



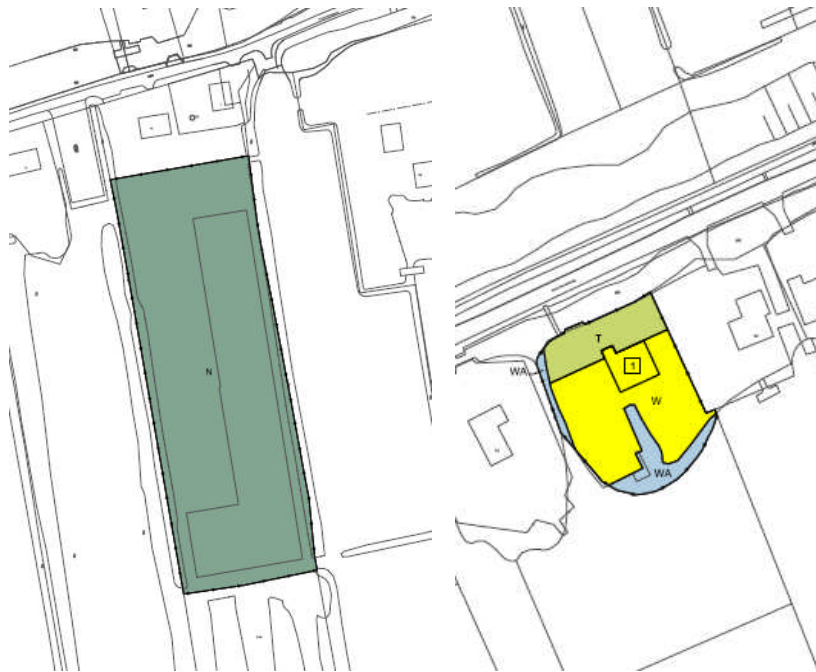
Raad J.d. 21 nov 2013 nr. 2013-10

Bestemmingsplan

Hollandsekade 1B / Noordenseweg 50A

Gemeente Nieuwkoop

imro-code: NL.IMRO.0569.bpNKPnrdswholkad1b-on01



Vastgesteld 21 november 2013
Registratienummer 13.10796

Secretaris van de gemeente Nieuwkoop

Ontwerp ter inzage

Vaststelling

25 juli t/m

4 september 2013

21 november 2013

Gemeente Nieuwkoop
Team Vergunningen
Aardamseweg 4
2461 CC
TER AAR
www.nieuwkoop.nl

Toelichting

Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan

Hollandsekade 1B / Noordenseweg 50A

NL.IMRO.0569.bpNKPrdswholkad1b-on01



Toelichting

Status : ontwerp d.d. 14 mei 2013

Bestemmingsplan Hollandsekade 1B/Noordenseweg 50 A

Gemeente Nieuwkoop

Opdrachtgevers/initiatiefnemers van dit bestemmingsplan

De heer en mevrouw H.H. Uijterlinde – de Vos

Kousweg 5

2435 NK Zevenhoven

Deze toelichting is samengesteld door :

Haaksman Rentmeesters

Drs. E. Haaksman MA

Marktstraat 14, 8701 JV Bolsward

T : 0515 – 580405 ; M : 06 – 51062614

haaksman@home.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Locatie plangebieden
- 1.3 Vigerende plannen
- 1.4 Inhoud en leeswijzer

2. Beschrijving van het plan

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 De ontwikkeling
- 2.3 Beschrijving omgeving
- 2.4 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

3. Beleid

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid
- 3.4 Toetsing aan beleid

4. Uitvoeringsaspecten

- 4.1 Bodem en grondwater
- 4.2 Geluid op basis van verkeers- en vliegtuiglawaai
- 4.3 Flora en faunawet, Natuurbeschermingswet en EHS
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Bedrijven en milieuzonering
- 4.6 Luchtkwaliteit

- 4.7 Water
- 4.8 Cultuur en archeologie
- 4.9 Verkeer en parkeren
- 4.10 Duurzaamheid
- 4.11 Conclusie op basis van uitvoeringsaspecten

5. Juridische planopzet

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.3 Waarborgen

Bijlagen :

1. Verkennend bodemonderzoek Noordenseweg 50A te Nieuwkoop, Bureau Grondslag d.d. 26 september 2012.
2. Akoestisch onderzoek bouwplan Noordenseweg 50A te Nieuwkoop, Schoonderbeek en partners, d.d. 19 september 2012
3. Natuurtoets Noordenseweg 50A te Nieuwkoop, Bureau Waardenburg, d.d. 24 september 2012

1. Inleiding

In deze toelichting worden de ruimtelijke consequenties weergegeven van de realisatie van een particuliere woning op het perceel Noordenseweg tussen 50 en 52, verder genoemd Noordenseweg 50A. De bouw van de vrijstaande woning dient ter compensatie van het geheel saneren (verwijderen van alle glasopstallen en alle reeds gerealiseerde onderdelen van de woning en de schuur, inclusief de asbest- en bodemsanering) van het perceel Hollandsekade 1B. Over deze maatwerkoplossing is overleg geweest met de gemeente Nieuwkoop. Vervolgens is er een bestuurlijke principe-uitspraak gedaan, die aanleiding is voor verdere uitwerking door middel van dit bestemmingsplan. De gemeenteraad van Nieuwkoop beslist over bestemmingsplannen.

In dit bestemmingsplan worden de gewenste bestemmingen voor de percelen Noordenseweg 50A en Hollandsekade 1B juridisch planologisch vastgelegd. Dit plan maakt het mogelijk om de verouderde glasopstallen en de reeds gerealiseerde onderdelen van de bedrijfswoning en de schuur op de Hollandsekade 1b te slopen en hiervoor op de locatie Noordenseweg 50A een compensatiewoning te realiseren. In deze toelichting is aangegeven, dat het realiseren van de compensatiewoning en de wijziging naar de bestemming natuur van de locatie, die wordt verlaten, een significante ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert.

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Hollandsekade 1B met de bestemming glastuinbouw is sinds 1985 in eigendom bij de initiatiefnemers van dit bestemmingsplan. Vanaf die tijd zijn er alstroemeria's en later ook nog hortensia's gekweekt. Ruim zeven jaar geleden is gestopt met de kwekerij. Op het terrein zijn verouderde glasopstallen achtergebleven plus de fundamente van een bedrijfswoning en een schuur, waarvoor eerder een bouwvergunning is afgegeven. Er zijn verschillende modaliteiten onderzocht om tot algehele sanering van de locatie te komen. Met Natuurmonumenten is thans in principe overeenstemming bereikt over de aankoop van het perceel Hollandsekade 1B. Natuurmonumenten draagt zorg voor sloop van de opstallen en algehele (asbest en bodem) sanering van het perceel. Vervolgens wordt het terrein ingericht met natuur. De glas- en bouwrechten van het betrokken perceel zijn bij de initiatiefnemer ter beschikking gebleven en worden nu ingezet om de bouw van een vrijstaande woning aan de Noordenseweg 50A mogelijk te maken. Door de gemeente is

aangegeven, dat de woning alleen mag worden gebouwd als zeker is, dat het perceel, dat wordt verlaten, daadwerkelijk wordt gesaneerd en wordt ingericht als natuurgebied. Het doel van dit bestemmingsplan is, dat beide bestemmingen gelijktijdig wijzigen. Door koppeling van beide plangebieden in één bestemmingsplan wordt samenhang gecreëerd, waardoor de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald.

1.2 Locatie plangebieden

In dit bestemmingsplan zijn twee plangebieden aan de orde.

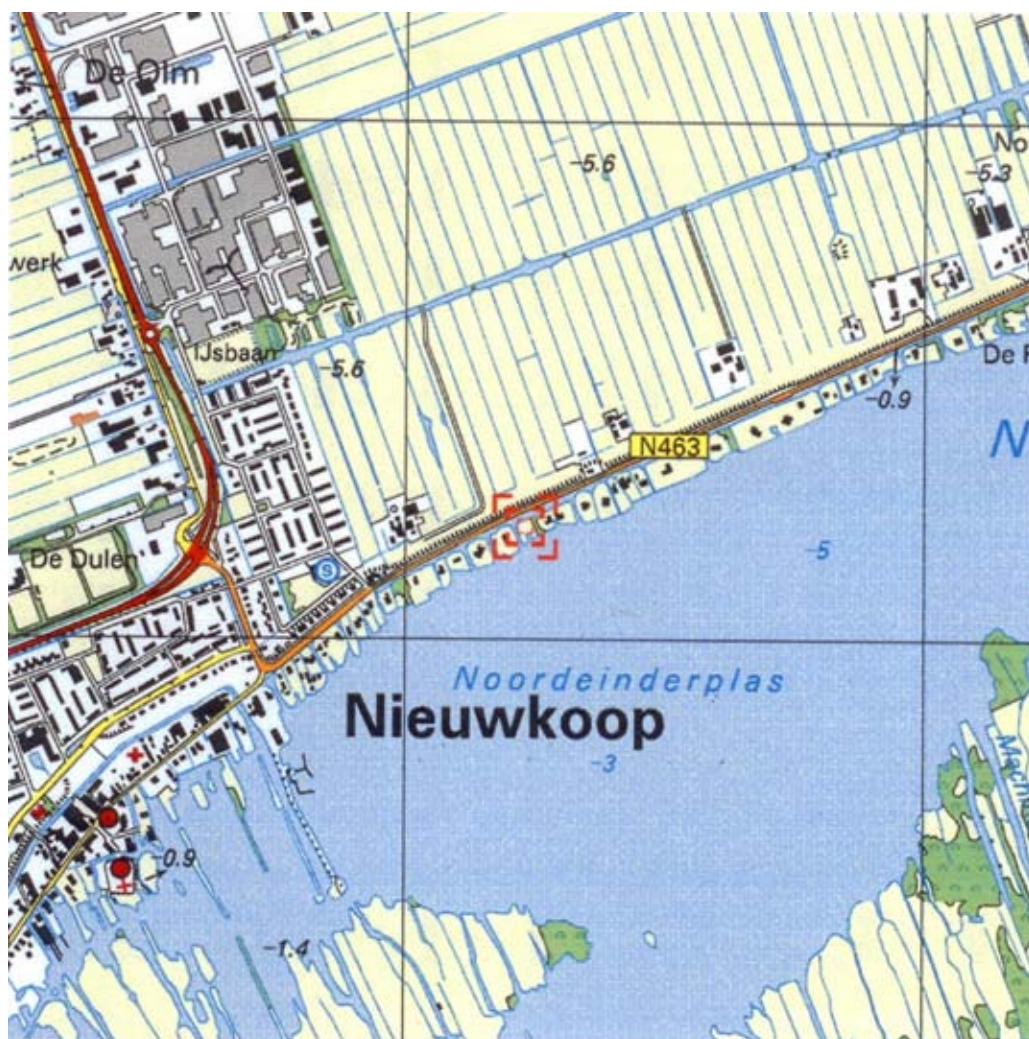
Hollandsekade 1B

Het plangebied Hollandsekade 1B in Woerdense Verlaat is kadastraal bekend als gemeente Nieuwkoop, sectie G nummer 257. Het gebied – met een oppervlakte van 9020 m² - betreft een voormalige kwekerij, aan welke functie een eind is gekomen. Dit gebied wordt omgevormd naar de nieuwe, gewenste bestemming natuur. Op onderstaand kaartbeeld is de beoogde locatie als vlak rood omkaderd.



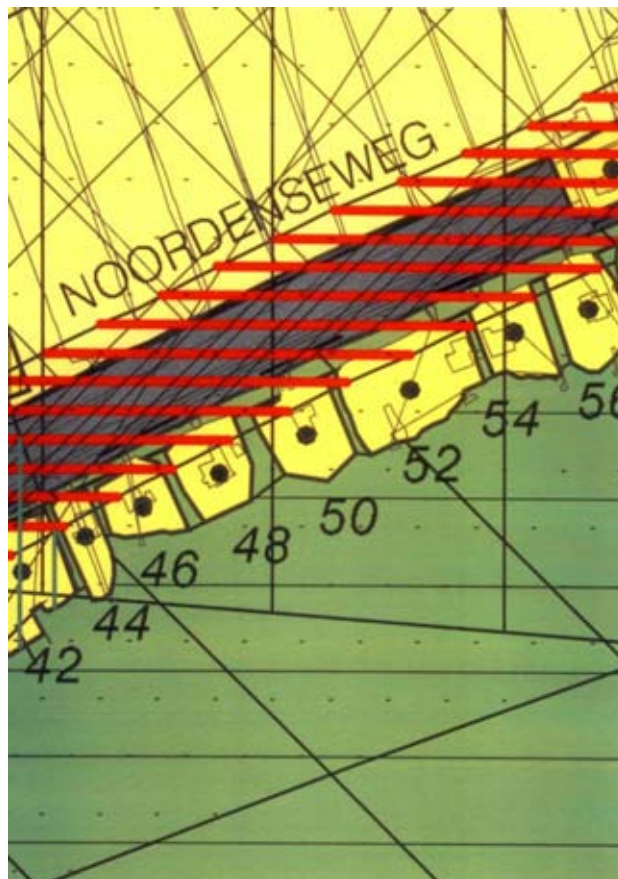
Noordenseweg 50A

Het andere plangebied is aan de Noordenseweg 50A ; daar komt een vrijstaande woning in het bebouwingslint van de Noordenseweg. Het plangebied is gesitueerd ten noordoosten van het centrum van Nieuwkoop en heeft een grootte van 2510 m² ; het is kadastraal bekend als gemeente Nieuwkoop, sectie C nummer 1921. Het perceel is enkele percelen verwijderd van de bebouwde kom van de kern Nieuwkoop. Op onderstaand kaartbeeld is de beoogde locatie als vlak rood omkaderd.



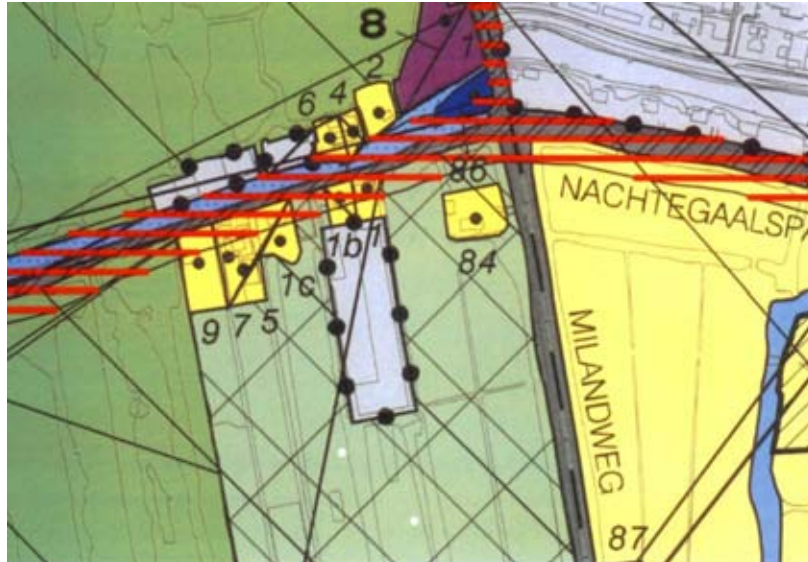
1.3 Vigerende plannen

In het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” heeft Noordenseweg 50A de bestemming “Woondoeleinden”. In principe is woningbouw daar niet onmogelijk. Wat evenwel mist op de verbeelding van het bestemmingsplan is een stip om een woning aan te duiden. Stippen zeggen iets over het aantal woningen, dat mag worden gebouwd. Zonder die stip is de bouw van een woning ter plaatse niet mogelijk. Op bovengenoemd kadastraal perceel staat geen stip, zodat het vigerende bestemmingsplan de bouw van een vrijstaande woning op dit moment nog niet toelaat. Dit dient te worden gewijzigd.



De huidige bestemming van het perceel Hollandsekade 1B (kadastraal bekend als gemeente Nieuwkoop sectie G nummer 257) is vastgelegd als glastuinbouw. Indien Natuurmonumenten haar plannen wil kunnen realiseren, is het

noodzakelijk om de vigerende bestemming te wijzigen naar de nieuwe bestemming “Natuur”



1.4 Inhoud en leeswijzer

Het bestemmingsplan “Hollandsekade 1B / Noordenseweg 50A” bestaat uit de verbeelding en uit de regels. In de regels zijn de bepalingen opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en de bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat verder vergezeld van de genoemde toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten weergegeven alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven in de huidige en in de toekomstige situatie. Voor de laatste situatie worden randvoorwaarden vastgelegd, gelet op de omgeving van de locaties. In hoofdstuk 3 wordt het overheidsbeleid weergegeven alsmede op welke manier daarmee in deze planvorming rekening is of wordt gehouden. Hoofdstuk 4 omvat de onderzoeken, die hebben plaats gehad naar de milieu- en andere relevante aspecten. In hoofdstuk 5 worden de juridische planopzet en de regels toegelicht.

Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beschrijving van het plan

Eerst wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijk relevante aspecten van de huidige situatie in beide plangebieden. Vervolgens wordt een schets gegeven van de gewenste ontwikkeling op beide locaties. Daarna wordt beschreven welke omgevingsfactoren een rol spelen. Bovendien wordt ingegaan op de criteria, die een rol spelen, waar het gaat om beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing .

2.1 Huidige situatie

Hollandsekade 1B

Volgens de vergunning met kenmerk 2005/0063 (verleend d.d. 3 april 2008) heeft de vergunninghouder de mogelijkheid om op het perceel te hebben :

- Een bedrijfswoning van ca. 126,26 m² ;
- Een berging van 258,27 m² ;
- Kassen met een oppervlakte van totaal 5351 m²; (waarvan 3500 nog aanwezig is en meetelt als te saneren opstallen.)

Op het perceel Hollandsekade 1B – met een oppervlakte van 9020 m² – is thans nog 3500 m² (van in totaal 5800 m²) oud glas aanwezig, zijn de fundamenten van de te bouwen bedrijfswoning van 650 m³ nog aanwezig en zijn er enkele tientallen betonpalen geheid voor de te plaatsen schuur van 240m². Het geheel oogt hybride en onafgemaakt. De beeldkwaliteit van het terrein en het samenstel van oude en nog niet afgemaakte nieuwe bebouwing laat thans te wensen over. Ten laste van de eigenaren van het object Hollandsekade 1A is er een recht van overweg voor nr. 1B om te kunnen uitwegen naar de openbare weg. De uitweg is niet helder van structuur.



Bij voltooiing van de vergunde situatie van de woning en de schuur op de Hollandsekade 1B zou een ruimtelijke situatie ontstaan, waarin nieuwe bebouwing wordt gecreëerd, welke achter de lintbebouwing van nr. 1A op een relatief smal perceel is gesitueerd. Bovendien zou hierdoor verder gestalte worden gegeven aan een minder ideale en niet duurzame ontsluitingssituatie via een recht van overweg. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is uitvoering van de aanwezige vergunning minder wenselijk.

Bij brief van 25 juni 2008 is de bouw van de bedrijfswoning en de schuur door de gemeente stilgelegd. De voorzieningenrechter heeft de bouwstop in stand gelaten.

Noordenseweg 50A

Het perceel heeft een oppervlakte van 2510 m² en is gesitueerd tussen de Noordenseweg en de Nieuwkoopse Plassen net ten noorden van Nieuwkoop zelf. Via een kleine houten loopbrug is het perceel vanaf de Noordenseweg te betreden. Er is op het perceel geen bebouwing aanwezig. Het terrein wordt onderhouden als een tuin. Het bestaat voornamelijk uit een als gazon beheerd grasveld. De grazige vegetatie is hooguit enkele centimeters hoog. Halverwege het perceel staat een elzensingel. De elzen hiervan zijn op een hoogte van circa 1,3 meter afgezet en de singel heeft zich als een haag ontwikkeld. De elzenhaag zorgt voor een visuele afscherming van het oostelijk deel van het perceel. Aan de zijde van de Nieuwkoopse Plassen is een kleine insteekhaven gemaakt (insteek van circa 8 meter en een breedte van 3 meter) en er is tevens een steiger

gebouwd, die tot een enkele meter uit de oever doorloopt. Zowel de insteekhaven als de steiger worden gebruikt voor het afmeren van 2 motorboten.



2.2 De ontwikkeling

Hollandsekade 1B

De Vereniging Natuurmonumenten heeft zich in april 2012 bereid verklaard om met financiële ondersteuning van de Provincie Zuid-Holland het perceel Hollandsekade 1B te verwerven. Het saneren van verspreid liggend glas wordt gezien als een provinciaal belang, waardoor ter plaatse ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden behaald. De Provincie heeft in een brief van 26 november 2012, gericht aan Natuurmonumenten nog eens (her) bevestigd, dat de sanering uiterlijk 31 december 2013 dient plaats te hebben. Koper neemt de verplichting op zich om de sanering van het perceel uit te voeren. Dit houdt in, dat alle kasopstanden worden weggenomen, asbest- en bodemsanering zal plaatshebben, terwijl daarnaast de fundamenteen en betonpalen voor de nieuwbouw van bedrijfswoning en schuur zullen worden verwijderd. Na deze “ontstening” kan het perceel geheel worden “teruggegeven aan de natuur”. Overeenkomstig het Streekplan Zuid-Holland Oost van de provincie Zuid-Holland wordt het perceel door de nieuwe eigenaar ingericht voor natuurdoeleinden. Het geheel past bovendien in de Gemeentelijke Structuurvisie 2040, waarin het betrokken gebied is aangemerkt als “levendige groenblauwe zone”.

Noordenseweg 50A

De breedte van het perceel langs de Noordenseweg is ruim 45 meter; de diepte van het perceel is ruim 55 meter. Er is voldoende ruimte aanwezig om een vrijstaande woning en een bijgebouw te plaatsen. Het terrein tussen de Noordenseweg en de Nieuwkoopse Plassen is geschikt voor de nieuw te bouwen woning, omdat de Noordenseweg zich mede kenmerkt door het daarlangs, aan de plassen gelegen bebouwingslint, dat bijna geen open plekken kent. Het bouwen van een nieuwe woning op Noordenseweg 50A sluit derhalve aan op het bestaande bebouwingspatroon. Gezien de bebouwing in de omgeving wordt het vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar geacht, dat de woning niet beperkt blijft tot 650m³ of 750 m³ (zoals tegenwoordig gangbaar is voor grotere woningen in de gemeente Nieuwkoop). Vanwege de significante ruimtelijke kwaliteitswinst, die wordt behaald met de sanering van het perceel aan de Hollandsekade, mag een compensatiewoning worden gebouwd met een maximale inhoudsmaat van ten hoogste 1200 m³. Voorwaarde daarbij is, dat de nieuwe woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

2.3 Beschrijving omgeving

Hollandsekade 1B

Het plangebied Hollandsekade 1B ligt in de vierhoek, die in het zuiden wordt begrensd door de Bosweg, aan de oostkant door de Milandweg, aan de noordkant door de Hollandsekade en aan de westkant door natuurgebied “De Haeck”. Het perceel Hollandsekade 1B is niet rechtstreeks gesitueerd aan de openbare weg Hollandsekade ; het is een achterliggende perceel achter de woningen aan de Hollandsekade, genummerd 1 en 1A. De ontsluiting naar de openbare weg vanaf nummer 1B is geregeld via een recht van overweg ten laste van nummer 1A. De overweg van nr. 1B verloopt via de uitweg van nr. 1A. In die situatie is geen concrete scheiding aangebracht tussen aan- en afvoerwegen van beide huisnummers. Het aanhangige perceel grenst aan drie zijden aan water en terreinen van particuliere eigenaren.

Het perceel is gelegen direct naast een gevoelig natuurgebied, deelgebied “De Haeck”.

Noordenseweg 50A

De Noordenseweg vormt de grens/overgang van de Nieuwkoopse plassen naar het ca. 5 meter lager gelegen droogmakerijenlandschap. Direct aan de Noordenseweg ter hoogte van nr. 50A is in de droogmakerij het natuurgebied Ruygeborg gelegen. “Ruygeborg” is de naam van een burcht, die stond ingetekend in het gebied, op een kaart uit 1629. Het gebied is een versterking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) rond de Nieuwkoopse Plassen. De natuurzone in het natuurgebied verbindt de watersystemen van de Vinkeveense en de Nieuwkoopse Plassen.

Het perceel Noordenseweg 50A te Nieuwkoop is gelegen tussen de Noordenseweg en de Nieuwkoopse Plassen net ten noorden van Nieuwkoop zelf. Het perceel maakt deel uit van een reeks percelen tussen de Noordenseweg en de Nieuwkoopse Plassen, die elk bebouwd zijn met een vrijstaand woonhuis en de percelen verder als tuin en erf in gebruik zijn. Noordenseweg 50A heeft nog geen bebouwing. Het perceel is (net als de andere wel bebouwde percelen) een restant niet verveende grond langs de Nieuwkoopse Plassen. Het perceel is aan drie zijden omgeven door water. Aan de zuidzijde liggen de Nieuwkoopse Plassen, aan de westzijde ligt een brede kavelsloot en aan de noordzijde loopt een doorgaande watergang evenwijdig aan de Noordenseweg. Aan de oostzijde van het perceel lag oorspronkelijk ook een kavelsloot, maar deze is inmiddels geheel “verland”. Het perceel is via een kleine houten loopbrug vanaf de Noordenseweg te betreden.

2.4 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Hollandsekade 1B

Overeenkomstig gemeentelijk en provinciaal beleid zal de nieuwe eigenaar Natuurmonumenten overgaan tot het realiseren van de bestemming “Natuur”. Bij de uitvoering hiervan zal aansluiting worden gezocht bij de inrichting en het beheer, zoals Natuurmonumenten, dat voor ogen heeft bij het Natuurgebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Het terrein zal hieraan worden toegevoegd en als zodanig deel uit gaan maken van de Ecologische Hoofdstructuur. Het gebied is bovendien aangewezen in het kader van de Europese vogel- en habitatrichtlijnen en vormt als zodanig onderdeel van het Natura 2000 netwerk.

Noordenseweg 50A

Het in mei 2012 door Gedeputeerde Staten van Zuid – Holland vastgestelde gebiedsprofiel beschrijft de belangrijkste kenmerken van het Hollands Plassen gebied. De basis van het gebiedsprofiel is te vinden in de kwaliteitskaart uit de Provinciale Structuurvisie. Nieuwkoop is één van de gemeenten, die in dit gebied is gesitueerd. In een gebiedsprofiel wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan geen contouren, bestemmingen of functies in. Het gebiedsprofiel is een handreiking voor sturing op kwaliteit, die zowel voor gemeenten als voor ontwikkelaars ruimtelijke kwaliteitseisen meegeeft voor verdere planuitwerking. Het is een handreiking en een inspiratiebron om – aan de voorkant van het planproces – nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren.

Volgens het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen zijn bij nieuwe ontwikkelingen de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Nieuwe toevoegingen zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zullen de onderlegger vormen voor de ontwerpopgave van een nieuw te bouwen vrijstaande woning. De karakteristieken zijn : doorzichten naar het plassengebied, kavelrichting en structuur, cultuurhistorische verantwoorde erfinrichting en een directe ontsluiting van het erf op het lint. Indien een nieuw vrijstaand woonhuis ter plaatse wordt ontworpen, dat qua bouwmassa, bouwhoogte en uitstraling aansluit bij de reeds aanwezige lintbebouwing, dan kan dit worden gezien als een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Gebiedsprofiel Noordenseweg 50A

De Noordenseweg is onderdeel van de lintbebouwing van Nieuwkoop en ligt op de waterkering van de veenontginningsplassen met daarvoor de noordelijke droogmakerij. De lintbebouwing is bijzonder vanwege zijn grote lengte en diversiteit aan functies, ouderdom en situering van de bebouwing. Het dwarsprofiel is karakteristiek, met de wegsloot en de bruggetjes en doorzichten naar het achterliggende natuurgebied. Het gebied is toeristisch aantrekkelijk. Langs de Noordenseweg lopen verschillende wandel- en fietsroutes.

Projectprofiel Noordenseweg50A

De zuidzijde van de Noordenseweg, waar het project is gesitueerd, wordt gekenmerkt door een ritmisch aaneengesloten bebouwing van vrijstaande

woningen. Dit profiel sluit aan op een meer geconcentreerde lintbebouwing van de kernen Nieuwkoop en Noorden.

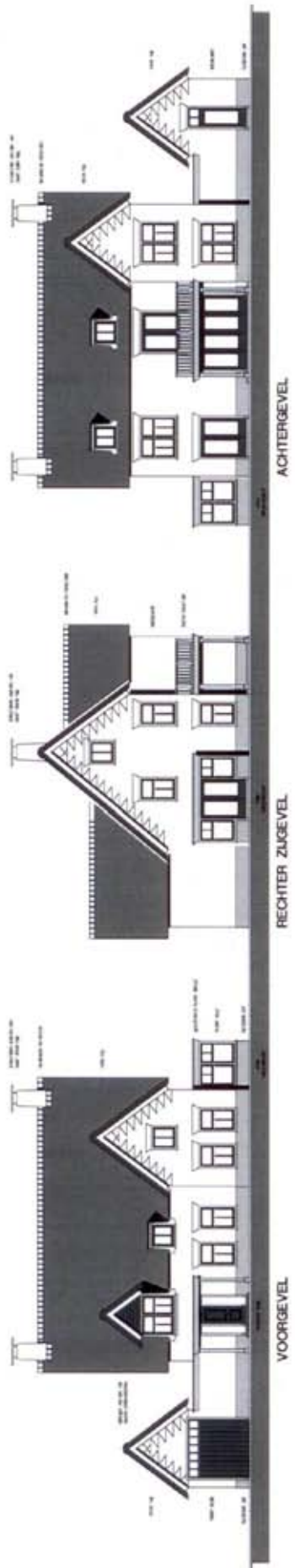
Het geplande project past in dit profiel van vrijstaande woningen. Het wordt op een verantwoorde manier opgenomen in het ritme, alsook in de globale rooilijn van de bestaande bebouwing. De contour van de plattegrond van hoofd- en bijgebouw is in overeenstemming met de ruimtelijke randvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan. De hoogte, en daarmee het volume, neemt een voorschot op de verruimde uitgangspunten voor goot- en nokhoogten, zoals deze op dit moment worden voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan Kern Nieuwkoop, en zoals die al waren op het deel van de Noordenseweg, dat de overgang vormt tussen de kern Nieuwkoop en het landelijk gebied.

Door overname van het ritme van het lint, ontstaan de in het beleid gewenste doorzichten naar het plasseengebied.

Het materiaalgebruik van het project zal traditioneel zijn : metselwerk, hout en rieten dakbedekking. Na verloop van tijd neemt dit materiaal de kleur van de natuurlijke omgeving over.

Het huis heeft een duidelijke hoofdvorm met ondergeschikte aanbouwen. Het is een alzijdig huis, met een samengestelde kapvorm, wat het vrijstaande karakter versterkt en het een autonoom karakter geeft. Het is een landhuis op het schaalniveau van het wijdse landschap, dat het omringt.

Geconcludeerd kan worden, dat de geprojecteerde woning landschappelijk geheel is ingepast in de omgeving en een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



| | |
|---------------|--------------------|
| project | Bestemmingsplan 01 |
| opdracht | Bestemmingsplan 01 |
| opdrachtgever | Bestemmingsplan 01 |
| datum | 15-11-2012 |
| schaal | 1:100 |
| locatie | 124223 |
| bestemming | 01 |
| opsteller | |



3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. De Nota Ruimte is geïncorporeerd in de SVIR. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken brengt het Rijk 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 komt de gebruiker 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. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid, die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen, die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De SVIR gaat niet in op individuele initiatieven, waarvan in het onderhavige geval sprake is.

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is, dat water ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent, dat in het landschap en in de stad ruimte wordt gemaakt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, langer gelegen gebieden voorkomen. Dit beleid is tot stand gekomen via een samenwerking tussen Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen.

Het waterbeleid breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe, dat een overvloed aan water wordt opgevangen, waar deze ontstaat. Dat betekent, dat het water niet meer zo snel mogelijk wordt afgevoerd, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden, onder andere in de bodem.

Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden, die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen en afvoeren betekent ook dat het water, meer dan nu, de kans krijgt om langzaam de bodem in te zakken. Zo wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.1.3 Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

In het Besluit m.e.r. is bepaald, dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. De beschreven activiteit, het realiseren van een woning wordt wel genoemd in de D – lijst (categorie D 11.2). Gelet op de omvang van het plan worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit bestemmingsplan voldoende afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r. – beoordeling is niet nodig. Wel wordt met deze vaststelling voldaan aan de Europese regelgeving met betrekking tot milieueffectrapportages.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie

De Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid – Holland” is op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld ; dit gold tevens voor de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Op 29 februari 2012 is de Uitvoeringsagenda geactualiseerd. In de Visie op Zuid – Holland – die een doorkijk geeft naar 2040 - beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen.

In de “Visie op Zuid – Holland” staat hoe de provincie samen met haar partners de komende tien jaar wil omgaan met de beschikbare ruimte. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen :

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel ;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie ;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk ;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap ;
- Stad en land verbonden ;

In de structuurvisie komen ook de instrumenten van de provincie aan de orde. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen : “Lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op zorgvuldig ruimtegebruik in bestaand stedelijk en landelijk gebied ; dat wil zeggen : een efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte.

Het opvullen van een open plek in een bebouwingslint is een vorm van efficiënt ruimtegebruik, die uiteraard past binnen de uitgangspunten van het beleid in de structuurvisie.

Een belangrijke ambitie van de provincie in het landelijk gebied is het ontwikkelen van vitale en waardevolle landschappen en deze ook te behouden. Versterking van de landschappelijke kwaliteit richt zich globaal op de vier kernkwaliteiten, die zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart : landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter (inclusief strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust & stilte. De versterking van het landschap wordt gecombineerd met de ruimtelijke uitwerking van de kernopgaven, die zijn

vastgelegd in het Provinciaal Waterplan : waarborgen waterveiligheid, realiseren mooi en schoon water, ontwikkelen duurzame (zoet) watervoorziening en realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem en de Ecologische Hoofdstructuur.

In het gebied Nieuwkoop/De Venen worden specifiek de ontwikkelingen met ruimtelijke effecten genoemd, zoals herstructurering en transformatie glastuinbouw, nieuwe woningbouw en natuurontwikkeling. Uitgaande van de in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap kunnen, onder voorwaarden, compensatiewoningen worden gebouwd. Dit dient te worden gezien als een tegenprestatie voor de substantiële winst aan ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan gelden , dat particuliere investeringen de natuurdoelstellingen dichterbij kunnen brengen.

3.2.2 Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de verordening er één is. De meest up-to-date versie van de Verordening Ruimte is die met de datum 30 januari 2013. De provincie heeft in de Verordening Ruimte regels opgenomen over o.a. bebouwingscontouren. In beginsel mag geen verstedelijking plaats hebben buiten de bebouwingscontouren. Op deze algemene regel is een uitzondering, in die zin, dat nieuwe bebouwing toch mogelijk is, indien een substantiële verbetering van ruimtelijke kwaliteit van een bepaald (plan)gebied kan worden bereikt. De uitzondering wordt beschreven in artikel 21, 1^e lid, waardoor GS ontheffing kunnen verlenen van de regels in de Verordening. Daarbij moet de initiatiefnemer (in samenspraak met de gemeente, die de ontwikkeling in principe wil) aantonen waarom de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Er kunnen door PZH voorschriften aan de ontheffing worden verbonden. De voorschriften kunnen mogelijk te maken hebben met de afspraken, die Natuurmonumenten heeft met de provincie in het kader van de subsidiëring door PZH. Overeenkomstig artikel 22 van de Verordening dient de aanvraag om ontheffing te worden gedaan door het college van B & W.

De conclusie in deze paragraaf is, dat het college van B & W van Nieuwkoop een ontheffing van de Verordening Ruimte dient aan te vragen bij het college van GS van PZH. De ontheffing betreft de ontwikkeling van de Noordenseweg

50A in combinatie met de sanering aan de Hollandsekade 1B. Artikel 23, tweede lid van de Verordening bepaalt dat dit bestemmingsplan bij vaststelling in overeenstemming moet zijn met de Verordening. Het bovenstaande houdt in, dat de ontheffing verleend dient te zijn ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad van Nieuwkoop.

3.2.3 Sanering verspreid liggend glas

Het saneren van verspreid liggend glas is actie A2 uit het Actieprogramma Greenports. Het provinciale belang van de sanering is gelegen in de ambitie uit het coalitieakkoord 2007 – 2011 om tweehonderd hectare verspreid liggende glastuinbouw te saneren. In december 2010 is door de Provincie Zuid – Holland een subsidiebeschikking afgegeven aan Natuurmonumenten ten behoeve van de sanering verspreid liggend glas op de Hollandsekade 1B in Woerdense Verlaat. Op verzoek van Natuurmonumenten heeft de Provincie Zuid – Holland bij brief van 26 november 2012 het provinciale belang herbevestigd, door de einddatum van het project sanering verspreid liggend glas voor Hollandsekade 1B te verlengen tot en met 31 december 2013. Hiermee is de noodzaak om het bestemmingsplan voor beide planlocaties thans in procedure te brengen nog eens onderstreept.

Voordat de bestaande (glas) opstallen worden gesloopt, dient tenminste een asbestinventarisatierapport worden ingeleverd bij de sloopmelding. Natuurmonumenten heeft zich hiertoe bereid verklaard.

Als het gaat om het saneren van de opstallen op het perceel Hollandsekade 1B zal de gemeente een sloopovereenkomst voorleggen aan de initiatiefnemer. Een kettingbeding in de sloopovereenkomst zorgt ervoor, dat de verplichting uiteindelijk bij de partij komt te liggen, die de sanering zal uitvoeren. In casu gaat het om Natuurmonumenten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Instandhoudingsplan Nieuwkoopse Plassengebied

In het Instandhoudingsplan Nieuwkoopse Plassengebied (november 1991) heeft de gemeente Nieuwkoop de gewenste ontwikkeling aangegeven ten aanzien van voornoemd gebied. Het beleid is gericht op instandhouding en ontwikkeling van natuur en landschap in een evenwichtige samenhang met de overige sociaaleconomische belangen. Het plan fungeert daarmee als basis en als

toetsingskader voor een gecoördineerde en doelgerichte besturing, bestemming en inrichting van het Nieuwkoopse Plassengebied.

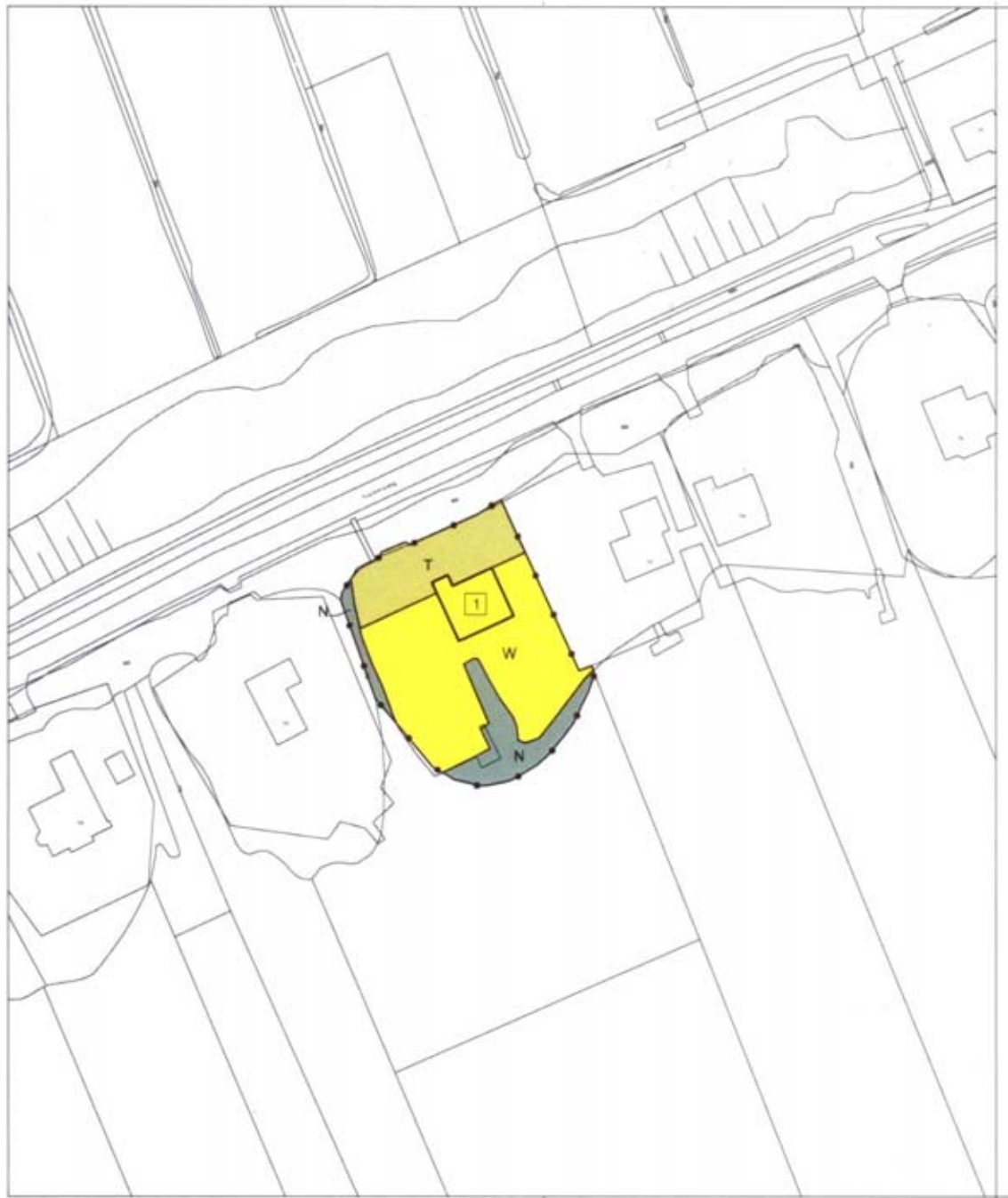
3.3.2 Gemeentelijke structuurvisie Nieuwkoop 2040

De structuurvisie Nieuwkoop 2040 Ondernemend, Groen en Duurzaam (deel 1) en de Plan MER zijn op 16 juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie worden afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau. Om dit toekomstbeeld te realiseren wordt in de structuurvisie aandacht besteed aan zonering in drie deelgebieden : een dynamische stedelijke zone, een levendige blauwgroene zone en een diepgelegen droogmakerij. De structuurvisie is een richtinggevend document, waarin voor burgers, maatschappelijke organisaties, ontwikkelaars/private partijen duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente Nieuwkoop nastreeft.

3.3.3 Bestemmingsplan Landelijk gebied

Specifiek voor de nieuw te realiseren situatie aan de Noordenseweg 50A is een analoge verbeelding gemaakt als onderdeel van het aanhangige bestemmingsplan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” wordt niet langer gewerkt met een stip om een woning aan te duiden. Aangezien het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied” dateert van 2005 is veroudering qua regelgeving en systematiek ingetreden. In de systematiek van het maken van bestemmingsplannen is aansluiting gezocht bij het nieuwe bestemmingsplan, dat voor de “Kern Nieuwkoop” in ontwikkeling is. Binnen de bestemming wonen is thans een bouwvlak aangebracht, waarna met een aanduiding het maximum aantal wooneenheden met een cijfer wordt aangeduid. In dit bestemmingsplan gaat het om de bouw van één vrijstaande woning, zodat het cijfer 1 is gebruikt.

Specifiek voor de nieuw te realiseren situatie aan de Hollandsekade 1B is een analoge verbeelding gemaakt als onderdeel van het aanhangige bestemmingsplan. Het gehele kadastrale perceel heeft de bestemming “Natuur” gekregen ; dit is overeenkomstig de wens van de toekomstige eigenaar, Natuurmonumenten.



Noordenseweg 50A



Hollandsekade 1B

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) is een uitwerking van de gemeentelijke structuurvisie Nieuwkoop 2040. De gemeenteraad heeft het visiedeel van het LOP vastgesteld op 25 juni 2009. Het uitvoeringsprogramma van het LOP is op 17 december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor het LOP heeft de gemeente de keuze gemaakt om samen met enkele omliggende gemeenten een Regionaal LOP voor de Rijn – en Veenstreek te maken. Het LOP is een beleidskader voor het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Samengevat komt die neer op : “wees zuinig op de karakteristieke landschappen en waarborg de kwaliteit ervan in de toekomst”.

In het LOP zijn inrichtingsprincipes en bijbehorende voorbeelden opgenomen voor de gewenste beeldkwaliteit van bebouwing. Zorgvuldige aandacht voor beeldkwaliteit is noodzakelijk om de landschappelijke kwaliteit te waarborgen.

Bij het ontwerpen van de nieuw te bouwen vrijstaande woning op de locatie Noordenseweg 50A en bij het beoordelen van het ontwerp zal terdege rekening worden gehouden met de uitgangspunten van het LOP.

3.3.5 Duurzaamheidsagenda 2011 – 2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is 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.

3.4 Toetsing aan beleid

In het rijksbeleid zijn geen beletselen om de gewenste ontwikkelingen door te zetten.

De sanering van de kassen aan de Hollandsekade leveren – volgens de opvatting van de gemeente Nieuwkoop en van de Provincie Zuid – Holland – een in hectares gemeten bescheiden bijdrage, maar qua ruimtelijke kwaliteitsverbetering een belangrijke bijdrage. De door de provincie afgegeven subsidiebeschikking van december 2010 en de verlenging daarvan van 26 november 2012, zoals bovengenoemd, illustreert welk provinciaal belang gehecht wordt aan de genoemde ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Middels de beoogde ontwikkeling - het maken van nieuwe natuur als onderdeel van de EHS – kan er daarnaast bovendien voldaan worden aan een belangrijke ambitie van de provincie, namelijk het ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen in het landelijk gebied.

Alvorens de gemeenteraad van Nieuwkoop over kan gaan tot vaststelling van dit bestemmingsplan zal op basis van de artikelen 22 en 23 van de Verordening Ruimte van PZH ontheffing verleend dienen te zijn om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken.

4. Uitvoeringsaspecten

Bij het benoemen van de onderstaande uitvoeringsaspecten wordt uitsluitend ingegaan op de nieuwe ontwikkeling in het plangebied Noordenseweg 50A.

Bij de sloop en de sanering van Hollandsekade 1B spelen de uitvoeringsaspecten op dit moment nog niet. Natuurmonumenten zal op een later moment de oplevering van de aangelegde nieuwe natuur verzorgen. Bij die oplevering zal – achteraf en indien nodig - inzicht worden gegeven in de analyse van de uitvoeringsaspecten.

4.1 Bodem en grondwater

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied Noordenseweg 50A.

Bij functiewijzigingen dient te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit voldoende is voor de desbetreffende functiewijziging. De beoogde locatie is nu en in het verleden in gebruik geweest als grasland en tuin. De functie wijzigt van tuin naar wonen met tuin. Het plangebied is niet aangemerkt met een beperking in de zin van de Wet Bodembescherming. Ter plaatse van het plangebied zijn volgens de informatie van het bodemloket geen historische activiteiten bekend. De locatie is in het verleden altijd onbebouwd geweest.

Het verrichtte onderzoek voldoet aan de NEN 5740, 2009. Het uitvoeren van de boringen en het plaatsen van de peilbuis heeft op 17 september jl. plaats gehad. Het grondwater is op 24 september 2012 bemonsterd. In totaal zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie 12 boringen verricht. Boring 01 is voorzien van een peilbuis in verband met de centrale ligging op het perceel. Met dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Noordenseweg 50A vastgelegd.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn slechts lichte verhogingen aan zware metalen, minerale olie en PAK geconstateerd. De verhoging aan minerale olie wordt veroorzaakt door humuszuren (natuurlijke herkomst). In het grondwater zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond.

Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

Concluderend kan worden gesteld, dat de onderzoeksresultaten voor bodem en grondwater milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen vormen voor de

beoogde woonbestemming en voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de feitelijke bouw van de woning.

4.2 Geluid op basis van verkeers- en vliegtuiglawaai

Tussen de bestaande woningen aan de Noordenseweg 50 en 52 in Nieuwkoop is een nieuwe vrijstaande woning geprojecteerd. De nieuwe woning op nr. 50A ondervindt een geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Noordenseweg en de vliegtuigen van luchthaven Schiphol. In het kader van deze toelichting op het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied, voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante verkeerslawaai en het luchtverkeerslawaai.

De nieuwe woning ligt buiten de bebouwde kom. Er is hierdoor in de zin van de Wet geluidhinder sprake van buitenstedelijk gebied. De nieuwe woning ligt in de geluidzone van de Noordenseweg. Verder is de nieuwe woning gelegen nabij luchthaven Schiphol, maar ligt niet binnen de zogenaamde 20Ke-zone.

Uit onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting van de nieuwe woning, ten gevolge van :

- het verkeer op de Noordenseweg, 49 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 53 dB. Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woning te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woning te kunnen realiseren zal aan de gemeente worden gevraagd een hogere waarde van 49 dB, ten gevolge van wegverkeerslawaai vast te stellen en vast te leggen in het kadaster. De nieuwe woning vult door de gekozen situering een open plaats tussen de aanwezige bebouwing op. Hiermee wordt voldaan aan één van de specifieke criteria uit het gemeentelijk geluidbeleid voor het vaststellen van hogere waarden. De geluidbelasting is niet hoger dan 53 dB, waardoor er geen verplichting is tot akoestische compensatie.
- de luchtvaart maximaal 51 dB-Lden bedraagt op alle gevels en het dak van de nieuwe woning. Hiervoor geldt geen toetsing in het kader van de Wet geluidhinder. In verband met een goede ruimtelijke ordening en een

goed woonklimaat, is het aan te bevelen om bij het bepalen van de geluidwering van de gevels rekening te houden met deze bijdrage van de luchtvaart.

Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

Concluderend kan worden gesteld, dat het, voor het kunnen realiseren van de woning, noodzakelijk is een hogere grenswaarde vast te stellen. Dit kan gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure worden aangevat.

4.3 Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en EHS.

In september 2012 is onderzoek gedaan naar de betekenis van de invulling van het plangebied voor beschermde soorten en mogelijke effecten op de EHS en het Natura 2000 – gebied. Voor de toetsing aan de Natuurbeschermingswet is gebruik gemaakt van het ontwerpbesluit Nieuwkoopse Plassen en De Haeck van 10 september 2008 (ministerie LNV). Doel van het onderzoek was om te bepalen of het realiseren van een vrijstaande woning te midden van de lintbebouwing kan leiden tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet dan wel dat significant negatieve effecten in het kader van de Natuurbeschermingswet op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Uit het veldonderzoek van 16 september 2012 kan worden geconcludeerd, dat met het realiseren van de nieuwbouw geen overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet gemoeid zijn, anders dan voor algemeen voorkomende zoogdieren van Tabel 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor ingrepen in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling. Als gevolg van de ingreep wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde soorten. Geadviseerd wordt om bij het verwijderen van beplanting, oeverbegroeiing en werk aan de oever rekening te houden met broedvogels.

In relatie met de Natuurbeschermingswet kan de conclusie worden getrokken, dat nieuwbouw van de woning geen negatieve (externe) effecten zal hebben op de habitattypen en aangewezen soorten voor het Natura 2000 – gebied Nieuwkoopse Plassen en De Haeck. Significante effecten op instandhoudingsdoelen, als gevolg van het in gebruik nemen van het perceel, zijn uit te sluiten.

Het te bebouwen perceel ligt buiten de EHS. De insteekhaven en de rietzoom langs de oever aan de oostzijde, die in de plas ligt, vallen beide binnen de begrenzing van de EHS. Voor de nieuwbouw zal het niet nodig zijn om de rietzoom te verwijderen. Dat betekent, dat, als de rietzoom aan de oostzijde behouden blijft, er met de nieuwbouw geen directe effecten op de EHS zijn.

Het perceel wijkt qua betekenis in het lint niet af van de andere percelen langs de Noordenseweg. De nieuwbouw betekent lokaal, dat er meer verlichting is, door in gebruik name van het woonhuis. Dit vindt echter plaats te midden van lintbebouwing langs de Nieuwkoopse Plassen en op een klein oppervlak van 0,2 ha. Van een reële toename van verlichting (en andere verstoring) op het plangebied zal geen sprake zijn.

De natuurtoets is bijgevoegd als bijlage 3.

Concluderend kan worden gesteld, dat de onderzoekresultaten op het terrein van natuur geen belemmering vormen voor de beoogde nieuwbouw. Omdat er geen negatieve effecten voor de natuur zijn, zijn er ook geen mitigerende maatregelen nodig.

4.4 Externe veiligheid

De provinciale risicokaart geeft aan, dat in de buurt van het projectgebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats heeft. Tevens zijn er in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle bedrijven. Ook kan de conclusie worden getrokken, dat er in de omgeving van de te realiseren woning geen relevante wegen of spoorwegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen, die een invloedszone binnen het plangebied hebben. Daarenboven is het niet nodig om rekening te houden met het begrip bedrijven en milieuzonering, aangezien er in de directe en in de naaste omgeving van enkele honderden meters geen bedrijven staan, die van doen hebben met genoemd criterium.

Op de genoemde risicokaart zijn geen risicocontouren in de omgeving van het plangebied aan de Noordenseweg opgenomen.

Conclusie :

In het kader van externe veiligheid zijn geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Uitvoering van de planvorming leidt niet tot

negatieve effecten op het woon- en leefmilieu van de bewoners van de Noordenseweg en omgeving.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor de afweging of een woning kan worden gerealiseerd op deze plaats op de Noordenseweg is het van belang te weten welke bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving aanwezig zijn en of de realisatie van deze woning een belemmering kan vormen voor de (eventueel) omliggende bedrijvigheid. Uit het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst en een bezoek ter plaatse is gebleken, dat er geen bedrijven in de omgeving zijn, waarvoor de realisatie van dit plan een belemmering kan vormen.

Conclusie :

Milieuzonering is ter plaatse niet aan de orde. Er zijn geen bedrijven in de naaste omgeving, die planrealisatie in de weg zou kunnen staan.

4.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen worden beschreven in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) en in de AMvB “Niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM), de Ministeriële regeling NIBM, de Ministeriële regeling Projectsaldering en de Ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid :

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde ;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ;
- een project draagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging ;

- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen ;

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader : een project, dat minder dan 3 % van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1500 woningen.

Conclusie : De bouw van één woning aan de Noordenseweg draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Water

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid, Vierde nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn Water. In hoofdstuk 3.1.2 is al meer uitvoerig ingegaan op het Waterbeleid 21^e eeuw, waarvoor het Rijk de eerste bestuurlijke verantwoordelijkheid draagt.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland gaat in het Watergebiedsplan Nieuwkoop e.o. uit van het watersysteem vanuit drie opgaven : droge voeten, schoon water en betrouwbaar peilbeheer. Op 1 juni 2011 is het watergebiedsplan vastgesteld door het Algemeen Bestuur. Het totale maatregelenpakket van ruim zestig maatregelen en de peilbesluiten voor de vijf polders worden in stappen uitgewerkt. Op 12 februari 2013 worden de ontwerp-peilbesluiten voor Polder Nieuwkoop en voor Polder Nieuwkoop en Noorden besproken en ter inzage gelegd. Verder werkt Rijnland aan het ontwerp van duikers, die moeten worden verruimd en aan het opstellen van concrete maatregelen voor verbetering van de afvoer in de Zuid- en Noordeinderpolder.

In het plasseengebied zijn drie functies van belang : de aanwezige bebouwing en infrastructuur, de aanwezige en gewenste natuurwaarden en de commerciële rietteelt. Voor alle drie de functies is een eigen peilafweging opgesteld. Voor de functie bebouwing en infrastructuur is het van belang het risico van wateroverlast te beperken.

De noordzijde van het betrokken perceel Noordenseweg 50A plus de voorwatering zijn gesitueerd in de aanvullende bestemming primaire waterkering. Dit betekent, dat de belangen van de waterhuishouding, zoals dijken, keerwanden en beschoeiingen, prevaleren boven die van de bestemming woondoeleinden.

Cruciaal bij het uitvoeren van de watertoets is het gegeven welk oppervlak in het plangebied een verharding zal ondergaan. Het plangebied is beperkt van omvang (0,25 ha.). Gelet op de afmetingen van het te bouwen object wordt gedacht aan een oppervlakte tussen 200 en 250 m², welke verhard zal worden. Dit blijft ruimschoots binnen de geldende norm van 500 m².

Concluderend kan worden gesteld, dat de kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen niet in het gedrang komen bij het realiseren van de planvorming aan de Noordenseweg.

4.8 Cultuur en archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarnaast is het sinds 1 januari 2012 verplicht in bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden (art. 3.2.6, sub b, Bro).

Beide plangebieden zijn gesitueerd in het “Topgebied Cultureel Erfgoed c.q. Cultuurhistorische Hoofdstructuur, tevens Belvédèregebied”. Het gebied Nieuwkoop/Harmelen wordt als volgt omschreven : “Het gebied is een veenontginningslandschap van Europese betekenis. Het is een schoolvoorbeeld van het typisch Hollands- Utrechtse cope-ontginnings-landschap (12^e en 13^e eeuw) en tegelijk het grootste aaneengesloten voorbeeld ervan in Nederland “. De beleidsbeschrijving op dit terrein gaat niet zover, dat wordt ingegaan op individuele situaties, zoals thans aan snee.

Het plangebied is gesitueerd aan de Noordenseweg. Van oudsher is de Noordenseweg de verbindingsweg tussen de dorpen Nieuwkoop en Noorden. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur wordt de Noordenseweg gezien als een landschappelijke lijn met hoge waarde.

Uit de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid – Holland blijkt, dat het plangebied ligt in een gebied, waarin de kans op het aantreffen van archeologische sporen laag is. Wanneer bij werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OCW. De vondst dient dan gedurende zes maanden ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. De kans op een aantreffen wordt niet hoog ingeschat.

Concluderend kan worden gesteld, dat de belangen van cultuur en archeologie niet in het gedrang komen, indien de voorgenomen planvorming feitelijk wordt gerealiseerd.

4.9 Verkeer en parkeren

Het woonhuis aan de Noordenseweg 50A zal door middel van een nieuw aan te leggen toegangsbrug worden aangesloten op de openbare weg : de Noordenseweg. Deze weg is gecategoriseerd als autoweg en kent een maximumsnelheid van 60 km/h. Thans is een voetbrug aanwezig, zodat het gebruik van de brug als zodanig wijzigt. Dit wordt veroorzaakt door het gebruik van gemotoriseerd vervoer over de nieuwe brug. Er zal bij de wegbeheerder een vergunning worden aangevraagd om te mogen uitwegen op de Noordenseweg.

Met betrekking tot het parkeren wordt vastgelegd, dat – overeenkomstig het beleid van CROW – 2 parkeerplaatsen per woning nodig zijn. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast is in de planvorming een garage voorzien voor overdekt parkeren. Er valt dan ook geen parkeerprobleem te verwachten. Voor het parkeren wordt geen beroep gedaan op het gebruik van de openbare weg.

Concluderend kan worden vastgesteld, dat de ontsluiting van het betrokken plangebied op de openbare weg alsmede het parkeren op eigen terrein niet een aanleiding zullen zijn om een beroep te doen op publieke voorzieningen. Uit een oogpunt van verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen om het bouwplan uit te voeren.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente Nieuwkoop hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen.

Concluderend kan worden gesteld, dat genoemde richtlijnen voor duurzaam bouwen meegenomen zullen worden in de verdere planvorming en planuitwerking.

4.11 Conclusie op basis van de uitvoeringsaspecten

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van de plannen tot nieuwbouw van een vrijstaande woning ter plaatse, omdat :

- de nieuw te bouwen woning past in het lint, in het straatbeeld en in de directe omgeving en is daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar ;
- de toetsing aan aspecten, zoals bodem, akoestiek, natuur, externe veiligheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, water, cultuur, archeologie, verkeer en parkeren positief uitvalt ;
- voor de nieuwe woning en voor de omgeving een aanvaardbaar woon – en leefklimaat verzekerd is ;
- de gronden in eigendom zijn van de opdrachtgever/initiatiefnemers en de nieuwbouwplannen door hen economisch uitvoerbaar worden geacht ;
- er geen beroep wordt gedaan op publieke middelen om het plan te realiseren ;

5. Juridische planopzet

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk afgestemd op recente bestemmingsplannen van de gemeente Nieuwkoop.

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en de opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er mag worden gebouwd. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datge te regelen, wat werkelijk noodzakelijk. De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn :

a. Inleidende regels ; b. bestemmingsregels ; c. algemene regels ; d. overgangs- en slotregels .

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bouwplan wordt gerealiseerd op basis van een particulier initiatief. De kosten, die gepaard gaan met de uitvoering van de planvorming, zijn voor rekening van de initiatiefnemers, althans met diegenen, met wie ze overeenkomst aangaan. Tevens zijn de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor de initiatiefnemers. De kosten voor het voeren van de ruimtelijke procedure zijn vastgelegd in de gemeentelijke legesverordening. Na afronding van de procedure zullen de kosten door de gemeente in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.1, geeft aan, dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met overheden, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Dit zijn in casu waterbedrijf Oasen, de Veiligheidsregio Hollands Midden, het Rijk en de Provincie Zuid – Holland. Het perceel Noordenseweg 50A ligt in het beheersgebied van “Hoogheemraadschap van Rijnland” ; de Hollandsekade 1B ligt in het beheersgebied van “Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden”. Na het vaststellen van de ontvankelijkheid worden de vijf genoemde instellingen uitgenodigd om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De resultaten van het vooroverleg zullen onderstaand worden weergegeven.

In dit hoofdstuk komen (later) de (eventueel) ingediende zienswijzen aan de orde.

6.3 Waarborgen

Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn, naast de initiatiefnemers, nog twee anderen partijen nodig. De met hen gemaakte afspraken zijn in een tweetal overeenkomsten vastgelegd ; deze overeenkomsten zullen ten tijde van de raadsbesluitvorming getekend beschikbaar zijn :

- De eigenaar van het kadastrale eigendom aan de Noordenseweg 50 A is geïnteresseerd in de door de initiatiefnemers in de loop der tijd opgebouwde bouwrechten en glasrechten, afkomstig van de Hollandsekade 1B. Door bemiddeling van makelaardij Deerenberg in

Nieuwkoop, is een overeenkomst tot stand gekomen, waarbij de bouwkans van een voor betrokkene gewenste vrijstaande woning concreet kan worden gerealiseerd in de private sfeer en geheel buiten bezwaar van de gemeentelijke financiën.

- Om de ontwikkeling en het beheer van de nieuwe natuur op de Hollandsekade 1B te waarborgen wordt er tussen initiatiefnemer en Natuurmonumenten een privaatrechtelijk overeenkomst in de vorm van een kwalitatieve verplichting gesloten. De overeenkomst wordt bij de notaris gedeponerd als akte houdende vaststelling en een kettingbeding ; hierin wordt tevens een boetebeding opgenomen. Op deze manier is voor de gemeente en de provincie ook de ontwikkeling en het beheer van de nieuwe natuur gewaarborgd mocht de locatie in de toekomst vervreemd worden. De initiatiefnemer faciliteert Natuurmonumenten om nieuwe natuur aan te leggen en te beheren ; de van het perceel afkomstige bouw- en glasrechten worden ingezet voor een compensatiewoning aan de Noordenseweg 50A, zoals is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Resultaten zienswijzen en vooroverleg

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 25 juli 2013 tot en met 4 september 2013. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is door één persoon gebruik gemaakt. De reactie op de zienwijze is als bijlage 1 bij dit plan gevoegd.

De betrokken overheden zijn ook in gelegenheid gesteld om tijdens de zienswijzenperiode te reageren. Van de mogelijkheid om te reageren op het plan, is gebruik gemaakt door 3 overlegpartners:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland: Richt zich op het plandeel Noordenseweg 50A. Vanwege omvang van het aan te brengen bouwwerk ter plaatse <500m², geldt geen compensatieplicht. Het bouwwerk is vooralsnog geprojecteerd buiten de kern- en beschermingszone van de waterkering. Voor zover als nu duidelijk is, spelen er verder geen waterstaatkundige belangen in het plan. Rijnland kan derhalve instemmen met het ontwerpbestemmingsplan en geeft daarom een positief wateradvies.

Ten aanzien van een latere fase, twee opmerkingen:

- Door het geringe verschil tussen maaiveld en oppervlaktewaterpeil zal het normaliter noodzakelijk zijn om het maken van een bouwwerk een grondwaterbemaling toe te passen. Rijnland is bevoegd gezag voor dit soort bemalingen. Er zal een melding of vergunningaanvraag bij Rijnland moeten worden ingediend.
 - De bestaande rietoever aan de plaszijde ligt in de ecologische hoofdstructuur en heeft een grote natuurwaarde. Rijnland heeft in haar beleid staan dat zulke oevers niet mogen worden vernietigd door het oprichten of uitvoeren van werken. Dit betekent dat de toekomstige eigenaar beperkt zal zijn in het maken of uitvoeren van werken ter plaatse.
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden: Richt zich op het plandeel Hollandsekade 1B. Wij adviseren positief over het plan Hollandsekade 1B. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill-principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:
 - Het amoveren van de opstallen en inrichting van het perceel als natuurgebied, gaan wij ervan uit dat het watersysteem aan zal sluiten op het watersysteem in de rest van het peilgebied van het natuurgebied De Haeck. Wij gaan uit van een oppervlaktewaterpeil van NAP -2,14m in alle watergangen rondom het perceel, conform het peilbesluit Zegveld 2005.
 3. N.V. Nederlandse Gasunie: Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.