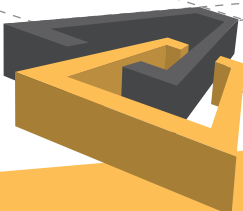


ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN

OUDE NIEUWVEENSEWEG 50, NIEUWVEEN



ONTWERP

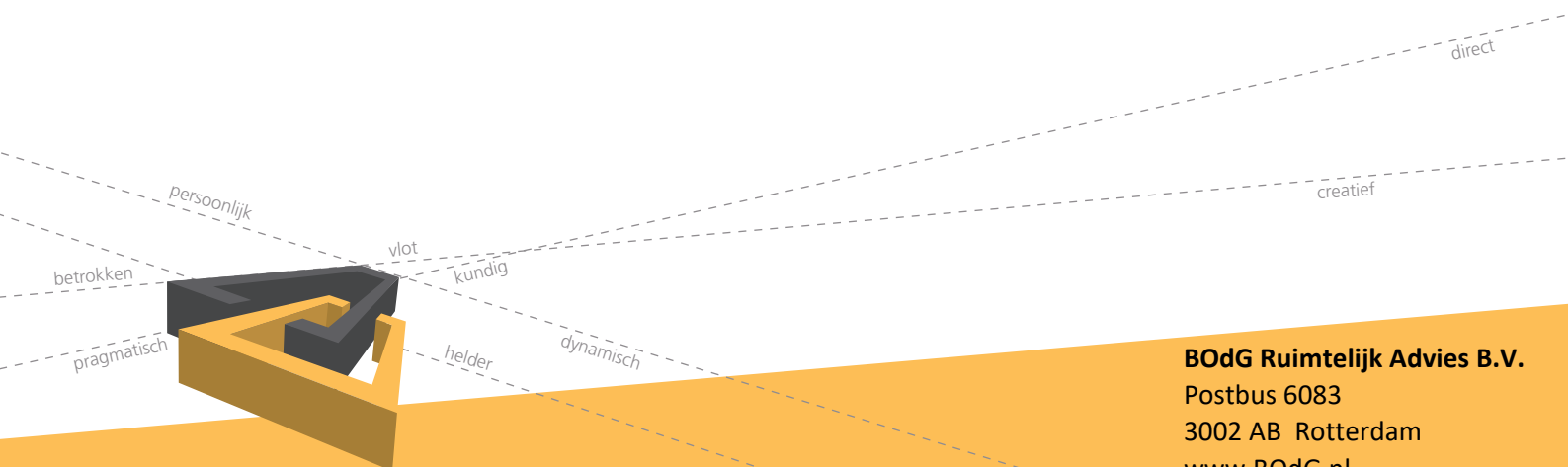
WIJZIGINGSPLAN

OUDE NIEUWVEENSEWEG 50, NIEUWVEEN

Identificatienummer: NL.IMRO.0569.bpNWWnieuwvsweg50-on01

ontwerp
vaststelling

12 november 2018



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BELEID	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	17
3.1 Omgeving en huidig gebruik	17
3.2 Projectbeschrijving	18
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Water	19
4.2 Milieuzonering	21
4.3 Geluid.....	22
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Luchthavenindelingbesluit.....	25
4.7 Bodem.....	28
4.8 Archeologie	29
4.9 Ecologie.....	29
4.10 Milieueffectrapportage	31
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	33
5.1 Inleiding	33
5.2 De opzet van de planregels	33
6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	35

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Oude Nieuwveenseweg 50 te Nieuwveen was tot voor kort een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Inmiddels zijn de glasopstanden geheel gesloopt en is de eigenaar voornemens om in het kader van ‘ruimte voor ruimte’ op een deel van het perceel een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Daarnaast is het wenselijk om de huidige bedrijfswoning te herbestemmen naar een burgerwoning en om een deel van het perceel te bestemmen als ‘agrarisch’ zonder bebouwing.

De beoogde herontwikkeling van het perceel past niet binnen de geldende regels van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” (zie § 1.3). Wel kan voor het perceel gebruik worden gemaakt van een in dat bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met het oog op de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling. Hiertoe is het noodzakelijk om een wijzigingsplan op te stellen. Dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel Oude Nieuwveenseweg 50. Dit perceel is gelegen ten westen van Nieuwveen, een woonkern in het noorden van de gemeente Nieuwkoop. De Oude Nieuwveenseweg vormt de zuidelijke plangrens. De overige plangrenzen worden bepaald door de kadastrale grenzen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint langs de Oude Nieuwveenseweg, waarbij de omliggende percelen voornamelijk in gebruik zijn ten behoeve van de woonfunctie. Op het achterste deel van het perceel hebben lange tijd glasopstanden gestaan (zie afbeelding 1), maar deze zijn inmiddels gesloopt. De westelijke, noordelijke en oostelijke plangrens worden wel bepaald door deze voormalige glasopstanden, aangezien het gebruik en de aanwezigheid daarvan via deze wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (links) en in de omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals aangegeven, vormt het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” momenteel het vigerend juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 november 2016. Het perceel is hierbij voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’, waarbinnen de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Het gehele perceel is tevens voorzien van de functieaanduiding ‘glastuinbouw’, waarmee kassen zijn toegestaan in de bestaande goot- en bouwhoogte zoals deze aanwezig was ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Op het perceel is voorzien in een bouwvlak waarbinnen één

bedrijfswoning is toegestaan, evenals bij die woning behorende bouwwerken. De inhoud van deze bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen (exclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken). De goothoogte van de woning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

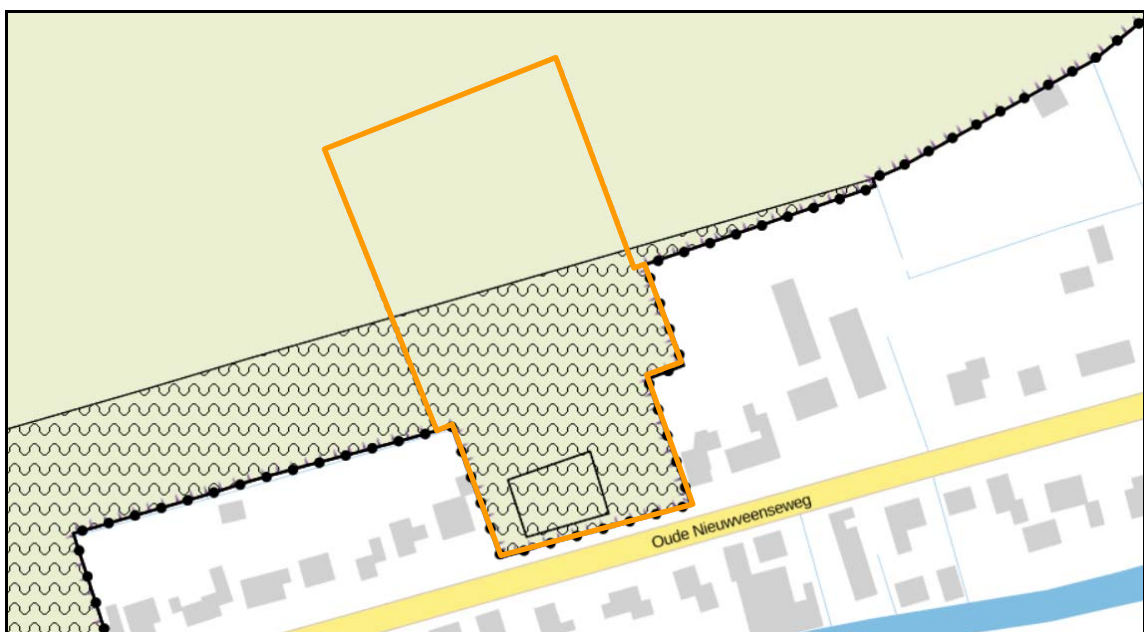
Op een deel van het perceel is tevens een dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” van toepassing. Deze dubbelbestemming beschermt de aanwezige waterkering en daarmee de waterstaatkundige functie hiervan. Bouwen is binnen deze zone pas mogelijk nadat is aangetoond dat door de uitvoering van werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterstaat en/of de waterkering en de beheerder van de waterkering daarover om advies is gevraagd.

Tot slot zijn op het perceel nog twee gebiedsaanduidingen van kracht. De eerste aanduiding is van toepassing vanwege het vrijwaringsbeleid in de 20-Ke zone rond Schiphol. Hier zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, toegestaan. Uitzondering betreffen woningen die in het bestaand stads- en dorpsgebied liggen of nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied indien deze:

- liggen binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003,
- een toevoeging betreffen in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied, of
- woningen betreffen in het kader van het principe ruimte-voor-ruimte.

Ook het omzetten van bedrijfswoningen naar burger- of plattelandswoningen is binnen deze gebiedsaanduiding toegestaan.

De tweede gebiedsaanduiding betreft de aanduiding 'landschapstype droogmakerij'. Deze is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het diepe droogmakerijlandschap.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” (plangebied oranje omkaderd).

Op grond van de geldende bestemming is het niet toegestaan om de gronden te gebruiken ten behoeve van de oprichting van een extra burgerwoning en het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning. Er kan echter gebruik worden gemaakt van de

wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop”. Met deze bevoegdheid is het mogelijk om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Tevens maakt die wijzigingsbevoegdheid het mogelijk om een compensatiewoning te bouwen in ruil voor de sloop van voormalige agrarische gebouwen (waaronder kassen). Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is het dus mogelijk om het perceel voor de woonfunctie te gebruiken.

1.4 Gekozen planopzet

Het wijzigingsplan sluit qua juridische opzet aan op het vigerende bestemmingsplan en wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De juridisch-planologische regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden zoals die in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” zijn opgenomen en anderzijds een juridisch kader voor het te realiseren project. De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op de planregels en de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop”. Het plan is met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEID

Zoals hiervoor aangegeven, is in het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” de beoogde ontwikkeling reeds voorzien met een wijzigingsbevoegdheid. In dat plan is geconcludeerd dat de ontwikkeling als passend wordt ervaren binnen het van toepassing zijnde beleid, mits wordt voldaan aan enkele randvoorwaarden. Zodoende is het niet noodzakelijk om het voornemen opnieuw aan het beleid te toetsen.

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) als op grond van de provinciale structuurvisie, dienen stedelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit een recente overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. Met dit wijzigingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de kleinschaligheid heeft de ontwikkeling evenmin invloed op de door het Rijk gestelde ‘doelen van nationaal belang’, zoals vastgelegd in het Barro. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

Zoals aangegeven dient wel voldaan te worden aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” om van de wijzigingsbevoegdheden gebruik te kunnen maken. In onderstaande tabel zijn die voorwaarden weergegeven, evenals de motivering dat hieraan wordt voldaan.

Artikel 3.7.3 Wijzigen naar wonen		
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en het agrarisch bouwvlak wijzigen naar de bestemming ' Wonen ', zo nodig in combinatie met ' Tuin - Onbebouwd ', ' Agrarisch ' (zonder bouwvlak), ' Agrarisch met waarden ' (zonder bouwvlak) en ' Water ', voor:		
a.	<p>het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het agrarische bouwvlak naar een woonperceel, eventueel met tuin en aangrenzende agrarische gronden, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het voortzetten van een duurzame agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet langer reëel is; 2. de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd; 3. in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd; 4. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 80 m² bedragen; 5. bij vervangende nieuwbouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning de volgende voorwaarden in acht worden genomen: <ul style="list-style-type: none"> • de bouwregels van de woonbestemming in 	<p>Het perceel was tot voor kort in gebruik voor glastuinbouw. De kassen zijn inmiddels gesloopt en de bedrijfsvoering is beëindigd. Het is niet reëel, noch wenselijk, die bedrijfsvoering ter plaatse te hervatten. Met het wijzigingsplan behoudt een deel van de gronden de agrarische functie, maar de functieaanduiding voor glastuinbouw komt geheel te vervallen. Tevens zal geen sprake meer zijn van een agrarisch bouwvlak, waardoor de vestiging van nieuwe duurzame agrarische bedrijfsvoering is uitgesloten. Met de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming wordt een burgerwoning toegestaan die zich voegt binnen de bestaande lintbebouwing aan de Oude Nieuwveenseweg. De woningen staan de bedrijfsvoering van omliggende</p>

	<p>acht worden genomen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, indien de woning niet op de locatie van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt opgericht; 	<p>agrarische bedrijven niet in de weg. Tevens wordt voldaan aan een aanvaardbare woon- en leefkwaliteit (zie hoofdstuk 4). Voorts wordt volledig aangesloten op de bestemmingen zoals die van toepassing zijn in het vigerende bestemmingsplan.</p>
b.	<p>de bouw van een compensatie woning (ruimte voor ruimte) op een woonperceel in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het voortzetten van een duurzame agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet langer reëel is; 2. de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd; 3. in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd; 4. in ruil voor de sloop van 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten hoogste 1 compensatie woning is toegestaan, mits: <ul style="list-style-type: none"> • alle resterende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd, inclusief verhardingen buiten het bouwperceel; • de nieuwe woonpercelen landschappelijk worden ingepast. 5. bij de sloop van een meervoud van 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, nooit meer dan 3 nieuwe woningen per locatie kunnen worden toegevoegd, mits: <ul style="list-style-type: none"> • alle resterende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd; • de bestaande woning wordt herbestemd; • alle verharding buiten de toe te kennen woonpercelen wordt verwijderd; • de nieuwe woonpercelen landschappelijk worden ingepast. 6. in ruil voor de sloop van 5.000 m² kassen ten hoogste 1 compensatie woning is toegestaan, mits: <ul style="list-style-type: none"> • de te slopen kassen zijn opgericht voor 1 januari 2007; • alle resterende kassen en voormalige bedrijfsgebouwen worden gesaneerd, inclusief verhardingen buiten het bouwperceel; • de nieuwe woonpercelen landschappelijk worden ingepast. 7. kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. 	<p>Zoals bovenstaand aangegeven is van een voortzetting van een duurzame agrarische bedrijfsvoering geen sprake meer. Zo'n 8.888 m² aan glasopstanden is gesloopt, waarmee alle voormalige bedrijfsbebouwing is gesaneerd. Daarmee beschikt initiatiefnemer over 8.888 glasrechten. Het totaal van 5.000 glasrechten geeft recht op het realiseren van een compensatiewoning. Een groot deel van de beschikbare 8.888 aanwezige glasrechten wordt ingezet voor realisatie van één nieuwe burgerwoning, direct ten oosten van de voormalige bedrijfswoning. De overige glasrechten (3.888) kunnen in de toekomst verhandeld worden. Daarmee wordt voldaan aan de ruimte-voor-ruimte regeling.</p> <p>De nieuwe woning voegt zich stedenbouwkundig en landschappelijk binnen de bestaande lintbebouwing aan de Oude Nieuwveenseweg. Op grond van hoofdstuk 4 kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarde dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de nieuwe woning geen belemmering vormt voor aanwezige (agrarische) bedrijven in de directe omgeving. Ook kan voldaan worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.</p>

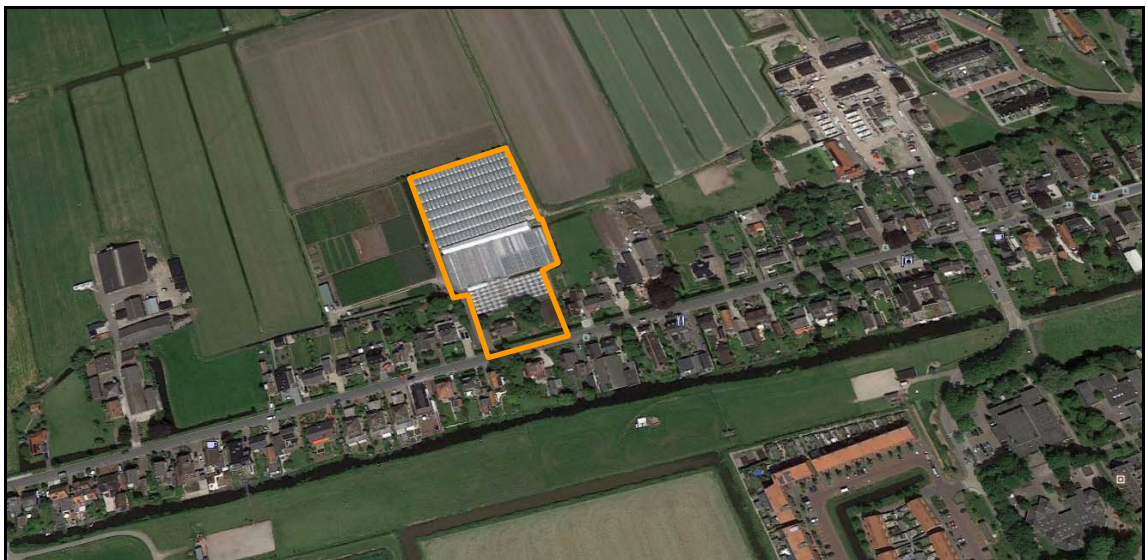
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Hoewel de Oude Nieuwveenseweg voor het grootste deel uitmaakt van het bestemmingsplan “Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde”, behoort het hier betreffende perceel tot het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. De reden daartoe is verklaarbaar door het feit dat de aanwezige bebouwing een bedrijfswoning betreft die behoorde tot het inmiddels gesloopte kassencomplex op het achtererf van dit perceel. Het gebruik was in die zin agrarisch en daarmee een meer landelijke bestemming. De gronden op het achtererf blijven agrarisch (zonder glastuinbouw), maar de gronden aan de Oude Nieuwveenseweg zelf krijgen een woonbestemming met bouwvlakken en zullen daarmee volledig deel gaan uitmaken van de bestaande lintbebouwing langs deze weg.

Het lineaire bebouwingslint van de Oude Nieuwveenseweg is door zijn vorm direct voortgekomen uit de gevolgde ontginningswijze. Daarbij heeft de kern Nieuwveen zich tussen 1850 en 1950 geleidelijk aan ontwikkeld in westelijke en oostelijke richting langs de oude invalswegen naar de dorpskern. Verspreide bebouwing aan weerszijden van de oude Nieuwveenseweg hebben het lint steeds verder verdicht. Een aantal panden is nog van zeer gave aard en die geven het lint een karakteristiek beeld.



Afbeelding 3: Lintbebouwing Oude Nieuwveenseweg met het plangebied oranje omkaderd (bron: Google Maps).

Het plangebied bevindt zich in het bebouwingslint aan de noordzijde van de Oude Nieuwveenseweg. De gronden ten noorden van dit perceel kennen hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Het landschap is hoofdzakelijk open van karakter, hetgeen ook volgt uit het 'landschapstype droogmakerij' wat op deze gronden van toepassing is. Dit landschapstype heeft een eigen karakter en is het typisch Hollands landschap van de lage landen. Door de nieuwe wijze van vervening kregen de veenplassen een gevaarlijke omvang en diepte. Door oeverafslag en het afkalven van de legakkers vormden de diep uitgebaggerde veenplassen in toenemende mate een bedreiging voor de omliggende landen, dijken, wegen en dorpen. Op den duur werd duidelijk dat het droogleggen van de veenplassen de enige

manier was om de binnenlandse waterwolf effectief te bestrijden. Vanaf de 17e eeuw werden diverse plassen in de regio drooggemalen. Deze droogmakerijen zijn ontstaan door het omkaden en leegmalen van voormalige veenplassen. De grotere droogmakerijen zijn grootschalig ingericht met een haaks op elkaar staand, rechtlijnig patroon van wegen en waterlopen. Kenmerkend zijn de grote openheid en het overheersen van akkerbouw en tuinbouw.

3.2 Projectbeschrijving

Zoals beschreven voorziet dit wijzigingsplan enerzijds in het verwijderen van de functieaanduiding voor glasopstallen binnen de agrarische bestemming in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop". Anderzijds voorziet het in de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van één extra woning. Voor beide woningen wordt voorzien in een woonbestemming met bouwvlak, in lijn met de wijze van bestemmen elders binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de voormalige bedrijfswoning betekent dit enkel dat deze juridisch wordt voorzien van een andere bestemming. Het gebruik van het pand als woning blijft verder ongewijzigd. Nieuw is de mogelijkheid om een tweede woning te realiseren, direct te oosten van de bestaande woning. De komst van deze woning is mogelijk op grond van de ruimte-voor-ruimteregeling en daarmee dus in ruil voor de sloop van de bestaande agrarische opstallen (in dit geval de kassen).

De Oude Nieuwveenseweg is een lang lint waaraan verspreid liggende bebouwing voorkomt. Het afwisselende open uitzicht op de agrarische percelen aan de noordzijde van deze weg, is een karakteristieke eigenschap van het landschap ter plaatse. Alle percelen langs de Oude Nieuwveenseweg worden hierop individueel ontsloten en dat zal ook gelden voor de nieuwe woning.

Van een bouwplan is nog geen sprake. Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld dient het plan als toetsingsinstrument voor nieuwe vergunningaanvragen. De nieuwe woning zal daarbij moeten voldoen aan alle voorwaarden, zoals opgenomen binnen de woonbestemming. Dat betekent dat binnen het bouwvlak, zoals opgenomen op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding, maximaal één woning is toegestaan. De inhoud van deze woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen (exclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken). Voor de goothoogte geldt een maximale hoogte van 6 meter terwijl de nok niet hoger dan 10 meter mag zijn.

Voor bij de woning behorende bouwwerken geldt dat deze ten minste één meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) dienen te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 80 m² bedragen, terwijl de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3, respectievelijk 5,5 meter.

Het parkeren zal geschieden op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit wijzigingsplan, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarop ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. De Oude Nieuwveenseweg vormt de grens tussen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht. Aangezien het plangebied aan de noordzijde van de Oude Nieuwveenseweg ligt, behoort het in zijn geheel tot het beheersgebied van laatstgenoemd hoogheemraadschap.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot regionaal / lokaal niveau, te weten het Waterbeheerplan AGV 2016-2021. Hierin staan de volgende thema's centraal:

- zorg voor veiligheid; het is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen;
- voldoende water; niet te weinig, maar ook niet teveel water in de polder, de boezem en in de bodem. Taken die hier onder vallen zijn het peilbeheer, waterberging, wateraan- en -afvoer en grondwaterbeheer. Voor de wateropgave wordt ingezet op twee sporen: enerzijds inbouwen in ruimtelijke plannen van provincies en gemeenten van de meer grootschalige waterbergingslocaties en anderzijds benutten van de mogelijkheden om in de haarvaten van het systeem de bergingscapaciteit te vergroten;
- schoon water; het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) die alle Europese lidstaten verplicht maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen;
- waterketen; het waterschap zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Daarnaast ontwikkelt het waterschap een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater.

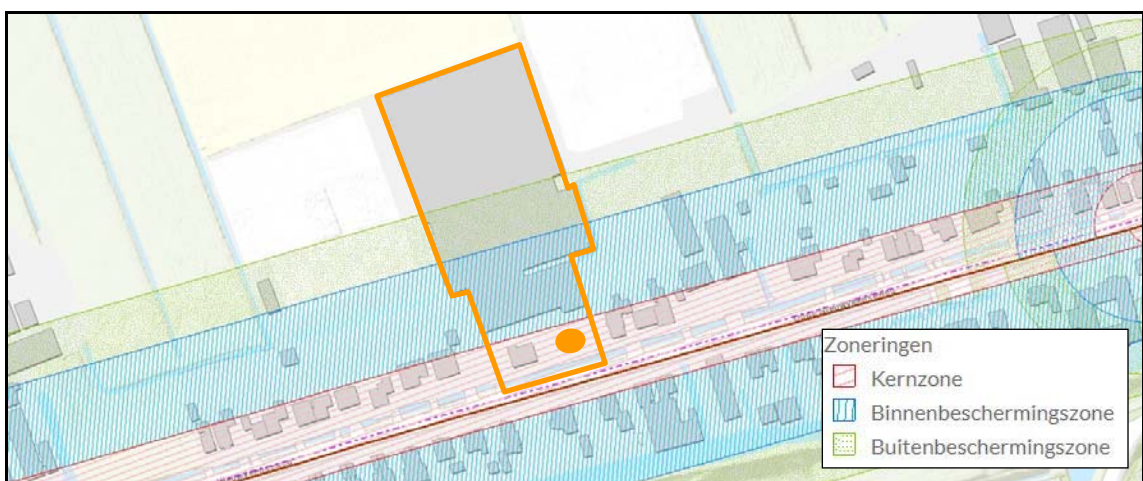
Het plangebied ligt in het zogenaamde trek- of petgatenlandschap. In dit landschap zijn de gevolgen van de werkwijze van het verveningsproces nog goed zichtbaar. Zo verklaart dit proces de aanzienlijke hoogteverschillen in het landschap: de uitgeveende polders liggen op zo'n 5,5 meter beneden NAP, terwijl de gronden van het plassengebied op circa 1 à 2 meter beneden NAP liggen. Het peilbeheer in het petgatenlandschap wordt daarom gereguleerd in een systeem van polders en boezemwateren en wordt met stuwen en gemalen in stand gehouden. De ontwatering is daarbij voornamelijk afgestemd op de behoefte vanuit de

landbouw. De veenweidegebieden kennen een relatief hoge grondwaterstand, de stroomruggen samenhangend met de bodemsamenstelling logischerwijs een lagere. Droogmakerijen variëren in grondwaterstand, naar de veenweidegebieden toe staat het grondwater meestal hoger dan middenin.

In het plangebied is nauwelijks oppervlaktewater aanwezig. Alleen aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich langs de Oude Nieuwveenseweg een watergang. Daarnaast wordt een klein deel van de oostelijke plangrens bepaald door een aanwezige watergang. Deze watergangen worden door de beoogde herontwikkeling van het plangebied niet gedempt. Ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe woonperceel dient een in-/uitritconstructie op de Oude Nieuwveenseweg gecreëerd te worden. Deze constructie wordt op eenzelfde wijze vorm gegeven, als bij de huidige woningen aan deze weg. Het betreft hier een brugconstructie, zodat de water afvoerende functie van deze watergang niet wordt belemmerd.

Ondanks dat de gronden waarop de nieuwe woning is voorzien momenteel onverhard zijn, leidt de beoogde herontwikkeling van het plangebied niet tot een toename van het verhard oppervlak. De nieuwe vrijstaande woning wordt gerealiseerd in het kader van de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling. In het kader van deze regeling zijn de eerder aanwezige bedrijfsopstallen gesloopt. Het gaat hierbij om zo'n 8.888 m² aan glasopstanden. De beoogde nieuwe woning heeft een grondoppervlak van maximaal 150 m². In het theoretische geval dat het gehele woonperceel verhard zou worden, is nog steeds sprake van een grote afname van het verhard oppervlak. Het treffen van compenserende maatregelen is daardoor niet aan de orde.

De dichtstbijzijnde waterkering ligt op de Oude Nieuwveenseweg. Het betreft hier een secundaire waterkering, waarvan zowel de kernzone als de bijbehorende beschermingszones over het plangebied liggen (zie onderstaande afbeelding). De beoogde woning bevindt zich binnen de kernzone. Op grond van de Keur van het hoogheemraadschap is het verboden om zonder vergunning in de kernzone (en bijbehorende beschermingszones) werkzaamheden uit te voeren. Voor de bouw van de beoogde woning is dan ook een vergunning noodzakelijk. Deze zal worden aangevraagd, waarbij tevens in overleg met het hoogheemraadschap wordt bekeken welke maatregelen noodzakelijk zijn zodat de waterkerende functie van dit dijklichaam niet wordt aangetast. Ter bescherming van deze waterkering zijn zowel de kernzone als de beschermingszones op de verbeelding van dit wijzigingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.



Afbeelding 4: Aanwezige waterkering in omgeving plangebied (oranje omkaderd) en positie beoogde woning (oranje stip).

In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioelstelsel aanwezig. De nieuwe woning wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Daar waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld en afgevoerd op de omliggende watergangen. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

De bestemmingsplannen "Landelijk gebied Nieuwkoop" en "Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde" staan in de nabijheid van het plangebied enkele functies toe die op grond van de VNG-uitgave aangemerkt worden als hindervolle activiteit. De dichtstbijzijnde hindervolle activiteit betreft een bedrijfsbestemming aan de Oude Nieuwveenseweg op circa 25 meter ten zuidoosten van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie 2. Dit betekent, dat de bijbehorende hindercontour 30 meter bedraagt. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Omdat op kortere afstand tussen deze bedrijfsbestemming en het plangebied andere woningen zijn gesitueerd, bepalen die woningen de milieurimte van die bedrijfsactiviteiten. De beoogde herontwikkeling van het plangebied beperkt de vergunde milieurimte dan ook niet. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Op zo'n 190 meter ten westen van het plangebied is een agrarisch bedrijf gesitueerd. Aangezien het hier geen intensieve veehouderij betreft, behoort ook deze activiteit tot milieucategorie 2. De bijbehorende hindercontour van 30 meter reikt niet tot aan het plangebied. Verder wordt de vergunde milieurimte van dit agrarisch bedrijf beperkt door reeds aanwezige, omliggende woningen. De beoogde herontwikkeling leidt dan ook niet tot een inperking van de vergunde rechten van dit agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven met een geurcontour aanwezig. Toetsing aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij en uit het Activiteitenbesluit is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect agrarische geurhinder levert geen planologische belemmering op.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.3 **Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriëlawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Wegverkeerslawaai

De voorgenomen herontwikkeling leidt tot de bouw van een nieuw geluidsgevoelig object, namelijk een woning. Deze woning worden gebouwd binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg; de Oude Nieuwveenseweg. Vandaar dat een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Oude Nieuwveenseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale berekende geluidsbelasting bedraagt 57 dB, zodat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden wordt.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg of binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is. Voor wat betreft de geluidshinder vanwege luchtvaartverkeer wordt verwezen naar § 4.6.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Oude Nieuwveenseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Omdat de woning beschikt over een geluidsluwe gevel en de karakteristieke geluidwering van de gevel moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, wordt gesteld dat in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een ontheffing van de Wet geluidhinder kan dan ook worden verleend. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woning niet in de weg.

4.4 **Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing

¹ Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek Nieuwbouwwoning naast Oude Nieuwveenseweg 50 in Nieuwveen, november 2018, projectnummer VL.1813.R01 revisie 2.

aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Binnen het plangebied is één extra woning voorzien. Het bouwplan valt daarmee onder één van de uitzonderingscategorieën uit de Regeling NIBM. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied wordt dan ook aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

De achtergrondconcentratie NO₂ ligt volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2017 tussen de 15 en 20 µg/m³. In 2030 bedraagt deze concentratie een waarde tussen 10 en 15 µg/m³. Voor PM₁₀ zijn de grenswaarden in 2017 volgens deze kaart gelegen tussen 18 en 20 µg/m³; in 2030 is dat een concentratie die minder dan 18 µg/m³ bedraagt. De achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt in 2017 circa 10 tot 12 µg/m³; in 2025 ligt deze concentratie onder de 10 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden liggen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de oriëntatiewaarde. De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft daarnaast in de vergadering van 31 maart 2011 de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Toetsing van het aspect externe veiligheid vindt plaats aan de hand van deze beleidsvisie.

Uit de risicokaart² blijkt, dat in de omgeving van het plangebied enkele risicobronnen aanwezig zijn. Het betreffen hier zowel stationaire bronnen als transportroutes, die hieronder nader

² www.risicokaart.nl

worden beschouwd. Voor wat betreft risico's vanwege het vliegverkeer wordt verwezen naar § 4.6.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich (volgens de risicokaart) op een afstand van circa 730 meter ten oosten van het plangebied. Het betreft hier een bovengrondse propaantank op het perceel Hogendijk 2 te Nieuwveen. Deze tank heeft een inhoud van 3.000 liter. De bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt volgens de risicokaart 9 meter.

Op circa 1.150 meter ten zuidwesten van het plangebied bevinden zich twee andere stationaire risicobronnen. Zo bevindt zich aan de Schilkerweg het Natuurbad Aarweide, waar sprake is van de opslag van maximaal 1.000 liter aan chloorbleekloog en 1.000 liter zwavelzuur. Aan dezelfde weg bevindt zich ook een gasdrukregel- en meetstation type C. Voor beide inrichtingen geldt, dat deze vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Deze inrichtingen beschikken dan ook niet over een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. De contouren van de genoemde stationaire risicobronnen reiken niet tot aan het plangebied. Ook het invloedsgebied strekt zich niet tot over het perceel Oude Nieuwveenseweg 50. Gesteld wordt, dat deze risicobronnen geen belemmering vormen en een nadere beschouwing niet nodig is.

Transportroutes

De dichtstbijzijnde transportroute ligt volgens de risicokaart op circa 1.000 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft hier een aardgastransportleiding van de Gasunie met een diameter van ruim 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied strekt zich uit tot op 140 meter aan weerszijden van de leiding. Deze contouren raken het plangebied niet. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Hoewel op de bijgaande risicokaart geen wegen zijn aangegeven als risicobron, is binnen de gemeente wel bekend dat provinciale wegen in de omgeving van het plangebied, te weten de N231 en N462 zijn vrijgegeven voor het transport van gevaarlijke stoffen en daarmee een potentiële risicobron zijn. Uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2016" en "Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde", alsook de daarbij behorende adviezen van de Omgevingsdienst West-Holland, blijkt dat het geen transportroutes betreffen waarvoor het aspect externe veiligheid een belangrijk item is. Het vervoer van gevaarlijke stoffen bestaat voornamelijk uit lokaal bestemmingsverkeer. Volgens de vuistregels van HART beschikken de wegen niet over een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Ook het groepsrisico ligt op basis van deze vuistregels lager dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Op grond van artikel 8, 2^e lid van het Besluit externe veiligheid transportroutes kan daardoor een uitgebreide groepsrisicoverantwoording achterwege blijven. Daarnaast leidt de beoogde herontwikkeling van het plangebied met de toevoeging van één woning niet tot een significante toename in de persoonsdichtheid. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Daarmee wordt ook voldaan aan het provinciaal en gemeentelijk beleid inzake het aspect 'externe veiligheid'.

4.6

Luchthavenindelingbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Daarnaast zijn in het LIB regels opgenomen voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan het Rijk beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. De primaire doelen van het LIB zijn:

- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer,
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

In het Luchthavenindelingbesluit zijn dus twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Voor wat betreft het beperkingengebied wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen. Het plangebied ligt in zijn geheel binnen beperkingengebied 5: 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. De regels in beperkingengebied 5 (voorheen de 20 Ke-contour) zijn er op gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken.

Geluid

In het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek heeft een toetsing plaatsgevonden aan de normen uit het Luchthavenindelingbesluit. De ligging van het plangebied in beperkingengebied 5 houdt in dat op deze gronden geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan voor zover zij in het bestaand stedelijk gebied liggen, of in de toegevoegde woningbouwmogelijkheden. Aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom van Nieuwveen en in de provinciale verordening is aangemerkt als 'bestaand stads- en dorpsgebied', is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. De geluidsbelasting vanwege het luchtvaartverkeer bedraagt maximaal $L_{den} = 55$ dB(A). Aangezien de geluidsbelasting vanwege luchtvaartlawaai niet hoger is dan 55 dB(A), worden op grond van artikel 3.4 lid 2 van het Bouwbesluit geen nadere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de 20 Ke-contour is ook de op 11 mei 2017 door de gemeenteraad van Nieuwkoop vastgestelde beleidsregel 'Wonen & Vliegen' van toepassing. Met deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze rekenschap wordt gegeven in ruimtelijke plannen over bijvoorbeeld geluidsbelasting nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau te verminderen. Deze beleidsregel geeft de mogelijkheid om aanvullende afspraken in losse overeenkomsten vast te leggen. Op grond van deze beleidsregel dienen de volgende afwegingen plaats te vinden:

- Belangenafweging inzake woningbouw voor specifieke categorieën:
Op grond van artikel 2.1.11 van de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan voor de gronden binnen de 20 Ke-contour rondom de luchthaven Schiphol in bepaalde gevallen voorzien in nieuwe woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Een van deze uitzonderingscategorieën betreft de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen. De beoogde herontwikkeling op het perceel Oude Nieuwveenseweg 50 betreft zo'n ruimte-voor-ruimte-project, waarbij inmiddels 8.888 m² aan glasopstanden is verwijderd. In de ruil hiervoor wordt ten oosten van de voormalige bedrijfswoning een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. Deze herontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse en tot versterking van het lint langs de Oude Nieuwveenseweg.

- Belangenafweging inzake het rekenschap geven van het bouwen in geluidsbelast gebied:
De Handreiking 'rekenschap geven' biedt de basis voor een concrete invulling van de verplichting om in de planvorming rekenschap te geven van de aanwezigheid van vliegroutes en geluid. Bij rekenschap geven gaat het om het luchtvaartgeluid voor zover dat kan worden voorzien op basis van de vigerende "Aldersafspraken" en Luchthavenverkeersbesluit. De Handreiking 'rekenschap geven' borgt dat de betrokken gemeenten, waaronder ook de gemeente Nieuwkoop, de verantwoordelijkheid dragen voor hun ruimtelijke beslissingen in relatie tot luchtvaartgeluid. In dit kader hebben de gemeenten toegezegd hun verantwoordelijkheid te nemen voor het afhandelen van klachten uit gebieden waar nieuwbouw is gerealiseerd, opdat ook op die wijze uitwerking wordt gegeven aan de bestuurlijke betrokkenheid. Hierover is afgesproken dat hierbij gebruik wordt gemaakt van bestaande structuren van informatievoorziening en klachtenafhandeling. Het oprichten van nieuwe loketten is hierbij niet aan de orde. Tevens ligt namens de regio een aanbod bij de luchtvaartpartijen om te participeren of anderszins de betrokkenheid van overheidspartijen te vergroten in het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS). Daarnaast is het voorstel gedaan het klachtenpatroon van nieuwe bewoners inzichtelijk te maken, bijvoorbeeld in de jaarrapportages van BAS. Daarbij is het nadrukkelijk niet de bedoeling om de klachten verschillend te behandelen, maar om de effecten van de voorliggende regionale afspraken in beeld te brengen.
- Belangenafweging inzake het informeren van toekomstige bewoners in geluidsbelast gebied:
In aanvulling op het 'rekenschap geven' zijn ook afspraken gemaakt over het informeren van (potentiële) toekomstige bewoners over de geluidbelasting als gevolg van Schiphol en de afhandeling van eventuele klachten van toekomstige bewoners. Gemeenten verbinden zich ertoe toekomstige en (potentiële) eigenaren, bewoners en gebruikers van woningen binnen de 20 Ke-contour, alsmede partijen die voornemens (of doende) zijn die woningen te realiseren, actief en zo vroeg mogelijk te informeren over de geluidbelasting als gevolg van Schiphol, waarbij een heldere toegang wordt geboden aan www.bezoekbas.nl (wonen bij Schiphol). In ontwikkelovereenkomsten en de overeenkomsten omtrent gronduitgifte nemen gemeenten een verplichting op waardoor ook de ontwikkelende partij tot de informatievoorziening wordt verplicht. Gemeenten kunnen deze bepaling in het geval van een koopovereenkomst middels een kettingbeding versterken. Daarin verplicht de nieuwe eigenaar zich ertoe in de leveringsakte aan zijn rechtsopvolger een bepaling op te nemen waaruit volgt dat ook de nieuwe bewoner bekend is met de geluidbelasting. Ook met de initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling op het perceel Oude Nieuwveenseweg 50 wordt een dergelijke overeenkomst afgesloten, waarin ook een kettingbeding is opgenomen.
- Belangenafweging inzake het voorkomen van kosten voor luchtvaartsector:
In de beleidsregels zijn ook afspraken opgenomen, waarmee de betrokken gemeenten zullen voorkomen dat de luchtvaartsector zich gesteld ziet voor extra kosten als gevolg van de planologische ruimte voor woningbouw binnen de 20 Ke-contour (het zogeheten 'vrijwaren').

Voor wat betreft de isolatiekosten zijn voor de luchtvaartsector geen extra kosten aan de orde: nieuwe woningen worden immers conform het Bouwbesluit geïsoleerd. In de

Wet luchtvaart is vastgelegd dat ter financiering van de kosten van planschade of nadeelcompensatie (af te handelen door het Schadeschap Schiphol) door de minister van IenM een heffing wordt geheven bij de luchtvaartmaatschappijen. Van planschade of nadeelcompensatie, respectievelijk een beroep op het Schadeschap, door nieuwe (potentiële) bewoners kan echter geen sprake zijn nu deze voldoende geïnformeerd zijn. Voor toekomstige wijzigingen in wet- en regelgeving geldt daarentegen dat een algemene vrijwaring van de luchtvaartsector niet aan de orde kan zijn.

Wel zijn als gevolg van de toegenomen ontwikkelruimte in de 20 Ke-contour mogelijk kosten te voorzien voor de luchtvaartsector die samenhangen met operationele kosten voor het aanpassen van aan- en uitvliegroutes. In dit verband is afgesproken dat bij besluiten tot het realiseren van de bouw van woningen binnen de 20 Ke-contour, door gemeenten niet gevraagd wordt om het verleggen van vliegroutes dan wel een wijziging van het luchtverkeer uit hoofde van de extra ontstane bouwmogelijkheden door het Luchthavenindelingbesluit respectievelijk de Verordening Ruimte.

Met de initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling op het perceel Oude Nieuwveenseweg 50 wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

Externe veiligheid

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

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied leidt tot een toevoeging van één extra woning. Gezien de kleinschalige omvang van het project is geen sprake van een significante toename in persoonsdichtheid. Een nadere beschouwing en/of verantwoording wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Hoogtebeperking

Op grond van het LIB gelden ter plaatse van het plangebied ook hoogtebeperkingen. Deze houden in dat niet hoger mag worden gebouwd dan 146 meter. Dit wijzigingsplan staat dergelijke bouwhoogten niet toe, zodat zich op dit vlak geen problemen voordoen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat het Luchthavenindelingbesluit de uitvoering van de beoogde herontwikkeling niet in de weg staat.

4.7

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Uit het Bodemloket blijkt, dat ter plaatse van het perceel Oude Nieuwveenseweg 50 enkele bodembedreigende activiteiten aanwezig zijn geweest. Hierbij valt te denken aan HBO-tanks, een dieseltank, slootdempingen en het gebruik van de gronden voor glastuinbouw. Uit het bodemloket wordt ook opgemaakt dat deze activiteiten aan een bodemonderzoek zijn onderworpen en in voldoende mate zijn onderzocht.

De uitgevoerde bodemonderzoeken dateren echter uit eind jaren '90 van de vorige eeuw en zijn dan ook gedateerd. Vandaar dat een nieuw bodemonderzoek³ is uitgevoerd. Ondanks dat de functie ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet van 'agrarisch' naar 'wonen' en daardoor sprake is van een gevoeliger functie, concentreert het uitgevoerde bodemonderzoek zich alleen op de locatie van de nieuwe woning. Ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning is het uitvoeren van een bodemkundig onderzoek niet noodzakelijk geacht, aangezien hier geen bodemroerende activiteiten worden uitgevoerd. Daarnaast hebben de verdachte bedrijfsactiviteiten (bloemkwekerij) zich niet in de tuin van de voormalige bedrijfswoning plaatsgevonden. Ook op basis van de reeds beschikbare gegevens zijn geen belemmeringen te verwachten

Onderdeel van het uitgevoerde bodemonderzoek betreft het vooronderzoek. Hieruit blijkt dat het onderzoeksgebied als onverdacht is aangemerkt, al kunnen in de bovengrond mogelijk verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen aanwezig zijn. Ook een bodemverontreiniging met asbest kan niet worden uitgesloten. Vandaar dat ten aanzien van bestrijdingsmiddelen extra analyses zijn uitgevoerd en het bodemonderzoek gecombineerd is met een asbestonderzoek.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in april / mei 2018, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal zes boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Eén boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. Ten behoeve van het asbestonderzoek zijn de boringen voorzien van een inspectiegat.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in de bovengrond sprake is van lichte verontreinigingen met kwik, lood en zink. In de ondergrond is sprake van een lichte verhoging van de concentratie aan minerale olie en aan PCB's. De verhoging aan minerale olie wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van humuszuren en heeft dus een natuurlijke oorzaak. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Het gewogen gehalte asbest ter plaatse van het onderzoeksgebied bedraagt 0,2 mg/kg droge stof. De interventiewaarde voor nader onderzoek wordt hierbij niet overschreden.

³ Grondslag, Verkennend bodem- en asbestonderzoek tussen Nieuwveenseweg 48 en 50 te Nieuwveen, mei 2018, projectnummer 28717.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodem- en/of asbestonderzoek. Daarnaast vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het beoogde gebruik als woning met tuin, waardoor de beoogde ontwikkeling vanuit het aspect bodem uitvoerbaar is.

4.8 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

In het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” is aan het plangebied geen dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ toegekend. Voor de direct aangrenzende percelen aan zowel de west- als oostzijde van het plangebied, geldt op basis van het bestemmingsplan “Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde” wel een dergelijke dubbelbestemming. Uitgaande van de betreffende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden bij bodemversturende werkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld én die een oppervlak beslaan van 10.000 m² of meer. Aangezien voor de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied van dit wijzigingsplan geen bodemversturende activiteiten plaatsvinden met een oppervlak van 10.000 m² of meer, wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” is ook het opnemen van een dubbelbestemming niet aan de orde.

4.9 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Binnen een straal van drie kilometer komen geen Natura 2000-gebieden voor. Het dichtstbijzijnde gebied betreft “Nieuwkoopse Plassen & De Haec”, dat op een afstand van ruim 5,3 kilometer ten zuid(oost)en van het plangebied ligt. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich op zo’n 1,1 kilometer ten noordwesten van het plangebied.

Door de beoogde herontwikkeling maakt een eerder aanwezige kwekerij plaats voor één nieuwe woning. Deze herontwikkeling leidt ertoe dat het aantal verkeersbewegingen van en

naar het plangebied afneemt. Dit heeft als gevolg dat ook sprake is van een afname van stikstofdepositie. Het uitvoeren van een AERIUS-berekening is daarom niet noodzakelijk geacht. Daarnaast zijn tussen de dichtstbijzijnde beschermden natuurgebieden en het plangebied reeds andere versturende functies aanwezig, zoals bestaande woningen, (agrarische) bedrijven en wegen. Mede gezien de afstand zijn negatieve effecten op deze natuurgebieden vanwege de beoogde herontwikkeling redelijkerwijs uit te sluiten. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Behalve Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland worden via het provinciaal ecologisch beleid nog andere gebieden beschermd, namelijk de belangrijke weidevogelgebieden en de strategische reservering natuur. Het plangebied maakt hiervan geen onderdeel uit. Daarnaast heeft de beoogde ontwikkeling ook geen invloed op karakteristieke landschapselementen, aangezien dergelijke elementen ontbreken.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

De eerder in het plangebied aanwezige bedrijfsopstallen (glasopstand) zijn inmiddels volledig gesloopt. Eventuele (strikt) beschermde gebouw bewonende diersoorten zijn mogelijk nog alleen in de voormalige bedrijfswoning aanwezig. Aangezien aan deze woning geen (bouw)werkzaamheden plaatsvinden, zullen eventuele verblijfplaatsen niet worden aangetast.



Afbeelding 5: Huidige situatie beoogde locatie nieuwe woning.

Uit bovenstaande foto's valt op te maken, dat de gronden waarop de beoogde woning is voorzien momenteel uit een grasveld bestaat dat intensief wordt gemaaid. Alle eerder aanwezige beplanting, waaronder een moestuin, en de glasopstanden zijn verwijderd. Uitzondering vormt een te behouden boom. Vanwege de huidige inrichting van het plangebied wordt gesteld, dat ter plaatse geen nesten van vleermuizen en vogels aanwezig zijn. Door de intensieve bemaaing zullen ook andere beschermde diersoorten als reptielen en amfibieën niet aanwezig zijn. Aan de watergang vinden geen werkzaamheden plaats, dus eventuele daar aanwezige amfibieën en vissen worden niet gestoord. Mogelijk dat alleen algemeen

voorkomende zoogdieren, zoals mol, muis, en egel, in het plangebied voorkomen. Daarvoor gelden op basis van provinciale regelgeving algemene vrijstellingen.

Conclusie

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig kunnen zijn, dient bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat geen nesten aanwezig zijn óf soorten de werkzaamheden tolereren, is het ook mogelijk binnen de broedperiode werkzaamheden uit te voeren. Daarnaast geldt dat altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de voorziene woning niet in de weg staat.

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst een 'ruimte-voor-ruimte'-project, waarbij 'een glastuinbouwbedrijf met zo'n 8.888 m² aan glasopstanden plaatsmaakt voor één woning. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van één woning ter vervanging van een glastuinbouwbedrijf. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie waar al bebouwing aanwezig is geweest (glasopstanden). Het betreft een reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen en bedrijven aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen effect; naar verwachting zal juist sprake zijn van een afname aan verkeersbewegingen van/naar het plangebied.

Daarnaast wordt de Oude Nieuwveenseweg gebruikt voor de omliggende functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop de nieuwe woning is voorzien liggen op grond van de provinciale verordening in het bestaand dorpsgebied van Nieuwveen. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. Binnen het plangebied wordt een 'ruimte-voor-ruimte'-project mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Wel dient op grond van de in 2017 in werking getreden Implementatiewet herziening m.e.r.-richtlijn door het bevoegd gezag een zogenaamd m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan 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.

De gemeente Nieuwkoop heeft op 3 november 2016 het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” vastgesteld. Dit wijzigingsplan maakt gebruik van een in dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.3). Hierdoor is het mogelijk om onder voorwaarden het agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van een woningbouwontwikkeling, zo nodig in combinatie met ‘Tuin – Onbebouwd’, ‘Agrarisch’ (zonder bouwvlak), ‘Agrarisch met waarden’ (zonder bouwvlak) en ‘Water’.

Na wijziging zijn voor het perceel Oude Nieuwveenseweg de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Tuin - Onbebouwd’ en ‘Wonen’ van toepassing. Daarnaast blijven de overige regelingen uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” van kracht.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

In artikel A is als inleidende regel bepaald, dat de regels uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop” 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 bestemmingen ‘Agrarisch’ (artikel 3), ‘Tuin - Onbebouwd’ (artikel 15) en ‘Wonen’ (artikel 18), zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop”, ongewijzigd blijven. Dit geldt ook voor de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ (artikel 27).

In de algemene regels is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Daarnaast is bepaald dat de gebiedsaanduidingen ‘Luchtvaartverkeerszone - 20Ke’ en ‘Overige zone - landschapstype droogmakerij’, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Nieuwkoop”, ongewijzigd blijven.

In de slotregel is met artikel B de naamgeving van dit wijzigingsplan bepaald.

6. 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 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.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

1. INLEIDENDE REGELS.....	41
Artikel A – Van toepassing verklaring	41
Artikel 1 – Begripsbepalingen	41
2. BESTEMMINGSREGELS.....	43
Artikel 2 – Agrarisch	43
Artikel 3 – Tuin - Onbebouwd	43
Artikel 4 – Wonen	43
Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering.....	43
3. ALGEMENE REGELS.....	45
Artikel 6 – Anti-dubbelregel.....	45
Artikel 7 – Algemene aanduidingsregels.....	45
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	47
Artikel B – Slotregel.....	47

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 “Landelijk gebied Nieuwkoop” onverminderd van kracht, met dien verstande dat aan die regels en bestemmingen het volgende wordt gewijzigd, dan wel toegevoegd:

Artikel 1 – Begripsbepalingen

Dit artikel krijgt de navolgende toevoegingen:

Bestemmingsplan:

het bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop" van de gemeente Nieuwkoop, met het identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNKPLandelijkgebi-va01, zoals vastgesteld op 3 november 2016.

Wijzigingsplan:

het wijzigingsplan “Oude Nieuwveenseweg 50, Nieuwveen” van de gemeente Nieuwkoop, met het identificatienummer NL.IMRO.0569.bpNWWnieuwvsweg50-on01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer NL.IMRO.0569.bpNWWnieuwvsweg50-on01 deel uitmakend van het wijzigingsplan.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 – Agrarisch

De regels van artikel 3 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 3 – Tuin - Onbebouwd

De regels van artikel 15 'Tuin - Onbebouwd' van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 4 – Wonen

De regels van artikel 18 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering

De regels van artikel 27 'Waterstaat - Waterkering' van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Anti-dubbeltelregeling

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 7 – Algemene aanduidingsregels

7.1 Luchtvaartverkeerzone – 20ke

De regels van artikel 31.2 'Luchtvaartverkeerszone – 20Ke' van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

7.2 Overige zone – landschapstype droogmakerij

De regels van artikel 31.5 'Overige zone - landschapstypen' van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel B – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan “Oude Nieuwveenseweg 50, Nieuwveen”, gemeente Nieuwkoop.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING

VERKLARING

Plangebied

 Oude Nieuwveenseweg 50,
Nieuwveen

Enkelbestemmingen

 Agrarisch

 Tuin - onbebouwd


 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

 luchtvaartverkeerszone - 20ke

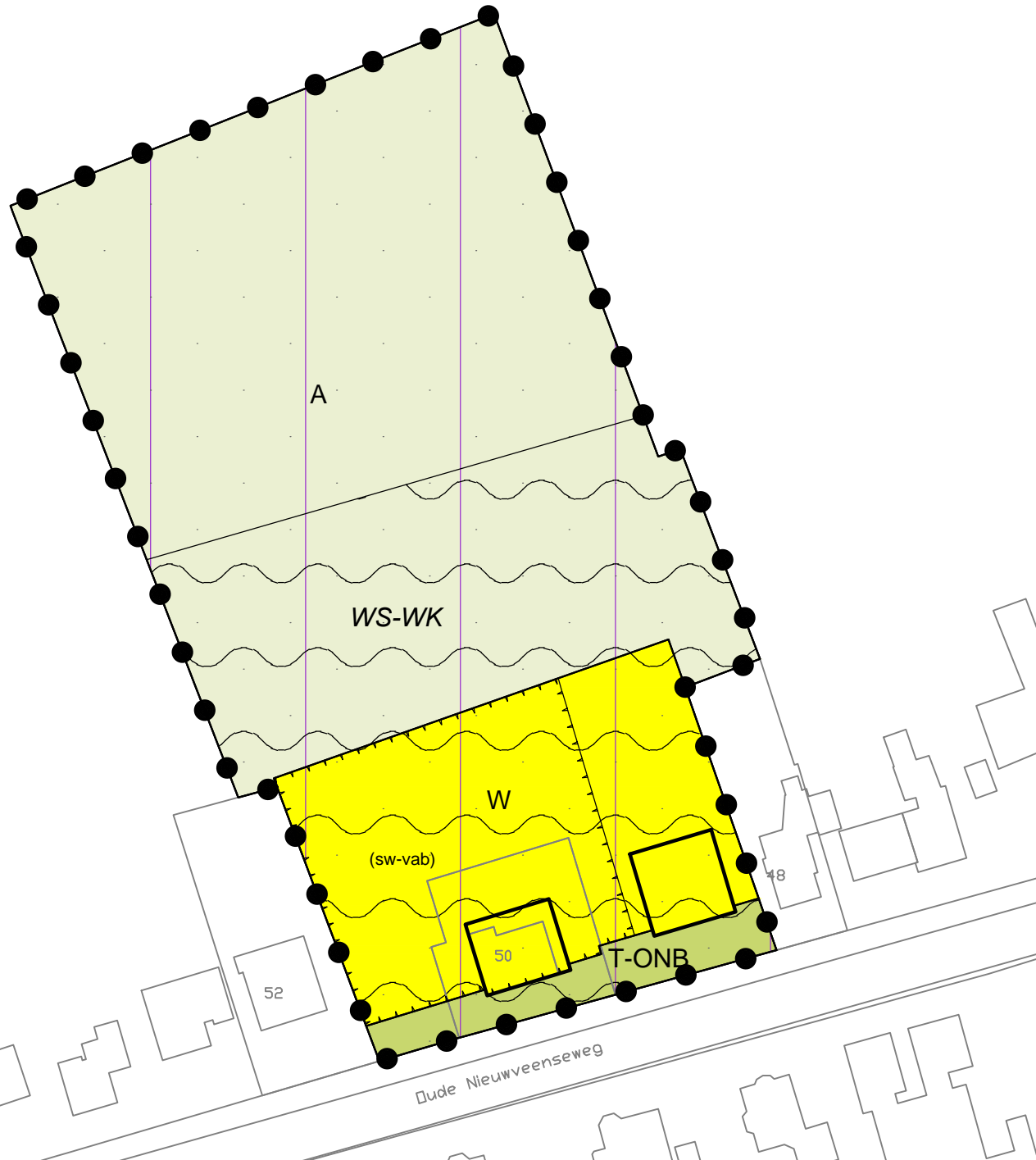
 overige zone -
landschapstype droogmakerij

Functieaanduidingen

 specifieke vorm van wonen -
voormalig agrarisch bedrijf

Bouwvlakken

 bouwvlak



project:

Oude Nieuwveenseweg 50, Nieuwveen

gemeente:

Nieuwkoop

fase:

Ontwerpwijzingsbestemmingsplan

opdrachtgever:

De heer A. Spek

datum : 12 november 2018

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0569.bpNWWnieuwsweg50-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0569.bpNWWnieuwsweg50-on01

