

Bestemmingsplan

Middelweg te Ter Aar

NL.IMRO.0569.bpTARMiddelweg-on01

projectnummer 16124

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop
Afdeling ruimtelijke ontwikkeling en
grondbedrijf
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

Versienummer: ONTWERP 1.3

Datum: 3 januari 2017

Auteur: R. Droogendijk LLB

Controle: ing. B.M. van den Haak Paraaf:

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende planologische regeling	6
1.4 Doel van het bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2 Beschrijving van het initiatief	8
2.1 Visie gemeente Nieuwkoop	8
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Toekomstige situatie	8
2.3.1 Planconcept	8
2.3.2 Stedenbouwkundig ontwerp	9
2.3.3 Woningtypologie	9
2.3.4 Infrastructuur en parkeren	9
2.3.5 Openbare ruimte	10
3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014	13
3.2.2 Programma Ruimte 2016	14
3.2.3 Verordening Ruimte 2016	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040	19
3.4.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025	20
3.4.3 Duurzaamheidsagenda 2015-2018	21
3.4.4 Verordening geurhinder en veehouderij	21
4 Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Luchthavenindingsbesluit Schiphol (Lib)	22
4.3 Geluid	23
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Bodem	25
4.7 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)	26
4.8 Water	27
4.9 Ecologie	28
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.11 Kabels en leidingen	31
4.12 Duurzaamheid	32
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
5 Juridische paragraaf	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Systematiek	35
5.2.1 Inleidende regels	35
5.2.2 Bestemmingsregels	35
5.2.3 Algemene regels	37

5.2.4	Overgangs- en slotregels.....	37
5.3	Beschrijving per bestemming.....	38
5.3.1	Groen (artikel 3).....	38
5.3.2	Tuin (artikel 4).....	38
5.3.3	Verkeer – Verblijfsdoeleinden (artikel 5).....	38
5.3.4	Wonen (artikel 6).....	38
5.3.5	Bedrijf (artikel 7).....	38
5.3.6	Waarde – Archeologie 2 (artikel 8).....	38
5.4	Verbeelding.....	38
6	Uitvoerbaarheid.....	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40
6.2.1	Inleiding.....	40
6.2.2	Wettelijk (voor)overleg.....	40
6.2.3	Zienswijzen.....	41

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Grondslag, 17 februari 2016
2. Quickscan Flora en fauna, DresmevanderValk, 4 november 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door het fors toegenomen aantal statushouders in 2015 en andere woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale sector moeten vraag en aanbod op de woningmarkt weer beter in balans worden gebracht. Er is een tekort aan sociale woningen ontstaan. Als gevolg van de verhoogde asielinstroom in Nederland is ook voor de gemeente Nieuwkoop de opgave ten aanzien van de huisvesting van statushouders sterk verhoogd ten opzichte van de periode voor 2015. De provincie Zuid-Holland heeft de gemeenten op 2 december 2015 een brief gestuurd waarin de provincie benadrukt dat gemeenten moeten voorzien in hun verantwoordelijke taak voor voldoende sociale huisvesting.

De provincie heeft de gemeente Nieuwkoop bij brief verzocht een plan van aanpak voor de huisvesting van statushouders op te stellen. De gemeente Nieuwkoop heeft hier bij besluit van 21 januari 2016 gehoor aan gegeven door in te zetten op extra huisvesting van statushouders binnen de eigen gemeentegrenzen en de mogelijkheden te onderzoeken om extra sociale huurwoningen te realiseren voor zowel statushouders als regulier woningzoekenden. Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om extra sociale huurwoningen te bouwen ten behoeve van de doorstroom van woningzoekenden, zodat de achtergebleven huurwoning voor andere urgente woningzoekenden (statushouders) beschikbaar komt. In totaal worden op grond van dit besluit drie locaties ontwikkeld: Damstaete te Langeraar, Teylerspark te Nieuwveen en de Middelweg in Ter Aar.

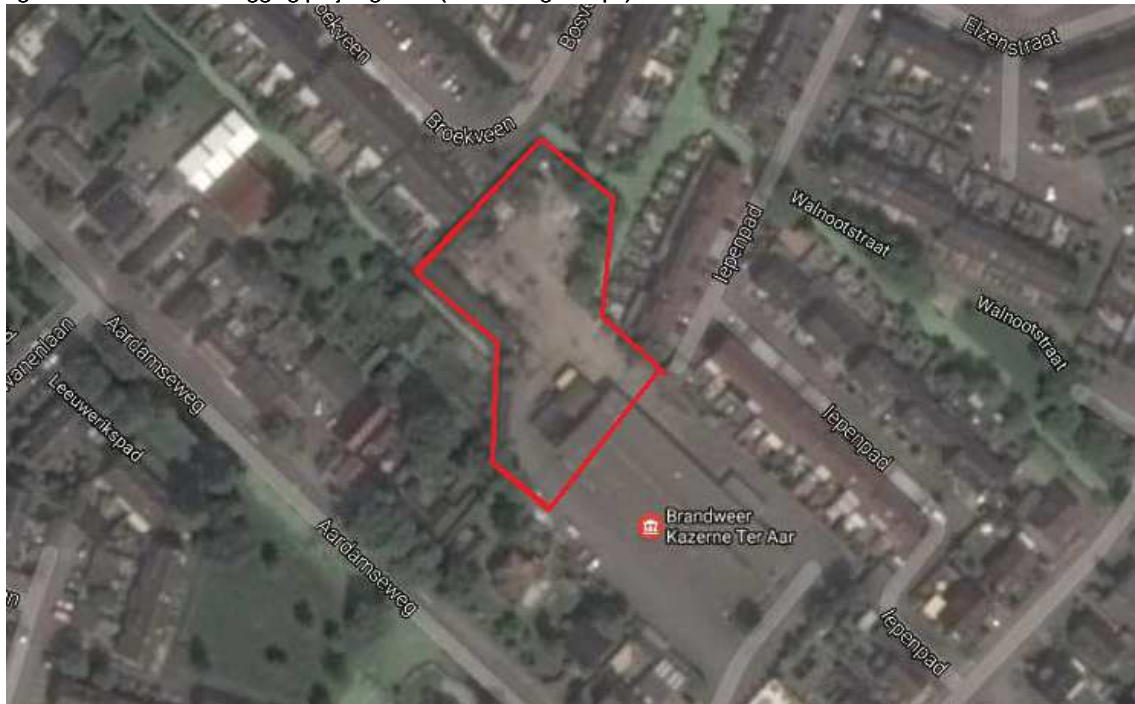
De gemeenteraad heeft daarnaast besloten om op twee locaties ook tijdelijke wooneenheden te realiseren primair bedoeld voor het huisvesten van statushouders, die vaak alleenstaand zijn. Door statushouders goed te begeleiden door middel van inzet van huismeesters meent de gemeenteraad integratie hier te kunnen bevorderen en mogelijke overlast te voorkomen.

Voorliggend document bevat de toelichting op de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 6 sociale huurwoningen aan de Middelweg in Ter Aar. De regels en verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting geeft een motivatie van de gemaakte keuzes in het bestemmingsplan en achtergrondinformatie van de locatie. Het bestemmingsplan als geheel biedt derhalve een actueel planologisch kader voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied ligt aan de westkant van Ter Aar en bestaat op dit moment uit verharding met een groene rand van bosschages en bomen. Aan de zuidoostelijke kant is een bestaande bedrijfslocatie (gemeentewerf) gevestigd, welke gedeeltelijk toebehoort aan de plangrens van het bestemmingsplan. Aan de noordzijde grenst het aan de hoek van de straten Broekveen en Bosveen. Aan de noordoostzijde vormt een bestaande watergang de grens van het gebied. Aan de zuid- en westzijde wordt het projectgebied begrensd door het Broekveenpad. In de onderstaande figuur is de ligging van het projectgebied schematisch weergegeven op een luchtfoto.

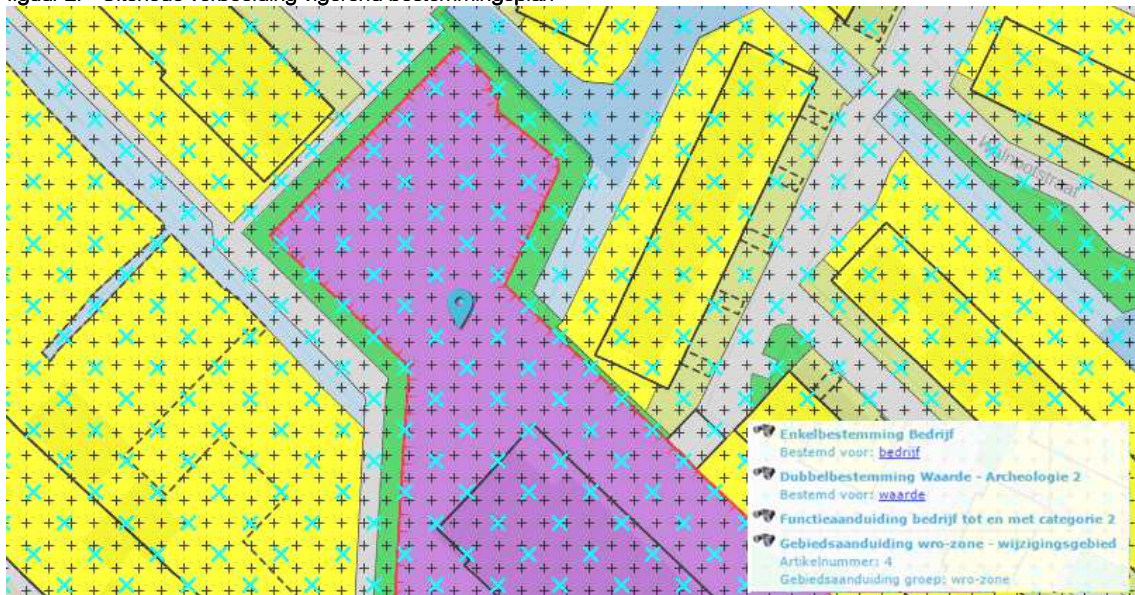
figuur 1. Schematische ligging projectgebied (bron: Google Maps)



1.3 Geldende planologische regeling

Binnen het projectgebied is het bestemmingsplan 'Ter Aar en Bovenland' (vastgesteld door de raad op 31 januari 2013 en inwerking en onherroepelijk sinds 9 juli 2013) van toepassing. De gronden hebben hierin een bedrijfsbestemming (tot milieucategorie maximaal 2) en deels groenbestemming. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Bedrijf te wijzigen naar Maatschappelijk. Het bouwen van maximaal zes sociale huurwoningen is in strijd met dit bestemmingsplan.

figuur 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan



1.4 Doel van het bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan laten de aanleg, de bouw van zes woningen en het beoogd gebruik op locatie Ter Aar, Middelweg niet toe.

Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat er vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Met onderhavig bestemmingsplan wordt, na inwerkingtreding, voor de beoogde functies een directe gebruiks- en bouwtitel geboden.

1.5 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken worden de volgende onderwerpen behandeld:

Hoofdstuk 2: beschrijving van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied;

Hoofdstuk 3: toetsing van het project aan het beleid van rijk, provincie en gemeente;

Hoofdstuk 4: beoordeling van de ontwikkeling aan de hand van ruimtelijke en milieutechnische aspecten;

Hoofdstuk 5: toelichting op de planvorm en planregels;

Hoofdstuk 6: beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving van het initiatief

2.1 Visie gemeente Nieuwkoop

De gemeenteraad van Nieuwkoop wil graag doorstroming in de sociale huursector. Op 21 april 2016 heeft de raad het besluit genomen om extra sociale huurwoningen te bouwen, waar huidige bewoners uit de gemeente naar kunnen doorstromen. Zo komen er op verschillende plaatsen in de gemeente sociale huurwoningen beschikbaar, die betrokken kunnen worden door statushouders. Op die manier meent de gemeenteraad een goede spreiding van reguliere woningzoekenden en statushouders teweeg te brengen. De raad vindt het namelijk belangrijk dat de nieuwe inwoners goed integreren in de samenleving. Door statushouders te spreiden en te laten huisvesten tussen huidige inwoners, hoopt de gemeenteraad de gewenste integratie te bevorderen.

2.2 Huidige situatie

Het projectgebied ligt midden in de kern Ter Aar in een woonwijk. Het projectgebied bestaat nu uit verharding met een groene rand van bosschages en bomen. De locatie is tot voor kort gebruikt als buitenopslag (stenen, grond, groenafval) van de gemeente Nieuwkoop.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Planconcept

In het projectgebied worden sociale woningen, verkeer, parkeren en groen mogelijk gemaakt. Daarnaast is in de huidige situatie reeds een bedrijfsbestemming aanwezig. In het projectgebied worden in totaal zes sociale huurwoningen gerealiseerd, welke worden ontsloten aan de Broekveen. In onderstaand figuur is een voorbeeldverkaveling van het project opgenomen. De in het bestemmingsplan opgenomen bedrijfsbestemming wijzigt uitsluitend in milieucategorie en is daarom niet in de voorbeeldverkaveling opgenomen.

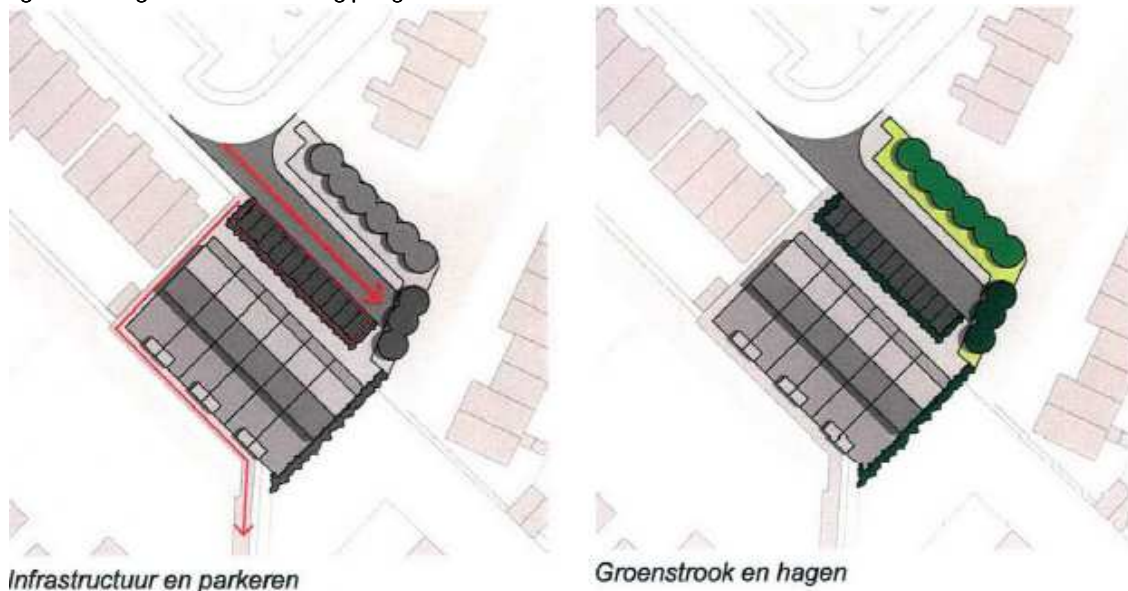
figuur 3. Voorbeeldverkaveling projectgebied



2.3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Het ontwerp voor de zes nieuwe woningen is een logische voortzetting van de bestaande rijen met woningen aan het Broekveen. Door voor deze positionering van de woningen te kiezen is een eenvoudige manier van ontsluiten mogelijk door de bestaande straat te verlengen. Doordat er wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur van de naastgelegen woningen, gaan de nieuwe woningen onderdeel uitmaken van de bestaande wijk. De woningen krijgen een goede oriëntatie met de tuin op het zuiden.

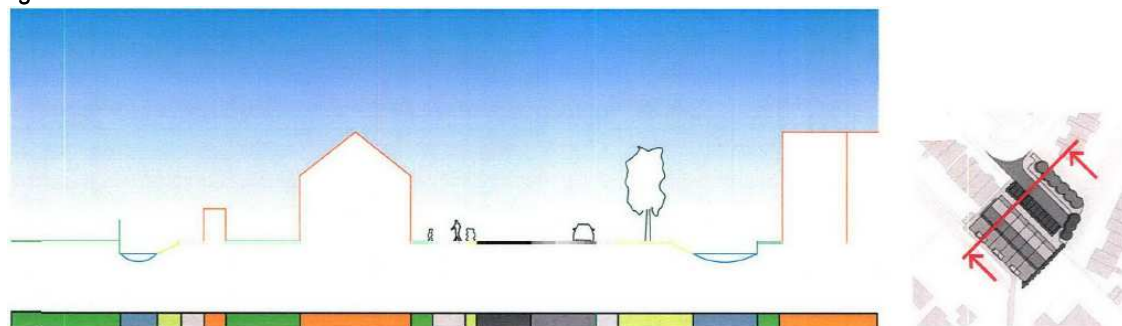
figuur 4. Programmatische indeling plangebied



2.3.3 Woningtypologie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van zes sociale huurwoningen mogelijk. De maatvoering van de zes woningen is 5,4 meter voor de tussenwoningen en biedt ruimte voor mogelijk bredere woningen op de koppen. De woningen worden maximaal 11,5 meter diep. De exacte hoogte van de woningen zal in de verdere uitwerking blijken, maar zal in ieder geval niet hoger worden dan hoogte van 8 meter voor de bouw- en 4 meter voor de goothoogte. Hiermee zijn woningen bestaande uit een laag met een kap mogelijk. De woningen zullen worden voorzien van een voor- en een achtertuin. De kavels zijn gemiddeld 120 m² groot.

figuur 5. Indicatieve doorsnede



2.3.4 Infrastructuur en parkeren

De zes woningen worden ontsloten door de weg van het Broekveen door te trekken. Dit wordt een kort, doodlopend stuk van 6 meter breed. Fietsers kunnen van dezelfde rijbaan gebruik maken. Aan beide zijden van de weg en om de parkeervakken komt een trottoir. Het trottoir aan de kant van de woningen wordt 3 meter breed. Het trottoir aan de overzijde wordt 2 meter breed en sluit

aan op het bestaande trottoir. Het Broekveenpad blijft behouden als voetgangersverbinding en wordt voor de nieuwe woningen ook ingezet als achterpad.

Parkeren vindt plaats in haaksparkeervakken (5 bij 2,5 meter) langs de weg. Voor het benodigd aantal parkeerplaatsen is een berekening uitgevoerd. Daarbij zijn parkeernormen van 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015' gehanteerd voor de beoogde woningtypologie in het gebied. Voor een sociale huurwoning geldt een parkeernorm van 1,8 (waarvan 0,3 voor bezoekers) parkeerplaatsen, die op openbaar gebied zijn gesitueerd. Voor zes sociale huurwoningen betekent dit dat 11 ($6 \times 1,8 = 10,8$ pp) parkeerplaatsen op openbaar gebied noodzakelijk zijn. Op bovenstaande voorbeeldverkeveling is te zien dat 11 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waardoor voldaan wordt aan parkeernormen van gemeente Nieuwkoop. Het parkeeraspect vormt daarom geen belemmering voor het project.

2.3.5 Openbare ruimte

Het grootste deel van het groen dat nu op het dit deel van het terrein van de gemeentewerf staat gaat weg om voldoende ruimte te bieden aan de nieuwe woningen. Het groen langs de watergang blijft wel zo veel mogelijk in stand, zodat de tuinen van de woningen aan het Bosveen hun privacy behouden. Aan het einde van de nieuwe weg wordt door middel van de inrichting met het groen voorkomen dat koplampen van auto's in woningen aan de overzijde van het water schijnen. Om dezelfde reden krijgen de nieuwe dwarsparkeervakken rondom een haag.

Omdat er geen extra verharding wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie is er geen watercompensatie nodig.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een planMER opgesteld, dat voor de principiële beleidskeuzes de milieu-informatie verschaft. Op basis daarvan kan de Rijksoverheid een weloverwogen besluit nemen. Ook wordt eenieder op basis van het planMER geïnformeerd over de gevolgen van het voorgestelde beleid. Tevens is elke principiële beleidskeuze getoetst op de mogelijkheid van significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. De exacte gevolgen van het loslaten van ruimtelijke regels kunnen niet van tevoren worden ingevuld, omdat deze afhankelijk zijn van de manier waarop decentrale overheden zelf invulling geven aan het beleid. Daarom zijn in het planMER de effecten binnen een bepaalde bandbreedte in beeld gebracht. De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de zoals hierboven beschreven AMvB Ruimte).

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Toch kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie. De structuurvisie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, die per 1 oktober 2012 als procesvereiste is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bevat drie treden die doorlopen te dienen te worden in een ruimtelijke procedure.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand: stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

Relatie tot project

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in de volgende paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid doorlopen, omdat de provincie Zuid-Holland de Ladder heeft opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er 1 is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

Op 14 december 2016 is de geactualiseerde VRM vastgesteld door Provinciale Staten. Het hoofdoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

1. Beter benutten en opwaarderen van de bebouwde ruimte, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijven centra op Europees gebied.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied.
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

In onderhavig project zijn met name het eerste en, wellicht in wat mindere mate, het derde thema van belang. Hieronder worden beide thema's nader toegelicht.

Thema 1: Beter benutten en opwaarderen van wat er is

De bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuurnetwerken bieden goede kansen om de capaciteit van de netwerken beter te benutten en, in samenhang daarmee, het ruimtegebruik te intensiveren. Vooral op knooppunten van verschillende vervoersmodaliteiten kan de koppeling van investeringen in het ruimtegebruik en het mobiliteitsnetwerk beide versterken. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht.

De provincie prefereert nieuwe ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. De projectlocatie valt binnen stedelijk gebied, zoals te zien is op onderstaande afbeelding. De locatie is globaal aangegeven in het rood.

figuur 6. Uitsnede projectlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.zuid-holland.nl)



Thema 3: Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

3.2.2 Programma Ruimte 2016

In de VRM is het programma ruimte opgenomen, die de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen.

De Woningmarktverkenning Zuid-Holland is voor de provincie uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte met de regio's. Dit woningbehoefte onderzoek wordt iedere drie jaar geactualiseerd. De Woningmarktverkenning is gebaseerd op het landelijke woningbehoefteonderzoek (het WoON) en de provinciale Bevolkingsprognose (BP). De Bevolkingsprognose geeft inzicht in de verwachte huishoudensgroei op (sub)regionaal niveau. In de Woningmarktverkenning wordt vanuit de BP een doorvertaling gemaakt naar kwalitatieve behoefte, onder andere woonmilieus en prijsklassen.

Naast de Bevolkingsprognose voert de provincie iedere drie jaar een onderzoek uit naar de woningbehoefte op basis van binnenlands migratiesaldo nul. Dit is de Woningbehoefteraming (WBR). De WBR kan als aanvulling worden gebruikt op de BP, om inzicht te geven in het aantal woningen dat gebouwd zou moeten worden voor de eigen bevolking van een gemeente (lokale behoefte).

De provincie heeft op basis van de Huisvestingswet een wettelijke toezichhoudende taak op de huisvesting van vergunninghouders (veelal in de sociale woningbouw). Het Rijk stelt de taakstelling vast per gemeente. Vergunninghouders worden door het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) toegewezen aan gemeenten. De provincie ziet erop toe dat de gemeenten deze taak goed en adequaat uitvoeren. De taakstelling om vergunninghouders te huisvesten brengt een vraag naar goedkope woningen en woonruimten met zich mee. Deze maakt onderdeel uit van de woningbehoefte in een regio, waarover in regionaal verband afspraken worden gemaakt in het kader van de regionale woonvisie. De provincie faciliteert waar mogelijk bij knelpunten en voert overleg en maakt afspraken met de betrokken partijen, waaronder de ministeries van Binnenlandse Zaken en Veiligheid en Justitie en het COA.

Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016)

De nieuwe Zuid-Hollandse woningbehoefteraming (WBR) en bevolkingsprognose (BP) zijn gebaseerd op nationale inzichten m.b.t. bevolkingsontwikkeling: de CBS-Prognose 2015. De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) geeft voor elke regio inzicht in hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens.

De WBR en de BP worden gebruikt in het kader van de regionale woonvisies. De provincie wil de weg vrij maken om minder vanuit de getallen, maar meer vanuit de kwaliteiten van woningbouwplannen het gesprek voeren. Deze bijstelling is geland in de actualisering van de VRM.

De hogere asielmigratie leidt de komende jaren in Zuid-Holland tot een extra behoefte van 20.000-30.000 woningen. Het gaat daarbij specifiek om een vraag naar goedkope woningen of woonruimten. In combinatie met alle andere woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale sector, resulteert dit in een grotere druk op de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens.

Gemeente Nieuwkoop valt binnen de regio Holland-Rijnland. In de WBR2016 wordt de volgende woningbehoefte aangegeven voor Holland-Rijnland.

(Sub-)regio:	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	15.400	13.900	2.300
SG Haaglanden	32.900	45.800	37.200
SR Rotterdam	28.200	29.400	18.100
Midden-Holland	5.600	5.900	2.000
Alblasserwaard/Vhl.	3.000	2.400	0
Drechtsteden	6.400	4.900	1.300
Hoeksche Waard	2.000	1.000	-1.400
Goeree-Overflakkee	900	900	-200
ZUID-HOLLAND	94.300	104.200	59.100

Tot en met 2040 is er binnen de regio nog steeds sprake van een woningbehoefte, waarbij na 2030 de behoefte ten opzichte van de periode daarvoor wel afneemt.

Meer specifiek voor de gemeente Nieuwkoop is in de WBR2016 de volgende woningbehoefte aangegeven:

tabel 1. woningbehoefte 2015-2029 (bron: WBR2016)

WBR 2016			
Periode	2015-2019	2020-2024	2025-2029
woningbehoefte	982	291	106

3.2.3 Verordening Ruimte 2016

In de Verordening Ruimte 2014 (actualisatie 2016) worden de beleidsdoelstellingen uit voornoemde beleidsstukken vertaald naar concrete regelgeving. Voor voorliggend plan zijn de volgende artikelen uit de verordening van toepassing:

- artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking;
- artikel 2.1.11 20 Ke-contour Schiphol;
- artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit.

De toets aan deze artikelen vindt hieronder plaats.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

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

Relatie met plangebied

Trede 1: de voorgenomen ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte.

De herontwikkeling van het projectgebied voorziet zowel in een regionale als een nationale behoefte.

In de Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025, vastgesteld op 22 september 2016, is de reguliere behoefte beschreven. De woonvisie vraagt in het specifiek aandacht voor veranderingen in de bevolkingssamenstelling (kleinere huishoudens), de sociale huur, jongeren en starters, (jonge) gezinnen, middeninkomens, spoedzoekers en ouderen. De Woningbehoefteraming 2016 laat zien dat in de gemeente Nieuwkoop tot en met 2025 behoefte is aan ongeveer 1.100 extra woningen om de autonome bevolkingsgroei op te vangen. Het huidige bouwprogramma in de gemeente heeft een breedte van ruim 800 woningen. De gemeente moet dit decennium op zoek naar nieuwe ontwikkellocaties voor circa 300 woningen. Voorliggend plan levert een (kleinschalige) bijdrage aan deze opgave. Bovendien is sprake van een bijdrage in een gewenste segment: de sociale huursector. In het goedkope huursegment is de behoefte het grootst. Deze behoefte is nader beschreven in de paragraaf Regionale Woonagenda Holland Rijnland (zie paragraaf 3.3). De beoogde woningen staan op de planlijst 2016 van de regiogemeenten in Holland Rijnland en de lijst is recent voor akkoord aangeboden aan de provincie. Voor de plannen geldt dat de woningen passen binnen de woningbehoefte en dat ze kunnen worden beschouwd als regionaal afgestemd.

Naast de reguliere actuele behoefte is sprake van een extra behoefte. In de brief van de provincie d.d. 2 december 2015 is aangegeven dat behoefte bestaat aan toevoeging van extra woningen op de woningmarkt. De nationale behoefte aan extra woningen in de sociale huursector komt voort uit de nationale aanpak van de verhoogde asielinstroom. De gemeente is verplicht mogelijkheden te onderzoeken om extra sociale huurwoningen te realiseren voor zowel statushouders als regulier woningzoekenden. Ook de provincie heeft bij brief d.d. 2 december 2015 aangegeven dat de gemeente Nieuwkoop moet voorzien in voldoende sociale huisvesting om vraag en aanbod op de woningmarkt beter in balans te krijgen. De reden achter deze actuele behoefte is dat de sociale woningvoorraad in woonruimte moet voorzien voor het toegenomen aantal vergunninghouders en alle andere woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale sector. De provincie heeft daarbij aangegeven dat wanneer de gemeente extra woningen of woonruimten in de sociale sector wil realiseren, dit niet ten koste hoeft te gaan van andere projecten in de regionale woonvisies. Het gaat immers om een niet eerder voorziene extra woningbehoefte.

In voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het woningaanbod in de sociale huursector. Het plan past bij de uitgangspunten van het provinciaal beleid en de regionale en gemeentelijke woonvisie. Bovendien voorziet het in een niet eerdere voorziene extra behoefte aan woonruimte voor statushouders. Voor de plannen geldt dat de woningen passen binnen de woningbehoefte en dat ze kunnen worden beschouwd als regionaal afgestemd. Er wordt daarmee voldaan aan de eerste trede van de Ladder.

Trede 2: indien uit de beschrijving van stap 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Voorliggende ontwikkeling betreft een herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de doelstellingen van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. De ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte en maakt door middel van herontwikkeling binnen het bebouwd stedelijk of dorpsgebied woningen mogelijk. Ook aan de tweede trede van de Ladder wordt voldaan.

Trede 3: wanneer de ruimtevraag niet kan worden opgevangen binnen het bestaande stedelijk gebied, dient trede 3 doorlopen te worden.

Stap 3 is niet aan de orde. De ontwikkeling vindt plaats binnen bebouwd dorpsgebied.

Conclusie

Het woningbouwplan dat op de beoogde locatie met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past binnen het provinciaal beleid, waaruit blijkt dat behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Daarnaast is aangegeven dat behoefte bestaat aan extra woningen als gevolg van de plotse migratiestroom. Het projectgebied valt bovendien binnen bestaand dorpsgebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee doorlopen. Provinciaal beleid staat de ontwikkeling van de woningen op de genoemde locatie daarom niet in de weg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Holland Rijnland (december 2014)

Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland deze Regionale Woonagenda opgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en (inter)gemeentelijke structuurvisies.

Deze woonagenda richt zich op een beperkt aantal thema's die regionaal van belang zijn. De gewenste ontwikkelingsrichting wordt op hoofdlijnen aangegeven. Het is een leidraad zodat de ge-

meenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt. Ook is deze agenda de basis voor verantwoording van bestemmingsplannen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Gemeenten hoeven plannen die zijn afgestemd binnen deze agenda niet afzonderlijk te rechtvaardigen aan de provincie, regio of buurgemeenten. Nut en noodzaak zijn dan al aangetoond.

Voorzien in de kwantitatieve behoefte

De regio Holland Rijnland kent de komende jaren een groei van de woningbehoefte door toename van het aantal huishoudens en inwoners. In paragraaf 3.2.2 is de woningbehoefte voor de regio en voor gemeente Nieuwkoop reeds aangegeven. In de periode van 2015 tot 2029 betreft het in de gemeente Nieuwkoop 1.379 woningen extra.

Voorzien in de kwalitatieve behoefte

Het aanbod in kwalitatief opzicht moet zo goed mogelijk aangesloten worden op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats. Hierbij gaat het om marktkansen per subregio, behoefte aan woonmilieus en bovenregionale opgaven. Voor de subregio Oost (waarbinnen Nieuwkoop ligt) geldt dat de marktkansen voor huurwoningen neutraal tot kansrijk zijn.

tabel 2. Marktkansen in subregio

	Noord	Oost	West
Huur			
Eengezins <699	zeker kansrijk	neutraal	zeker kansrijk
Eengezins >699	neutraal	neutraal	kansrijk
Appartement < 699	zeker kansrijk	kansrijk	zeker kansrijk
Appartement > 699	neutraal	neutraal	kansrijk
Koop			
Eengezins <200.000	zeker kansrijk	kansrijk	zeker kansrijk
Eengezins >200.000	neutraal	niet kansrijk	zeker kansrijk
Appartement < 200.000	kansrijk	kansrijk	zeker kansrijk
Appartement > 200.000	niet kansrijk	niet kansrijk	neutraal

- zeer kansrijk
- kansrijk
- neutraal
- niet kansrijk

Binnen de regio moet voorzien worden in voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte van de sociale doelgroep. Hierbij moet de daadwerkelijke beschikbaarheid van sociale huurwoningen vergroot worden (tegengaan scheefhuur). Er is in de subregio Oost een behoefte aan sociale huurwoningen. Deze behoefte is door recente migratieontwikkelingen enkel sterker geworden.

Klaar maken voor scheiding wonen en zorg

Er dienen voldoende passende woningen (bestaand en nieuw) te zijn voor zorgbehoevenden waaronder ouderen en gehandicapten. Er is een forse toename van ouderen te verwachten (vergrijzing) en daarmee groeit de behoefte aan zorgproof woningen. Er zal een verschuiving plaatsvinden van intramurale naar extramurale zorg. Op dit moment is er een groot tekort aan zorggeschikte woningen.

Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte

Binnen de regio moet voorzien worden in voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte van de sociale doelgroep. Hierbij moet de daadwerkelijke beschikbaarheid van sociale huurwoningen vergroot worden (tegengaan scheefhuur). Er is in de subregio Oost een behoefte aan sociale huurwoningen. Deze behoefte is door recente migratieontwikkelingen enkel sterker geworden.

Kansen verzilveren in de vrijesectorhuur

Vrije sectorhuur is belangrijk voor doorstroming en bedient een deel van de marktbehoefte. De behoefte aan deze vrijesectorhuur is in de regio aan het toenemen. Dit komt onder meer door de vergrijzing en het gebruiksdenken in plaats van het bezitsdenken.

Regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW)

Het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW) is het model waarmee regiogemeenten bepalen of een bestemmingsplan sub- of bovenregionale afstemming behoeft en waarmee het plan wordt verantwoord bij de provincie. Gemeenten toetsen hun woningbouwplannen aan het RAW als voor het plan een nieuw bestemmingsplan of een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het gaat om zowel plannen uit de (actuele) lijst projecten als om reserveplannen en nieuwe initiatieven.

Het resultaat is een dynamische lijst van woningbouwplannen met een realistische planning die jaarlijks wordt gemonitord en besproken. De afstemming is subregionaal of bovenregionaal, de terugkoppeling vindt plaats in het regionale portefeuillehoudersoverleg Ruimte. De grenzen van de subregio's zijn indicatief. Een regiogemeente schat zelf in met welke buurgemeenten in overleg moet worden getreden over een specifiek plan. Jaarlijks biedt het dagelijks bestuur van de regio na advies van het portefeuillehoudersoverleg Ruimte de actuele planlijst aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aan ter verantwoording van bestemmingsplannen.

Planlijst 2016

De lijst is ingedeeld in verschillende categorieën die bepalen of en in welk verband afstemming noodzakelijk is. Bij de actualisatie van de planlijst in juli 2016 is voorliggend plan genoemd in categorie 2b: plannen die passen binnen de woningbehoefte zoals aangegeven in de WBR2016.

Conclusie

Met voorliggend woningbouwplan wordt ingespeeld op de actiepunten vanuit de regionale woonvisie. Er wordt voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte door in totaal zes sociale huurwoningen die levensloopgeschikt zijn, ofwel geschikt voor ouderen maar ook door kleine gezinnen of starters, te realiseren. Hiermee wordt direct ook voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte, omdat voornamelijk behoefte is aan dergelijke woningen in het goedkopere huursegment.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 vastgesteld. De structuurvisie kenschetst een gemeente, bestaande uit dertien kernen met pit. De basis van het woningbouwbeleid is het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling van rond de 27.000 inwoners. De kernen huisvesten gemeenschappen met een eigen identiteit. Er is onderscheid tussen deelgebieden en grotere en kleinere kernen met hun eigen voorzieningenniveau. Het noordwesten is dynamisch, zodat daar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Maar iedere kern moet wel een zodanige bevolkingssamenstelling hebben, dat het voorzieningenniveau, dat bij die kern hoort, in stand kan blijven. Daarmee wordt ook de leefbaarheid in stand gehouden. Gekoppeld aan de karakteristiek van de kernen zal de groei voornamelijk bij de grotere kernen plaatsvinden, waar nog de meeste ruimte binnen de contouren resteert.

De structuurvisie geeft de volgende speerpunten voor de woningbouw:

- bouwen voor de eigen behoefte, gericht op starters en ouderen met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- realiseren van woningbouw aan de kernen;
- gebruikmaken van verevening voor ontwikkeling elders.

De projectlocatie wordt in de structuurvisie gecategoriseerd als een A-kern. Het realiseren van deze woningen is met name bij de A-kernen nodig om deze dorpskernen levendig en vitaal te houden. Met vitale dorpen worden dorpen bedoeld die voldoende draagvlak hebben op het gebied van voorzieningen zoals scholen, winkels en zorg. In de kleinere kernen vindt ook uitbreiding

plaats, maar in kleinere aantallen. Herstructurering door middel van gerichte ingrepen kan de doorstroming in de kernen op gang brengen.

De structuurvisie stelt dat dorpskernen in Nieuwkoop te maken hebben met migratieverlies omdat de woningbouw binnen de toegestane contouren trager verloopt vanwege de complexe herstructureringsproblematiek, proceduredruk en door de afname van de woningbezetting. Dit migratieverlies zal worden omgebogen door een grotere en gedifferentieerde woningbouwspanning rond enkele kernen, die aansluit op de woningbehoefte van kernen waar dat zinvol kan zijn. Te strak vasthouden aan contouren heeft merkbaar negatieve effecten. Om het landschap kwalitatief op peil te houden is economisch draagvlak nodig. De structuurvisie benadrukt hierbij het belang van de woningvoorraad in relatie tot de rode contour.

Op 23 juni 2016 heeft een herijking plaatsgevonden van de Structuurvisie. Hierin wordt teruggekeken op 7 jaar Structuurvisie en wordt beoordeeld of de pijlers eventueel bijgesteld moeten worden. Geconcludeerd wordt dat de speerpunten voor woningbouw deels uitgevoerd zijn en niet nader bijgesteld hoeven te worden.

Conclusie

Het voorliggende plan behelst de ontwikkeling van woningbouw in een A-kern. In dit type kern krijgen woningbouw en bedrijvigheid voorrang. Bij de beoogde ontwikkeling is bovendien sprake van gericht woningbouwbeleid, aangezien de doorstroming vanuit bestaande huurwoningen wordt bevorderd door de bouw van deze nieuwe levensloopgeschikte woningen, waarmee bestaande huurwoningen vrij komen voor de te huisvesten statushouders en levert de bouw van kleinere woningen voor zowel senioren als starters een bijdrage aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Hiermee voldoet het plan aan meerdere speerpunten van de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025

In de Woonvisie Nieuwkoop (vastgesteld 6 oktober 2016) wordt het wensbeeld van de gemeente Nieuwkoop anno 2025 beschreven als een hoogwaardig woon- en leefklimaat, dat door het groen, water, ruimte en geografische ligging in de Randstad een aantrekkelijke gemeente is om te wonen. Om de doelstelling van de visie te realiseren, zijn de opgaven thematisch onderverdeeld in;

1. Een aantrekkelijke gemeente door een vitale dorpenstructuur met divers aanbod aan voorzieningen en gemengde bevolkingssamenstelling door het behouden aantrekken van jongeren en gezinnen;
2. Een betaalbare en beschikbare voorraad door het focussen op de realisatie van sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens;
3. Wonen met zorg en welzijn door meer aandacht te besteden langer thuis wonen, beschikbare ondersteuning en levensloopbestendige woningen, zodat langer thuis blijven wonen mogelijk is.

De woonvisie vraagt in het specifiek aandacht voor veranderingen in de bevolkingssamenstelling (kleinere huishoudens), de sociale huur, jongeren en starters, (jonge) gezinnen, middeninkomens, spoedzoekers en ouderen.

De Woningbehoefteraming (WBR) 2016, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in onze gemeente tot en met 2025 behoefte is aan ongeveer 1.100 extra woningen. Deze toevoeging is nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen. Het huidige bouwprogramma in de gemeente is 800 woningen. Hiermee is de behoefte aan en de ruimte voor nieuwe plannen aangetoond. Daarbij ligt de voorkeur om nieuwbouw te realiseren in de grotere kernen en binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Daarnaast zorgt de (boven)regionale behoefte voor een aanvullende vraag van 430 woningen, waarvan een deel al is gerealiseerd.

Conclusie

In voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het woningaanbod in de sociale huursector. Het plan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.4.3 Duurzaamheidsagenda 2015-2018

In 2015 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de Duurzaamheidsagenda 2015-2018 vastgesteld. De Duurzaamheidsagenda is de nota van de gemeente Nieuwkoop, waarin op een gestructureerde manier inzicht wordt gegeven in de stand van zaken op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast is deze agenda bedoeld om bewustwording te creëren, partijen bij elkaar te brengen en elkaar te inspireren. De duurzaamheidsagenda is opgesteld aan de hand van de vier thema's: energie, mobiliteit, afval en inkoop. Dit beleid is op het gebied van ruimtelijke ordening voornamelijk gericht op duurzame (steden-)bouw, klimaat en energiebesparing.

De ambities zijn in het Actieprogramma Duurzaamheid 2016-2018 vertaald naar acties. Het actieprogramma is opgebouwd rondom een aantal inhoudelijke speerpunten: duurzaam vastgoed, duurzaam werken, duurzame mobiliteit, afvalbeleid en intern beleid. In het actieprogramma is daarnaast een belangrijke plaats ingeruimd voor communicatie rondom duurzaamheid en de speerpunten. In het actieprogramma wordt specifiek ingegaan op duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw, waaronder het principe van nul-op-de-meter-woningen.

De duurzaamheidsagenda en het actieprogramma gaan niet specifiek in op de projectlocatie, maar duurzaam onderhoud en beheer behoort wel tot één van de doelen. Bij alle nieuwbouwprojecten wordt ingezet op zo veel mogelijk duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen. Het duurzaamheidsaspect wordt verder behandeld in paragraaf 5.12.

3.4.4 Verordening geurhinder en veehouderij

Op 12 december 2013 heeft de gemeenteraad de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld.

In de structuurvisie Nieuwkoop 2040 staat de ontwikkelingsrichting die de gemeente voor haar ruimtelijk beleid voor ogen heeft. Met deze ontwikkelingsrichting willen de gemeente haar karakteristieke identiteit behouden. Als Groene Hartgemeente is een groot gedeelte van het grondgebied agrarisch productielandschap. Het college vindt dat de agrarische sector zich in dit gebied moet kunnen blijven ontwikkelen. Anderzijds willen we onze woonkernen vitaal houden en ontwikkelingsruimte bieden. Hierdoor is het mogelijk dat aan de randen van de kernen knelpunten ontstaan tussen (uitbreiding van) agrarische activiteiten en ruimtelijke (woningbouw) ontwikkelingen.

De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende normen voor haar grondgebied vast te stellen. Van deze mogelijkheid heeft de gemeente gebruik gemaakt. De keuze en motivatie voor de afwijkende normering zijn vastgelegd in de 'Geurgebiedsvisie Nieuwkoop'. Door de afwijkende normen te hanteren, ondersteunt de geurgebiedsvisie de structuurvisie. Op deze manier kunnen zij vitale woonkernen realiseren, recreatieve functies in het buitengebied ontwikkelen en de weidegebonden agrarische sector versterken.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt een aantal milieu- en omgevingsaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor het bestemmingsplan. Regelgeving en beleid wordt aangehaald en de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door dit bestemmingsplan wordt getoetst aan deze kaders.

4.2 Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol (Lib)

Normstelling en beleid

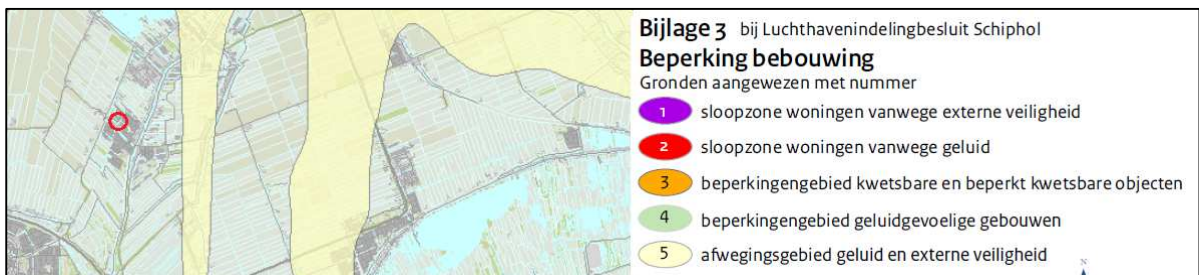
Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, gewijzigd op 23 augustus 2004), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en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

In het Luchthavenindelingbesluit zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het plangebied valt deels binnen het beperkingengebied als bedoeld in kaartbijlage 3B van het LIB. Binnen het beperkingengebied worden weer verschillende deelgebieden (zones) onderscheiden met specifieke regels, te weten LIB 1 t/m 4 en 20Ke.

Overigens wordt op dit moment gewerkt aan een herziening van het Luchthavenindelingbesluit van Schiphol. Er wordt een vijfde deelgebied aan toegevoegd: het afwegingsgebied voor externe veiligheid en geluid (het gebied dat nu bekend staat als "20 Ke-gebied"). Bedoeling van het afwegingsgebied is om enerzijds op Rijksniveau het rijkskader (geen nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied) in het LIB te verankeren, en anderzijds de provincies de mogelijkheid te geven om daarbinnen (middels de provinciale Verordeningen) verdere regels te stellen om beperkt en onder voorwaarden woningen toe te staan conform de Kamerbrief van 1 april 2016. De provincie Zuid-Holland heeft regelgeving om beperkt en onder voorwaarden woningen toe te staan opgenomen in de actualisatie Visie Ruimte en Mobiliteit 2016 (VRM). De VRM 2016 is op 14 december 2016 door Provinciale Staten vastgesteld.

Relatie met het plangebied Beperkingsgebied Schiphol

figuur 7. uitsnede Lib beperking bebouwing



Het plangebied ligt niet in een beperkingengebied zoals in bovenstaande figuur is aangegeven. Het plan gebied ligt daarnaast ook niet binnen de 20 Ke-geluidscontour van Schiphol. Wel geldt er een hoogtebeperking voor de te realiseren bebouwing. Op genoemde planlocatie mag niet hoger

gebouwd worden dan de maatgevende toetshoogte van 146 meter boven NAP. In voorliggend plan geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter en vormt de toetshoogte dus geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Het Lib vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Kader

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen (50 km/u-zones of meer) onderzocht moeten worden. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels. De maximaal te ontheffen waarde voor een woning als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt 63 dB.

Relatie tot het plan

Het projectgebied ligt in de invloedssferen van 30 km/u wegen, de Middelweg en de Aardamseweg. In de praktijk veroorzaken dergelijke wegen zelden een geluidbelasting van 48 dB. De Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing. Echter blijkt uit jurisprudentie dat bij een ruimtelijke besluit de geluidbelasting ten gevolge van 30 km/u wegen in beeld moet worden gebracht, omdat de geluidbelasting op woningen ten gevolge van verkeer op 30 km/u wegen regelmatig hoger is dan de voorkeurswaarde. Uit indicatieve beschouwing van de verkeergegevens uit de RVMK blijkt wel dat geluidbelasting lager is dan de voorkeurswaarde voor gezoneerde wegen door de omliggende 30 km/u wegen.

In de omgeving van het projectgebied zijn daarnaast geen relevante bedrijven aanwezig die een significante geluidbelasting met zich mee brengen. Tot slot betreft het gebied hoofdzakelijk een woongebied, met enkele (niet relevante) bedrijven of maatschappelijke functies. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit project.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijkijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (lucht-kwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Zo draagt een project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit indien de bijdra-

ge van een project niet meer dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bedraagt. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Voorliggend plan betreft realisatie van zes woningen. Gelet op bovenstaande voorbeelden overschrijdt dit project daarom de 3%-grens niet. Hierdoor draagt dit project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van atlasleefomgeving.nl is op 13 september 2016 vastgesteld wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het projectgebied. Dit om te bepalen of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is.

Uit de resultaten van Atlas Leefomgeving blijkt dat de achtergrondconcentraties onder de grenswaarden, namelijk 40 µg/m³ voor NO₂, 40 µg/m³ voor PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} blijft. Gelet op het kleinschalig karakter van het project zullen het aantal vervoersbewegingen deze concentraties niet dusdanig verhogen dat de grenswaarden worden overschreden. Een goed woon- en leefklimaat is daarom gewaarborgd.

tabel 3. achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM 2,5 ter plaatse van het projectgebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2014	19.6	20.4	13.3

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op de achtergrondconcentraties en het aandeel extra verkeer als gevolg van zes nieuwe woningen wordt tevens een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Relatie tot het project

In de omgeving van het projectgebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Dit is bevestigd door de Omgevingsdienst West-Holland bij advies d.d. 30 december 2015.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie tot het project

Op 31 maart 2000 is door De Staat een verkennend onderzoek NEN 5740 (rapport b99a0044.r01) uitgevoerd. Daarnaast heeft Grondslag in februari 2016 een verkennend bodemonderzoek en asfaltonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. Het rapport is als bijlage toegevoegd en de resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

In de zandige bodem met bijmenging aan menggranulaat en de zandige bodem onder het menggranulaat zijn matige verhogingen met barium en lichte tot en met matige verhogingen met nikkel aangetoond. De overige zware metalen zijn maximaal licht verhoogd aangetoond. De verhogingen worden vermoedelijk veroorzaakt door het aanwezigheid van het menggranulaat. In de venige ondergrond zijn matige verhogingen met koper en zink aangetoond. De overige zware metalen, PAK en OCB's zijn licht verhoogd aangetoond. De verhogingen worden vermoedelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van toemaakdekachtig materiaal en het gebruik van de locatie in het verleden als boomgaard/kwekerij. In het grondwater is een lichte verhoging met barium gemeten.

Gezien de gevolgde onderzoeksstrategie (VED-HE) zijn de onderzoeksresultaten voldoende representatief. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is heterogeen licht tot en met matig verontreinigd met zware metalen. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging. Het onderzoek is door de Omgevingsdienst West-Holland op 11 maart 2016 beoordeeld. Zij concludeert dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik wonen met tuin. Daarmee is de locatie geschikt voor de voorgenomen permanente sociale woningbouw.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van woningen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG.

Relatie tot project

De gewenste activiteit op de planlocatie is wonen. Het betreffende perceel heeft in de huidige situatie de bestemming 'Bedrijf'. Het betreft het voormalig opslagterrein van de gemeente. Deze wordt (deels) vervangen door de zes beoogde woningen. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal mogelijk hinderveroorzakende functies te vinden.

De gemeentewerf aan de Middelweg 1-5 maakt deel uit van het plangebied. Op deze locatie geldt de bestemming 'Bedrijf'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is binnen deze bestemming een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 30 meter tot de voorgevel van woningen in een omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een deel van de bedrijfsbestemming van de huidige gemeentewerf aan de Middelweg 1-5 is betrokken in het plangebied. De toegestane milieucategorie op de in dit bestemmingsplan betrokken bedrijfsgronden wordt verlaagd van 2 naar 1. Zodoende ontstaat een richtafstand van 30 meter tussen de bestemming 'Bedrijf' met milieucategorie 2 en de woningen en wordt voldaan aan de richtafstanden van de geactualiseerde handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. De nieuw te realiseren woningen komen op voldoende afstand van het bedrijf te liggen. Het bedrijf wordt tevens niet belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Daarnaast ligt de gemeentewerf in de huidige situatie al ingeklemd tussen bestaande woningen. De huidige afstand tussen bedrijfsbestemming en gevels van woningen wordt met het nieuwe plan niet verkort. Bovendien is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de mogelijkheid om het bedrijf te verwijderen uit deze woonomgeving juridisch al mogelijk wordt gemaakt.

Een andere relevante bestemming in het kader van bedrijven en milieuzonering is de bestemming 'Maatschappelijk, gelegen op een afstand van ca. 200 meter. Maatschappelijke functies hebben doorgaans geen hoge milieuzonering. Bovendien liggen er op kortere afstand tot de maatschappelijke bestemming woningen.

Daarnaast is op de Aardamseweg 41 een aannemersbedrijf gevestigd. Ondanks dat het bedrijf is gevestigd op een perceel met een bestemming 'Wonen', is dit bedrijf wel meegenomen in de beoordeling. Er wordt in dit geval voldaan aan de richtafstand en het bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering, aangezien er reeds woningen dichterbij gelegen zijn.

Tot slot is er nog een bedrijfsbestemming gelegen op een afstand van ca. 385 meter. Dit bedrijf is gelegen binnen bestemmingsplangebied 'Landelijk gebied', dat in de regels aangeeft dat ter plaatse van de genoemde bestemming enkel bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 of 2 van de in de bijlagen bij de toelichting opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Volgens die bijlage, is de maximale afstand tot een bedrijf van milieucategorie 2 30 meter. Gelet op de afstand tot de projectlocatie vormt dit bedrijf eveneens geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het bovenstaande betekent dat de woningen geen hinder ondervinden van omliggende bedrijven of maatschappelijke bestemmingen, en dat deze eveneens niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de komst van de woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Er is ter plaatse van de geprojecteerde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Water

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Hierbij wordt gekeken naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering en beschermde zones.

Waterkwantiteit

Extra verharding vindt niet plaats ten opzichte van de huidige situatie. Aannemelijk is dat in de toekomstige situatie minder verharding aanwezig is in verband met voor- en achtertuinen die worden gerealiseerd. De watercompensatie bedraagt hier 0 m², omdat de bestaande situatie ook is verhard. De uitbreiding valt binnen het peilgebied OR-4.07.1.1 in de Uiteindscheen Middelpolder. Het saldo van het peilvak bedraagt per 1-1-2016 +2.503 m² (zie V.57890, Corsa 13.62181). Aangezien geen extra verharding plaatsvindt, is watercompensatie niet nodig.

Door het plangebied loopt een duiker. Deze duiker wordt verwijderd en zal of vervangen worden door een nieuwe duiker, of vervangen worden door een nieuw aan te leggen watergang (door de bestaande watergang door te trekken). De uiteindelijke keuze wordt gemaakt na verdere uitwerking van dit plan. De huidige waterverbinding wordt hoe dan ook gewaarborgd.

Waterkwaliteit

Realisatie van de woningen heeft geen invloed op de waterkwaliteit. De projectlocatie is gelegen nabij oppervlaktewater, maar er worden geen uitlogende materialen gebruikt die met het hemelwater in aanraking kunnen komen, waardoor het project tevens geen negatieve invloed heeft op de grondwaterkwaliteit.

Riolering

Bij realisatie van de woningen wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd om het vuilwaterriool niet te belasten met schoon hemelwater.

Beschermde zones

De projectlocatie ligt niet in of in de nabijheid van een primaire of regionale waterkering of een beschermingszone daarvan, waardoor geen belemmeringen optreden voor het project.

Conclusie

Aangezien geen extra verharding plaatsvindt, is watercompensatie niet nodig. Ook ten aanzien van waterkwaliteit, riolering en beschermde zones treden er geen belemmeringen op. Met realisatie

tie van beoogde ontwikkeling zijn daarom geen negatieve gevolgen te verwachten voor de waterhuishoudkundige situatie.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

EU-vogelrichtlijn/1979 en EU-Habitatrichtlijn/1992

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het Rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het Rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de Beschermde natuurmonumenten en de Staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Flora- en faunawet

De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Sinds 23 februari 2005 is het Besluit vrijstelling beschermde diersoorten in werking getreden, dat voorziet in een wijziging van het "Besluit beschermde dier- en plantensoorten". Met deze AMvB is het ontheffingsregime aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermde soorten:

- Tabel 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten
- Tabel 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten
- Tabel 3: streng beschermde soorten.

Tegen deze wettelijke achtergrond worden de nieuwe ontwikkelingen beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke omgeving.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. De EHS is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Bij ruimtelijke plannen dient te worden getoetst of het projectgebied in de EHS gelegen is. Indien het projectgebied in de EHS gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Relatie tot het project

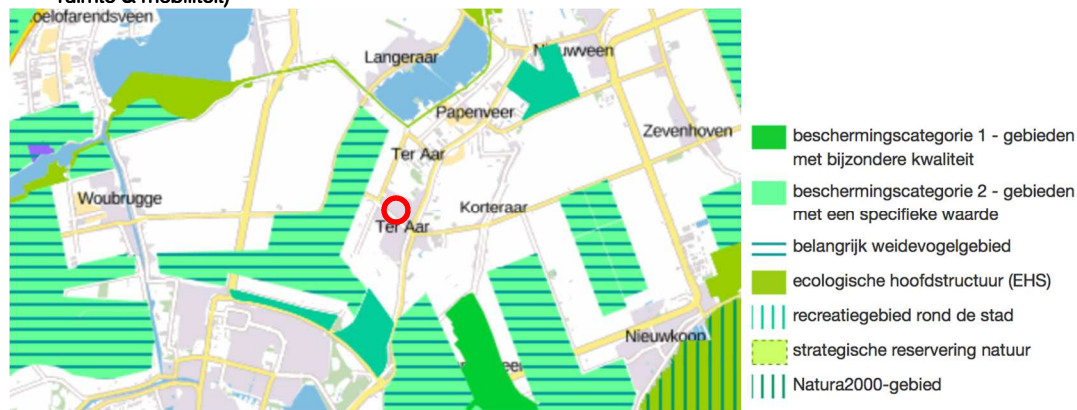
Ten behoeve van de ontwikkeling is door ecologisch bureau DresmévanderValk een quickscan uitgevoerd om de effecten van het project op de natuur vast te kunnen stellen. De bevindingen zijn

opgenomen in de rapportage van 3 oktober 2016, welke is toegevoegd aan de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

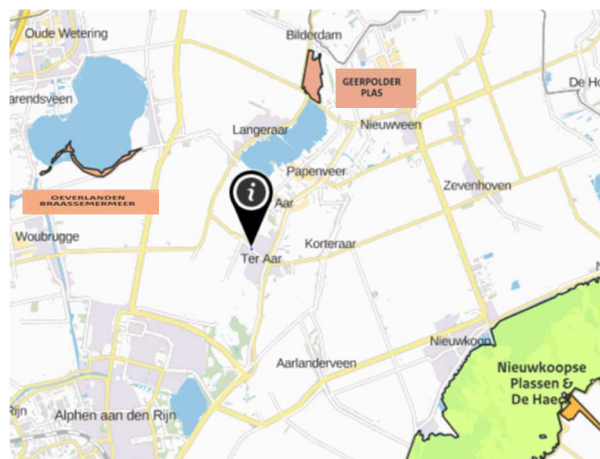
Het projectgebied is niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur, 'strategische reservering natuur' of Beschermd weidevogelgebied gelegen, zie figuur 10. De meest nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur is gelegen ten zuiden van het Braassemermeer op een afstand van circa 3,7 km.

figuur 8. Ecologische Hoofdstructuur (EHS) nabij Plantage 80 (projectgebied in rood, bron: provincie Zuid-Holland, visie ruimte & mobiliteit)



Onderstaand figuur laat de ligging van het projectgebied zien ten opzichte van de Natura 2000-gebieden (inclusief Beschermd natuurmonumenten of Staatsnatuurmonumenten buiten Natura 2000-gebieden). Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Oeverlanden Braassemermeer op een afstand van ruim 3 km. Verder weg gelegen gebieden zijn Geerpolder plas (4 km) en Nieuwkoopse Plassen & de Haeck (5 km).

figuur 9. Natura 2000-gebied rond Oude Wetering (projectgebied in rood, bron: Aerial, Ministerie van Economische Zaken).



De herontwikkeling vindt plaats tussen bestaande bebouwing van een woonwijk. Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de sloop- en bouwactiviteiten. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand worden geen effecten verwacht op de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden (of andere beschermde gebieden) als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van de beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Beschermde soorten worden niet verwacht ter plaatse van het projectgebied aan de Middelweg te Ter Aar. Er zijn geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde vogels. Nesten van niet jaarrond beschermde vogelsoorten zoals merel kunnen worden verwacht in de erfbeplanting. Indien buiten het broedseizoen wordt gewerkt, hoeft geen rekening gehouden te worden met algemene broedvogels.

Invulling wordt gegeven aan de algemene zorgplicht als tijdens de werkzaamheden aanwezige dieren zoals bijvoorbeeld gewone pad, kleine watersalamander, egels en muizen de gelegenheid krijgen weg te vluchten en een veilige schuilplaats kunnen bereiken buiten de invloed van het project.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering. De algemene zorgplicht wordt indien nodig in acht genomen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Erfgoedverordening 2016

Gemeente Nieuwkoop kent de Erfgoedverordening 2016. De Erfgoedverordening vervangt de Erfgoedverordening uit 2010. Een nieuwe verordening is nodig vanwege de inwerkingtreding van de Erfgoedwet. De gemeentelijke verordening is aangepast aan deze wetgeving.

Relatie tot projectgebied: archeologie

De projectlocatie is gelegen in een gebied dat is aangewezen als gebied waar archeologische vondsten verwacht kunnen worden. De archeologische verwachting is echter laag (Archeologie – 2 op grond van de regels van het vigerende bestemmingsplan). Binnen dit gebied is archeologisch onderzoek enkel noodzakelijk wanneer grondroerende werkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld én een grotere oppervlakte bestrijken dan 2.500 m². Het projectgebied overschrijdt dit laatste criterium niet. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Relatie tot projectgebied: cultuurhistorie

Het projectgebied is niet gelegen binnen beschermd stads- of dorpsgezicht. De aanwezige bebouwing op de projectlocatie betreft geen Rijks- of gemeentelijk monument. Gelet op het kleinschalige karakter van het project en de bebouwing, zal het project eventueel aanwezige monumenten ook niet beschadigen of anderszins afbreuk toebrengen. Cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

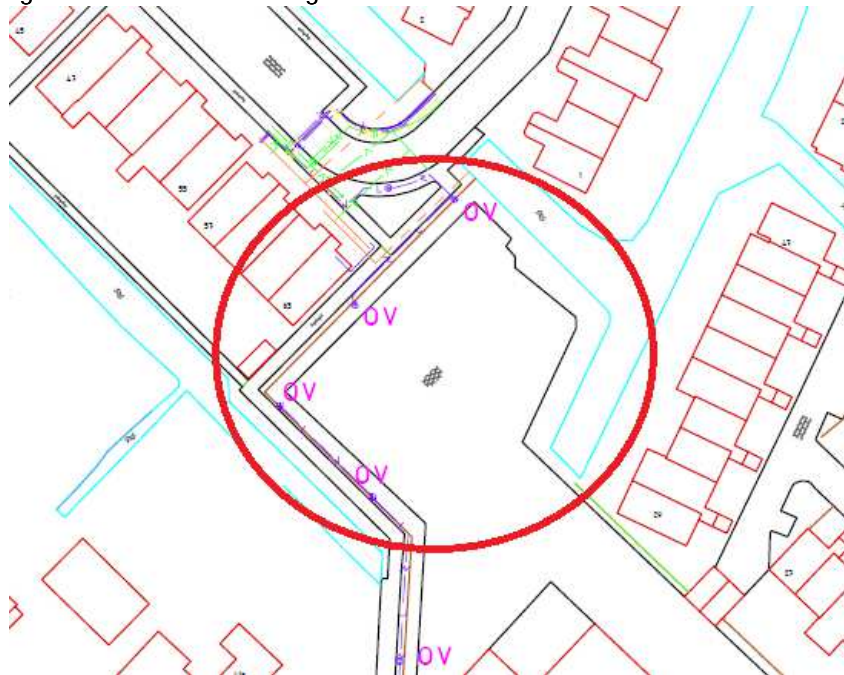
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het projectgebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke bescherming verdienen in een bestemmingsplan, dan wel in ogenschouw dienen te worden genomen in het kader van bestemmingsplanwijziging.

Relatie met het projectgebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een Klikmelding gedaan. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de kaart waarop de kabels en leidingen staan weergegeven.

De projectlocatie is omcirkeld in het rood. Te zien is dat er een kabel ten behoeve van openbare voorzieningen (OV) langs het projectgebied loopt.

figuur 10. Uitsnede KLIC-melding



Bij de uitvoering van het project wordt rekening gehouden met aanwezige kabels en leidingen. Doordat de OV-kabel langs, en niet door het projectgebied loopt, hoeft de kabel niet omgelegd te worden.

Graafschade zal niet ontstaan aan de kabel. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

Uitwerking (regionaal) beleid

Zoals in paragraaf 3.4.3 is aangegeven wordt het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda 2015-2018. Verder vindt er op verschillende schaalniveaus een nadere uitwerking van de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing plaats.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Nieuwkoop hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Nieuwkoop voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden groter dan 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en eco-

nomische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS. Voor (her) te ontwikkelen gebieden groter dan 1 hectare wordt een ambitietabel ingevuld.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Nieuwkoop hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, wegen waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden. Voor de woningen utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw13 en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening (meest recente versie) of gelijkwaardig of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een gratis sublicentie GPR-Gebouw. Voor de grond-, wegen waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste(altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Klimaatprogramma

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

Aangesloten wordt bij de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Bovendien wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012, die eisen stelt ten aanzien van duurzaam bouwen. Duurzaamheid vormt geen belemmering.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een voldoende plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

De realisatie van woningen is vermeld in de bijlagen van het Besluit m.e.r.. In dit besluit wordt echter een drempelwaarde gegeven van 2000 woningen en in voorliggend plan gaat het om slechts zes woningen. Voorliggend project valt ruim onder de richtwaarden. In deze paragraaf wordt wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling gegeven.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige mili-

eugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

1. Kenmerken van de projecten

Het betreft hier de bouw van zes woningen op een kavel achter de bedrijfsbestemming (gemeentewerf) aan de Middelweg 1-5 te Ter Aar. Daartoe wordt de bedrijfsbestemming ter plaatse gewijzigd in een woonfunctie. Toegangswegen, trottoirs en groenvoorzieningen worden aangelegd. Daarnaast wordt voor een deel van de bedrijfsbestemming de milieucategorie verlaagd van categorie 2 naar categorie 1.

2. Plaats van de projecten

Het project ligt niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied of ecologische hoofdstructuur. Het Natura-2000 gebied (de Nieuwkoopse plassen) ligt op meer dan 5000 meter afstand. De planlocatie is centraal gelegen in de kern Ter Aar en kent een verscholen ligging. Met uitzondering van de brandweerkazerne kenmerkt de omgeving van het projectgebied met name door een dorpse indeling van functies: hoofdzakelijk wonen, afgewisseld met (maatschappelijke) voorzieningen.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Een significant effect van woningen is niet te verwachten. De verkeersaantrekkende werking van zes woningen is nihil. Bovendien is sprake van herontwikkeling van een bedrijfsbestemming, waarop een hogere verkeersaantrekkende werking van toepassing is. Uit paragraaf 5.4 met betrekking tot luchtkwaliteit is reeds gebleken dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Er zijn als gevolg van de ontwikkeling die mogelijk wordt krachtens dit bestemmingsplan geen significant negatieve effecten voor het milieu te verwachten. Er is derhalve geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

5 Juridische paragraaf

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2012. De planregels van het bestemmingsplan 'Middelweg te Ter Aar' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

5.2.1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;

- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

Bestemmingsomschrijving: De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende bestemming. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels: In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen: Nadere eisen zijn gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels: Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze worden niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwregels waarvan de verwachting is dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop te voorzien. Voor elke afwijking van de bouwregels wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meer bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels: In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels: Het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregel kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning) voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.

5.2.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meer bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft: de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.3 Beschrijving per bestemming

5.3.1 Groen (artikel 3)

Ter bescherming en behoud van het openbaar groen wordt het aanwezige groen bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming is het mogelijk om zaken als speelplaatsen en waterlopen te realiseren.

5.3.2 Tuin (artikel 4)

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijke tweedeling: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken (zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair) mogen worden gebouwd.

5.3.3 Verkeer – Verblijfsdoeleinden (artikel 5)

In de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt geen onderscheid gemaakt tussen (hoofd)verkeerswegen en verblijfsgebieden. Veelal betreffen het wegen met een 30 km/h-regime. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is ruim van opzet, zodat aanpassingen in de wegprofielen mogelijk zijn zonder aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt het artikel ook o.a. de realisatie van groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen en speelruimten mogelijk.

5.3.4 Wonen (artikel 6)

De woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Naast wonen is het toegestaan om, onder voorwaarden, beroepen aan huis uit te oefenen. Ook mantelzorg is toegestaan binnen de bestemming wonen. Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen ten aanzien van het bouwen van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Ook ten aanzien van overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen.

Bij de omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwen goothoogte voor dakopbouwen is opgenomen dat de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moet zijn. Dit houdt in dat de dakopbouw qua vormgeving en afmetingen (dus niet: kleur en materialisering) aan moet sluiten bij de dakopbouwen zoals die (legaal) gerealiseerd zijn op het betreffende blok woningen of op woningen van een identiek type in de directe omgeving (kern).

5.3.5 Bedrijf (artikel 7)

De bestaande bedrijven op percelen zonder woning zijn bestemd als bedrijf. Binnen de bestemming zijn bedrijven in de categorie 1 van de Lijst van bedrijven toegestaan.

5.3.6 Waarde – Archeologie 2 (artikel 8)

Met deze dubbelbestemming is beoogd om de archeologische verwachtingswaarde van de gronden te beschermen. Hier gaat het om een middelhoge verwachtingswaarde en een oppervlakte-ondergrens van 2.500 m² geldt voor het verrichten van archeologisch onderzoek. Als bij het onderzoek archeologische waarden worden aangetroffen dienen maatregelen te worden genomen om deze afdoende te beschermen.

5.4 Verbeelding

De verbeelding is een plankaart met bestemmingen. Het bestemmingsplan betreft aangaande de verbeelding de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Tuin;
- Verkeer – Verblijfsdoeleinden;
- Wonen;
- Bedrijf

En de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 2.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Omdat het bestemmingsplan 'Middelweg te Ter Aar' voorziet in de realisatie een bouwplan van zes woningen, moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan. In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is, en;
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid niet noodzakelijk is.

De gronden binnen het bestemmingsplan 'Middelweg te Ter Aar' zijn eigendom van de gemeente. De gemeente bepaalt de fasering en verdere uitwerking van het bouwplan, maakt de gronden bouwrijp en geeft de gronden uit voor realisatie van sociale woningbouw. De dekking van de kosten vindt plaats door de uitgifte van gronden aan de Woningcorporatie nadat er een omgevingsvergunning is verleend. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee overbodig. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

Omwonenden zijn betrokken in het voortraject. Omwonenden zijn geïnformeerd via (digitale) nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten. In het kader van het onderzoek naar de mogelijke locaties voor additionele huisvesting zijn in november 2015 en in maart 2016 bijeenkomsten geweest in de diverse kernen. Op 9 mei 2016 is een inloopbijeenkomst geweest voor deze drie locaties waar de drie stedenbouwkundige ontwerpen zijn gepresenteerd. Bij de eerste ter inzagelegging zal tevens een inloopavond georganiseerd worden.

6.2.2 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De Provincie Zuid-Holland heeft d.d. 25 november 2016 gereageerd op het conceptontwerpbestemmingsplan. De provincie geeft onder andere aan dat de ontwikkeling past binnen de regionale woonvisie en gaat akkoord met de motivering van de actuele behoefte (conform art. 2.1.1. lid 1 a). De provincie ziet geen belemmeringen bij de ontwikkeling van het beoogde plan. De reactie leidt niet tot aanpassingen aan het plan.

In reactie d.d. 15 december 2016 geeft Veiligheidsregio Hollands Midden aan in deze fase geen opmerkingen te hebben.

Gasunie Transport Services B.V. geeft in haar reactie d.d. 29 november 2016 aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. De reactie van Gasunie Transport Services B.V. leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap van Rijnland heeft d.d. 16 december 2016 een reactie toegestuurd. Het hoogheemraadschap stelt dat de aanwezige duiker in ieder geval buiten de zone moet blijven waar bouwactiviteiten plaatsvinden en moet blijven functioneren. Het hoogheemraadschap adviseert om deze duiker te vervangen door een open watergang ofwel de duiker, voor zover als mogelijk, in te korten. Daarnaast moet de huidige watergang, die op dit moment aan de zuidwestzijde van het plangebied loopt worden behouden. Compensatie wordt niet noodzakelijk geacht, aangezien het terrein in de huidige situatie reeds is verhard. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de reactie van het hoogheemraadschap.

6.2.3 Zienswijzen

PM

Bijlage

1. Verkennend bodemonderzoek, Grondslag,
17 februari 2016

Bijlage

2. Quicksan Flora en fauna, Dresmevan-
derValk, 4 november 2016

