwinkels wordt verwezen naar paragraaf 4.3.4 van deze plandoelichting.

Om te voorkomen dat de bedrijvenlijst al te star gaat werken, is in de regels een afwijking van het bestemmingsplan opgenomen voor bedrijven uit naast hogere categorieën dan die direct zijn toegelaten. Voorwaarde is dat de bedrijven wat milieu-uitstraling betreft zijn gelijk te stellen met de direct toegelaten bedrijven. Bedrijven die vallen onder het Bevi worden binnen deze bestemming expliciet uitgesloten.

Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage is aangeduid. In dat geval geldt dat percentage als maximaal te bebouwen oppervlak binnen het bouwvlak.

De maximale toegestane goot- en bouwhoogte zijn eveneens op de verbeelding aangegeven.

Voor alle woningen gelden zoveel mogelijk dezelfde regels. Dus ook voor de bedrijfswoningen binnen deze bestemming.

Artikel 5 Bedrijventerrein

Het bestaande bedrijventerrein 'Schoterhoek' aan de zuidzijde van Nieuwveen is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven, vermeld in de categorieën 1 tot en met 4.2 van de 'Lijst van bedrijven' toegestaan. Op de verbeelding wordt door middel van aanduidingen aangegeven welke categorieën van bedrijvigheid waar op het terrein mogen worden gerealiseerd. De toegestane categorieën zijn dusdanig op de verbeelding opgenomen dat in verband met de nabij gelegen woningen de milieuwetgeving voor bedrijfswoningen in acht is genomen. De systematiek met bedrijfscategorieën zorgt ervoor dat er sprake is van enige flexibiliteit. Indien een bestaand bedrijf vertrekt kan namelijk op die locatie een ander bedrijf zich zonder bestemmingsplanwijziging vestigen, mits dit bedrijf valt binnen de maximaal toegestane milieucategorieën.

De bestaande bedrijfswoningen (max. één per bouwperceel) zijn met een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Op het terrein kunnen ook bedrijfsgebonden kantooruimte (geen zelfstandige kantoren) worden gerealiseerd tot maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 3.000 m² per bedrijf. Deze regeling komt uit het geldende bestemmingsplan en is 1 op 1 overgenomen.

Om te voorkomen dat de bedrijvenlijst al te star gaat werken, is in de regels een afwijking van het bestemmingsplan opgenomen voor bedrijven uit naast hogere categorieën dan die direct zijn toegelaten. Voorwaarde is dat de

bedrijven wat milieu-uitstraling betreft zijn gelijk te stellen met de direct toegelaten bedrijven en passen binnen het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid.

Verder is detailhandel niet toegestaan, met uitzondering van de productiegebonden detailhandel (detailhandel in voedings- en genotmiddelen uitgesloten) en webwinkels. Wat betreft laatstgenoemde wordt verwezen naar paragraaf 4.3.4 van deze plantoelichting.

Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Dit bouwvlak mag overeenkomstig het geldende bestemmingsplan voor maximaal 90% wordt bebouwd, wat in de regels is vastgelegd. Bijbehorende bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Daarbij geldt dat de gronden buiten het bouwvlak maximaal 50% bebouwd mogen worden.

De maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 meter en is op de verbeelding aangegeven. Via een afwijkingsbevoegdheid is een hogere bouwhoogte (tot 14 meter) toegestaan. Hieraan is wel een aantal voorwaarden aan gekoppeld. Ook zijn er regels opgenomen over de afstanden tot perceelsgrenzen.

Artikel 6 Centrum

De bestemming 'Centrum' omvat het winkelconcentratiegebied in de kern Nieuwveen. Hier zijn de functies detailhandel (uitsluitend op de begane grond), dienstverlening, maatschappelijk en wonen mogelijk.

De bestaande supermarkt aan de Dorpsstraat is daarbij specifiek aangeduid met een gelijknamige aanduiding.

Horecafuncties zijn niet 'bij recht' toegestaan, maar via een afwijkingsbevoegdheid. Het gaat daarbij om 'lichte horeca' (zoals een ijssalon, snackbar en restaurant) en 'middelzware horeca' (bijvoorbeeld een café).

Voor wat betreft deze horeca indeling wordt aangesloten bij een 'Lijst van Horecabedrijven'. In dit kader wordt ook verwezen naar de toelichting onder artikel 10 (Horeca).

Wat betreft het aspect wonen geldt het volgende. Bestaande grondgebonden woningen zijn toegestaan, voor zover ze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Extra woningen op de begane grond zijn niet gewenst binnen de bestemming 'Centrum'. Hier dient de detailhandelsfunctie centraal te staan samen met andere bezoekersaantrekkende functies. Een aaneengesloten winkelfront is het meest optimaal voor het functioneren van het winkelapparaat. Het aantal woningen is daarop op de verbeelding aangeduid.

Wel zijn extra woningen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt, zowel op de verdieping als op de begane grond. Deze dienen o.a. te voldoen aan het gemeentelijke woningbouwprogramma.

De gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage is opgenomen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn ook op de verbeelding aangeduid. Bijbehorende bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Aan de zijde van de Ringsloot dient wel een deel vrij te blijven van gebouwen. In dit kader is de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen.

Artikel 7 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is een vertaling van de bestemming 'Dienstverlening en detailhandel' uit de geldende bestemmingsplannen waarbij diverse functies direct zijn toegelaten, te weten: detailhandel (uitsluitend op de begane grond), dienstverlening en wonen. De opzet van de bestemmingsregeling laat in principe veel ruimte voor de uitwisseling van functies. Ook een combinatie van functies is mogelijk.

Omdat de functie dienstverlening niet nader is gespecificeerd en daarmee erg breed is gedefinieerd, is in de bestemmingsomschrijving ook aangegeven dat maatschappelijke doeleinden in de vorm van medische en sociaal-medische voorzieningen (zoals een huisarts, fysiotherapeut) zijn toegestaan.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid. Wel zijn extra woningen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt, zowel op de verdieping als op de begane grond. Deze dienen o.a. te voldoen aan het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden worden drie zones onderscheiden.

Deze worden achtereenvolgens gevormd door:

1. Het bouwvlak. Binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak dienen de hoofdgebouwen te worden gesitueerd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn ook op de verbeelding aangeduid.
2. Het gebied buiten het bouwvlak. Binnen deze zone mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. In de regels is een maximum oppervlak voor bijbehorende bouwwerken opgenomen, evenals toegestane goot- en bouwhoogte.
3. Een 'zone onbebouwd' kan voorkomen tussen het hoofdgebouw en het openbaar gebied, maar ook aan de achterkant van de kavels. Dit is op de verbeelding aangeduid met 'bijgebouwen uitgesloten'. Door middel van deze aanduiding wordt het bestaande straatbeeld beschermd of wordt het open gebied gehandhaafd. De 'zone onbebouwd' wordt alleen daar gebruikt waar bescherming van de bestaande ruimtelijke karakteristiek gewenst is.

Artikel 8 Gemengd - Ursula

Deze bestemming is opgenomen voor het westelijk deel van het landgoed Ursula. Op grond van de plannen die specifiek voor dit terrein zijn opgesteld wordt dit gebied aangemerkt als overgangszone van 'instituut' naar 'maatschappij', waarbij zowel wonen als wonen met zorg mogelijk moet zijn. Om de verschillende functies, nieuwe uitgangspunten en bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan in het voorliggende bestemmingsplan 1 op 1 over te kunnen nemen is hierop een 'eigen' gemengde bestemming opgenomen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.4.1 van deze plantoelichting.

Artikel 9 Groen

Het structuurbepalend groen heeft de bestemming 'Groen' gekregen. In veel gevallen gaat het om groen met een afschermdende of bufferfunctie.

Het snippergroen valt in het voorliggende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Binnen de bestemming is het mogelijk om zaken als speelplaatsen, waterlopen, parkeerplaatsen en in- en uitritten voor aangrenzende bouwpercelen te realiseren. De groenstrook aan de Hogendijk in de kern Nieuwveen, alsook op de hoek Vlijtlaan/Dorpstraat in Zevenhoven, zijn tevens gedeeltelijk in gebruik als dierenweide en hebben daarmee tevens een functie voor extensief agrarisch medegebruik. Hiervoor is de aanduiding 'agrarisch' opgenomen.

Verder is er incidenteel nog een paardenbak (buitenrijbaan) aanwezig, welke eveneens specifiek op de verbeelding is aangeduid.

Binnen groen zijn in principe geen gebouwen toegestaan. Uitzondering hierop vorm de gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en reeds bestaande veldschuren en/of een gebouwen ten behoeve van dierenweiden. Deze laatst genoemde gebouwen komen incidenteel binnen de groenstrook aan de Hogendijk (kern Nieuwveen) voor en zijn specifiek middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' op de verbeelding weergegeven.

Ook voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen, e.d.) zijn bouwregels opgenomen. Deze zijn tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' en 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' gelden afwijkende bouwhoogten.

Artikel 10 Horeca

Uitgangspunt is het handhaven van de bestaande horecavestigingen. Bij de aanwezigheid van horecavoorzieningen is het van belang dat ter plaatse van nabijgelegen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dat horecavoorzieningen op een gewenste locatie hun bedrijf kunnen uitoefenen. Daarbij wordt gewerkt met een zogenaamde 'Lijst van Horecabedrijven'. In de gemeente Nieuwkoop wordt onderscheid gemaakt in diverse typen horeca, te weten:

- Lichte horeca (categorie 1):
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (vooral voor verstrekking van etenswaren en maaltijden) en waarbij het hoofddoel niet is gericht op het schenken van alcoholhoudende dranken, zoals lunchroom, cafetaria en restaurant.
- Middelzware horeca (categorie 2):
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht zijn geopend en met een accent op het schenken van alcohol, zoals een café en zalenverhuur.
- Zware horeca (categorie 3):
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken (grote verkeersaantrekkende werking), zoals een discotheek en partycentrum.

In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Voor bestaande horecavestigingen in de drie kernen is de bestemming 'Horeca' opgenomen, waarbij horecafuncties tot en met horecacategorie 2 op basis van de bovengenoemde indeling zijn toegestaan. Voor het partycentrum 't Trefpunt aan de S. van Drielstraat (Zevenhoven) en de bestaande horecavestiging aan de Uiterbuurterweg 37 in Nieuwveen is een aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' opgenomen, welke recht doet aan de bestaande en planologische horecafunctie ter plaatse. Naast de horecafunctie is ook wonen toegestaan, als dit op de verbeelding met de aanduiding 'wonen' is weergegeven.

In de bouwregels zijn regels opgenomen over het bouwvlak, hoogten, e.d.. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Buiten het bouwvlak zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan, behalve als de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is opgenomen.

Artikel 11 Maatschappelijk

Dit is een brede bestemming voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen die in de vorige bestemmingsplannen ook al een bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' hadden. Hierbinnen zijn derhalve verschillende maatschappelijke functies mogelijk, zoals scholen, kerken en zorginstellingen. Ook het gemeentehuis valt binnen deze bestemming. Specifieke maatschappelijke functies, zoals de begraafplaats, zijn op maat bestemd. Deze functies zijn zo specifiek dat ter plaatse niet zonder meer een andere maatschappelijke functie kan worden toegestaan. Naast de horecafunctie is ook wonen toegestaan, echter alleen als dit op de verbeelding met de aanduiding 'wonen' is weergegeven.

In de bouwregels zijn regels opgenomen over het bebouwingspercentage, hoogten, e.d. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage is aangeduid. In dat geval geldt dat percentage als maximaal te bebouwen oppervlak binnen het bouwvlak. Ook is het aantal toegestane woningen middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduid.

Artikel 12 Natuur

Deze bestemming is opgenomen voor het noordwestelijk deel van het terrein Ursula, waarvoor ook in het geldende bestemmingsplan 'Landgoed Ursula' eenzelfde bestemming is opgenomen. De bestemming is gericht op het behoud en herstel van de bestaande natuurlijke waarden en de ontwikkeling van potentiële natuurlijke waarden. Werkzaamheden die afbreuk kunnen doen aan deze natuurlijke waarden zijn vergunningplichtig. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 13 Recreatie

Ook deze bestemming is een vertaling uit het bestemmingsplan 'Landgoed Ursula', en heeft betrekking op de verblijfsrecreatieve voorzieningen behorende bij de aangrenzende zorginstelling. Binnen deze bestemming zijn beperkte bouw mogelijkheden toegestaan, waarbij geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak opgericht moeten worden. Het toegestane aantal vierkante meters aan gebouwen is afhankelijk van het aangeduide bebouwingspercentage.

Artikel 14 Sport

De in het plangebied aanwezige sportvoorzieningen (zoals sportvelden en sporthallen) hebben de bestemming 'Sport'. Binnen de bestemming kunnen gebouwen worden gerealiseerd voor het uitoefenen van sportactiviteiten. Andere voorzieningen die ten dienste staan van de bestemming zijn eveneens mogelijk.

Binnen deze bestemming zijn beperkte bouwmogelijkheden toegestaan, waarbij geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak opgericht moeten worden. Het toegestane aantal vierkante meters aan gebouwen is afhankelijk van het aangeduide bebouwingspercentage. Ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' zijn ook buiten het bouwvlak gebouwen toegestaan, in de zin van tribunes en sanitaire voorzieningen ten dienste van de sportactiviteiten.

Artikel 15 Tuin

De bestemming 'Tuin' is in de regel opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. Ook komt deze voor op delen van tuinen die grenzen aan openbaar gebied. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd. In enkele situaties zijn wel gebouwen toegestaan, veelal bestaande situaties. Deze zijn middels de aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding weergegeven. Ook is een specifieke 'erkerregeling' in de regels opgenomen.

De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling', waarmee wordt geregeld dat de gronden met een tuinbestemming voor maximaal 50% bebouwd mogen worden, is een vertaling van de regeling uit het vastgestelde uitwerkingsplan voor de woningbouwontwikkeling aan de Oude Nieuwveenseweg (Project Boer Bos 2).

Artikel 16 Verkeer

In de bestemmingsregeling wordt het onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen (bestemming 'Verkeer') en verblijfsgebieden (bestemming 'Verkeer Verblijfsgebied'). Veelal zijn de wegen met een 50 km/u-regime of meer bestemd tot 'Verkeer'. De bestemming 'Verkeer' is ruim van opzet, zodat aanpassingen in de wegprofielen mogelijk zijn zonder aanpassing van het bestemmingsplan.

In de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding), bushokjes en afvalcontainers ook vergunningvrij zijn.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

Voor de wegen met een 30 km/h-regime en overwegend verblijfsfunctie is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen.

Ook in deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan, evenals bouwwerken, geen

gebouwen zijnde. Garageboxen vormen hierop een uitzondering. Deze zijn specifiek aangeduid.

Artikel 18 Water

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande oppervlaktewater. Het betreft bestaande waterlopen die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een belangrijke functie hebben, zoals de Ringsloot.

Op gronden met de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van 3 meter. Ook zijn specifieke bouwregels voor steigers of aanleggelegenheden opgenomen.

Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de gronden met de bestemming 'Water' is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Onder dergelijke werkzaamheden vallen onder andere heiwerkzaamheden en het aanleggen van kabels en leidingen.

Artikel 19 Wonen

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande burgerwoningen in het plangebied. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat er meer woningen zijn toegestaan door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor mantelzorg (maximaal 75m²) en voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3.1 en 4.3.2 van deze plantoelichting.

Woningen moeten binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd. In de meeste gevallen zijn de bouwvlakken 10 meter diep (horizontaal gemeten). Hierbij is aangesloten bij de bouwdiepte zoals die voor aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) in de geldende bestemmingsplannen is opgenomen. Voor de vrijstaande en halfvrijstaande (twee-aaneen gebouwde) woningen is een bouwdiepte van 12 meter aangehouden. In veel gevallen zijn de 'standaardmaten' iets dieper dan de bestaande woningen. Op deze wijze wordt, veelal aan de achterzijde van de woning, de mogelijkheid geboden om de woning uit te breiden en tegemoet te komen aan de wensen voor meer wooncomfort.

Bij sloop/herbouw dient in beginsel ten minste 80% van het te herbouwen hoofdgebouw gelegen te zijn binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken, waarbij onder andere de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moet zijn.

Verder is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen in de dorpen gestandaardiseerd. Deze bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. Alleen afwijkende goothoogten en bouwhoogten worden op de (analoge)verbeelding aangegeven. Ook komt het voor dat op een deel van de woning op de verbeelding een maximale hoogte is opgenomen. Dit is gedaan om de huidige karakteristieke afwisseling van bouwhoogtes vast te houden en verandering van de verschijningsvorm te voorkomen, mede om het straatbeeld te behouden.

Bijbehorende bouwwerken (Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen)

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing, alsmede regels om een zekere verhouding bebouwd-onbebouwd zeker te stellen bij woonpercelen. In de gemeente Nieuwkoop wordt daartoe de volgende 'standaard' bijgebouwenregeling gehanteerd in het stedelijke gebied.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd, waarbij voor de omvang een zogenaamde 'getrapte regeling' wordt gehanteerd zoals die reeds is vastgelegd in de regels van de bestemmingsplannen voor de overige kernen, zoals 'Kern Nieuwkoop'.

Tot een bouwperceel met een oppervlakte van 500 m² is maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, mits het mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd. Voor woningen op een bouwperceel groter dan 500 m² is maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Op grote kavels is dus meer mogelijk dan op kleinere kavels. Bij kleine kavels ondervinden de burens namelijk doorgaans eerder hinder van de bebouwing op het naastgelegen erf dan bij grote kavels en voorkomen moet worden dat kleine achtererven helemaal dichtslibben met bebouwing.

Verder is er voor bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande woningen nog een extra bepaling opgenomen om het vrijstaande karakter te benadrukken. Zo zijn bij vrijstaande woningen geen bijbehorende bouwwerken toegestaan in één van beide stroken van 3 meter, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens.

Verder zijn er maximale goot- en bouwhoogten voor bijbehorende bouwwerken in de regels opgenomen. Deze zijn gesteld op respectievelijk 3 en 5,5 meter.

Ook voor het bouwen van overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere bouwregels opgenomen.

Artikel 20 Wonen - Woonwagenstandplaats

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande woonwagenstandplaatsen aan de W.P. Speelmanweg in Nieuwveen. Hier is er voor gekozen om de drie woonwagens in een bouwvlak op te nemen en de bouwregels daar op af te stemmen.

Artikel 21 Leiding – Gas

Met deze dubbelbestemming is beoogd om de belangen van het gastransport door leidingen te beschermen. Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 22 Leiding - Riool

Met deze dubbelbestemming is beoogd om de belangen van rioolpersleidingen te beschermen. Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 23 Leiding - Water

Met deze dubbelbestemming is beoogd om de belangen van wezenlijke waterleidingen (hoofdtransport) te beschermen. Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

Met deze dubbelbestemming is beoogd om de archeologische verwachtingswaarde van de gronden te beschermen. Hier gaat het om een hoge verwachtingswaarde. Dat betekent dat werkzaamheden die een oppervlakte van meer dan 100m² beslaan en dieper gaan dan 50 cm alleen toelaatbaar zijn als vooraf archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Als bij het onderzoek archeologische waarden worden aangetroffen dienen maatregelen te worden genomen om deze afdoende te beschermen. Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

Hiervoor geldt hetzelfde als is vermeld bij 'Waarde-Archeologie 1', zij het dat het hier gaat om gronden met middelhoge verwachtingswaarde en een oppervlakteondergrens van 2.500 m² geldt voor het verrichten van archeologisch onderzoek. Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

Hiervoor geldt hetzelfde als is vermeld bij 'Waarde-Archeologie 1', zij het dat het hier gaat om gronden met lage verwachtingswaarde en een oppervlakteondergrens van 10.000 m² geldt voor het verrichten van archeologisch onderzoek. Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Op de provinciale archeologische verwachtingenkaart zijn ook gebieden met een lage archeologische verwachting aangegeven, met een omvang kleiner dan 10.000m². Deze zijn niet overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, aangezien het verrichten van onderzoek nooit nodig zal zijn.

Artikel 27 Waterstaat - Waterberging

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' is opgenomen voor het noordelijk deel van het terrein Ursula (bestemd voor Natuur en Recreatie) en vloeit rechtstreeks voort uit het geldende bestemmingsplan 'Landgoed Ursula'. Hiervoor geldt dat in tijden van wateroverlast, water wordt geborgen.

Artikel 28 Waterstaat - Waterkering

Met deze dubbelbestemming is beoogd om de belangen van de waterkering te beschermen. Zie hiervoor onder paragraaf 6.4.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 29 Anti-dubbelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 30 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter

overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden omgevingsvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Anders dan onder het overgangrecht geldt voor deze positief bestemde overschrijdingen dus niet de beperking dat slechts een gedeeltelijke vervanging mag plaatsvinden. Sloop en vervangende nieuwbouw zijn gewoon toegestaan.

In deze bepaling zijn ook regels opgenomen voor ondergrondse bebouwing, evenals regels voor dakkapellen, dakterrassen en ondergeschikte bouwdelen. Ook is er een koppeling gelegd met het parkeerbeleid binnen de gemeente.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zelf (artikel 2.1). In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Naar aanleiding van het raadsbesluit om Nieuwkoop Schaliegasvrij te maken is in de algemene gebruiksregels een verbod opgenomen op het (proef)boren en winnen van schaliegas.

Ook is er een koppeling gelegd met het parkeerbeleid binnen de gemeente.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de bepalingen uit het Luchthavenindielingsbesluit van Schiphol (aangeduid met 'luchtvaartverkeerzone-lib' en 'luchtvaartverkeerzone-20ke) en een bepaling voor het behoud van het beschermd gemeentelijk dorpsgezicht Nieuwveen ('overige zone - beschermd gemeentelijk dorpsgezicht').

Verder zijn de veiligheidsafstanden als onderdeel van de bestaande gasdrukmeet- en regelstations middels de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – barim 1' en 'veiligheidszone – barim 2' opgenomen. Binnen deze zones zijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

In het plan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden en specifieke afwijkingsregels die alleen kunnen worden toegepast binnen de bestemmingen waarin ze zijn opgenomen.

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Ook is een mogelijkheid opgenomen voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de desbetreffende 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' of 'Lijst van Horecabedrijven', maar die naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegelaten bedrijven.

Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

In het plan zijn algemene wijzigingsregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden en specifieke wijzigingsregels die alleen kunnen worden toegepast binnen de bestemmingen waarin ze zijn opgenomen. Zo is een algemene wijzigingsregel opgenomen ten behoeve van een overschrijding van bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter als dat bijvoorbeeld nodig is voor een technisch betere realisering van de bestemming.

Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de mogelijkheid wordt geboden om op grond van de provinciale Verordening Ruimte gebruik te maken van de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling, waarbij in ruil voor sloop van gebouwen (1000 m²) of kassen (5000 m²) één nieuwe woning teruggebouwd mag worden.

De sanering van deze gebouwen hoeft niet op eigen terrein plaats te vinden. Initiatiefnemers kunnen ook oppervlakte aan schuren/loodsen en/of glasoppervlak aankopen dat reeds door derden is aangeboden op een zogenaamde 'beurs'.

In het kader van de bovengenoemde ruimte-voor-ruimte regeling is er een concreet verzoek voor de sloop van een loods/schuur aan de Oude Nieuweveenseweg 88 (te Nieuwveen) ingediend. Specifiek voor deze ontwikkeling is een aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 3' opgenomen. Hieraan is nog wel een aantal voorwaarden verbonden.

Tot slot zijn in dit artikel diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen die betrekking hebben op specifieke percelen waarbij de functiewijzigingen op meerdere (aangrenzende) bestemmingen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 35 Overgangsregels

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 36 Slotregel

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

7.1.1 Inleiding

Samen met het bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

7.1.2 Conserverend deel van het bestemmingsplan

Zoals gezegd heeft het bestemmingsplan voornamelijk een conserverend karakter: er is uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situaties en het overnemen van bestaande bouwrechten uit vigerende bestemmingsplannen. Het is vooralsnog niet noodzakelijk gebleken hiervoor een exploitatieplan op te stellen.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

Voor nieuwe ontwikkelingen (zie paragraaf 7.3) wordt, daar waar nodig, een kostenverhaalovereenkomst met de initiatiefnemers gesloten.

7.2 Planschade

7.2.1 Inleiding

Als ten behoeve van een bouwplan, een project of een ander verzoek door middel van een besluit wordt afgeweken van de bouw- of gebruiksbepalingen van een bestemmingsplan, kan planschade ontstaan. Wanneer het financiële risico van deze planschade niet voorafgaand op de initiatiefnemers wordt afgewenteld, komt deze voor rekening van de gemeente. In het geval dat een initiatiefnemer meer of anders wil bouwen dan het geldende bestemmingsplan toelaat en derhalve een beroep doet op een planologische afwijkmogelijkheid, is het redelijk dat deze initiatiefnemer daarvoor ook het financiële risico draagt. Een instrument om te waarborgen dat de initiatiefnemer het financiële risico draagt is een planschadeovereenkomst.

De essentie van een planschadeverhaalsovereenkomst is dat de initiatiefnemer tot de ruimtelijke ontwikkeling geheel of gedeeltelijk de kosten van planschade draagt. De tegemoetkoming in planschade wordt door de gemeente (op aanvraag) betaald aan de benadeelde. Deze kosten van de tegemoetkoming kan de gemeente vervolgens verhalen bij de initiatiefnemer op grond van de planschadeverhaalsovereenkomst.

Daarbij geldt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade daarbij voor rekening van de aanvrager blijft. Daarnaast wordt ook een waardevermindering van maximaal 2% ontstaan door een verandering in het planologische regime binnen het normale maatschappelijke risico gerekend.

7.2.2 Conserverend deel van het bestemmingsplan

Zoals reeds genoemd is het voorliggende bestemmingsplan vooral een actualisering van de bestaande situatie en planologische rechten. De in het plangebied aanwezige gronden, alsook bijbehorende bedrijfs- en woonbebouwing worden in het bestemmingsplan niet ingrijpend of niet nadelig veranderd. Planschade, die het normale maatschappelijke risico zoals hiervoor genoemd overschrijdt, wordt in dit verband dus ook niet verwacht.

Voor nieuwe ontwikkelingen (zie navolgende 7.3) wordt, daar waar nodig, een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemers gesloten.

7.3 Nieuwe ontwikkelingen

De kosten voor de nieuwe ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (zie paragraaf 4.4 van deze plandoelichting), worden gedragen door de (particuliere) initiatiefnemers. Hier zijn geen kosten voor de gemeente aan verbonden, anders dan kosten van het ambtelijke apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen.

De gemeente Nieuwkoop zal anterieure overeenkomsten afsluiten met de initiatiefnemers, waarin onder meer afspraken over het kostenverhaal zullen worden vastgelegd. Eventuele planschadekosten maken hiervan deel uit.

Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkelingen verbonden en is het kostenverhaal verzekerd.

Indien geen anterieure overeenkomst wordt gesloten met een initiatiefnemer, wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten met deze initiatiefnemer.

7.4 Conclusie

Er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is vooreerst niet nodig.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde' heeft vanaf donderdag 3 december 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is op 8 december 2015 een inloopmiddag en -avond voor belangstellenden georganiseerd waar het plan is toegelicht.

In de periode van ter inzage legging zijn 28 inspraakreacties ingediend. Deze zijn in de 'Nota van inspraak bestemmingsplan Kern Nieuwveen – Zevenhoven – Noordeinde' samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De betreffende nota is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Op grond van artikel 3.1.1 uit het Bro zijn diverse instanties benaderd om deel te nemen aan dit zogenoemde vooroverleg. In totaal hebben 7 overlegpartners gereageerd. De binnengekomen reacties zijn in de 'Nota van wettelijk vooroverleg bestemmingsplan Kern Nieuwveen – Zevenhoven – Noordeinde' opgenomen. Ook deze nota is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd, waarnaar wordt verwezen.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Nieuwveen & Zevenhoven & Noordeinde' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van 16 mei 2016 tot en met 22 juni 2016 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeente. Er zijn in totaal 25 schriftelijke zienswijzen ingekomen, waarvan 24 ontvankelijk (1 zienswijze is buiten de gestelde termijn binnengekomen).

De 24 zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Nota zienswijzen', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de reacties, wordt derhalve verwezen naar deze nota.

