

bestemmingsplan

Langerarseweg 15, Ter Aar

Gemeente Nieuwkoop



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0569.bpTARlangeraweg15-on01

Datum: 2023-10-17

Contactpersoon Buro SRO: Dhr. R. van der Made | Dhr. T.B. Wilde

Kenmerk Buro SRO: SR210516

Opdrachtgever: Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4 Omgevingsaspecten	22
4.1 Milieueffectrapportage	22
4.2 Milieu	23
4.3 Ecologie	27
4.4 Archeologie	29
4.5 Cultuurhistorie	29
4.6 Water	30
4.7 Duurzaamheid	32
4.8 Verkeer en parkeren	32
5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Toelichting	34
5.3 Verbeelding	34
5.4 Planregels	34
5.5 Wijze van bestemmen	35
6 Economische uitvoerbaarheid	36
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1 Algemeen	37
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	37
7.3 Verslag zienswijzen	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de planlocatie aan de Langeraarseweg 15 te Ter Aar de bestaande agrarische opstallen en bedrijfswoning te saneren, de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Er zal 2.061 m² buitenteelt, 84 m² steen en 859 m² glas gesaneerd worden. De door de sloop vrijkomende bouwrechten uit steen (oftewel 420 m² glas) en glas (859 m²), in totaal $420 + 859 = 1.279$ m², worden verkocht om zodoende elders ingezet te worden. Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente, waarop op zij heeft aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan. De ontwikkeling zorgt namelijk voor het saneren van een van de laatste stukjes met verouderde glasopstallen in de kern van Langeraar.

De planlocatie is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer, 1e herziening' uit 2017. In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch'. Het voorgenomen plan past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Langeraarseweg 15 in Ter Aar. Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door bebouwing (woningen), aan de noordzijde ligt de Langeraarseweg en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Langeraarse Plassen. Het plangebied maakt deel uit van de kadastrale gemeente Ter Aar, sectie A, percelen 8594 en 8595 met een totale oppervlakte van circa 3.500 m².

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)

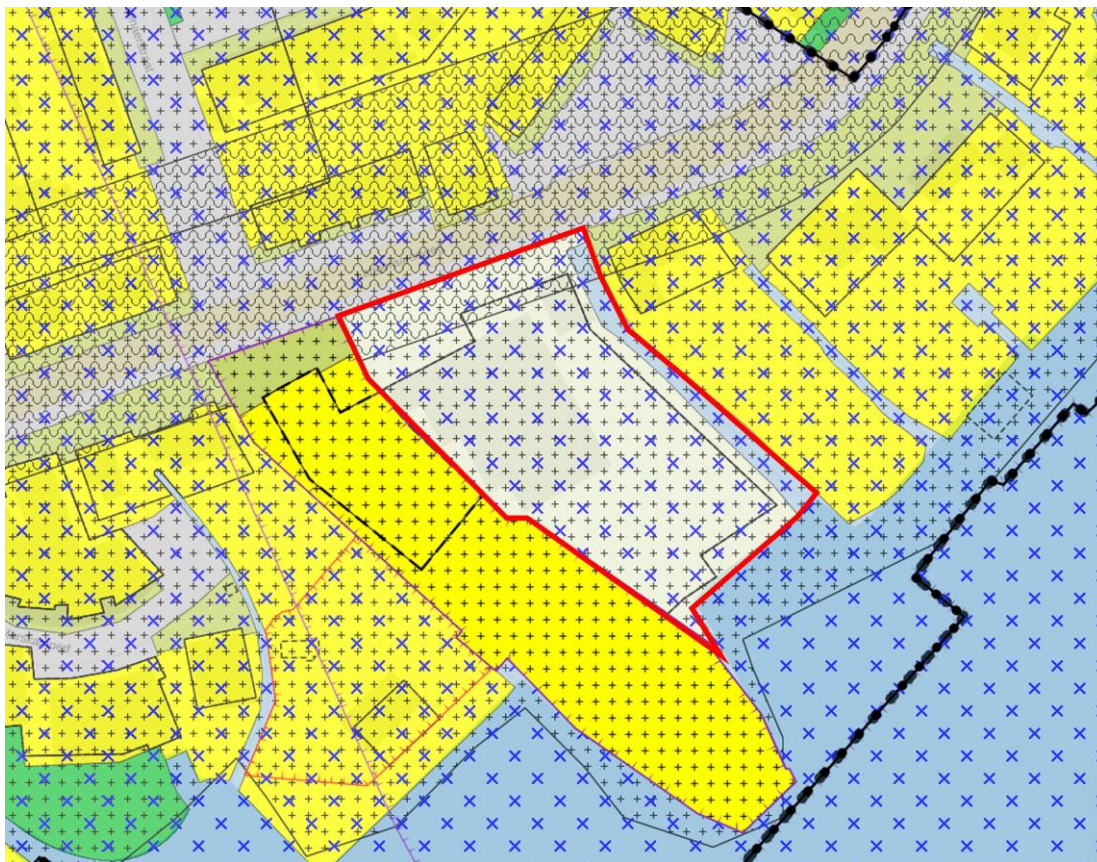


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer, 1e herziening', vastgesteld door de raad van de gemeente Nieuwkoop op 9 maart 2017. Dit bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer' (vastgesteld op 28 maart 2013). De gronden in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Tevens geldt voor het hele plangebied de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplannen 'Langeraar en Papenveer, 1e herziening' en 'Langeraar en Papenveer', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor land- en tuinbouw op open grond. Tevens zijn de agrarische gronden bijna volledig voorzien van een bouwvlak dat voor 80% bebouwd mag worden. Op dit bouwvlak liggen de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw'. Dit betekent dat de gronden gebruikt mogen worden ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf en er een bedrijfswoning mag worden opgericht. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor water, wegen en paden, parkeervoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut. Er mogen kassen worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 7 m en de bedrijfswoning mag een maximum goot- en bouwhoogte hebben van 6 en 10 m.

Voor de gronden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. Bij het oprichten van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De voorzijde van het perceel is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn behalve de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering.

Het gebruik van de gronden voor regulier wonen en de bouw van een burgerwoning op de planlocatie is niet toegestaan binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 het initiatief worden toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en milieuwetgeving. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving beschreven. Hoofdstuk 6 omvat de economische uitvoerbaarheid. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De planlocatie was tot voor kort in gebruik als kwekerij waarbij in de kas en in de open grond werd geteeld en de oogst in de bijbehorende schuur werd verwerkt. Het is een van de laatste percelen in de kern van Langeraar waar nog glasopstallen aanwezig zijn. Inmiddels zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd en staat de kas leeg. Naast de kas staat een bedrijfswoning, aan de noordzijde van het perceel. De navolgende afbeelding toont de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Plangebied vanaf de Langeraarseweg (bron: Google streetview d.d. maart 2021)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om, nu de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, de bestaande (glas)opstallen, de schuur en de verouderde, slecht geïsoleerde bedrijfswoning te saneren. De bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Er zal 2.061 m² buitenteelt, 84 m² steen en 859 m² glas gesaneerd worden. De door de sloop vrijkomende bouwrechten uit steen (oftewel 420 m² glas) en glas (859 m²), in totaal 420 + 859 = 1.279 m², worden verkocht om zodoende elders ingezet te worden. In plaats van de te saneren glasopstallen en de bedrijfswoning wordt een nieuwe duurzame woning gebouwd.

De navolgende afbeelding toont een indicatieve impressie van de te bouwen woning.



Impressie beoogde woning (bron: Tekening- en adviesbureau J.M. Zevenhoven)

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering. De verouderde en leegstaande kassen en bedrijfswoning maken plaats voor een nieuwe woning. De locatie is één van de laatste stukjes met glasopstallen aan de Langeraarseweg. Met het verdwijnen van de glasopstallen ontstaat een meer monofunctionele woonomgeving.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van nieuwe woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plangebied raakt niet aan een van de nationale belangen van het Barro. Deze belangen zijn niet specifiek van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in de zone van het beperkingengebied bebouwing 5. Hiermee is artikel 2.2.1d van het LIB van toepassing.

Onder 1 is geregeld dat buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Aan deze eis wordt voldaan, omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt.

Onder 2 is opgenomen dat gemotiveerd moet worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. In het onderhavige geval wordt een bedrijfswoning in planologische zin omgezet naar een burgerwoning. Daarmee treden er geen veranderingen op ten aanzien van het aspect gevaar in relatie tot een vliegtuigongeval.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in een 'bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen'. Dit betreft een bijzonder reliëf en aardkundige waarden, onder meer strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. De richtpunten zijn dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand houden. Waar mogelijk worden de archeologische waarden met deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling wordt gerealiseerd op het lager gelegen nieuwe land. Daarmee wordt de ontstaansgeschiedenis van dit landschap in stand gehouden.

Het plangebied bevindt zich daarnaast in een veencomplex. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast zijn hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen te vinden. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. In het plangebied bestaat de ondergrond uit oude zeelei. In een aantal droogmakerijen treedt verzilting op en wordt het waterbeheer steeds lastiger. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang. Ontwikkelingen in de droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding. De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding door een afname aan verharding in het gebied en nieuwe mogelijkheden voor infiltratie.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich aan de Langeraarseweg. Dit gebied is gelegen in een droogmakerijenlandschap. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Richtpunt voor dit type landschap is dat nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke

groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. De onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd in een dorpskern. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de waarden van het droogmakerijenlandschap.

Het plangebied bevindt zich aan het lint van de Langeraarseweg. Linten zijn lineaire, aaneengesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Het betreft hier een dijklint, waarbij er weinig ruimte is voor bebouwing. Het richtpunt is dat linten behouden blijven als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. waarbij rekening wordt gehouden met de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid. Het voorliggende plan maakt nieuwe bebouwing mogelijk, die de bestaande bebouwing vervangt en qua korrel en profiel passend is in het bestaande lint.

Laag van stedelijke occupatie

Op de kaart 'Laag van stedelijke occupatie' is het plangebied gelegen binnen de stads- en dorpsrand. Dit is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Langeraar. De zuidrand van het plangebied grenst direct aan het water van de Langeraarse Plassen. Met de ontwikkeling wordt qua bebouwing, architectuur en richting aangesloten op de karakteristieken van het lint.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze 'behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voornoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Het plangebied is gelegen in een bovenland. Dit is een typische streeknaam voor een (relatief smalle strook) onvergraven veengrond aan weersijden van een veenstroom of wetering met een scherpe overgang naar de aangrenzende dieper gelegen droogmakerijen. De verkaveling is veelal smal en loodrecht op de (oorspronkelijke) loop van de rivier die als ontginningsbasis diende. Bovenlanden kennen een kleinschalig en relatief besloten en groen karakter met oude karakteristieke boerderijcomplexen. Bebouwing en erfbeplanting bepalen het beeld. Er is sprake van menging van veel verschillende functies. De ambitie is het behouden van de diversiteit en versterking van het multifunctionele karakter van de linten. Het voorliggende plan doet hier geen afbreuk aan, omdat het slechts betrekking heeft op de ontwikkeling van een nieuwe woning.

Droogmakerij met klei in de ondergrond

De droogmakerijen Wassenaarsche Polder en de Griet- en Vriesekoopsche Polder hebben een grote maat en schaal door het vrijwel ontbreken van bebouwing en opgaande beplanting. Hierdoor zijn er lange zichtlijnen. Het contrast met de gerafelde oeverlijn van de Langeraarse Plassen en het natuurlijk gevormde Braassemermeer geeft het gebied het onderscheidende karakter. De verkaveling is bijzonder lang en smal. De droogmakerijen zijn overwegend in gebruik voor akkerbouw en veeteelt en hebben een open karakter met weinig bebouwing en beplanting. De ontwikkeling vindt plaats in de dorpskern van Langeraar, langs de oeverlijn van de Langeraarse Plassen. Hier ontbreken de structuren van het droogmakerijlandschap. De ontwikkeling doet daarom geen afbreuk aan deze structuren.

Water als structuurdrager

De planlocatie is gelegen aan de Langeraarse Plassen. Dit zijn wateren in de polders die geen deel uitmaken van het boezemwaterstelsel. De meest herkenbare eenheden zijn de oude verveningsplassen, zoals de betreffende plassen. De randen zijn grillig en nog herkenbaar als verveningsplas. De ambitie is het instandhouden van de natuurlijke oevers en het natuurlijk gevormde grillige verloop van de oevers. De achterzijde van het plangebied is herkenbaar als natuurlijke oever en blijft ook als zodanig in stand. De ontwikkeling speelt zich af op de voorzijde van het perceel waar een nieuwe woning wordt gerealiseerd.

Kwaliteit stads- en dorpsgebied

De planlocatie is deels gelegen in de historische kern van Langeraar en voor het andere deel behoort het tot het dorp Langeraar. De meeste dorpen zijn ontstaan langs oude ontginningsassen: veenrivieren, wateringen of wegen. In de historische kernen van de dorpen in het Hollands Plassengebied is de oorspronkelijke landschappelijke structuur goed afleesbaar in het stratenpatroon en de maat van de verkaveling. Vaak worden deze historische dorpskernen gemarkeerd door een kerktoeren. Ze kennen een kleinschalig en authentiek karakter door de maat en schaal, positionering van gebouwen en materiaalgebruik. Vooral in het veengebied staan de kernen nog in verbinding met het buitengebied door oude watergangen. Behoud en versterking van de historische kernen is gewenst. Het voorliggende plan heeft hier beperkte invloed op, doordat het zich slechts op perceelniveau afspeelt en een nieuwe woning mogelijk maakt. Het lint van de historische kern wordt wel versterkt door de ontwikkeling van een nieuwe woning ter vervanging van de verouderde bebouwing.

Linten blijven linten

Het lint betreft een ingesloten lint door het dorp (of stad) zonder doorzichten naar het ommeland, maar is nog wel herkenbaar als lint. Vaak is de historische kern van het dorp van dit type lint. Deze linten vormen vaak een belangrijke functionele en beleefbare verbinding tussen dorpen onderling en tussen dorpen en het landschap. Er is weinig ruimte voor ontwikkelingen door de dichtheid van het lint, tenzij bebouwing vervangen wordt. Het is wenselijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met behouden van de cultuurhistorisch waardevolle ligging, maat en vorm van de lijn. Daarnaast is ook het versterken van de recreatieve bruikbaarheid van belang. De voorliggende ontwikkeling gaat gepaard met de sloop van bestaande verouderde bebouwing. De nieuwbouw sluit aan op de waardevolle ligging in de kern van het dorp.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2023 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*

- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau een perceel en past bij de aard en de schaal van het gebied. De ontwikkeling van een woning wijkt niet af van de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet en past binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Beschermingscategorie 3 buitengebied

Het plangebied is, ondanks dat de planlocatie binnen de bebouwde kom/kern Langeraar ligt, volgens kaart 14 gelegen in het buitengebied, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel 6.9a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

- a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de sloop van een bestaande woning en agrarische opstallen om daarvoor in de plaats een nieuwe woning te realiseren. Het plangebied ligt aan het lint van de Langeraarseweg, dat reeds onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Het onderscheid tussen stad en buitengebied wordt niet aangetast, omdat er in het plangebied reeds bebouwing aanwezig is en daar geen openheid herkenbaar is. De nieuwe woning wordt ingepast in het bestaande bebouwingslint, wat als passend op deze locatie kan worden beoordeeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties.*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij het onderhavige plan. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

20 Ke-contour Schiphol

Het plangebied valt binnen de op kaart 13 aangewezen 20 Ke-contour Schiphol. Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour kan een bestemmingsplan volgens artikel 6.14 van de Omgevingsverordening enkel voorzien in nieuwe woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. In enkele gevallen is het ontwikkelen van nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied mogelijk, waaronder de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing of volgens het principe ruimte voor ruimte. De ontwikkeling voorziet in nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De ligging binnen de 20 Ke-contour veroorzaakt dan ook geen belemmeringen.

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op gronden binnen de 20 Ke-contour, moet volgens artikel 6.14 lid 3 rekenschap worden gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en dienen de redenen te worden vermeld die er toe hebben geleid dat op de locatie nieuwe woningen worden toegestaan. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Nieuwkoop hebben de beleidsregel 'Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld. In deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de plicht die volgt uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De initiatiefnemer realiseert zich terdege dat er geluidhinder vanwege luchtverkeer op zal treden. In de anterieure overeenkomst wordt een informatieplicht (inclusief kettingbeding) opgenomen. Initiatiefnemer is ook de beoogde bewoner van de nieuwe woning en is zodoende bekend met de omstandigheden. Bovendien wordt er met het voorliggende bestemmingsplan geen extra woning mogelijk gemaakt en wordt slechts de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk gemaakt.

Regionale waterkeringen

In artikel 6.22 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt de waterkering als zodanig dient te bestemmen. Met het voorliggende plan wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend aan de gronden waar dit betrekking op heeft.

Klimaatverandering

In artikel 6.27a 'risico's van klimaatverandering' is opgenomen dat in een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, ten minste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte

Wateroverlast

Uit de klimaatatlas blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van wateroverlast bij extreme neerslag. Er wordt met het plan voldaan aan richtlijnen met betrekking tot waterberging en er zal ruimte zijn voor het infiltreren van water.

Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een kleine kans (1/300 tot 1/3.000 per jaar) is op overstroming in het plangebied. Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Hitte

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat de temperatuur in het plangebied warmer is dan in de omgeving. Dit komt zeer waarschijnlijk omdat het plangebied grotendeels bebouwd is. De sloop en nieuwbouw in het plangebied zal niet leiden tot een dusdanig grote stijging van de temperatuur dat hittestress een probleem wordt in het plangebied. Het plangebied zal in de toekomst groener zijn dan in de huidige situatie. De manier waarop het onbebouwde deel van het plangebied wordt ingericht is daarbij van belang.

Droogte

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. In de concrete uitwerking van het bouwplan is het belangrijk om hier extra aandacht aan te schenken, zodat infiltratie geborgd wordt.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De structuurvisie van de regio Holland-Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

1. Holland-Rijnland als een topwoonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Het voorliggende plan bestaat uit een kleinschalige ontwikkeling waarbij een woning wordt gerealiseerd, ter vervanging van een bedrijfswoning. Het realiseren van een nieuwe woning sluit aan op het kernpunt 'Holland Rijnland als topwoonregio'. De planlocatie ligt aan het bebouwingslint van de Langeraarneweg binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is er in het voorliggende plan aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving die passend is in de omgeving.

Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor de woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

Het plan maakt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Hiermee komt de woning beschikbaar voor reguliere bewoning. Het voorliggende plan heeft verder geen relatie met de regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop

De 'Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop' is de toekomstvisie voor de leefomgeving, waar de gemeente, inwoners, ondernemers en organisaties samen aan werken. De gemeente Nieuwkoop heeft gesprekken gevoerd over haar geschiedenis, karakter en identiteit. Hieruit is naar voren gekomen wat belangrijke waarden en kwaliteiten zijn voor het leven in de gemeente Nieuwkoop en voor de leefomgeving. Er zijn 'zeven Nieuwkoopse drijfveren' die de gemeente in de toekomst wil behouden en versterken:

1. Rust en ruimte;
2. Weids landschap;
3. Bijzondere natuur;
4. Centrale ligging;
5. Dorps karakter;
6. Levendige dorpen;
7. Saamhorigheid.

De Omgevingsvisie helpt antwoord te geven op de belangrijkste opgaven waar de gemeente de komende jaren mee te maken krijgt. De opgaven zijn vertaald in drie ambities; 'gelukkige mensen', 'sterke dorpen' en 'groene toekomst'.

Voor het grondgebied van de gemeente geldt dat de betekenis van de visie per gebied anders zal zijn. De visie is dan ook uitgewerkt in drie gebieden, het noorden van de gemeente, het midden van de gemeente en het zuiden van de gemeente.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het gebied 'noorden van onze gemeente'. Langeraar en Papenveer zijn twee groene, kindvriendelijke dorpen, met een prachtige ligging aan de Langeraar plassen. Langeraar is een typisch lintdorp. Hier vind je de kerk en winkelcentrum De Stroopliker, vernoemd naar het gelijknamige beeld. Het beeld van de stroopliker, een turfsteker, is het middelpunt van Langeraar. Door het wegsteken van turf zijn de Langeraar plassen ontstaan.

Het voorliggende plan draagt voornamelijk, weliswaar in beperkte mate, bij aan de ambities 'sterke dorpen'. Om de kracht van de dorpen te behouden zijn er tot 2030 ca. 1.900 woningen nodig en tot 2040 nog eens 400 woningen. De gemeente Nieuwkoop wil dat iedereen goed en betaalbaar kan wonen, zowel starters als (jonge) gezinnen. Hierdoor blijft de bevolkingsopbouw gezond en blijven de dorpen in de gemeente levendig. Allereerst dienen de nieuwe woningen binnen de bestaande dorpsgrenzen gebouwd te worden, waardoor het landschap open blijft en niet wordt aangetast. Het realiseren van een nieuwe woning in de dorpskern is passend bij de ambitie om eerst nieuwe woningen binnen de bestaande dorpsgrenzen te bouwen. Op deze manier zorgt het voorliggende plan voor het versterken van de dorpen in de gemeente Nieuwkoop.

Gesteld kan worden dat het beoogde plan in lijn is met de Omgevingsvisie van de gemeente Nieuwkoop.

3.4.2 Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop

De gemeente Nieuwkoop heeft met het integraal woningbouwprogramma de focus op het bouwen voor diverse doelgroepen. Het nieuwe woningbouwprogramma legt de nadruk op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en op het bouwen voor doorstroming. Het programma ziet op minder grondgebonden woningen en meer tweekamer- en driekamerappartementen.

De startdatum van het woningbouwprogramma is 1 januari 2019. Volgens de provinciale woningbehoeftecijfers geldt voor de gemeente Nieuwkoop vanaf deze datum voor een periode van 10 jaar een woningbehoefte van 1.910 woningen.

Het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop biedt een kader op basis waarvan tempo gemaakt kan worden met het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek.

Planspecifiek

In de gemeente Nieuwkoop is er een woningbehoefte van 1.910 nieuwe woningen voor de periode 2019-2029. De navolgende afbeelding toont de gewenste woningbouwprogrammering in deze periode.

Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
Kleinere app. (2 kamers)	Grondgebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000	
			 			 	
96	0	382	191	191	668	382	1.910
5%	0%	20%	10%	10%	35%	20%	100%

Gewenste woningbouwprogrammering gemeente Nieuwkoop 2019-2029 (bron: Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop)

Het voorliggende plan maakt in planologische zin de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Daarmee is het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop niet relevant.

In de gemeente Nieuwkoop is tevens de Verordening woonfonds van kracht. Deze verordening heeft als doel de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij niet voldaan wordt aan het vastgestelde percentage sociale woningbouw uit het woningbouwprogramma is de ontwikkelende partij een storting aan het woonfonds verschuldigd. Hierop zijn enkele uitzonderingen waaronder projecten die toezien op ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals; vervangende nieuwbouw of woningbouw ten behoeve van bedrijfssanering. Van deze uitzondering is in het onderhavige geval sprake, vanwege het 'wegbestemmen' van de agrarische bestemming op het perceel en de sloop van de agrarische opstallen.

Ook geldt er de Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Op nieuwbouwwoningen met een vrij op naam prijs tot aan de NHG-grens past de gemeente Nieuwkoop het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht toe. Deze bepalingen gelden gedurende de eerste vijf jaar vanaf de eerste bewoning. De beoogde woningen vallen niet in deze categorie, omdat het een grondgebonden koopwoningen boven de NHG-grens betreft. Er worden om die reden geen eisen gesteld vanuit de beleidsregel.

3.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020

In de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020 zijn voor de categorieën sociale huur (< ca. € 752 p/m), middenhuur (< ca. € 975 p/m) en goedkope koop (< ca. € 200.000) de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen (op basis van inkomen) en instandhoudingstermijnen bepaald. Via de doelgroepenverordening kan in bestemmingsplannen worden aangegeven hoeveel procent van de woningen een bepaalde woningbouwcategorie moet zijn. Daarvoor gelden dan ook de overige bepalingen in de verordening zoals de instandhoudingstermijn.

Planspecifiek

De doelgroepenverordening is in dit geval niet van toepassing. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een vrijstaande woning in de vrije sector mogelijk.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn voor de in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Op de planlocatie is in de huidige situatie bebouwing aanwezig in de vorm van glasopstallen en een bedrijfswoning. Ten behoeve van de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning wordt deze bebouwing gesaneerd. De oprichting van een vrijstaande woning is planologisch gezien geen toename ten opzichte van de huidige situatie. De wijziging is naar aard en omvang beperkt. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. De activiteiten vallen niet onder één van de activiteiten uit onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Gezien het voorgaande is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing en geldt er geen m.e.r.-plicht.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een bestemmingswijziging plaats naar een gevoeliger bodemgebruik ten behoeve van wonen. Bij een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Om deze reden is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Lankelma, 2102767, d.d. 19 april 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Navolgend zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper, zink, cadmium, kwik en lood aangetoond. De organochloorbestrijdingsmiddelen gamma-HCH, alfaendosulfan, som DDE en som DDT zijn eveneens in licht verhoogde gehalten aangetoond. Daarnaast is PAK aangetoond in een gehalte groter dan ½ (S+I).

Bij uitsplitsing van het grondmengmonster MM1 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met PAK aangetoond in de grondmonsters PB01, B05 en B14 (allen 0-50 cm-mv). In het grondmonster B15 (0-50 cm-mv) is geen verhoogd gehalte met PAK aangetoond. In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met kobalt, nikkel, koper, zink, molybdeen, kwik, lood en som DDD aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. In het grondmengmonster MM3 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met zink, kwik en lood aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden maar niet de grens voor nader onderzoek. In het grondmengmonster MM4 (ondergrond) is slechts een licht verhoogd gehalte met kobalt aangetoond.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PBO1 is analytisch een licht verhoogde concentratie met barium aangetoond. De concentratie overschrijdt de streefwaarde, doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Conclusie

Op basis van het verkennend onderzoek kan geconcludeerd worden dat een nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet aan de orde is. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor het voorliggende plan.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in

betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen'. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van een vrijstaande woning. Het project is daarmee aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) bedragen respectievelijk 15,6 µg/m³, 8,2 µg/m³ en 12,6 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is vereist wanneer woningen binnen de wettelijke onderzoekszone van een weg, spoorweg en/of geluidgezoneerd industrieterrein liggen. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een weg. De Langeraaarseweg kent een snelheidsregime van 30 km/uur. Daarmee is een akoestisch onderzoek vanuit de Wet geluidhinder niet vereist.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient beschouwd te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De beoogde woning wordt op een grotere afstand van de Langeraaarseweg dan de bestaande (bedrijfs)woning gebouwd. Naar verwachting zal de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op Langeraaarseweg op de gevels van de beoogde woning niet meer bedragen dan 53 dB exclusief aftrek. De geluidwering zal voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, terwijl de bestaande (bedrijfs)woning een matige geluidwering heeft. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een verbetering. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Met het beoogde initiatief wordt een gevoelige functie (wonen) mogelijk gemaakt. Derhalve dient er beoordeeld te worden of er ter plaatse van deze gevoelige bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden als gevolg van het plan.

Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. De planlocatie ligt aan een bebouwingslint met aan dit deel vooral woonfuncties. De omgeving kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk.

Met het voorliggende plan wordt een agrarisch bedrijf 'wegbestemd' ten behoeve van de nieuwe woning. Met deze bestemmingswijziging zijn er geen bedrijven meer gevestigd in de omgeving. Daarmee zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Tevens zijn er in de omgeving in een straal van 1,3 km geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Gezien deze ruime afstand en aard van de risicovolle inrichtingen zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing, de ontwikkeling van een nieuw woning en de herinrichting van de planlocatie mogelijk. De in de huidige situatie aanwezige bebouwing wordt gesloopt ten behoeven van de ontwikkeling. Het is mogelijk dat er gevolgen zijn voor beschermde flora en fauna en beschermde natuurgebieden. Om deze reden is er een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (Natuurbank Overijssel, 5055 versie 1.0, d.d. 28 juni 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2).

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot Natuurnetwerk Nederland en ligt op ruime afstand van een Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten worden.

Er vinden in het geheel geen ontwikkelingen plaats binnen het NNN; nadere toetsing van het initiatief aan de beleidsregels voor de bescherming van het NNN is daarom niet aan de orde. Het plangebied vindt zich niet in of nabij andere bij provinciale verordening beschermde gebieden als belangrijke weidevogelgebieden en gebieden met een strategische reservering natuur. Daarnaast zijn er geen karakteristieke landschapselementen op de planlocatie aanwezig.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit een woonerf en vormt voor weinig beschermde dieren een functioneel leefgebied. Als gevolg van het slopen van de bebouwing (incl. grondverzet) en bouwrijp maken van de bouwplaats, worden mogelijk sommige algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats van voorgenoemde soorten beschadigd en vernield. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en 'beschadigen en vernielen van de vaste rust- en voortplantingsplaats'.

De woning vormt een potentiële nestplaats van huismussen en gierzwaluwen en een potentiële verblijfplaats van vleermuizen. Voordat de woning gesloopt mag worden, dient de functie van de woning voor huismussen en gierzwaluwen en vleermuizen onderzocht te worden. Indien huismussen onder de

dakpannen nestelen of vleermuizen een verblijfplaats bezetten in de woning, dient een ontheffing aangevraagd te worden. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden volgens de daarvoor geldende onderzoeksprotocollen.

Nader onderzoek ecologie

Op basis van de uitkomsten van de quickscan is er de noodzaak om een nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen, dit onderzoek is uitgevoerd door Natuurbank Overijssel (5652, versie 1.0, d.d. 19 september 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Het onderzoeksgebied is in 2023 onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van huismussen en gierzwaluwen. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de daarvoor geldende protocollen en zijn volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen en er zijn geen nestplaatsen van huismussen of gierzwaluwen vastgesteld in de te slopen bebouwing.

Het slopen van de bebouwing leidt niet tot het beschadigen/vernielen van een verblijfplaats van vleermuizen of tot het beschadigen/vernielen van de nestplaats van huismussen of gierzwaluwen. Er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Aan de gronden in het plangebied is in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend, voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. In het voorliggende bestemmingsplan is tevens deze dubbelbestemming opgenomen. Bij het oprichten van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt deze normen niet overschreden en is er geen archeologisch onderzoek nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn niet aanwezig binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.6.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet, het Nationaal Water Programma en de Wet gemeentelijke watertaken.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van

water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.6.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Keur en beleidsregels

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De meest actuele versies betreffen de Keur Rijnland 2020 en de Uitvoeringsregels Keur 2020.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15% moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

4.6.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Watercompensatie

Op de planlocatie is in de huidige situatie bebouwing aanwezig en bestaat een deel van het plangebied uit verharding. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en een nieuw woning gebouwd. In de bestaande situatie is er in totaal 1.019,2 m² aan bebouwing aanwezig die gesloopt wordt. De nieuwe woning die wordt gebouwd is beduidend kleiner. Er is dan ook sprake van een afname aan verharding in het plangebied waarmee watercompensatie niet noodzakelijk is.

Riolering en afkoppeling

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Voor de woning geldt dat het hemelwater gescheiden afgevoerd wordt en het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat het plangebied deels gelegen is binnen (de beschermingszone van) een regionale waterkering. Het voorliggende plan voorziet echter niet in de realisatie van nieuwe gebouwen binnen de beschermingszone van de waterkering. Wel wordt voor het deel van het plangebied die tot de beschermingszone van de waterkering behoort de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Duurzaamheid

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda 'Samenwerken en Verbinden'. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing. Voor kleinere projecten (minder dan 10 woningen) geldt dat de gemeente initiatiefnemers informeert over duurzaam bouwen via de Infobladen Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen.

Planspecifiek

Op het gebied van duurzaamheid levert het voorliggende plan een positieve bijdrage aan de doelstelling van de gemeente om in 2050 een vrijwel energieneutrale gemeente te zijn. De nieuwe woning zal voldoen aan de BENG-normen. Dit houdt in dat er een zeer energiezuinige woning met een geringe warmtebehoefte wordt gerealiseerd. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande bedrijfswoning die verouderd en slecht geïsoleerd is.

4.8 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.8.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Om de verkeersgeneratie die de ontwikkeling van de nieuwe woningen met zich meebrengt in kaart te brengen is CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Voor de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling uiteengezet.

Soort woning	Aantal woningen	CROW-verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2
Totaal		-	8,2

De totale verkeersgeneratie van de nieuwe woning bedraagt circa 8,2 voertuigbewegingen per etmaal, gelijk aan de bestaande (bedrijfs)woning. De totale verkeersgeneratie van het plan is gering. Het is de verwachting dat de huidige wegen dit verkeer goed kunnen verwerken. Tevens is de bedrijvigheid ter plaatse beëindigd, waarbij er sprake was van een zekere verkeersgeneratie inclusief vrachtverkeer. Deze verkeersgeneratie komt definitief te vervallen, waarmee zelfs gesproken kan worden van een verbeterde situatie.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

4.8.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Op 8 juli 2021 is de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 vastgesteld. De gemeente Nieuwkoop zet met deze nota in op meer flexibiliteit in de toepassing van parkeernormen door meer doelgroep specifieke normen toe te passen voor zowel de auto als de fiets. Verder is er de mogelijkheid om deelauto's in te zetten om de parkeernorm te verlagen.

Planspecifiek

Parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen uit de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021. In de navolgende tabel staat de parkeerbehoefte weergegeven.

Soort woning	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Aantal parkeerplaatsen
Grondgebonden woningen, 80 -130 m ²	1	2,3	2,3
Totaal			2,3

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er 2,3 parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeerbehoefte. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan er geconcludeerd worden dat er voldoende mogelijkheden zijn om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de voortuin van de beoogde woning. Hier mag geen bebouwing opgericht worden, met uitzondering van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het wonen, met de mogelijkheid van de uitoefening van beroepen aan huis. Daarnaast zijn de gronden onder andere bestemd voor wandel- en fietspaden, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte (respectievelijk 6 en 10 m) en de maximale oppervlakte (150 m²) van het hoofdgebouw is vastgelegd in de regels. Het maximum aantal woningen (1) is aangegeven op de verbeelding. Naast de hoofdgebouwen zijn bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Waterstaat - Waterkering

Ter plaatse van waterstaatkundige werken die een functie als waterkering hebben is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de waterkering te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming niet worden gebouwd. Onder voorwaarden kan van het bouwverbod afgeweken worden. Daarnaast is het niet mogelijk om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken of werkzaamheden uit te voeren.

Waarde - Archeologie 3

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Bij bouwwerkzaamheden met een bouwdiepte van meer dan 0,5 m of een totale oppervlakte van 10.000 m², dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de archeologische waarden niet verstoord worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen aan de initiatiefnemer worden doorbelast. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief zal met het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Nieuwkoop worden geregeld. Hierin zal opgenomen worden dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Bro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemers hebben een ronde gemaakt bij de omwonenden en aan de hand van een schetsontwerp en een situatietekening hun plannen uitgelegd. De volgende adressen zijn bezocht: Langerarseweg 13, 17, 26, 28, 30, 32, 32A, 34, 36, 38, 38A, 40, 40A. De algemene reactie van de omwonenden was positief, waarbij de opmerkingen 'gelukkig geen hoogbouw' en 'dank voor het melden' werden gemaakt.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van het wettelijk vooroverleg opgenomen.

7.3 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de eventuele zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.