

## Wijzigingsplan Nieuweens Jaagpad 35, Nieuwveen Toelichting



Wijzigingsplan Nieuwveens Jaagpad 35, Nieuwveen  
Toelichting

Datum : 22 september 2020  
Kenmerk : 20022494/JLA/rap1  
IMRO : NL.IMRO.0569.wpGLASnieujagpd35-va01  
Auteur : Dhr. J.C. Langeweg MSc  
Vrijgave : ir. H.J. Breukelman MSc

Opdrachtgever : Dhr. J. Voorend  
A.H. Kooistrastraat 23  
2441 CN Nieuwveen

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



## INHOUDSOPGAVE

- I. TOELICHTING
- II. REGELS
- III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)
- IV. VERBEELDING



## I. TOELICHTING

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding .....	6
1.2	Ligging projectgebied .....	6
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	7
1.4	Gekozen planopzet .....	8
1.5	Leeswijzer .....	8
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving .....</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>10</b>
3.1	Rijksbeleid .....	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid .....	10
3.3	Gemeentelijk beleid .....	11
<b>4.</b>	<b>Omgevingsaspecten .....</b>	<b>14</b>
4.1	Bedrijven- en milieuzonering .....	14
4.2	Luchthavenindelingbesluit Schiphol: 20Ke- contour .....	16
4.3	Externe Veiligheid .....	17
4.4	Cultuurhistorische waarden .....	18
4.5	Water .....	18
4.6	Luchtkwaliteit .....	18
4.7	Geluid .....	19
4.8	Bodem .....	19
4.9	M.e.r. beoordeling .....	20
<b>5.</b>	<b>Juridische aspecten .....</b>	<b>22</b>
5.1	Inleiding .....	22
5.2	Opzet van de planregels .....	22
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>23</b>
6.1	Financiële uitvoerbaarheid .....	23
6.2	Eindconclusie .....	23

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

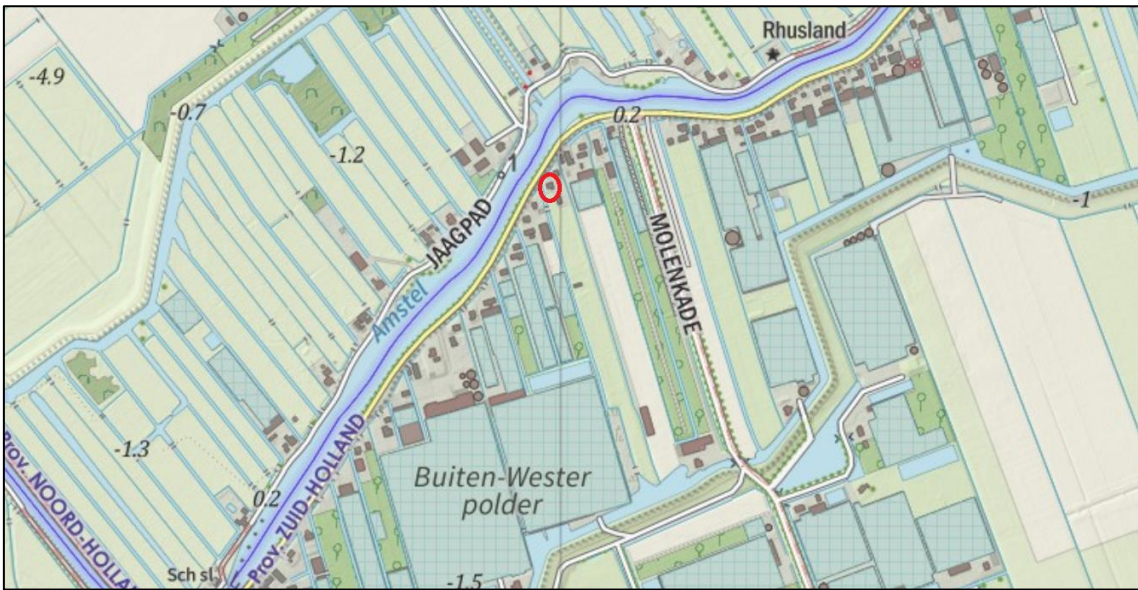
Door de initiatiefnemer dhr. J. Voorend, is IDDS gevraagd om een ruimtelijke motivatie te schrijven voor een transformatie van een bestaande bedrijfswoning naar de bestemming 'Wonen' (conform art. 4.5.1 van het bestemmingsplan Glastuinbouw). Het betreft enkel een functiewijziging waarbij er geen uitpandige wijzigingen worden aangebracht aan het pand. Het is niet mogelijk om zonder ruimtelijke procedure de woning te betrekken als burgerwoning. Wel biedt het huidige bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid ruimte om onder voorwaarden mee te werken met een dergelijke wijziging.

### 1.2 Ligging projectgebied

Het betreft het adres Nieuweveens Jaagpad 35, kadastraal bekend als gem. Nieuwkoop Sectie C 1966. Het perceel is gelegen in de lintbebouwing langs het Nieuweveens Jaagpad en langs de Amstel. Het plangebied heeft enkel betrekking op het genoemde perceel. Deze grenzen worden dan ook aangehouden als afbakening van het gebied. De velden achter het perceel maken geen onderdeel uit van het gebied. Voor wat betreft het wijzigingsplan, geldt daarnaast ook dat het gebied aangeduid met de bestemming 'tuin' geen onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan. Zie de verbeelding voor de exacte afbakening van het plangebied.



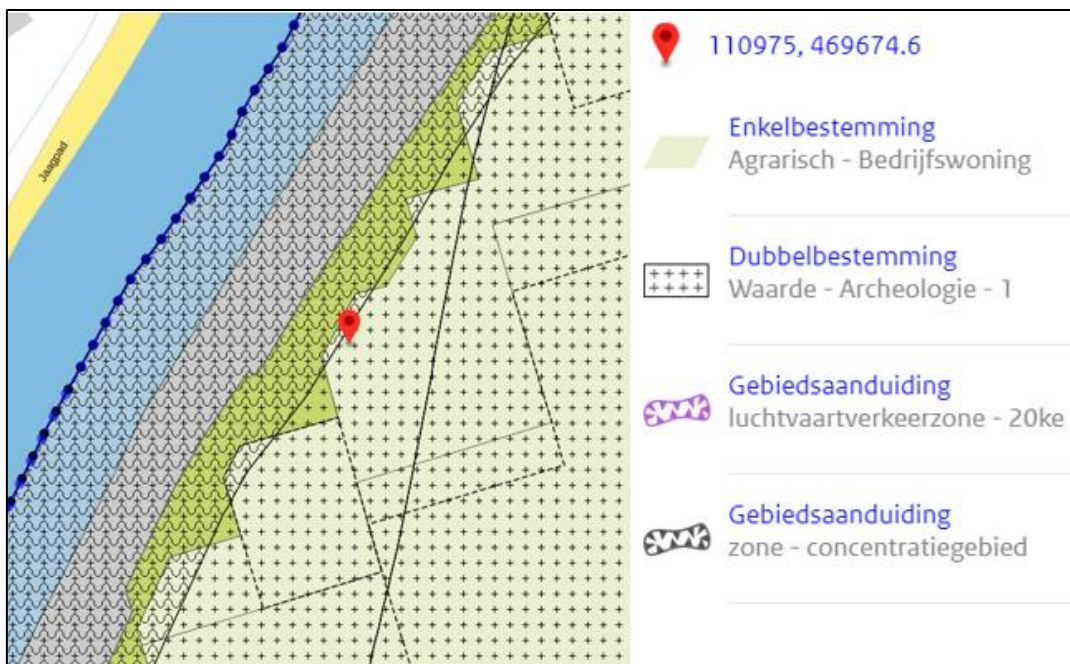
Figuur 1: Kadastraal perceel – kadastralekaart.nl



Figuur 2: Ligging van het projectgebied – gemeenteadlas.nl

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel kent in het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplannen Glastuinbouw’ met codering NL.IMRO.0569.BPGlastuinbouw-va02, op dit moment de enkelbestemming ‘Agrarisch – bedrijfswoning’. Ook kent het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1’ en de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeer – 20ke’ en ‘zone – concentratiegebied’.



Figuur 3: Uitsnede huidige bestemmingsplan

Vanwege de eerdere beëindiging van de agrarische activiteiten en het verwijderen van de

kassen van het achterliggende en naastgelegen perceel, is de functie van bedrijfswoning feitelijk komen te vervallen. Daarbij leent de lange, smalle kavel zich slecht voor de exploitatie van een eventueel nieuw op te richten glastuinbouwbedrijf. Teneinde de woonfunctie van de bedrijfswoning te behouden, verzoekt de aanvrager de bestemming: bedrijfswoning, om te zetten naar woning.

Gelet op het opgenomen artikel 4.5.1 Wijzigen bedrijfswoning naar wonen uit het huidige bestemmingsplan, kan dit middels een wijzigingsplan. Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen onder de volgende voorwaarden:

- a. de desbetreffende woning niet meer als bedrijfswoning functioneert;
- b. de bereikbaarheid van het achterliggende agrarische bedrijf is gewaarborgd;
- c. de omliggende agrarische bedrijven daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- d. ~~ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid;~~
- e. ~~ter plaatse van de aanduiding 'luchthavenverkeerszone lib' een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet is verkregen.~~

In de volgende hoofdstukken wordt gemotiveerd hoe de omzetting passend is binnen het beleid en waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt niet in gegaan op de bovengenoemde onderdelen d en e, aangezien deze specifieke kavel die aanduidingen niet kent.

Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is het dus mogelijk om het perceel voor de wo onfunctie te gebruiken.

#### 1.4 Gekozen planopzet

Het wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het huidige bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch- planologische regeling bestaat uit de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Beide zijn gebaseerde op het bestemmingsplan "Glastuinbouw" en bieden het kader voor het te realiseren project. De juridisch bindende stukken worden nader onderbouwd met de toelichting.

Voor wat betreft de planopzet, sluit het wijzigingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan "Glastuinbouw". Het plan is daarnaast opgesteld met inachtnaam de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012). En het Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012.

#### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader toegelicht. De relevante onderzoeken komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling van het plan. De maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 aan de orde. Daarna volgen de bijlagen en de regels.



## 2. Planbeschrijving

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een bestaande (voormalige) bedrijfswoning. Voorheen behoorde de bedrijfswoning bij de naastgelegen percelen, welke inmiddels in verband met de bedrijfsvoering, zijn gesplitst. Vanwege de recente verhuizing van de huidige eigenaar, staat woning nu leeg. Verkoop als bedrijfswoning is feitelijk niet realiseerbaar doordat de lange en smalle kavel zich slecht leent voor de exploitatie van een nieuw op te richten glastuinbouwbedrijf.



Figuur 4: Onderzoeklocatie Nieuwveens Jaagpad 35, Nieuwveen (bron: PDOK)



Figuur 5: Foto van de huidige situatie gezien vanuit het Nieuwveens Jaagpad



### 3.3 Gemeentelijk beleid

De transformatie van het pand dient te passen binnen het gemeentelijk beleid. Het meest relevante beleid in het kader van deze woning is de Woonvisie.

#### *Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025*

De gemeenteraad van Nieuwkoop, heeft in 2016 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Deze verving de oude visie uit 2011. De drie overkoepelende thema's op basis van de belangrijkste ontwikkelingen binnen de gemeente blijken:

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

Onder de kop 'Wat willen we bereiken' wordt onder andere beschreven dat men leegstand wil benutten. Dit kan door middel van transformatie gerealiseerd worden. Op dit moment staat de voormalige bedrijfswoning leeg. Om verdere leegstand tegen te gaan, is transformatie naar een burgerwoning realistisch. Op deze wijze sluit dit voornemen goed aan bij de woonvisie.

#### *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan*

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

De gemeente Nieuwkoop heeft enerzijds te maken met (economische) ontwikkelingen in de regio/Randstad en maakt anderzijds deel uit van Het Groene Hart. In de structuurvisie 2040 heeft de gemeente verwoord hoe zij de positie van de eigen gemeente ziet in die context. Eén van de onderdelen die nu verder uitgewerkt is, is de visie op het verkeer en vervoer. Het vastgestelde GVVP is de basis om vorm te geven aan de invulling van de concrete maatregelen. Deze zullen bestaan uit een aantal uitwerkingsplannen waarbij concrete (verkeers-) maatregelen worden voorgesteld ten gunste van de toekomstige bereikbaarheid en veiligheid en leefkwaliteit in de gemeente Nieuwkoop. Ook is aangegeven welke zaken hoge prioriteit hebben. Deze zijn terug te vinden en benoemd als prioriteitsgebied I, II, III en IV in het GVVP.

Het Nieuwveens Jaagpad valt binnen prioriteitsgebied III. Het kenmerkt zich als een drukke weg met een menging van fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer. Het gebied waar het planvoornemen in ligt, kenmerkt zich door de relatieve ruimte (in de zin van ruimte voor ontwikkelingen) ten opzichte van de rest van Nieuwkoop.

Dit betekent dat deze zone verhoudingsgewijs meer in aanraking komt met grotere stromen (vracht)verkeer. Dit heeft belangrijke gevolgen voor het wegennet in dit gebied: de wegen kennen een hoge verkeersfunctie, moeten goed onderhouden en ingericht zijn en scheiding van langzaam en gemotoriseerd verkeer is een must. Gelijktijdig is een duidelijke scheiding tussen verkeer en wonen essentieel.

Verder is in de GVVP opgenomen dat er extra aandacht voor veiligheid moet komen voor onder andere het Nieuwveens Jaagpad:

*“Noodzakelijk goederenvervoer van en naar de aanwezige bedrijven en kassen maakt gebruik van de “inprickers” in de gemeente en rijdt niet door woonkernen. Dit betekent dat dit verkeer wordt geconcentreerd op onder meer de N446, N460, N461, het Nieuwveens Jaagpad en de Molenkade”.*

Voor de transformatie van bedrijfswoning naar burgerwoning, is er in overleg met de gemeente Nieuwkoop een eigen ontsluiting met een dam aangelegd aan de openbare weg. Deze was nodig omdat er voorheen geen sprake was van een juiste ontsluiting voor wegverkeer. Gelet op de openheid en de breedte van de oprit/ontsluiting, wordt er voldaan aan een veilige situatie. Er is geen strijdigheid met het GVVP gelet op de geringe wijziging.



Figuur 6: Ontsluiting vóór realisatie de nieuwe inrit



Figuur 7: Ontsluiting na realisatie nieuwe inrit

Zoals aangegeven dient wel voldaan te worden aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan “Glastuinbouw” om van de wijzigingsbevoegdheden gebruik te kunnen maken.

In onderstaande tabel zijn die voorwaarden weergegeven, evenals de motivering dat hieraan wordt voldaan.

<p>Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming <a href="#">Agrarisch - Bedrijfswoning</a> na beëindiging van de functie als bedrijfswoning geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming '<a href="#">Wonen</a>', '<a href="#">Tuin</a>' en/of '<a href="#">Water</a>', mits:</p>	
<p>a. de bereikbaarheid van het achterliggende agrarische bedrijf is gewaarborgd;</p> <p>b. de omliggende agrarische bedrijven daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;</p> <p>c. ter plaatse van de aanduiding '<b>wonen uitgesloten</b>', geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid;</p> <p>d. ter plaatse van de aanduiding '<b>luchthavenverkeerzone-lib</b>' een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet is verkregen.</p>	<p>Voorheen behoorde de bedrijfswoning bij de naastgelegen percelen, welke inmiddels in verband met de bedrijfsvoering, zijn gesplitst.</p> <p>Vanwege de recente verhuizing van de huidige eigenaar, staat woning nu leeg. Verkoop als bedrijfswoning is feitelijk niet realiseerbaar doordat de lange en smalle kavel zich slecht leent voor de exploitatie van een nieuw op te richten glastuinbouwbedrijf. Via het naastgelegen perceel is de bereikbaarheid van de achterliggende agrarische percelen gewaarborgd. Gelet op de kenmerken en de omvang van het plan, worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Meer over dit onderwerp is ook te vinden in het volgende hoofdstuk. Er is geen aanduiding zoals beschreven onder sub c en d.</p>

#### *Conclusie beleid*

Gelet op het bovenstaande, vormt het landelijke, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. De wijziging van bedrijfswoning naar een burgerwoning kent geen strijdigheid met het beleid.

## 4. Omgevingsaspecten

### 4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Een woning is in het kader van de Wet geluidhinder een gevoelig object. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn. Aangetoond dient dat er wordt voldaan aan de gestelde akoestische eisen. Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Specifiek voor het aspect geluid afkomstig van wegverkeer, is aandacht besteed in de volgende paragraaf

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

De omgeving van het plangebied kan op grond van zijn karakteristiek (bestaande bedrijvigheid, lintbebouwing in het buitengebied en de aanwezigheid van het drukke Nieuwveens Jaagpad) geschaard worden onder het omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent dat de volgende richtafstanden gelden:

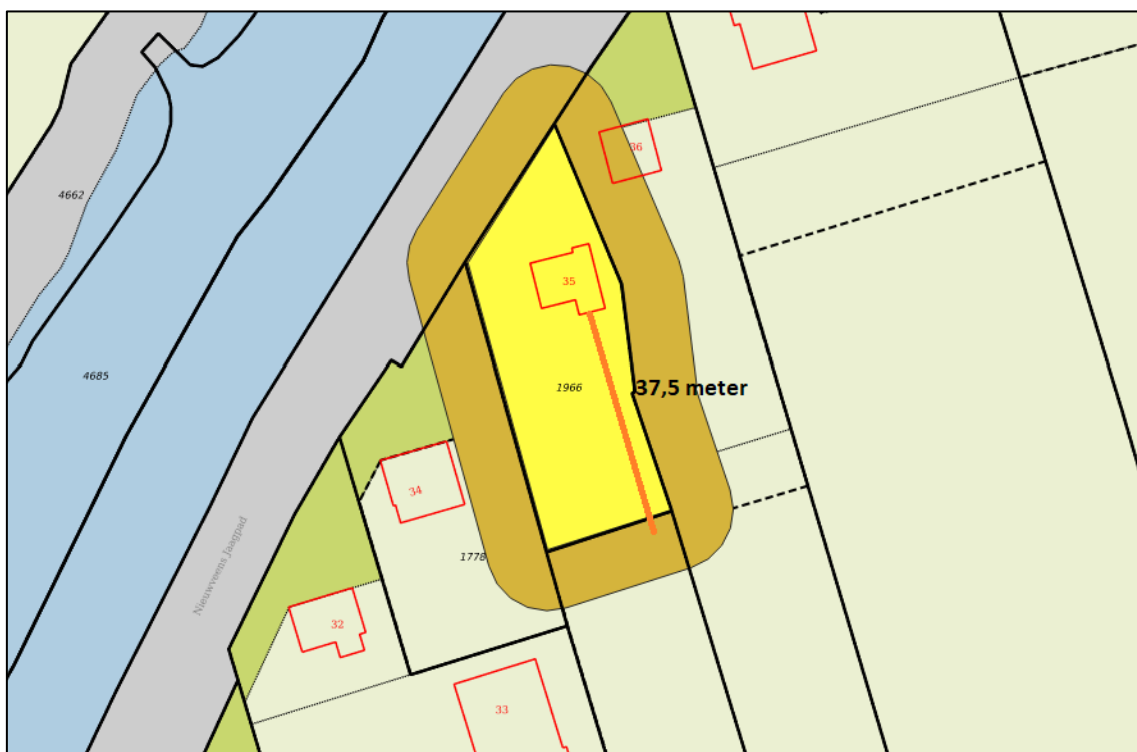
**Tabel 1: richtafstanden bedrijven in relatie tot omgevingstype gemengd gebied**

Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied [m]
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50

De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

### Beoordeling planvoornemen

Vanuit goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat en of er bedrijven worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Op basis van het bestemmingsplan en op basis van een bureaustudie is een inventarisatie gedaan naar relevante adressen. Aangezien de omgeving zich kenmerkt door enkel agrarische percelen met de functie Glastuinbouw, zijn er weinig belemmeringen. Het gebied ten zuiden en ten zuidoosten, is aangewezen met de functieaanduiding kas.



Figuur 8: Uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied en een bufferzone van 10 meter rond de perceelsgrens.

Volledigheidshalve is er een buffer van 10 meter om de uiterste kavelgrens bijbehorende bij de woning weergegeven.

De functieaanduiding 'kas' kent in de bestemmingsregels de toevoeging dat kassen uitsluitend zijn toegestaan op een afstand van ten minste 25 meter tot een woning van derden. De afstand tussen de kas en de uiterste gevel van de woning bedraagt 37,5 meter.

De onderstaande activiteiten zijn aanwezig in de nabijheid van het plangebied. De afstanden zijn gemeten vanaf de huidige woning nummer 35 tot de meest nabijgelegen bestemming voor glastuinbouw:

Tabel 2: Bedrijven in de omgeving van het plan

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Mil. Cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot plangebied
<b>Glastuinbouw</b>	Nieuwveens Jaagpad 32	011, 012, 013	2	10	42*
<b>Glastuinbouw</b>	Nieuwveens Jaagpad 37	011, 012, 013	2	10	22
<b>Glastuinbouw bestemming (nu braakliggend)</b>	Nieuwveens Jaagpad 36	011, 012, 013	2	10	27**

\*Betreft de afstand tot de inrit van het bedrijf.

\*\*De toegangsweg naar het potentiële glastuinbouwbedrijf (op dit moment betreft het een braakliggend terrein) ligt op circa 15 meter.

Hiermee vormt de transformatie naar burgerwoning geen belemmering voor de omgeving en visa versa.

#### Geurhinder

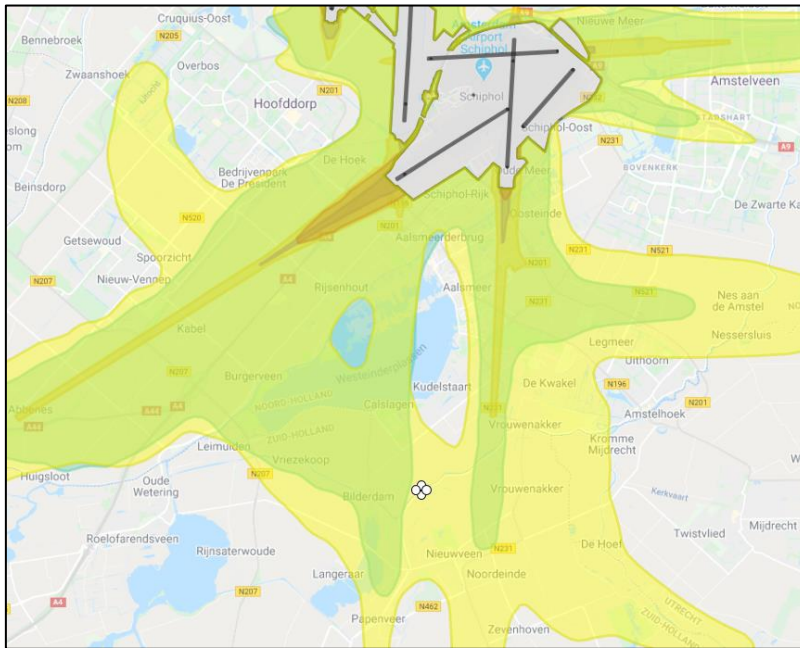
De planlocatie ligt in een glastuinbouwgebied. In een dergelijke omgeving is de kans op geurproducerende bedrijven groter dan in bijvoorbeeld een rustige woonwijk. Het wijzigingsplan heeft betrekking op de omzetting van de bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning. Hiermee is de woning planologisch gezien gevoeliger dan voorheen.

In de nabije omgeving liggen geen intensieve veehouderijen. Aan de overzijde op ca. 100 m afstand ligt een grondgebonden veehouderij. Dit bedrijf vormt echter gelet op deze afstand en de kenmerken van het bedrijf geen belemmering voor de omzetting naar burgerwoning.

#### 4.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol: 20Ke- contour

Het plangebied ligt binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid vanuit het LIB. Op de gronden die met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Gemeenten motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.





Figuur 9: Uitsnede van het Lib 5 (geel) en Lib 4 (groen)

### Beoordeling planvoornemen

Aangezien het gebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, wordt er voldaan aan deze eis. Een uitgebreide motivatie of een afwijking is niet aan de orde. Volledigheidshalve wordt er kort ingegaan op het onderdeel rampenbestrijding.

Voor het uitzonderlijke geval dat er een incident is met een vliegtuig, geldt de beredening dat men in principe zelfredzaam is. Daarnaast is het rampscenario bestrijdbaar van toepassing. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten via diverse ontsluitingen. Een expliciete ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van een vliegtuigongeval is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt het volgende aangegeven ter aanvullende motivatie in het kader van het LIB

In de nabijheid van Schiphol bestaat een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De planologische contour van het afwegingsgebied wordt benut om de gemeenten te duiden waarvoor de verplichting geldt om expliciet beleidsmatige aandacht te hebben voor het risico op een vliegtuigongeval.

De Veiligheidsregio Hollands Midden is wettelijk verplicht eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. De veiligheidsregio geeft aan dat 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.

### 4.3 Externe Veiligheid

In het geldende bestemmingsplan is er al voldoende aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. Hierin wordt beschreven dat er destijds geen belemmeringen waren voor het

vaststellen van dat plan. Het aspect externe veiligheid staat de transformatie niet in de weg, omdat dit planvoornemen uitgaat van de bestaande situatie en er bij recht geen nieuwe ontwikkelingen met (kwetsbare of risicovolle) objecten worden mogelijk gemaakt. De enige risicobron in de omgeving vormt Schiphol op basis van de LIB 5. Deze is in de vorige paragraaf al behandeld (op het gebied van zelfredzaamheid en rampenbestrijding).

#### 4.4 Cultuurhistorische waarden

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

##### *Beoordeling planvoornemen*

Op het perceel ontbreekt een dergelijke aanwijzing. Het aspect beschermd dorpsgezicht vormt dan ook geen belemmering. Ook ander mogelijke cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de voorgenomen transformatie.

#### 4.5 Water

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan dient aandacht besteed te worden aan de gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Om voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak.

##### *Beoordeling planvoornemen*

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Aan de buitenzijde is er geen wijziging voorzien. Het aantal vierkante meters verhard oppervlakte zal ook niet toenemen. Voor wat betreft de riolering is aangesloten op het bestaande systeem. Ook is er reeds een nieuwe dam aangelegd. Dit is gedaan conform de verkregen vergunning en vormt geen belemmering voor de voorgenomen transformatie.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

##### *Beoordeling planvoornemen*

Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een verdere toetsing is dan ook niet aan de orde.

#### 4.7 Geluid

De bedrijfswoning is in de huidige situatie al een geluidsgevoelige bestemming, dit wijzigt niet bij de omzetting naar een burgerwoning. Om die reden is toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder niet aan de orde.

De gemeente Nieuwkoop heeft geluidsbeleid. Dit is beschreven in het document Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder, vastgesteld op 4-3-2013 door het Algemeen Bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven, is het vaststellen van een hogere waarde hier niet aan de orde, omdat het reeds een geluidsgevoelige bestemming is. Er dient echter wel beoordeeld te worden of er bij de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de beoordeling van de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai is uitgegaan van de in het beleid gestelde voorwaarden en criteria voor het vaststellen van een hogere waarde.

##### *Beoordeling planvoornemen*

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van het Nieuwveens Jaagpad bedraagt ten hoogste 52 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh op de voor- en westelijke zijgevel van de woning. Dit is lager dan de waarde van 53 dB als genoemd in het gemeentelijk geluidsbeleid. Er zijn geen verdergaande voorwaarden van toepassing. Ter plaatse van de oostelijke zijgevel en de achtergevel is de geluidsbelasting lager dan 48 dB. Deze zijdes voldoen aan het criterium van een geluidsluwe zijde.

Op basis hiervan vormt het wegverkeerslawaai geen belemmering om de bestemming bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Het volledige akoestisch rapport met kenmerk '20-07657.R01.V01' is als bijlage toegevoegd

#### 4.8 Bodem

In het kader van deze ontwikkeling, is inzicht nodig in de milieu-hygiënisch gesteldheid van de bodem.

##### *Beoordeling planvoornemen*

Volgens bodemloket is in 1998 een nul- of eindsituatieonderzoek uitgevoerd. De rapportage is niet beschikbaar / de boorlocaties zijn niet bekend (vlakdekkend of enkele specifieke punten), de onderzoeksopzet en -resultaten zijn niet bekend.

Volgens bodemloket is sprake geweest van een stookolietank en glastuinbouw. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de (voormalige) tank is onbekend. Informatie omtrent de tank is niet beschikbaar (inhoud, periode in gebruik etc). Wel is bekend dat de olietank zich achter de schuur bevond die nog op het andere perceel staat. De olietank is inmiddels verwijderd bij de overstap naar aardgas (jaartal is niet bekend). De olietank vormt geen belemmering. De olietank bevond zich op het andere perceel met een grote afstand tot de bedrijfswoning, en is in het verre verleden al verwijderd.

Volgens oud kaartmateriaal is de kas aan de achterzijde van het perceel aanwezig geweest. De locatie en indeling van de kas zijn niet bekend. Het perceel met de bedrijfswoning op nummer 35 is echter nooit als kas in gebruik geweest, en is alleen als woning met tuin in gebruik geweest. De (voormalige) kas vormt dan ook geen belemmering.

Nader onderzoek naar de gesteldheid van het perceel is niet noodzakelijk. Het perceel is altijd als bedrijfswoning met tuin in gebruik geweest. In het verleden is het complete perceel (dus inclusief de achterliggende en naastgelegen percelen) onderzocht. Het bijbehorende rapport is op dit moment niet te achterhalen. Wel blijkt uit het taxatierapport uit 2014 dat er in het verleden een nul-meting is uitgevoerd waar niks uit naar voren kwam. De betreffende passage uit het rapport is als bijlage toegevoegd.

#### 4.9 M.e.r. beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er *belangrijke nadelige milieugevolgen* kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen plantontwikkeling. Het instrument daarvoor is de m.e.r.-beoordeling. (In de literatuur is het gebruikelijk om met de afkorting m.e.r. op de procedure van milieueffectrapportage te doelen en onder MER het milieueffectrapport zelf te verstaan). In de Wet milieubeheer staat onder § 7.6. “Besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt” (artikelen 7.16 t/m 7.20a) de procedure voor de m.e.r.-beoordeling beschreven.

In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staan de activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bovendien staat voor (het merendeel van) de opgenomen activiteiten een drempelwaarde opgenomen. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C en boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomen, geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig en er moet een milieueffectrapport worden opgesteld. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet op voorhand vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Wanneer een activiteit boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomt én mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst, dan geldt een formele m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor activiteiten die onder de D-drempel uitkomen, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hoewel bij deze activiteiten de drempelwaarde dus niet wordt overschreden, kan toch niet worden uitgesloten dat een dergelijke activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu en derhalve geldt ook hier een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof op 15 oktober 2009 over de foutieve manier waarop de Europese m.e.r.-richtlijn in de nationale regelgeving was geïmplementeerd.

De essentie van die uitspraak is dat er altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

Naar aanleiding hiervan is de m.e.r.-regelgeving in Nederland aangepast. Eerst op 1 juli 2010 met de Wet Modernisering van de regelgeving over de milieueffectrapportage (Stb. 2010, 20) en vervolgens met de wijziging van het hierboven reeds aangehaalde Besluit m.e.r. op 1 april 2011 (Stb. 2011, 102). Sindsdien moet de m.e.r.-beoordeling gebaseerd zijn op een toets die qua inhoud aansluit bij de formele m.e.r.-beoordeling.

Omdat er voor de toets geen vormvereisten gelden, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Na 1 april 2011 bestond er inhoudelijk weinig verschil tussen de beide m.e.r.-beoordelingen, maar procedureel wel: de vormvrije m.e.r.-beoordeling was procedurevrij. Per 16 mei 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en per 7 juli 2017 is deze ook van toepassing geworden op de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er geldt geen overgangsrecht. Als gevolg hiervan dient het bevoegd gezag ook bij kleine ontwikkelingen (met activiteiten onder de D-drempel) een beslissing te nemen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dit besluit is een extra procedurestap. Er bestaat momenteel daarom nauwelijks nog verschil tussen de formele en de vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure.

#### *Beoordeling planvoornemen*

Het plan betreft geen activiteit genoemd in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Het planologisch omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning in het buitengebied, wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling (D11.2) zoals bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. Dit betekent dat het Besluit vanwege de ligging en de kleinschaligheid van het project niet van toepassing is. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

## 5. Juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het wijzigingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

Na wijziging zijn voor het perceel Nieuwveens Jaagpad 35 de bestemming 'Wonen' van toepassing. Daarnaast blijven de overige dubbelbestemmingen en regelingen uit het bestemmingsplan "Glastuinbouw" van kracht.

### 5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

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

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

In artikel A is als inleidende regel bepaald, dat de regels uit het bestemmingsplan "Glastuinbouw" van kracht blijven. Tevens is hierin bepaald dat aan artikel 1 enkele begrippen worden toegevoegd. In de bestemmingsregels van dit wijzigingsplan is geregeld, dat de dubbelbestemmingen 'Wonen' (artikel 18), zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Glastuinbouw", ongewijzigd blijven. Dit geldt ook voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 3'. In de algemene regels is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

Daarnaast is bepaald dat de gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerszone - 20Ke' en 'overige zone – zone - concentratiegebied', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Glastuinbouw", ongewijzigd blijven. In de slotregel is met artikel B de naamgeving van dit wijzigingsplan bepaald.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een ontwikkelingsovereenkomst (planschadeovereenkomst) gesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Nieuwkoop vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

### 6.2 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu-hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

## Wijzigingsplan Nieuwveens Jaagpad 35, Nieuwveen Planregels





Wijzigingsplan Nieuwveens Jaagpad 35, Nieuwveen  
Planregels

Datum : 22 september 2020  
Kenmerk : 20022494/JLA/rap1  
IMRO : NL.IMRO.0569.wpGLASnieujagpd35-va01  
Auteur : Dhr. J.C. Langeweg MSc  
Vrijgave : ir. H.J. Breukelman MSc

Opdrachtgever : Dhr. J. Voorend  
A.H. Kooistrastraat 23  
2441 CN Nieuwveen

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



## I. REGELS

## 1. Inhoudsopgave

<b>1. Inleidende regels.....</b>	<b>5</b>
Artikel A – Van toepassing verklaring .....	5
Artikel 1 Begrippen .....	5
<b>2. Bestemmingsregels.....</b>	<b>5</b>
Artikel 2 Wonen .....	5
Artikel 3 Waarde – Archeologie 1 .....	5
Artikel 4 Waarde – Archeologie 3.....	5
<b>3. Algemene regels .....</b>	<b>6</b>
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel .....	6
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels .....	6
Artikel 6.1 Zone – concentratiegebied.....	6
Artikel 6.2 Luchtvaartverkeerzone – 20ke .....	6
<b>4. Overgangsregels- en slotregels .....</b>	<b>6</b>
Artikel B – Slotregel.....	6

## 1. Inleidende regels

### Artikel A – Van toepassing verklaring

Voor de gronden die zijn opgenomen in dit wijzigingsplan blijven de bestemmingen en regels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Glastuinbouw” onverminderd van kracht, met dien verstande dat aan die regels en bestemmingen het volgende wordt gewijzigd, dan wel toegevoegd:

### Artikel 1 Begrippen

Dit artikel krijgt de navolgende toevoegingen:

Bestemmingsplan:

het bestemmingsplan "Glastuinbouw" van de gemeente Nieuwkoop, met het identificatienummer NL.IMRO.0569.BPGlastuinbouw-va02, zoals vastgesteld op 28 maart 2013.

Wijzigingsplan:

het wijzigingsplan “Nieuwveens Jaagpad 35, Nieuwekoop” van de gemeente Nieuwkoop, met het identificatienummer NL.IMRO.0569.wpGLASnieuwagpd35-on01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer NL.IMRO.0569.wpGLASnieuwagpd35-on01 deel uitmakend van het wijzigingsplan.

## 2. Bestemmingsregels

### Artikel 2 Wonen

De regels van artikel 18 ‘Wonen’ van het bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’ zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### Artikel 3 Waarde – Archeologie 1

De regels van artikel 21 ‘Waarde – Archeologie -1’ van het bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’ zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

De regels van artikel 23 ‘Waarde – Archeologie -3’ van het bestemmingsplan ‘Glastuinbouw’ zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### 3. Algemene regels

#### Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

##### Artikel 6.1 Zone – concentratiegebied

De regels van artikel 28.1 'Zone – concentratiegebied' van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

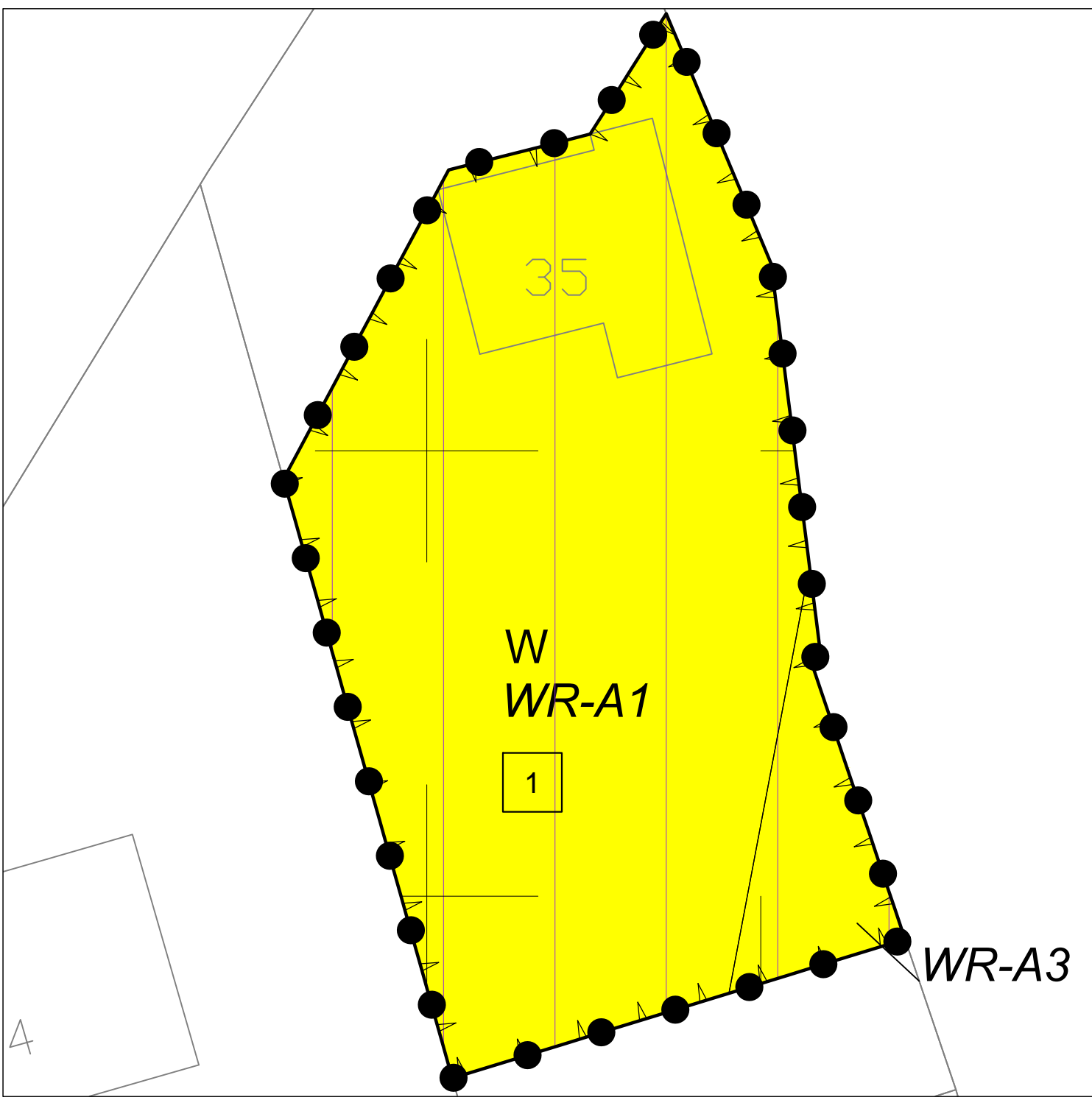
##### Artikel 6.2 Luchtvaartverkeerzone – 20ke

De regels van artikel 28.3 'Luchtvaartverkeerzone – 20 Ke' van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

### 4. Overgangsregels- en slotregels

#### Artikel B – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan "Nieuwveens Jaagpad 35, Nieuwveen", gemeente Nieuwkoop.



# VERKLARING

## Plangebied

 Nieuwveens jaagpad 35

## Enkelbestemmingen

 Wonen

## Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie - 1


 Waarde - Archeologie - 3

## Gebiedsaanduidingen

 luchtvaartverkeerzone - 20ke

 overige zone - zone - concentratiegebied

## Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

project: **Nieuwveens Jaagpad 35** datum: 23 september 2020

fase: Wijzigingsplan (vastgesteld) schaal: 1 : 250

gemeente: **Nieuwkoop**

identificatienummer: NL.IMRO.0569.wpGLASnieujagpd35-va01

ondergrond: o\_NL.IMRO.0569.wpGLASnieujagpd35-va01



*integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling*

IDDS  
 's-Gravendijkseweg 37  
 2201 CZ Noordwijk  
 IDDS.NL

Postbus 126  
 2200 AC Noordwijk  
 info@idds.nl  
 T 071 - 402 85 86

