

# Ruimtelijke Onderbouwing WoonZorgZone Nieuwveen

projectnr. 233986  
revisie 00  
september 2012

## Opdrachtgever

Woningstichting Nieuwkoop  
Kennedyplein 5a  
2421 EN NIEUWKOOP

datum vrijgave

September 2012

beschrijving revisie 03

Ruimtelijke onderbouwing

goedkeuring

K. van Dijk

vrijgave

A. van  
Dongen



	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beschrijving van het voornemen	4
2.1	Ontstaan en ontwikkeling	4
2.2	Bestaande situatie	4
2.3	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Gebiedsaspecten	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Bodem	16
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.4	Water	18
4.5	Akoestiek	19
4.6	Luchtkwaliteit	20
4.7	Externe veiligheid	21
4.8	Flora- en faunaonderzoek en bomeninventarisatie	21
4.9	Bedrijven en milieuzonering	22
4.10	m.e.r.-beoordeling	25
5	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.2	Economische uitvoerbaarheid	26

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

### Aanleiding

Woningstichting Nieuwkoop heeft het voornemen een woon-/zorgcomplex te realiseren aan de A.H. Kooistrastraat te Nieuwveen. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen' heeft het perceel de bestemmingen 'Maatschappelijk uit te werken', 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf'. De voorgenomen ontwikkelingen vallen voor een (beperkt) deel buiten de uitwerkingsbevoegdheid. Voor de volledige ontwikkeling van de WoonZorgZone is derhalve een uitwerkingsplan niet mogelijk. Middels een omgevingsvergunning wordt met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3<sup>o</sup> Wabo afgeweken van dit bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken. In dat kader moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

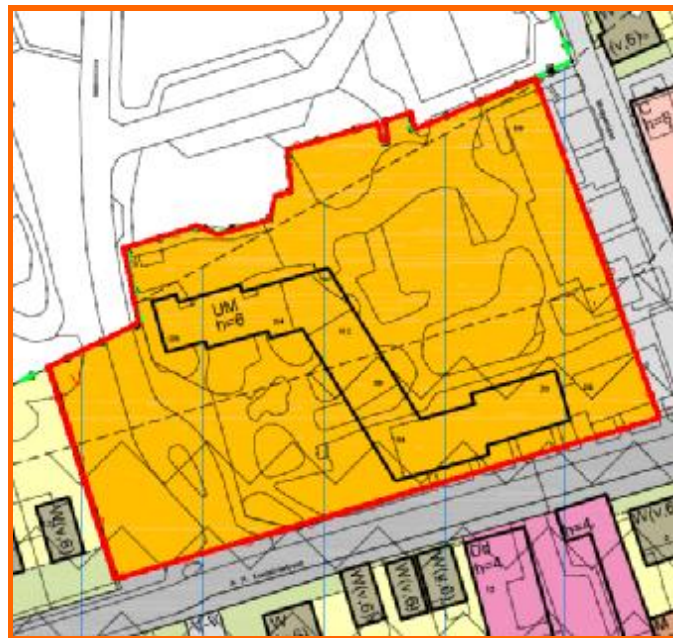
Op figuur 1.1 is de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied (bron: googlemaps)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het perceel aan de A.H. Kooistrastraat is: 'Kern Nieuween'. Op figuur 1.2 is een uitsnede weergegeven van de plankaart van het vigerend bestemmingsplan met daarop aangegeven het onderhavige plangebied. De bestemmingen van het perceel binnen de huidige regeling zijn: 'Maatschappelijk uit te werken', 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf'. Doordat binnen 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf' geen uitwerkingsplicht geldt is gekozen voor een afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kern Nieuween'

### 1.4 Leeswijzer

In de onderliggende ruimtelijke onderbouwing komen achtereenvolgens de volgende thema's per hoofdstuk aan bod:

- hoofdstuk 2: beschrijving van het voornemen;
- hoofdstuk 3: beleidskader;
- hoofdstuk 4: gebiedsaspecten;
- hoofdstuk 5: uitvoerbaarheid.

## 2 Beschrijving van het voornemen

### 2.1 Ontstaan en ontwikkeling

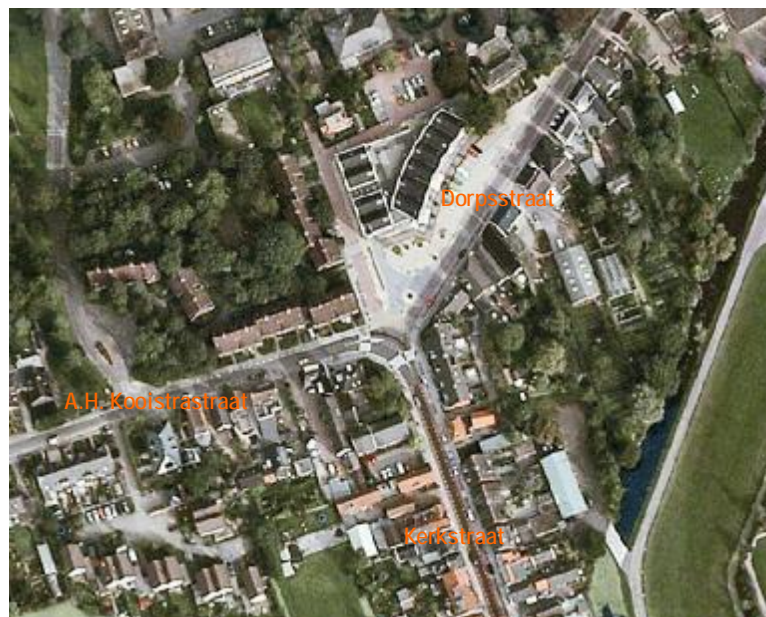
In de rapportage 'Vijf beschermingswaardige gebieden in Liemeer' wordt de kern Nieuwveen (Dorpsstraat, Kerkstraat, A.H. Kooistrastraat) aangewezen als waardevol gebied. Het gebied wordt begrensd door de achterzijde van de bebouwing aan de Kerkstraat tot en met de brug ter plaatse van de W.P. Speelmanweg, de A.H. Kooistrastraat tot de Hazeweg, de Dorpsstraat tot het Ursulapad. Het betreft in oorsprong een middeleeuws gebied waarin de bebouwing zich heeft kunnen ontwikkelen. Daarom is het een zeer waardevol gebied met afwisselende bebouwing wat betreft architectuur, ouderdom en functie.

### 2.2 Bestaande situatie

#### Ruimtelijke structuur

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

- de historische bebouwingslinten, bestaande uit de Oude Nieuwveenseweg, A.H. Kooistrastraat, Dorpsstraat en Uiterbuurtweg (oost-west) en de Kerkstraat en W.P. Speelmanweg (noord-zuid);
- de sterke relatie met het buitengebied, die benadrukt wordt door de hogere ligging van de historische linten op een veenlichaam en de aanwezige water- en groenstructuur aan de zuidzijde van het plangebied.



Figuur 2.1: historische bebouwingslinten nabij plangebied

Op figuur 2.1 staan de bebouwingslinten in de nabijheid van het plangebied weergegeven.

### Omgeving

Het plangebied is gelegen nabij het centrumgebied van de kern Nieuwveen. Binnen een afstand van circa 100 meter zijn een aantal detailhandelsvestigingen, horeca, dienstverlening etc. Naast deze functies voert de woonfunctie de boventoon rondom het onderhavige plangebied.

### Plangebied

In de huidige situatie is de oorspronkelijke bebouwing reeds gesloopt. Het perceel ligt braak met op een aantal plaatsen op het perceel nog enkele bomen (figuur 2.2).



Figuur 2.2: Foto's omgeving plangebied

## 2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is de initiatiefnemer voornemens woningen voor 5 woongroepen en 30 appartementen te realiseren. In tabel 2.1 is het totale bouwprogramma voor het perceel weergegeven.

Tabel 2.1: Bouwprogramma WoonZorgZone Nieuwveen

Type woningen	Aantal	Eenheden
woongroepen PG	3	30 eenheden
woongroepen VG	2	20 eenheden
appartementen koop	17	n.v.t.
appartementen sociale huur	14	n.v.t.

In figuur 2.3 t/m 2.5 zijn achtereenvolgens een gevelperspectief, een plattegrond van de ontwikkeling en de gevelaanzichten sociale huurappartementen en PG woongroepen weergegeven.



Figuur 2.3: gevelperspectief



Figuur 2.4: plattegrond



Figuur 2.5: gevelperspectief

### Duurzaamheidsmaatregelen

In het plan is ruimte geboden voor diverse duurzaamheidsmaatregelen. Zoals op afbeelding 2.5 te zien wordt voorzien in een Warmte-koude-opslag (WKO). Daarnaast maken de volgende maatregelen onderdeel uit van het plan:

- lichte gebouwconstructie door gevelsystemen hout en aluminium;
- aluminium gevelafwerking met het uiterlijk van zink maar zonder uitloging;
- vegetatiedak op fietsenbergingen;
- FSC-hout.

### Verkeer en parkeren

#### Verkeer

Door een vergelijking te maken met de verkeersaantrekkende werking van de oude functie en de toekomstige functie wordt nagegaan welke toename er aan verkeer te verwachten is. Bij deze analyse is gebruik gemaakt van de kengetallen uit Publicatie 246 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (CROW, 2007).

In het algemeen wordt het plangebied getypeerd als centrum dorps. De kengetallen behorende bij dit woonmilieutype worden gebruikt voor de analyse.

#### Vroegere situatie

In de oude situatie waren in het plangebied 99 HAT-eenheden (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens) gesitueerd. Op basis de verschillende woningtype categorieën van het CROW valt een HAT-eenheid binnen de categorie Huur etage. Hierbij hoort een gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen van 4,6 per werkdagemaal. In tabel 2.2 is het totaal aantal motorvoertuigbewegingen in de oude situatie weergegeven.



Tabel 2.2 Aantal motorvoertuigbewegingen in de oude situatie

Woonmilieutype	Gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal	Aantal wooneenheden	Totaal aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal
Huur, etage	4,6	99	456

#### *Toekomstige situatie*

De toekomstige situatie bestaat uit 5 woongroepen met ieder 10 wooneenheden, 17 appartementen in de koop sector en 14 appartementen in de huursector.

De 5 woongroepen met ieder 10 wooneenheden wordt geschaard onder huur (senioren). Daarnaast wordt voor het personeel bij de woongroepen gerekend op 3 personeelsleden per woongroep die werken in 3 shifts per dag. In totaal komt dit neer op 9 personeelsleden per woongroep per werkdagemaal. Met 5 woongroepen komt het totaal hiermee op 45 personeelsleden. Ze rijden allemaal één keer heen en één keer terug. Wat neerkomt op 2 motorvoertuigbewegingen per personeelslid per werkdagemaal.

In tabel 2.3 is het totaal aantal motorvoertuigbewegingen in de toekomstige situatie weergegeven.

Tabel 2.3 Aantal motorvoertuigbewegingen in de toekomstige situatie

Woonmilieutype	Gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal	Aantal wooneenheden	Totaal aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal
Huur, senioren	2,6	50	130
Koop, etage	6,4	17	108,8
Huur, etage	4,6	14	64,4
Personeel per werkdag	2	45	90
Totaal			393,2

#### *Conclusie*

Op basis van de hierboven beschreven analyse wordt geconcludeerd dat het aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal met 67 (456-389) afneemt. Ten aanzien van verkeer is er dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### *Parkeren*

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid is de parkeernorm voor de voorgenomen ontwikkeling vastgesteld. In tabel 2.4 is een overzicht gegeven van de benodigde parkeerplaatsen conform de gemeentelijke normen.

Tabel 2.4: Parkeernorm

Functie	Norm	Aantal	Totaal
Woongroepen PG	0,5	30	15
Woongroepen VG	0,5	20	10
Appartementen koop	1,7	17	28,9
Appartementen sociale huur	1,7	14	22,1
Totaal			76

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden deze 76 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierbij worden 28 parkeerplaatsen op het terrein van Ipse de Bruggen en 48 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit is exclusief 16 parkeerplaatsen aan de Muggenlaan.

Hiermee voldoet het voorgenomen plan aan de gestelde gemeentelijke parkeernorm.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied passen. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

### 3.2 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte (2006). In de Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de top technologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop.

Het Rijk zet met de ontwerp structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

#### 3.2.1 Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Het voorgenomen 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is bedoeld om in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te bevestigen. Het kabinet heeft in de SVIR voorgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Het Rijk beëindigt de rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones en het verstedelijkingsbeleid.

## Conclusie rijksbeleid

Het rijksbeleid stuurt aan op krachtige steden en een vitaal platteland. De voorgenomen ontwikkeling is een vorm van stedelijk verdichting. Dit voorkomt verdere verstening van het platteland en versterkt de steden. Hiermee past de ontwikkeling binnen het rijksbeleid.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Op basis van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Gedeputeerde Staten zijn op 3 november 2009 akkoord gegaan met de ontwerpstructuurvisie. Eind juni 2010 heeft de Provinciale Staten de structuurvisie en de verordening ruimte (de realisatieparagraaf van de structuurvisie) definitief vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid).

Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

#### 3.3.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is een uitwerking op de structuurvisie. De provincie heeft beleidskaders vastgelegd in de ‘Verordening Ruimte’ die regels stelt aan de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De verordening is een juridisch bindend instrument. Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de verordening, daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen. In het algemeen zijn dit onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang. Daarnaast is het ontwerp- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel genoemd ‘AMvB Ruimte’) van het Rijk van belang. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte (nu Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen de opgenomen bebouwingscontour conform de verordening ruimte (figuur 5.1). Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid zoals gesteld in de ruimtelijke verordening.



Figuur 3.1: Uitsnede 'Bebouwingscontouren' Ruimtelijke verordening (bron: <http://geo.Zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=verordeningen>)

### 3.3.3 Woonvisie 2005-2014

In januari 2005 heeft de provincie de Woonvisie 2005-2014 (Samenhang en samenspel) vastgesteld. In deze Woonvisie is het uitgangspunt, dat in 2015 iedereen woont in een passende woning. De provincie geeft de volgende kwalitatieve accenten.

- Het is de ambitie 50% van de nieuwe behoefte aan woningen door middel van verdichting of inbreiding te realiseren. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd. Het streven is om het bestaande percentage van circa 30% sociale woningbouw over de gehele woningproductie te realiseren, omdat de provincie de bestaande omvang van de sociale voorraad wil waarborgen zolang de sociale woningmarkt op slot zit.
- De belangrijkste prioriteit ligt de komende jaren op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Jaarlijks zullen circa 6.000 zogenaamde nultredenwoningen gerealiseerd moeten worden. Vooral in het landelijke gebied zijn veel nultredenwoningen nodig. Bovendien zullen woonzorgconcepten bij de verschillende regio's toepassing moeten vinden. Deze versterkte aandacht voor senioren kan woningen voor starters en doorstromers vrijmaken.
- Stedelijke woonmilieus dienen meer gedifferentieerd te worden. Bij sloop van sociale woningvoorraad kan in de buurt meer gebouwd worden voor midden en hogere inkomensgroepen.

### 3.3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan het gesteld provinciale beleid ten aanzien van stedelijke verdichting. De ontwikkeling vindt dan ook plaats binnen de bebouwingscontour. Verder bestaat de woningbouw voor ruim 40% uit sociale woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen het provinciale beleid.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie

De gemeente Nieuwkoop zet met het maken van een structuurvisie een belangrijke stap richting de toekomst. Nieuwkoop geeft hierin aan welke ambities zij heeft en hoe die gewenste situatie kan worden bereikt. Of, zoals de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dat zegt: "De kern van een structuurvisie is het formuleren van beleidsdoelen van de vaststellende overheid zelf en het inzicht geven hoe die beleidsdoelen door die overheid zullen worden geëffectueerd." (VROM, 2007).

Ten aanzien van wonen en zorg wordt in de structuurvisie aangegeven dat met het oog op vergrijzing extra geïnvesteerd dient te worden in de combinatie wonen - zorg. In de huidige situatie zijn reeds woonzorgzones aanwezig en in de structuurvisie staat aangegeven dat een kans voor de kernen bestaat uit zorg en wonen. In de toekomst wil de gemeente zich dan ook richten op intramurale zorg, woonzorg voor de eigen inwoners en nieuwe zorgconcepten rond bijvoorbeeld wellness.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een WoonZorgZone. Deze ontwikkeling geeft invulling aan het toekomst perspectief die de gemeente Nieuwkoop heeft voor de kernen binnen haar gemeente. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid zoals beschreven in de structuurvisie.

### 3.4.2 Woonbeleid

De gemeente draagt zorg voor een goede huisvesting voor de eigen bevolking. Het grootste gedeelte van de bevolking kan op eigen kracht huisvesting vinden. Daarbij helpt de gemeente wel de aandachtsgroepen die hier niet toe in staat zijn. Voor huishoudens, die daar niet toe in staat zijn zorgt de gemeente samen met de woningcorporaties voor sociale huur- en koopwoningen. Een woonvisie is daarvoor een richtinggevend beleidsdocument en is:

- wettelijk gewenst m.b.t. de prijsstelling van de sociale huur- en koopwoningen;
- vormt een kader voor afspraken met de werkzame woningcorporaties;
- levert de onderbouwing voor de woningprogrammering en samenstelling ervan;
- is mede de opzet voor exploitatieplannen.

De Woonvisie maakt deel uit van de gemeentelijke structuurvisie 'Nieuwkoop 2040' die op 16 juli 2009 is 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. Want 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 40 ha woningbouw tot 2020;
- gebruik maken van verevening voor ontwikkeling elders.

Per jaar moet worden ingezet op een productie van ongeveer 75 woningen in de drie grotere kernen. Hierbij wordt tevens gerekend op een vervanging van 5 woningen. In de kleinere kernen vindt ook uitbreiding plaats maar hier zal ook sprake zijn van vervanging. Herstructurering door middel van gerichte ingrepen kan de doorstroming in de kernen op gang brengen. De woningbouwopgave volgens het goedgekeurde woningbouwprogramma bedraagt 1.347 woningen, wanneer sloop niet wordt meegerekend. Om sloop te compenseren moeten 1.515 woningen worden gebouwd.

### 3.4.3 Conclusie

In de structuurvisie geeft de gemeente aan dat de kernen binnen de gemeente een toekomstbeeld met de combinatie wonen en zorg. Binnen het woonbeleid wordt aangegeven dat er behoefte is aan woningen voor starters en ouderen voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de combinatie wonen en zorg. De woningen bestaan uit appartementen, welke geschikt zijn voor zowel starters als ouderen. Hiermee past de ontwikkeling binnen het gemeentelijke beleid.





## 4 Gebiedsaspecten

### 4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar toe in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Overige gebiedsaspecten als archeologie en cultuurhistorie zijn tevens relevant en worden ook beschreven in dit hoofdstuk.

### 4.2 Bodem

Op 28 september 2009 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel A.H. Kooistraat / Muggenlaan in Nieuwveen. De resultaten van het onderzoek staan beschreven in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek WoonZorgZone Nieuwveen'. In deze paragraaf worden de resultaten en de conclusie van het onderzoek beschreven. Het gehele onderzoek wordt opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Resultaten

Naar aanleiding van de resultaten van het vooronderzoek blijkt dat de locatie verdacht is voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging vanwege een (vermoedelijke) voormalige wasserij. Op de onderzoekslocatie zijn mogelijk sloten zijn gedempt.

Tijdens de veldwerkwerkzaamheden is puin aangetroffen. Er zijn twee boringen gestaakt vanwege de aanwezigheid van een harde laag, mogelijke een oude fundering. De milieuhygiënische kwaliteit is vastgelegd.

Met het uitgevoerde onderzoek zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen, echter niet bekend is hoe groot de olieverontreiniging is en of de voormalige wasserij verontreinigingen heeft veroorzaakt. Voordat de herontwikkeling kan plaatsvinden is aanvullend bodemonderzoek naar de minerale olieverontreiniging en eventuele VOCL verontreiniging ter plaatse van de voormalige HAT-eenheden noodzakelijk.

#### Conclusie

Op basis van de huidige resultaten zijn er, geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor het wijzigingsplan. Echter voordat de herontwikkeling kan plaatsvinden is aanvullend bodemonderzoek naar de minerale olieverontreiniging en eventuele VOCL verontreiniging ter plaatse van de voormalige HAT-eenheden noodzakelijk.

### 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op 21 januari 2010 is een Inventariserend Veldonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het WoonZorgZone te Nieuwveen. De resultaten van het onderzoek staan beschreven in het rapport 'Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, A.H. Kooistrastraat te Nieuwveen, gemeente Nieuwkoop'. In deze paragraaf zijn de resultaten van het onderzoek beschreven. In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is het gehele onderzoeksrapport opgenomen.

#### Resultaat

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

De natuurlijke ondergrond van het plangebied bestaat uit veen (Hollandveen Laagpakket van de Formatie van Nieuwkoop) op zeeafzettingen (Laagpakket van Wormer van de Formatie van Naaldwijk. De top van het veen is vergraven. Op het veen is een ophogingspakket aanwezig, dat bestaat uit zandig veen, humeus zand en klei, waarin baksteen, puin en schelpenresten zijn aangetroffen. Door de mate van vergraving van de natuurlijke veenondergrond en het aanwezige ophogingsmateriaal is niet meer vast te stellen wat het oorspronkelijke bodemtype is geweest. Het plangebied ligt binnen een zogenaamde bovenlandstrook.

- Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Het aardewerk dat in boring 3 op 125 cm beneden maaiveld is aangetroffen is (sub)recent en geeft alleen aan dat de ondergrond hier tot op aanzienlijke diepte is vergraven. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. Op grond van de beantwoording van de bovenstaande vraag zijn de twee onderstaande onderzoeksvragen niet meer van toepassing.

- Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische aarden?
- Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De hoge archeologische verwachting voor nederzettingssporen uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen wordt gehandhaafd.

#### Conclusie

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat alle bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden

beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Nieuwkoop), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Synthesgra wil de opdrachtgever er daarom op wijzen, dat mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, de gemeente Nieuwkoop.

#### 4.4 Water

Op 18 juli 2011 is een watertoets uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van een WoonZorgZone aan de A.H. Kooistraat / Muggenlaan in Nieuwveen. De resultaten van deze watertoets staan beschreven in de memo 'Watertoets planschade Nieuwveen'. In deze paragraaf worden de resultaten van deze toets weergegeven. De gehele memo is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

##### Watertoets

###### *Waterkwantiteit*

Bij verharding van het oppervlak wordt regenwater niet meer geïnfiltreerd in de bodem, maar wordt het direct afgevoerd richting riool of oppervlaktewater. Bij een toename van het verhard oppervlak wordt het oppervlaktewatersysteem of de riolering zodoende meer belast. Binnen het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht dient toenemend verhard oppervlak gecompenseerd te worden met minimaal 10 % van dit oppervlak aan extra oppervlaktewater. De toename van het verhard oppervlak dient in dat geval groter te zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 7.680 m<sup>2</sup>. De verdeling van de verschillende functies in het plangebied voor de huidige en nieuwe situatie zijn weergegeven in figuur 2.4. In tabel 5.1 zijn de oppervlakten van de huidige en nieuwe situatie weergegeven.

Tabel 4.1: Oppervlakken verschillende functie (huidige en nieuwe situatie)

Situatie	Verhard oppervlak m <sup>2</sup>	Oppervlaktewater m <sup>2</sup>
Oorspronkelijke situatie	1.570m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
Toekomstige situatie	2.290m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
Toename	720m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>

Het verhard oppervlak neemt met 720 m<sup>2</sup> toe in de nieuwe situatie. Deze toename hoeft conform De Keur 2009 niet gecompenseerd te worden.

###### *Verbeteren waterkwaliteit*

Bij de realisatie van de nieuwe woningen is het belangrijk dat gebruik wordt gemaakt van duurzame bouwmaterialen, dit komt ten goede aan de waterkwaliteit. Duurzame bouwmaterialen (DUBO) bevatten geen uitlogbare materialen zoals koper, zink en lood die het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de WoonZorgZone is dat gebruik gemaakt wordt van duurzame bouwmaterialen. Het gebruik van zout en onkruidbestrijdingsmiddelen op de fiets- en voetpaden moet worden beperkt tot het minimum.

### Riolering

De nieuw te realiseren gebouwen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering. De bestaande riolering is een gemengd riool. De gemeente Nieuwkoop heeft als beleid dat het verhard oppervlak afgekoppeld wordt naar open water. Hierbij dient men het rioolwater gescheiden aan te bieden waarbij het hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater. Het afkoppelen van bebouwing draagt bij aan het verminderen aan het aantal overstortsituaties. Dit draagt bij aan een betere waterkwaliteit.

### Veiligheid

Voor waterkeringen wordt gesteld dat rekening moet worden gehouden met de Keur van het waterschap en vooral met de Keurzone van de waterkering. Bij ontwikkeling zal tijdig een watervergunning aangevraagd moeten worden.

### Onderhoud / inrichting watergangen

Bij het realiseren van (extra) oppervlaktewater moet rekening gehouden worden met het beheer en onderhoud van de watergangen, zodat dit op een verantwoorde en efficiënte wijze kan gebeuren. Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht stelt middels de Keur 2009 eisen aan de inrichting van watergangen om de beheersbaarheid en onderhoudbaarheid van watergangen te garanderen. De inrichtingscriteria voor watergangen zijn uiteengezet in tabel 5.2.

Tabel 4.2 inrichtingscriteria watergangen minder dan 5 meter breedte volgens Keur 2009

Parameter	Primaire wateren (<5m)	Primaire wateren (>5m)	Secundaire wateren
Minimale diepte	1/5 van de breedte ten opzichte van het laagste streefpeil ter plaatse	1 meter ten opzichte van het laagste streefpeil ter plaatse	0,4 meter
Aanleg- en onderhoudsdiepte	¼ van breedte ter plaatse waterlijn	1,25 meter	0,5 meter
Minimaal onder- en bovenwatertalud	1:1,5	1:1,5	1:1,5
Minimale breedte op de waterlijn bij geldend winterpeil	minimaal 3 meter	minimaal 5 meter	2 m op de waterlijn
Onderhoudsstrook langs watergang (aan beide zijden van de watergang)	5 meter	5 meter	5 meter

## 4.5 Akoestiek

Op 20 mei 2011 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van de WoonZorgZone aan de A.H. Kooistraat / Muggenlaan in Nieuwveen. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport 'Actualisatie akoestisch onderzoek WoonZorgZone A.H. Kooistraat te Nieuwveen'. In deze paragraaf staan de resultaten van het onderzoek beschreven. Het gehele rapport is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

### Resultaten

Uit de beschouwing blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de A.H. Kooistrastraat maximaal 58 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt hierdoor overschreden echter de maximale ontheffingswaarde niet. Voor de woningen grenzend aan de zuid/oost en zuidwest gevels van kavel 1, 2 en 3 dient ontheffing te worden aangevraagd.

De geluidbelasting ten gevolgen van de Kerkstraat bedraagt maximaal 51 dB aan de zuid/oost gevel van kavel 3. Voor de Kerkstraat dient ontheffing te worden aangevraagd. De geluidbelasting ten gevolge van de Dorpstraat bedraagt maximaal 57 dB. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde die geldt voor gezoneerde wegen. Aangezien het een 30 km/uur weg is, hoeft er echter geen ontheffing te worden aangevraagd.

De effecten van maatregelen zijn onvoldoende om bij alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De geluidbelasting neemt wel af bij het toepassen van een stiller wegdektype voor de A.H. Kooistrastraat.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai op de gevels van de WoonZorgZone wordt overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting op alle woningen tot de voorkeursgrenswaarde terug te brengen blijken onvoldoende doeltreffend te zijn of stuiten op ernstige bezwaren van verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Om de WoonZorgZone mogelijk te maken zal een hogere waarde procedure doorlopen moeten worden. Een hogere waarde mag alleen verleend worden onder voorwaarde dat aan de wettelijke binnenwaarde uit het Bouwbesluit kan worden voldaan. Om te bepalen hoe groot de geluidisolatie van de gevel moet zijn, moet uitgegaan worden van de gecumuleerde gevelbelasting excl. correctie ex art. 110g Wgh van 5 dB voor wegverkeerslawaai. De niet gecorrigeerde gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai bedraagt 59 dB. Dit houdt in dat de gevel een geluidisolatie moet hebben van minimaal 24 dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is noodzakelijk.

### Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er kan worden voldaan aan de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarde Wet geluidhinder' van de Omgevingsdienst West-Holland.

## 4.6 Luchtkwaliteit

Op 11 mei 2011 is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van een WoonZorgZone aan de A.H. Kooistraat / Muggenlaan in Nieuwveen. De resultaten van het onderzoek staan beschreven in de memo 'Luchtkwaliteitonderzoek 'Nieuwveen' in Nieuwkoop'. In deze paragraaf staan de resultaten uit het onderzoek weergegeven. De gehele memo is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

### Resultaten

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 81 woningen en valt daarmee binnen de categorie 'niet in betekenende mate'. Daarmee is het voornemen inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit (artikel 5:16 van de 'Wet luchtkwaliteit').

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.7 Externe veiligheid

Op 27 mei 2011 is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van een WoonZorgZone aan de A.H. Kooistraat / Muggenlaan in Nieuwveen. De resultaten van deze scan staan beschreven in het rapport 'Quickscan externe veiligheid'. In deze paragraaf worden de resultaten van de quickscan beschreven. Het gehele rapport is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

### Resultaten

In de quickscan zijn alle risicovolle activiteiten geïnventariseerd. De risicovolle activiteiten hebben betrekking op:

- vervoer gevaarlijke stoffen over de N231 (Rijkswaterstaat);
- vervoer gevaarlijke stoffen via buisleidingen (Risicokaart Zuid-Holland);
- bedrijven waar risicovolle activiteiten plaatsvinden (Risicokaart Zuid-Holland).

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van één van de risicovolle activiteiten en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen wijziging in het plangebied betreffen voornamelijk woningen. Een extra risico vanuit het plangebied naar de rest van de omgeving is daarmee niet aanwezig. Een verantwoording van het groepsrisico is hiermee niet aan de orde.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.8 Flora- en faunaonderzoek en bomeninventarisatie

Op 6 juni 2011 is een natuurtoets en boominventarisatie uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken staan beschreven in het rapport 'Natuurtoets en boominventarisatie WoonZorgZone te Nieuwveen, ecologisch onderzoek naar beschermde natuurwaarden'. In deze paragraaf worden de resultaten van de onderzoeken beschreven.

Op basis van de resultaten van de natuurtoets is een vleermuizen onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek staat beschreven in het rapport 'Compensatie- en activiteitenplan WoonZorgZone Nieuwveen'. In deze paragraaf zijn de resultaten uit dit onderzoek beschreven. Het gehele onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

### Natuurtoets

Op grond van de beschikbare gegevens en het uitgevoerde onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

#### *Broedvogels:*

De aanwezigheid van broedvogels met een jaarrond beschermde nestlocatie kan in het plangebied niet worden uitgesloten. De volgende soorten kunnen in het plangebied voorkomen: Ransuil, Grauwe vliegenvanger. Alvorens wordt gestart met kapwerkzaamheden, dient inzichtelijk te worden gemaakt in welke bomen zich in gebruik zijnde jaarrond beschermde nestlocaties bevinden.

Het verwijderen van het struweel dient gezien te worden als een voor vogels versturende activiteit en dienen buiten het vogelbroedseizoen (globaal half maart tot en met half augustus) plaats te vinden. Door het tijdig uitvoeren van dergelijke werkzaamheden, bijvoorbeeld na augustus, hoeft het broedseizoen geen vertraging op te leveren.

#### *Vleermuizen:*

In het plangebied zijn op basis van het vleermuizen onderzoek vaste verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes van verschillende vleermuizensoorten aangetroffen. Op basis van het worst-case scenario dienen de aangetaste functies van het plangebied voor de aanwezige groepen Watervleermuis, Meervleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis en Laatvlieger in het plangebied gecompenseerd te worden. Voor de compenserende maatregelen is een 'Compensatie- en activiteitenplan' opgesteld. Dit plan is als bijlage toegevoegd het deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Amfibieën:*

Tijdens de werkzaamheden kunnen waterplassen ontstaan door graafwerkzaamheden of zwaarmaterieel op de bouwplaats. Tijdens het voortplantingsseizoen van de rugstreeppad (half maart tot half augustus) kunnen rugstreeppadden de ontstane waterplaatsen koloniseren. Op het moment dat de rugstreeppad in deze kleine plassen voorkomt kunnen nadere werkzaamheden individuen of voortplantingswater schaden. Dit kan voorkomen worden door de werkzaamheden af te ronden voor half maart of gedurende half maart tot half augustus rugstreeppadden te weren van het plangebied doormiddel van een paddenscherm. Hiervoor is geen ontheffing noodzakelijk.

#### Boominventarisatie

Binnen het plangebied bevindt zich één boom die op de lijst van beschermwaardige houtopstanden staat vermeld. Het betreft boomnummer 37, een beeldbepalende Plataan. Deze staat op de lijst van beschermwaardige bomen vernoemd als nummer NV159.

#### Conclusie

De initiatiefnemer neemt alle voorgestelde maatregelen bij het uitvoeren van de werkzaamheden ten behoeve van het niet verstoren van de beschermde flora en fauna binnen het plangebied. Het thema flora en fauna zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Nieuwkoop de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

#### *Rustige woonwijk*

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieu-zonering op te stellen is een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

#### *Gemengd gebied*

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.



Tabel 4.3: relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk (meter)	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied (meter)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6.1	1.500	1.000

Het systeem van richtafstanden gaat dus uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en omgevingstype rustige woonwijk of gemengd gebied.

#### *Funcziemenging*

Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke funcziemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met funcziemenging en om gebieden waar bewust funcziemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met funcziemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-uitgave een "Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met funcziemenging". Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met funcziemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met funcziemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden samengevat de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten met een hoge vervoersintensiteit moeten beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Aan dit basisprincipe uit de VNG-uitgave is deels, in een iets aangepaste vorm, toepassing gegeven in deze ruimtelijke onderbouwing. Bij de onderzoeksresultaten milieuzonering wordt hier verder op ingegaan.

#### Situatie in het plangebied

Het plangebied is gelegen in binnen de bebouwde kom van de plaats Nieuwveen, in het kleinschalige centrum gebied. Conform de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' kan dit getypeerd worden als gemengd gebied. Dit houdt in dat de richtafstand tussen milieugevoelige functies met één stap terug gebracht kan worden.

Nabij het onderhavige plangebied zijn naast een groot zorgcentrum 'Landgoed Ursula' (cat. 2) en enkele detailhandels vestigingen (cat. 1) gelegen. Op basis van de handleiding 'bedrijven en milieuzonering' heeft het zorgcentrum een richtafstand van 10 meter en de detailhandel een richtafstand van 0 meter. De nieuwe woningen (zowel de appartementen als de woongroepen) liggen op circa 15 meter afstand van de bebouwing van 'Landgoed Ursula'. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.10 m.e.r.-beoordeling

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

De activiteit die met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt behoort niet tot de C-lijst, dus er is geen directe m.e.r.-plicht. De beschreven activiteit wordt wel genoemd in de D-lijst (categorie D, 11.2.). Dit betekent dat in de ruimtelijke onderbouwing een afweging dient plaats te vinden of er een noodzaak is tot het opstellen van een milieubeoordeling. Op grond van de in dit kader van het onderhavige ruimtelijke onderbouwing beschreven aspecten (zie de voorafgaande paragrafen) en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden (een oppervlakte gaat van 100 hectare of meer; of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen) waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van deze ruimtelijke onderbouwing geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning die noodzakelijk is voor het realiseren van de ontwikkeling van de WoonZorgZone in Nieuwveen wordt met alle bijgevoegde stukken, waaronder deze ruimtelijke onderbouwing, ter inzage gelegd. In de periode van ter inzage legging is er mogelijkheid tegen de vergunning zienswijzen in te dienen.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Woningstichting Nieuwkoop is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van De WoonZorgZone. De gemeente en Woningstichting Nieuwkoop hebben een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing. De gemeente loopt hierdoor geen financiële risico's.