

Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf

# AFWEGINGSKADER

PARTICULIERE WONINGBOUWINGBOUWINITIATIEVEN EN RUIMTELIJKE

KWALITEITSVERBETERING

*VERSIE: 28 OKTOBER 2024*



# INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding .....	3
2	Aanleiding .....	5
3	Doelstelling .....	6
4	Reikwijdte .....	7
5	Opbouw .....	9
6	Instrumentarium .....	10
6.1	‘Ruimte voor Ruimte’ .....	10
6.1.1	Provinciale maatregel ‘Ruimte voor Ruimte’ .....	10
6.1.2	Gemeentelijk principe ‘Ruimte voor Ruimte’ .....	11
6.2	Maatwerk ter bevordering van ruimtelijke kwaliteit .....	12
7	Concrete toepassing principe van ‘Ruimte voor Ruimte’ .....	13
8	Bedrijfssaneringsregeling .....	14
8.1	Reikwijdte .....	14
9	Maatwerk bij toevoeging vier of meer woningen .....	15
9.1	Reikwijdte .....	15
9.2	Randvoorwaarden .....	15
9.2.1	Omgevingsaspecten .....	15
9.2.2	Betaalbaar bouwen .....	17
9.3	Afwegingen .....	19
9.3.1	Volkshuisvestelijk criterium .....	19
9.3.2	Omgevingscriteria .....	21
BIJLAGE 1	Beoordelingsformulier .....	31
BIJLAGE 2	Stroomschema .....	34

# 1 INLEIDING

Een particulier bouwinitiatief begint bij een initiatiefnemer die een ontwikkelwens heeft. Mogelijke aanleidingen voor een particuliere bouwinitiatieven zijn:

- grondbezit in combinatie met een wens om één of meerdere woningen te realiseren.
- herontwikkeling als gevolg van bedrijfsbeëindiging, bedrijfssanering of bedrijfsverplaatsing. Hierbij moet een nieuwe functie gevonden worden voor vrijkomende bedrijfslocaties. Het kan hierbij gaan om nieuwbouw of hergebruik van bestaande bebouwing.

De Omgevingswet is gericht op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving. Een initiatiefnemer moet de doelstelling van de Omgevingswet betrekken bij het uitwerken van een ontwikkelwens in een concreet bouwinitiatief. Onder de Omgevingswet gaat veel aandacht uit naar participatie. Wij verwachten daarbij dat een initiatiefnemer proactief de directe omgeving informeert en betreft.

Als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is, dan kan hiervoor een principeverzoek ingediend worden. Bij de behandeling wordt gekeken naar de haalbaarheid en wenselijkheid. Wij toetsen daarbij of een initiatiefnemer proactief de omgeving heeft betrokken bij de uitwerking van een initiatief. Bij de inhoudelijke beoordeling toetsen wij:

- of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties <sup>1</sup>, en;
- of wordt voldaan aan regelgeving en beleid van andere overheden. Zo ja? Dan kijken wij of sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en bepalen wij welke bijdrage het initiatief levert aan doelstellingen op het gebied van wonen.

De conclusies worden vervolgens besproken aan de omgevingstafel. De omgevingstafel bestaat uit een aantal specialistische ambtenaren met specifieke kennis op het gebied van ruimtelijke ordening. Na behandeling van een initiatief aan de omgevingstafel wij een principestandpunt in. Dit principestandpunt wordt als schriftelijke reactie gedeeld met de initiatiefnemer.

Een principestandpunt kan ambtelijk of bestuurlijk zijn. Over een bestuurlijk principestandpunt wordt door het college besloten.

---

<sup>1</sup> Onder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties verstaan wij dat de juiste functie zich op de juiste plek bevindt.

Een principeverzoek heeft de volgende uitkomsten: een voorwaardelijk positief principestandpunt, een positief principestandpunt, een negatief standpunt of een advies om het verzoek aan te passen waardoor de haalbaarheid wordt vergroot.



Bij de beoordeling of er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering kijken wij naar ruimtelijke kwaliteit in de bestaande en toekomstige situatie. Wij beoordelen of een verandering in ruimtelijke kwaliteit leidt tot verbetering. Als sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, dan bepalen wij vervolgens in welke mate het initiatief aan onze beleidsdoelstellingen voldoet. Daarbij kijken wij naar specifieke kaders en richtlijnen, zoals de Nota ruimtelijk beleid en de Woonzorgvisie. Verder beoordelen wij of het gevraagde aantal woningen is gerechtvaardigd op basis van verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Voor initiatiefnemers hebben wij deze stappen uitgewerkt in een stroomschema en een overzichtelijk beoordelingsformulier (zie bijlagen).

## 2 AANLEIDING

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om het voorliggende afwegingskader op te stellen. Deze opdracht vloeit voort uit de op 22 juni 2023 aangenomen motie *'Herontwikkeling agrarische bedrijfslocaties'* (nr. 2023-047). De gemeenteraad heeft het college gevraagd kaders en uitgangspunten uit te werken voor omzetting van opstallen op voormalige agrarische bedrijven naar woonruimte. Verder staat in het collegeprogramma 2022-2026 dat beleid wordt verruimd voor het omzetten van opstallen van voormalige agrarische bedrijven naar woonruimte.

Met het voorliggende afwegingskader wordt uitvoering gegeven aan de motie *'Herontwikkeling agrarische bedrijfslocaties'* als ook aan de ambitie uit het collegeprogramma.

### 3 DOELSTELLING

Dit afwegingskader is een leidraad om particuliere bouwinitiatieven te wegen op basis van maatwerk. De motivering van maatwerk wordt hiermee inzichtelijker en beter uitlegbaar. Onderdeel hiervan is omzetting van opstallen op voormalige agrarische bedrijven naar woonruimte en erfwonnen.

## 4 REIKWIJDTE

Dit afwegingskader is van toepassing op bouwinitiatieven van particuliere initiatiefnemers op basis van maatwerk. Deze particuliere bouwinitiatieven voorzien in het toevoegen van woningen binnen de gemeente Nieuwkoop. Hierbij gaat het om verschillende soorten en typen woningen, zoals appartementen en grondgebonden woningen. Dit afwegingskader gaat in op:

- de bedrijfssaneringsregeling;
- maatwerk bij het toevoegen van vier of meer woningen (ook toepasbaar bij herontwikkeling van agrarische bedrijfslocaties buiten de kernen).

Vanuit regionale- en provinciale afspraken is het nodig dat 65% van de te ontwikkelen woningen betaalbaar is. Bij initiatieven tot en met drie woningen kan geen cijfermatige afronding gemaakt om te voldoen aan deze voorwaarde. Daarom gaat het afwegingskader uit van het toevoegen van vier of meer woningen. Hiermee is dit afwegingskader ook een verbijzondering van beleidsuitgangspunten voor transformatie van niet voor bewoning bestemde panden in kernen, zoals is uitgewerkt in de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024*. Hierbij gaat het om transformaties waarbij vier woningen of meer worden toegevoegd. Bij transformaties waarbij vier of meer woningen worden toegevoegd kan sprake zijn van afdracht op grond van regels over het Woonfonds.

*Bij maatwerk voor herontwikkeling van niet-agrarische bedrijfslocaties in kernen (waarbij minder dan vier woningen worden toegevoegd) geldt dat maatwerk kan worden gecombineerd met het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Bij maatwerk voor het toevoegen van vier of meer woningen geldt dat maatwerk niet kan worden gecombineerd met het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.*

Een particuliere initiatiefnemer kan een individuele ontwikkelaar zijn of een collectief van initiatiefnemers (CPO). In het collegeprogramma 2022-2026 is genoemd dat de gemeente Nieuwkoop bouwen volgens collectief particulier opdrachtgeverschap stimuleert. Dit kader geeft duidelijkheid richting initiatiefnemers. Initiatiefnemers kunnen het kader betrekken bij de uitwerking van een bouwinitiatief.

Het college kan besluiten het afwegingskader niet van toepassing te verklaren bij onvoorziene situaties.

Dit afwegingskader is niet van toepassing op bouwinitiatieven die gericht zijn op:

- Hergebruik van bestaande bebouwing (transformatie) in kernen en herbestemming van panden met functies als 'Centrum', 'Gemengd', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk'.
- Omzetting van (agrarische) bedrijfswoningen in burgerwoningen. Hierbij gaat het enkel om een wijziging van het gebruik van bestaande woningen.
- Toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.
- Huisvesting van arbeidsmigranten.
- Splitsing van bestaande woningen in kernen, zoals bepaald en opgenomen in *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024*.

Initiatieven die strekken tot woningsplitsing in kernen beoordelen wij op basis van uitgangspunten zoals zijn vastgelegd in de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024*.

- Het toevoegen van (pré)mantelzorgwoningen
  - Bij bestaande- en toe te voegen woningen zijn er mogelijkheden voor prémantelzorg- en mantelzorgwoningen als dit past binnen de maximale bouwmogelijkheden. Uitgangspunt is daarbij een tijdelijke situatie met een zorgcomponent. Voor het realiseren van

(vergunningvrije) mantelzorgwoningen gelden op dit moment rijksregels. Dit is staand beleid. Het Rijk geeft naar de toekomst toe ruimte om zelf invulling te geven aan mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Mogelijkheden voor het realiseren van prémantelzorgwoningen zijn uitgewerkt in de '*Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024*'.

- Woonzorginitiatieven

Woonzorginitiatieven toetsen wij aan de hand van richtlijnen en uitgangspunten die onderdeel zijn van de *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024*. Als de conclusie is dat sprake is van een woonzorginitiatief als bedoeld in de *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024*, dan leidt dit tot een hoge score bij het afwegingscriterium 'er is sprake van een bijzonder woonproduct of een bijzondere woonvorm'. Deze score weegt mee in de totale afweging.

## 5 OPBOUW

Dit document gaat allereerst in op het instrumentarium. Hierbij maken wij onderscheid tussen het toepassen van 'Ruimte voor Ruimte' en het toepassen van maatwerk.<sup>2</sup> Vervolgens gaan wij in op maatwerk bij herontwikkeling van niet-agrarische bedrijfslocaties in kernen en maatwerk bij het toevoegen van vier of meer woningen. Aan de hand van afwegingen geven wij inzicht in de inhoudelijke beoordeling van maatwerk bij het toevoegen van vier of meer woningen.

---

<sup>2</sup> Zie hoofdstuk 6.1. een uitleg van 'Ruimte voor Ruimte' en zie in hoofdstuk 6.2 voor een uitleg van maatwerk.

## 6 INSTRUMENTARIUM

In dit hoofdstuk gaan wij in op 'Ruimte voor Ruimte' en maatwerk.

In de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024* staat dat het toekennen van nieuwe functies aan niet voor bewoning bestemde panden in kernen mogelijk is. Dit is *niet* mogelijk in geval sprake is van:

- Transformatie van panden binnen centrumgebieden. Uitgezonderd zijn panden waarvan uit de detailhandelsvisie blijkt dat deze niet langer in een behoefte voorzien
- Transformatie van panden op bedrijventerreinen.<sup>3</sup>

Bij geen of een onvoldoende aandeel sociale woningbouw kan een afdracht in het Woonfonds van toepassing zijn. Dit afwegingskader is een verbijzondering van de beleidsregel uit de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024* over transformatie bij het toevoegen van vier woningen of meer.

### 6.1 'RUIMTE VOOR RUIMTE'

#### 6.1.1 PROVINCIALE MAATREGEL 'RUIMTE VOOR RUIMTE'

De maatregel 'Ruimte voor Ruimte' is in 2003 ontstaan als een provinciale regeling voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hiermee kregen eigenaren van oude bedrijfsopstallen de mogelijkheid om deze bedrijfsopstallen te saneren. Ter compensatie van de saneringskosten waren er mogelijkheden voor het toevoegen van woningen. In de loop der jaren is 'Ruimte voor Ruimte' meer een middel geworden voor particulieren om woningen toe te voegen door handel in bouwrechten.

Het onder voorwaarden toekennen van bouwmogelijkheden voor woningen was ingegeven vanuit de gedachte dat eigenaren van oude bedrijfsopstallen hiermee de saneringskosten konden compenseren. Dit moest zorgen voor een stimulans om verouderde bedrijfsopstallen/glasopstanden daadwerkelijk op te ruimen. Daarnaast werd met 'Ruimte voor Ruimte' perspectief geboden aan kleinschalige-/verouderde glastuinbouwbedrijven zonder bedrijfsopvolger. Na bedrijfsbeëindiging, het slopen van opstallen en het wegbestemmen van planologische mogelijkheden voor glastuinbouw, konden bouwrechten voor woningen toegekend worden. Wij hanteerden hierbij een door de provincie vastgestelde ruilvoet. Deze ruilvoet was als volgt: *5.000m<sup>2</sup> gesloopt en wegbestemd glas = één woning, of 1.000m<sup>2</sup> aan gesloopte bedrijfsopstallen = één woning*. Met 'Ruimte voor Ruimte' kon een woning met een standaard-inhoudsmaat van maximaal 750m<sup>3</sup> toegevoegd worden.

Voor toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' gold dat glasopstanden niet gesloopt mochten zijn vóór 1 januari 2003. Verder gold dat glasopstanden niet gerealiseerd mochten zijn ná 1 januari 2007. Ook was het maximale aantal woningen op één locatie begrensd op drie.

In 2014 is 'Ruimte voor Ruimte' als provinciale regeling ingetrokken. Wel is het principe van 'Ruimte voor Ruimte' blijven bestaan in het provinciale omgevingsbeleid. Mogelijkheden voor toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' zijn verruimd, mits de initiatieven bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierdoor kregen gemeenten feitelijk meer ruimte om zelf te bepalen of er sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen de reikwijdte van het provinciale omgevingsbeleid. Hierbij geldt dat in er ieder geval sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering als het initiatief voldoet aan de oorspronkelijke

<sup>3</sup> Zie de Regionale Bedrijventerreinenstrategie Holland-Rijnland

voorwaarden van de provinciale maatregel 'Ruimte voor Ruimte'. De vaste ruilvoet geldt als norm op basis waarvan wij de ruimtelijke kwaliteitsverbetering kunnen objectiveren.

### 6.1.2 GEMEENTELIJK PRINCIPE 'RUIMTE VOOR RUIMTE'

De raad heeft met het vaststellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Nieuwkoop kaders bepaald voor het toevoegen van woningen door derden. Dit betreft het principe van 'Ruimte voor Ruimte' op basis van de voorwaarden die oorspronkelijk door de provincie zijn bepaald. De door de provincie gehanteerde ruilvoet is daarmee in stand gelaten. Toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' is door de raad in een afgekaderde vorm gedelegeerd naar het college door middel van wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen. De raad is echter bevoegd gezag als de initiatiefnemer compensatiewoningen op een andere plek wil bouwen dan op de plek waar een bedrijf is gesaneerd. Hiervan kan sprake zijn in geval de ontwikkelende partij, die bouwrechten heeft overgenomen, geen grondpositie heeft op de locatie waar een bedrijfssanering heeft plaatsgevonden. Naast 'Ruimte voor Ruimte' kan de raad besluiten om planologische medewerking te verlenen aan andere particuliere woningbouwinitiatieven op basis van maatwerk.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Gevolg hiervan is dat alle Nieuwkoopse bestemmingsplannen per 1 januari 2024 onderdeel zijn geworden van het tijdelijk deel Omgevingsplan Nieuwkoop. Tot en met uiterlijk 31 december 2031 is voor het Omgevingsplan Nieuwkoop sprake van een overgangsfase. Het Omgevingsplan Nieuwkoop zal tijdens deze periode bestaan uit het omgevingsplan van rechtswege met een tijdelijk deel en een nieuw deel. Het tijdelijk deel Omgevingsplan Nieuwkoop bestaat uit de bestemmingsplannen, een aantal gemeentelijke verordeningen en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). Regels van het tijdelijk deel zetten wij uiteindelijk over naar het nieuwe deel, zodat hiermee het volwaardig Omgevingsplan Nieuwkoop ontstaat.

Gevolg van de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is dat het planologisch instrument *wijzigingsplan* is komen te vervallen.<sup>4</sup> Hierdoor kunnen wij de wijzigingsbevoegdheden niet meer toepassen met gevolg dat de besluitvorming nu bij de raad ligt in plaats van bij het college. Per 1 januari 2024 kunnen wij enkel met een wijziging van het tijdelijk deel Omgevingsplan Nieuwkoop invulling geven aan het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Alleen met een wijziging van het tijdelijk deel Omgevingsplan Nieuwkoop kunnen wij planologische mogelijkheden voor glastuinbouw uitsluiten.

---

<sup>4</sup> De Omgevingswet bevat geen basis om een wijzigingsbevoegdheid in een omgevingsplan op te nemen. De Omgevingswet bevat een algemene regeling voor de raad om de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan te delegeren aan burgemeester en wethouders. Dit regelt artikel 2.8 Omgevingswet.

## 6.2 MAATWERK TER BEVORDERING VAN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Of sprake is van 'Ruimte voor Ruimte' of van maatwerk hangt geheel af van specifieke feiten en/of omstandigheden. Dit wordt mede ingegeven door de aard en het soort initiatief, de te bereiken ruimtelijke kwaliteitsverbetering, de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied bij niet-agrarische bedrijfslocaties en de mate waarin het initiatief bijdraagt aan beleidsdoelstellingen.

Voorbeelden van maatwerkinitiatieven uit de afgelopen jaren zijn onder andere:

- Achterweg 4, Nieuwkoop: het transformeren van een kerkgebouw in 15 appartementen.
- Oude Nieuwveenseweg 135, Nieuwveen: sloop van een bedrijfspand en het realiseren van zes appartementen (goedkope koop).
- Voorwegzone, Noorden: het realiseren van 30 vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woningen en omzetting vier bedrijfswoningen in burgerwoningen als gebiedsontwikkeling.
- Landlustpad, Langeraar: het saneren van glastuinbouw en het toevoegen van acht grondgebonden woningen op basis van privaatrechtelijke afspraken.
- Paradijsweg, Langeraar (gebiedsontwikkeling Paradijsweg-Westzijde): het toevoegen van 41 grondgebonden woningen als gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt zijn privaatrechtelijke afspraken.

## 7 CONCRETE TOEPASSING PRINCIPE VAN 'RUIMTE VOOR RUIMTE'

Voordat wij de kaders en uitgangspunten geven voor een beroep op maatwerk, gaan wij eerst nader in op het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.

In de gemeente Nieuwkoop is veel glastuinbouw aanwezig. De glastuinbouwsector is continu in verandering en dit heeft invloed op het areaal aan glas. Op diverse locaties in de gemeente zijn kleinschalige en/of verouderde glastuinbouwbedrijven aanwezig. Bedrijfsopvolging is niet altijd verzekerd. Dit zorgt ervoor dat bepaalde glastuinbouwbedrijven naar verwachting verdwijnen, terwijl andere glastuinbouwbedrijven worden overgenomen door een bedrijfsopvolger. Ontwikkelingen in de glastuinbouwsector zorgen ervoor dat glastuinbouwlocaties vrijkomen. Dit biedt mogelijkheden voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.

Voordat toepassing wordt gegeven aan 'Ruimte voor Ruimte' vindt er een locatietoets plaats. Er kan alleen een woning of meerdere woningen (maximaal drie) worden toegevoegd op basis van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' als de beoogde bouwlocatie daarvoor geschikt is. Daarnaast moet sprake zijn van voldoende compensatie in de vorm van bouwrechten. Het gaat hierbij om 5.000m<sup>2</sup> gesloopt en wegbestemd glas of 1.000m<sup>2</sup> aan gesloopte en wegbestemde bedrijfsopstallen (van toepassing bij sanering van veehouderijen). Glasopstanden of andere bouwwerken mogen niet gesloopt zijn voor 1 januari 2003 of gerealiseerd zijn na 1 januari 2007.

In de afgelopen jaren hebben wij op diverse locaties toepassing verleend aan het 'Ruimte voor Ruimte'. Zo is 'Ruimte voor Ruimte' onder meer toegepast op de volgende locaties:

- Geerweg naast 20, Ter Aar (één woning)
- Hogedijk 9, Zevenhoven (drie woningen)
- Hortensiastraat 4/4a, Papenveer (twee woningen)
- Jonge Zevenhovenseweg 1, Zevenhoven (één woning)
- Nieuwveens Jaagpad 13, Nieuwveen (drie woningen)
- Noordse Dorpsweg naast 12b, Noorden (één woning)
- Oostkanaalweg 5, Ter Aar (drie woningen)
- Ringdijk naast 2b, Ter Aar (één woning)
- Schilkerweg 6, Ter Aar (één woning)
- Voorweg 23, Noorden (één woning)

Bovenstaand overzicht is geen uitputtende opsomming van situaties waarbij toepassing is gegeven aan het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.

Bouwrechten voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' worden door de gemeente Nieuwkoop geregistreerd. Dat bouwrechten geregistreerd staan, wil niet zeggen dat deze bouwrechten ook daadwerkelijk ingezet worden voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Een overweging om bouwrechten te laten registreren is zekerheidsstelling voor initiatiefnemer.

Wij ontvangen doorlopend verzoeken voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'. Zo lang er nog voldoende glas is om te saneren, zal deze stroom van verzoeken aanhouden. De mogelijkheid van toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' is een stimulans om verouderd/kleinschalig glas op te ruimen, zodat verrommeling voorkomen wordt.

## 8 BEDRIJFSSANERINGSREGELING

### 8.1 REIKWIJDTE

Voor vestiging van bedrijven met een grotere omvang dan een beroep of een bedrijf aan huis zijn er vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen. Dit betekent niet dat wij alle bedrijvigheid met een grotere omvang dan een beroep of bedrijf aan huis buiten de bedrijventerreinen ongewenst vinden. Wel betekent dit dat bepaalde bedrijven buiten de bedrijventerreinen ruimtelijk gezien wellicht niet op een passende locatie zitten.

Bij niet-agrarische bedrijfslocaties in kernen kan, om herontwikkeling te bevorderen, maximaal één extra bouwrecht voor een woning toegekend worden ter compensatie van bedrijfsbeëindiging/bedrijfssanering.<sup>5</sup> Deze compensatie is dus gekoppeld aan het verdwijnen van de bedrijfsfunctie en is niet afhankelijk van de omvang van de bebouwing. Onder saneren verstaan wij het staken van de bedrijfsvoering op een bedrijfslocatie en het slopen van bedrijfsopstallen.<sup>6</sup> De bedrijfssaneringsregeling passen wij alleen toe bij herontwikkeling van niet-agrarische bedrijfslocaties in de kern. De volgende gevallen vallen *niet* onder deze regeling:

- Locaties op bedrijventerreinen;
- Bedrijfsmatige functies die anders zijn bestemd dan 'Bedrijf' (bijvoorbeeld bestemd als 'Centrum', 'Gemengd', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk');
- Hergebruik van bestaande bebouwing (dus geen volledige sloop van bedrijfsopstallen).

Voor hergebruik van bestaande bebouwing (transformatie) in kernen en herbestemming van panden met functies als 'Centrum', 'Gemengd', 'Kantoor' of 'Maatschappelijk' zijn andere instrumenten beschikbaar (*Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024*) en vallen niet binnen de strekking van dit afwegingskader.

Per bedrijfslocatie die gesaneerd wordt, wordt één bouwrecht voor een woning toegekend (specifiek voor de te saneren locatie). De woning moet worden teruggebouwd op dezelfde locatie en kan niet elders worden teruggebouwd. Als de wens bestaat om meer dan deze woning te realiseren, dan moeten hiervoor bouwrechten worden ingezet conform de 'Ruimte voor Ruimte'-ruilvoet. Hiervoor kunnen de bouwrechten gebruikt worden van de bedrijfslocatie zelf, maar ook bouwrechten die elders in de gemeente zijn aangekocht. Naast 'Ruimte voor Ruimte' zijn er nog mogelijkheden voor het toevoegen van vier of meer woningen op basis van maatwerk (zie voor een uitwerking van deze regeling in hoofdstuk 9).

Aan de maximale omvang van de woning zijn wel voorwaarden verbonden. Hiervoor wordt gekeken naar bouwmogelijkheden op grond van het omgevingsplan. Daarnaast wordt gekeken naar de ruimtelijke geschiktheid van een locatie. Hierbij moet worden voldaan aan de randvoorwaarden zoals geformuleerd in hoofdstuk 9.2.1.1 (locatietoets), 9.2.1.2 (ontsluiting) en 9.2.1.3 (parkeren).

---

<sup>5</sup> Bij ligging in de kern gaat het om locaties die gelegen zijn binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt niet gekeken naar komgrenzen. Indicatief voor een duiding van het stedelijk gebied is de kaart van de provincie Zuid-Holland (zie 'Ruimte - Bestaand stads- en dorpsgebied' als onderdeel van de Staat van Zuid-Holland). Echter kan deze kaart op onderdelen afwijken van wat op grond van de definitie van 'stedelijk gebied' uit het Bkl onder het 'stedelijk gebied' verstaan moet worden. In ieder geval worden linten, die niet zijn opgenomen op de kaart van de provincie Zuid-Holland, volgens de wettelijke definitie van 'stedelijk gebied' ook tot het stedelijk gebied gerekend.

<sup>6</sup> Het staat een bedrijf uiteraard vrij om zich op een andere geschikte locatie binnen- of buiten de gemeente te vestigen.

## 9 MAATWERK BIJ TOEVOEGING VIER OF MEER WONINGEN

### 9.1 REIKWIJDTE

Maatwerk bij toevoeging van vier of meer woningen is van toepassing op alle particuliere bouwinitiatieven waarbij vier of meer woningen toegevoegd worden.

Dit afwegingskader is een objectivering van de criteria die bij de afwegingen voor het toepassen van maatwerk een rol spelen. De criteria maken de afweging inzichtelijk, maar deze criteria geven niet automatisch de conclusie van de afweging. Het is daarmee niet zo dat zo wij optellen hoe vaak een initiatief is gewaardeerd met 'ja', 'nee', 'niet van toepassing', 'laag', 'middel' of 'hoog' en dat dit bepalend is voor de uitkomst. In [bijlage 1](#) is een beoordelingsformulier opgenomen. Hierin is ruimte om bepaalde afwegingen toe te lichten. In [bijlage 2](#) is een stroomschema opgenomen.

### 9.2 RANDVOORWAARDEN

Net zoals bij 'Ruimte voor Ruimte' gelden bij toepassing van maatwerk enkele randvoorwaarden. Aan deze randvoorwaarden moet het initiatief in ieder geval voldoen. Vervolgens volgt een verdere inhoudelijke beoordeling aan de hand van afwegingscriteria. Bij beoordeling van particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk toetsen wij aan:

- De op dat moment actuele wet- en regelgeving;
- Het op dat moment actuele beleid;
- De op dat moment actuele bedragen, percentages en verhoudingen.

Er zal altijd getoetst worden aan staand beleid. Als een bepaalde regeling is ingetrokken en is vervangen door een opvolgende regeling, dan wordt deze opvolgende regeling bij de toetsing betrokken.

#### 9.2.1 OMGEVINGSASPECTEN

##### 9.2.1.1 *Randvoorwaarde 1: Het initiatief voldoet aan beleid van andere overheden en er is geen sprake van een belemmering van functies (locatietoets)*

Beoordeling

Ja	Nee

Toelichting

De eerste randvoorwaarde is dat het initiatief voldoet aan beleid van andere overheden, zoals de nationale Omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. Verder wordt gekeken naar ruimtelijke geschiktheid en landschappelijke/stedenbouwkundige inpasbaarheid. Er wordt een locatietoets gedaan. Daarbij kan het hoogheemraadschap/waterschap om advies gevraagd worden. Het advies van het hoogheemraadschap/het waterschap wordt bij de locatietoets betrokken. Bij een positieve locatietoets geldt dat geen sprake is van een belemmering van bestaande functies. Dit werkt twee kanten op. Enerzijds betekent dit dat het initiatief bestaande functies niet mag beperken door toevoeging van een nieuwe functie. Zo moet rekening worden gehouden met bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende functies. Anderzijds betekent dit dat bij toevoeging van woningen sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende functies mogen niet het woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden.

9.2.1.2 *Randvoorwaarde 2: Er is sprake van een afdoende en veilige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer*

Beoordeling

Ja	Nee

Toelichting

De tweede randvoorwaarde is dat sprake moet zijn van een afdoende en veilige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Hierbij gaat het niet alleen om de gebruiksfase, maar ook om de bouwfase. Dit laatste geldt met name voor smalle en/of doodlopende wegen waar bouwverkeer overheen moet.

Bij beoordeling van een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk wordt een verkeersadvies opgesteld door de verkeerskundige van de gemeente. Als uit het advies van de verkeerskundige blijkt dat de ontsluiting veilig en afdoende is, dan kunnen wij op basis van maatwerk meewerken aan het initiatief.

9.2.1.3 *Randvoorwaarde 3: Het initiatief voldoet aan het actuele parkeerbeleid*

Beoordeling

Ja	Nee

Toelichting

De derde randvoorwaarde is dat het initiatief voldoet aan het actuele parkeerbeleid. In de *Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021* (en opvolgende regelingen) is het parkeerbeleid van de gemeente Nieuwkoop geformuleerd. In het parkeerbeleid zijn concrete parkeernormen opgenomen. Als in een opvolgende versie van het huidige parkeerbeleid andere normen gelden, dan toetsen wij aan de door de gemeenteraad vastgestelde nieuwe normen.

Bij een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk brengt de verkeerskundige van de gemeente een gemotiveerd advies uit na toetsing van dit initiatief aan het actuele parkeerbeleid. De volgende conclusies zijn mogelijk:

- Het initiatief voorziet in de parkeerbehoefte, waarbij:
  - o de parkeerbehoefte volledig wordt ingevuld op eigen terrein, of;
  - o de parkeerbehoefte deels wordt ingevuld op eigen terrein en deels wordt ingevuld binnen het openbaar gebied dat behoort tot het projectgebied, of;
  - o de parkeerbehoefte volledig wordt ingevuld binnen het openbaar gebied dat behoort tot het projectgebied.
- Het initiatief voorziet niet in de parkeerbehoefte.

Als onze conclusie is dat het initiatief niet voorziet in de parkeerbehoefte, dan betekent dit dat wij geen medewerking verlenen aan een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk.

## 9.2.2 BETAALBAAR BOUWEN

### 9.2.2.1 Randvoorwaarde 4: Het initiatief voldoet aan betaalbaar bouwen

#### Beoordeling

Ja	Nee

#### Toelichting

De vierde randvoorwaarde is dat moet worden voldaan aan betaalbaar bouwen. Wij vinden het belangrijk om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Deze wens sluit ook goed aan bij de prioriteiten van de rijksoverheid zoals beschreven in de Nationale Woon- en Bouwagenda (regionale woondeal). In regionaal verband zijn daarom de volgende afspraken gemaakt over de betaalbaarheid in nieuwbouwplannen:

- 30% sociale huur (tot de liberalisatiegrens)
- 35% betaalbaar
- 35% vrij invulbaar

#### **30% woningbouw in het segment sociale huur**

Woningcorporaties binnen de gemeente Nieuwkoop (Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop) zijn voorkeurspartijen bij particuliere initiatieven. Dit is afgesproken bij de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Door woningcorporaties in een vroeg stadium bij de plannen te betrekken, kan worden ingespeeld op de behoefte.

#### **35% woningbouw in het betaalbare segment**

Hiermee wordt bedoeld: middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop. Er is een tekort aan woningen voor middeninkomens. Het gaat hierbij vooral om de groep met een inkomen tussen de € 40.765,- en € 71.000,- op jaarbasis. Deze groep komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kan door gestegen huizenprijzen steeds moeilijker aan een koopwoning komen. Uit het woningmarktonderzoek <sup>7</sup> komt een regionale behoefte naar voren van ongeveer 35%. Het gaat hier om woningen in de volgende geïndexeerde prijsklasse:

- middenhuur: huur tot € 1.158,74 per maand <sup>8</sup>
- goedkope koop: vrij-op-naamprijs tot € 291.441,90 <sup>9</sup>
- betaalbare koop: vrij-op-naamprijs tot € 390.000,- <sup>10</sup>

Voor één tot en met drie woningen is het niet realistisch om te voldoen aan de percentages voor betaalbaarheid zoals regionaal afgesproken. Voor het toevoegen van één tot en met drie woningen zien wij alleen kansen/mogelijkheden in toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte'.

<sup>7</sup> Regionaal woningmarktonderzoek 2021 Holland Rijnland

<sup>8</sup> Prijspeil 2024. Hierbij moet worden opgemerkt dat wordt gekeken naar de meest actuele indexatie op het moment van beoordeling van een initiatief.

<sup>9</sup> Prijspeil 2024. Hierbij moet worden opgemerkt dat wordt gekeken naar de meest actuele indexatie op het moment van beoordeling van een initiatief.

<sup>10</sup> Prijspeil 2024. Dit bedrag is de definitie van betaalbare koop, zoals wordt toegepast door de Rijksoverheid. Hierbij moet worden opgemerkt dat wordt gekeken naar de meest actuele indexatie op het moment van beoordeling van een initiatief.

Voor plannen met vier t/m elf woningen moet worden voldaan aan minimaal 65% betaalbare bouw. Hieronder vallen zowel sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop.

Iedere toe te voegen woning in het projectgebied wordt betrokken bij de bepaling van het aandeel betaalbare woningbouw. Dit aandeel wordt als volgt bepaald:

Aantal woningen	Minimaal 65% betaalbaar	Maximaal aantal woningen vrij invulbaar
4	3	1
5	4	1
6	4	2
7	5	2
8	6	2
9	6	3
10	7	3
11	8	3

Uit bovenstaande tabel is op te maken dat naar boven wordt afgerond voor het percentage wat betaalbare bouw moet zijn. Als een project twaalf woningen of meer omvat, moet worden voldaan aan de regionale afspraken. In dat geval geldt de regel 30% sociale huur, 35% betaalbaar en 35% vrij invulbaar. Het is hierbij niet mogelijk om benedenwaarts af te kijken van de vastgestelde percentages voor sociale huur en betaalbare bouw.

### Afdracht aan het woonfonds

Op particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk is het Woonfonds van toepassing. Het doel van het Woonfonds is om de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. Deze doelstelling vloeit voort uit de Verordening woonfonds Nieuwkoop 2022. Door middel van het Woonfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in het woningbouwprogramma vastgestelde percentage. Zo wordt de bouw van het vastgestelde percentage sociale woningbouw te gestimuleerd. Als op basis van de Verordening woonfonds Nieuwkoop 2022 sprake is van afdracht, dan wordt afgedragen in het woonfonds.

### Uitzonderingen

De randvoorwaarde 'betaalbaar bouwen' is niet van toepassing op:

- Het toevoegen van woningen om daarmee een monumentaal pand in stand te houden. Als sprake is van een transformatie van een bestaand monument in meerdere woningen, dan hanteren wij niet de randvoorwaarde dat sprake moet zijn van betaalbaar bouwen. De reden hiervan is dat aanpassing van een monumentaal pand kostbaar is, omdat met de uitvoering van een bouwplan rekening gehouden moet worden met bestaande cultuurhistorische waarden.
- Woonzorginitiatieven die vallen onder de definitie en reikwijdte van de *Woonzorgvisie Nieuwkoop 2024* (of opvolgende regeling).
- Initiatieven die vallen onder het principe 'Ruimte voor Ruimte'.
- Plannen van één tot en met drie woningen, aangezien alleen een beroep gedaan kan worden op maatwerk bij het toevoegen van vier of meer woningen. Plannen die tot stand komen door woningsplitsing, conform de *Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024* zijn

hiervan uitgezonderd. Die plannen kunnen ook tot stand komen zonder dat er sprake is van 'Ruimte voor Ruimte'.

Als onze conclusie is dat het initiatief niet voldoet aan de betaalbaarheid, verlenen wij geen medewerking aan een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk.

### 9.3 AFWEGINGEN

Het afwegingskader bevat afwegingen die thematisch zijn opgenomen, waarbij wij onderscheid maken in een volkshuisvestelijk criterium en omgevingsgerelateerde criteria. Per criterium is een uitleg gegeven hoe wij een initiatief beoordelen. Bij diverse criteria komt de definitie 'fysieke leefomgeving' terug. Dit is de definitie zoals bedoeld in de Omgevingswet.

Bij beoordeling van particuliere bouwinitiatieven op basis van maatwerk toetsen wij aan:

- De op dat moment actuele wet- en regelgeving;
- Het op dat moment actuele ruimtelijke/volkshuisvestelijke beleid;
- De op dat moment actuele bedragen, percentages en verhoudingen.

Als in dit kader een specifieke regeling wordt genoemd en deze regeling is vervangen door een opvolgende regeling, dan betekent deze opvolgende regeling bij de toetsing wordt gehanteerd.

#### 9.3.1 VOLKSHUISVESTELIJK CRITERIUM

##### 9.3.1.1 Afwegingscriterium 1: Er is sprake van een bijzonder woonproduct of een bijzondere woonvorm

Beoordeling

Laag	Middel	Hoog

Toelichting

In de *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024* is uitgesproken dat de gemeente Nieuwkoop open staat voor bijzondere woonproducten of bijzondere woonvormen. Bijzondere woonproducten en bijzondere woonvormen die ontstaan door particuliere ontwikkelingen kunnen een mooie aanvulling zijn op het eigen woningbouwprogramma van de gemeente Nieuwkoop.

De *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024* gaat in op de behoefte aan bijzondere woonproducten en bijzondere woonvormen. Daarnaast staan er richtlijnen in. Bijzondere woonvormen zijn:

- **Geclusterde woningen**  
Hierbij gaat het om woningen die voor minimaal 50% bewoond worden door mensen ouder dan 50 jaar en toegankelijk voor mensen met/zonder Wlz-indicatie.
- **Levensloopbestendige woningen**  
Dit zijn woningen die in potentie bruikbaar zijn voor een volledige levensloop, al dan niet met beperkte aanpassingen op maat. Levensloopbestendige woningen kunnen worden bewoond door verschillende doelgroepen.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Zoals is uitgewerkt in de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 (doelgroepenverordening) of opvolgende regeling.

- **Nultredenwoningen**

Hierbij gaat het om reguliere woningen die zowel in- als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat de woningen bereikt kunnen worden zonder dat gebruik gemaakt hoeft te worden van trappen.

- **Zorggeschikte woningen**

Hierbij gaat het om woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat de wooneenheden rolstoel- of rollatorgeschikt zijn.

Een bijzonder woonproduct is:

- **Wonen met 24-uurszorg**<sup>12</sup>

Hierbij gaat het om woonvormen die alleen toegankelijk zijn voor mensen met een Wlz-indicatie.

Het aantal ouderen in Nieuwkoop neemt (tot 2040) sterk toe. Hiermee neemt ook het aantal inwoners toe met een zorgvraag. Inzet is om ervoor te zorgen dat ouderen in de gemeente Nieuwkoop zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Essentieel hierbij is de beschikbaarheid van een goede combinatie van wonen, welzijn en zorg, waarbij het belangrijk is dat eerstelijnszorg in de directe omgeving beschikbaar is.

Bestaande woningen kunnen (zorg)geschikt gemaakt worden. Daarnaast is het gewenst dat ouderen de mogelijkheid hebben om te kiezen voor een andere (geclusterde) woonvorm, zoals een comfortabel gelijkvloers appartement. Geclusterde woonvormen zorgen voor meer sociaal contact en onderlinge hulp.

In de *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop 2024* is de ambitie uitgesproken dat wij van de 2.300 toekomstbestendige woningen die wij tot 2040 realiseren minstens 50% een levensloopbestendige woning is, waarvan in ieder geval:

- 195 nultredenwoningen in de periode tot en met 2030
- 125 geclusterde woningen in de periode tot en met 2030
- 125 zorggeschikte woningen in de periode tot en met 2030

Een initiatief kan bij deze afweging 'laag', 'middel' of 'hoog' scoren. Hieronder volgt een toelichting:

- Laag: het programma is voor minder dan 50% gericht op het realiseren van bijzondere woonvormen.
- Middel: het programma is voor 50% tot 80% gericht op het realiseren van bijzondere woonvormen.
- Hoog: het programma is voor 80% tot 100% gericht op het realiseren van bijzondere woonvormen.

---

<sup>12</sup> In het onderzoek Ouderenhuisvesting in Nieuwkoop (2021) wordt de term '24-uurszorg' gebruikt. Vanaf 2023 hanteert het Rijk de term 'zorggeschikte woningen'. Een belangrijk onderscheid is dat in alle woningen met 24-uurszorg WLZ-zorg wordt geleverd, terwijl in zorggeschikte woningen Wlz-zorg geleverd kan worden.

### 9.3.2 OMGEVINGSCRITERIA

#### 9.3.2.1 Afwegingscriterium 2: Het initiatief verkleint de impact van wegverkeer op de fysieke leefomgeving

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Een functiewijziging kan een positieve impact hebben op het aantal verkeersbewegingen. Bij een functiewijziging verdwijnen verkeersstromen, maar er zullen ook nieuwe verkeersstromen ontstaan. Daarnaast kan het soort verkeersbewegingen wijzigen. Zo vermindert bij beëindiging van bedrijvigheid het aandeel (zwaar)transportbewegingen en neemt bij het toevoegen van woningen het aantal verkeersbewegingen in een lichtere categorie (personenauto's) toe. De omgeving ervaart een toename van het aantal verkeersstromen in een lichte categorie over het algemeen als minder hinderlijk dan instandhouding van een bepaald aandeel (zwaar)transportbewegingen.

Effecten van verkeersbewegingen zijn vooral merkbaar op wegen die te maken hebben met een hoge verkeersintensiteit/verkeersbelasting. In het bijzonder geldt dit voor wegen in de bebouwde omgeving. In de bebouwde omgeving kan de omgeving verkeerssituaties sneller als overlast gevend of verkeersonveilig ervaren door een diversiteit aan functies en verkeersstromen. Dit heeft effect op de fysieke leefomgeving. Wat iemand als overlastgevend of verkeersonveilig ervaart, verschilt van persoon tot persoon. Wij meten dit door overlast of verkeersonveiligheid op basis van klachten en/of meldingen.

De Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021 benadrukt dat verkeer, veiligheid en leefbaarheid in balans moeten zijn. Het wegnemen van verkeersbewegingen dan wel (zwaar)transportbewegingen in het bijzonder kan hier een positieve bijdrage aan leveren.

Bij toetsing van initiatieven is het niet mogelijk om een generiek oordeel te geven over de impact van het wegverkeer als gevolg van een functiewijziging. Tenslotte is de daadwerkelijk impact op de fysieke leefomgeving zeer locatiespecifiek. Dit hangt mede af van de inrichting van de openbare weg in relatie tot verkeersstromen en aangrenzende functies.

Bij een particulier bouwinitiatief op basis van maatwerk brengen wij een gemotiveerd verkeersadvies uit. Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn. Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Een afname van verkeersbewegingen dan wel een verandering in het aantal en soort verkeersbewegingen maakt een merkbaar verschil in de totale verkeersbelasting in een specifieke situatie.
- Nee: Een afname van verkeersbewegingen dan wel een verandering in het aantal en soort verkeersbewegingen maakt geen merkbaar verschil in de totale verkeersbelasting in een specifieke situatie.
- Niet van toepassing: Het aantal en soort verkeersbewegingen is als criterium niet van toepassing in de beoordeling.

### 9.3.2.2 Afwegingscriterium 3: Er is sprake van vermindering van omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving

#### Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

#### Toelichting

Omgevingsbelasting heeft betrekking op emissie/depositie van stoffen, externe veiligheid, geluid, geur en trillingen.<sup>13</sup> Beëindiging van een milieubelastende activiteit kan leiden tot een vermindering van emissie/depositie van stoffen, geluidhinder, geurhinder of trillingen. Wij houden hierbij wel rekening met cumulatie. Cumulatie betekent dat meerdere bronnen in meer of mindere mate bijdragen aan de totale omgevingsbelasting. Dit betekent dat een bepaalde omgevingsbelasting door het wegnemen van een specifieke bron nooit geheel zal verdwijnen.

Een voorbeeld van beëindiging van een milieubelastende activiteit is het staken van agrarische bedrijvigheid. Gevolg hiervan is een afname van emissie/depositie van stoffen. Concreet kan het hierbij gaan om een afname van emissie van stikstof. Dit is direct van invloed op depositiewaarden. Een ander voorbeeld hierbij is vermindering van geuremissie, waardoor dit kan bijdragen aan de vermindering van geuroverlast.

In de Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021 gaat aandacht uit naar levendigheid en leefbaarheid, waarbij wij streven naar een beperking van hinder voor omwonenden. Wat hinder is, verschilt echter van persoon tot persoon. Wij kunnen hinder meten aan de hand van klachten en/of meldingen. Daarbij maakt het een verschil of personen enkel hinder ervaren of dat, naar aanleiding van een klacht of melding, op basis van onderzoek blijkt dat niet aan wettelijke normen/richtlijnen wordt voldaan.

Bij toetsing van initiatieven is het niet mogelijk een generiek oordeel te geven over de impact van omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving. Tenslotte is de impact zeer locatiespecifiek. Als onze conclusie is dat het initiatief de impact van omgevingsbelasting in een specifieke situatie vermindert door het wegnemen van een milieubelastende activiteit, dan betekent dit dat een vermindering van omgevingsbelasting een verschil maakt in de totale omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn. Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Een vermindering van omgevingsbelasting maakt een verschil in de totale omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving.
- Nee: Een vermindering van omgevingsbelasting maakt geen verschil in de totale omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving.
- Niet van toepassing: Vermindering van omgevingsbelasting is als criterium niet van toepassing in de beoordeling.

<sup>13</sup> Ook kan bodemvervuiling zijn ontstaan door een milieubelastende activiteit. Een gevolg van een beëindiging van een milieubelastende activiteit en daarmee een functiewijziging is dat de bodem gesaneerd moet worden. Bodemsanering weegt niet mee in de afweging van belangen.

9.3.2.3 *Afwegingscriterium 4: Er is sprake van het wegnemen van onbenutte planologische mogelijkheden die invloed kunnen hebben op de fysieke leefomgeving*

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Bij het wegnemen van onbenutte rechten gaat het om bestaande planologische mogelijkheden die bij realisatie hiervan invloed hebben op de fysieke leefomgeving. Denk hierbij aan planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Indien sprake is van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden, dan toetsen wij dit wel in verhouding tot de feitelijke situatie. In bepaalde situaties is het invullen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden niet realistisch, waardoor het wegnemen van onbenutte rechten niet meeweegt in de belangenafweging.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn.

Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Er zijn onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarbij het voorzienbaar is dat hiervan gebruik gemaakt kan worden.
- Nee: Er zijn onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dat invulling wordt gegeven aan deze onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden is feitelijk onmogelijk en daardoor onwaarschijnlijk.
- Niet van toepassing: Er zijn geen onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden.

#### 9.3.2.4 Afwegingscriterium 5: Er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing

##### Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

##### Toelichting

Een vorm van herontwikkeling is transformatie van bedrijfsbebouwing na het beëindigen van de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld door middel van het toevoegen van woningen in voormalige agrarische schuren. Hergebruik van bestaande bebouwing kan bovendien een duurzame oplossing zijn. Hiermee maken wij erfwoners mogelijk. Dit is een ambitie uit het collegeprogramma 2022-2026.

Voor transformatie van bedrijfsbebouwing komt uitsluitend legale bebouwing in aanmerking. Bebouwing moet bestemd en vergund zijn. Daarnaast moet bebouwing geschikt zijn voor transformatie. Het is bouwtechnisch niet altijd mogelijk om een bestaand bouwwerk te transformeren.

Deze afweging heeft betrekking op initiatieven die passen binnen de reikwijdte van dit afwegingskader. In de voorwaarden voor toepassing van het principe van 'Ruimte voor Ruimte' wordt echter expliciet uitgegaan van sloop van vrijkomende bebouwing.

Wij staan open voor hergebruik van bedrijfsbebouwing door toevoeging van één tot en met drie woningen, mits sprake is van bedrijfsbeëindiging en mits binnen de normaal te slopen omvang aan bebouwing (en met inachtneming van de geldende ruilvoet) hoogstens drie woningen worden gerealiseerd die voldoen aan de maximaal toegestane inhoudsmaat (750m<sup>3</sup> voor één woning, exclusief bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken). Wel geldt hierbij dat het deel van de bebouwing dat niet gebruikt wordt voor transformatie moet worden gesloopt.

Hergebruik van bestaande bebouwing bekijken wij in samenhang met het beoordelen van de verhouding tussen het verwijderen en toevoegen van bouwmassa. Het uitgangspunt is herontwikkeling van een compleet voormalig (agrarisch) bedrijfsperceel. Hierbij kunnen de volgende mogelijkheden ontstaan:

- Een deel van de bedrijfsbebouwing kan wellicht worden getransformeerd in woonruimte.
- Een deel van de bedrijfsbebouwing kan wellicht een andere functie krijgen, ongeschikt aan de woonfunctie.

Bepaalde bouwwerken zijn op basis van locatietekens en gebruiksmogelijkheden niet/minder geschikt voor een nieuwe functie. Voorbeelden hiervan zijn mestkelders en sleufsilo's. Op basis van locatietekens en gebruiksmogelijkheden maken wij de afweging of bebouwing wel of niet moet worden gesloopt.

Bij het beoordelen van hergebruik van (delen van) bedrijfsbebouwing houden wij rekening met mogelijkheden voor ontsluiting, parkeren en de totale omvang van een perceel.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn. Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Er is sprake van zoveel mogelijk hergebruik van bestaande en legale bedrijfsbebouwing buiten kernen.
- Nee: Er is geen sprake van zoveel mogelijk hergebruik van bestaande en legale bedrijfsbebouwing, terwijl dit wel mogelijk is.
- Niet van toepassing: Bestaande en legale bedrijfsbebouwing kan niet worden hergebruikt, omdat hier geen passende nieuwe functie voor gevonden kan worden.

### 9.3.2.5 Afwegingscriterium 6: Er is sprake van een goede verhouding tussen verwijdering en toevoeging van bouwmassa

#### Beoordeling

Laag	Middel	Hoog

#### Toelichting

Het verminderen van bebouwing (in aantal kubieke meters) na het staken van de bedrijfsvoering kan bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In bepaalde gevallen is het terugbouwen van een grotere omvang aan bebouwing gerechtvaardigd. Een voorbeeld is inbreiding in de kern.

Bij herontwikkeling van bedrijfslocaties ligt het voor de hand dat overtollige bebouwing wordt gesloopt aangezien hergebruik van bebouwing niet altijd mogelijk is. Hierbij kan worden gedacht aan het slopen van mestkelders en sleufsilos.

De verhouding tussen het verwijderen en toevoegen van bouwmassa beoordelen wij in samenhang met hergebruik van (delen van) voormalige bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt is herontwikkeling van een compleet voormalig (agrarisch) bedrijfsperceel. Hierbij kunnen de volgende mogelijkheden ontstaan:

- Een deel van de bedrijfsbebouwing kan wellicht worden getransformeerd in woonruimte.
- Een deel van de bedrijfsbebouwing kan wellicht een andere functie krijgen, ongeschikt aan de woonfunctie.

Bepaalde bouwwerken zijn op basis van locatiemarkers en gebruiksmogelijkheden niet/minder geschikt voor een nieuwe functie. Op basis van locatiemarkers en gebruiksmogelijkheden maken wij de afweging of bebouwing moet worden gesloopt.

Bij een beoordeling van de verhouding wordt bij verwijdering van bebouwing uitsluitend gekeken naar legale bebouwing. Hierbij gaat het om bebouwing die is bestemd en vergund. Bij mogelijkheden voor het toevoegen van een bepaalde hoeveelheid aan bebouwing houden wij rekening met mogelijkheden voor ontsluiting, parkeren en de totale omvang van een perceel.

Bij een goede verhouding tussen verwijdering en toevoeging van bouwmassa kan een initiatief 'laag', 'middel' of 'hoog' scoren. Hieronder volgt een toelichting:

- Laag: er wordt een groter aantal kubieke meters aan bebouwing toegevoegd dan de hoeveelheid legale bebouwing in kubieke meters die wordt gesloopt.
- Middel: de verhouding in het aantal kubieke meters aan bebouwing bij sloop/herbouw blijft gelijk, waarbij bij het beoordelen van de verhouding aan bebouwing uitsluitend naar legale bebouwing wordt gekeken.
- Hoog: er wordt een groter aantal kubieke meters aan legale bebouwing gesloopt dan de hoeveelheid bebouwing die in kubieke meters wordt toegevoegd.

9.3.2.6 *Afwegingscriterium 7: Er is sprake van een verbetering en/of versterking van de landschappelijke- of stedenbouwkundige structuur*

Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

Toelichting

Deze afweging ziet toe op een zorgvuldige landschappelijke- of stedenbouwkundige inpassing van een bouwplan. Wij beoordelen in hoeverre een bouwplan aansluit bij de bestaande ritmiek/verkavelingsstructuur. Hierbij kijken wij naar het soort bebouwing, de hoeveelheid aan bebouwing en de positionering van bebouwing. Verder kijken wij naar aanvullende zaken als de groen- en waterstructuren.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn. Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Een initiatief scoort 'ja' in geval bijgedragen wordt aan het verbeteren/versterken van de ritmiek van bebouwing en de verkavelingsstructuur door een zorgvuldige inpassing. Hiervan is sprake als een bouwplan aansluit op de omgeving.
- Nee: Een initiatief scoort 'nee' in geval niet bijgedragen wordt aan het verbeteren/versterken van de ritmiek van bebouwing en de verkavelingsstructuur. Er is geen sprake van zorgvuldige inpassing, terwijl een zorgvuldige inpassing wel mogelijk is.
- Niet van toepassing: De landschappelijke-/stedenbouwkundige structuur blijft gelijk en kan niet versterkt of verbeterd worden door middel van zorgvuldige inpassing.

### 9.3.2.7 Afwegingscriterium 8: Toevoeging van woningen levert een bijdrage aan instandhouding van monumenten

#### Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

#### Toelichting

Monumenten zijn het cultuurhistorisch erfgoed van Nieuwkoop. In de *Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021* is geformuleerd dat monumenten bijdragen aan de identiteit en aantrekkingskracht van Nieuwkoop. Hoewel ook niet-monumenten eveneens over bijzondere cultuurhistorische waarde kunnen beschikken, ziet deze afweging expliciet toe op aangewezen gemeentelijke monumenten. Deze afweging is dan ook alleen van toepassing bij het toevoegen van woningen in monumenten.

De vraag kan aan de orde zijn of wij medewerking verlenen aan het toevoegen van een of meerdere woningen in een bestaand monumentaal pand, zodat de initiatiefnemer bijvoorbeeld uit de opbrengsten van deze woningen een monument in stand kan houden. Om te beoordelen of dit vanuit de instandhouding van een monument haalbaar is, vragen wij de Erfgoedcommissie (en bij rijksmonumenten ook de RCE) om advies vragen.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn. Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Er ligt een positief advies van de Erfgoedcommissie (en bij rijksmonumenten: ook een positief advies van de RCE) voor het toevoegen van woningen in een monumentaal pand.
- Nee: Er ligt een negatief advies van de Erfgoedcommissie (en bij rijksmonumenten: ook een negatief advies van de RCE) voor het toevoegen van woningen in een monumentaal pand. Hierbij komt het erop neer dat het toevoegen van woningen afbreuk doet aan instandhouding van cultuurhistorische waarden.
- Niet van toepassing: Er is geen sprake van een gemeentelijk monument.

### 9.3.2.8 Afwegingscriterium 9: Het initiatief voorziet in klimaatadaptief bouwen

#### Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

#### Toelichting

Periodes van heftige regenval en langere periodes van hitte en droogte komen steeds vaker voor. Heftige regen kan leiden tot wateroverlast en zelfs overstromingen. Langdurige droogte veroorzaakt mislukte oogsten en bodemdaling. Klimaatverandering heeft ook een negatief effect op de biodiversiteit. Door klimaatadaptieve maatregelen te nemen, kunnen wij omgaan met de gevolgen van klimaatverandering.

Voorbeelden van klimaatadaptieve maatregelen zijn:

- Toepassing van blauwe daken; <sup>14</sup>
- Toepassing van blauwgroene daken; <sup>15</sup>
- Toepassing van groene daken; <sup>16</sup>
- Het realiseren van meer groen in de vorm van bomen en struiken;
- Het beperken van de hoeveelheid aan verharding door bijvoorbeeld de bestrating aan te passen.

Bij de beoordeling of dan wel in welke mate wordt voorzien in klimaatadaptief bouwen kijken wij naar het totale pakket aan maatregelen.

In de *Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021* is opgenomen dat woningbouw een bijdrage kan leveren aan landschapsontwikkeling. Harde stads- en dorpsranden veranderen in aantrekkelijke plekken, waar ook het vergroten van biodiversiteit en klimaatadaptatie een plek krijgen. Klimaatadaptatie is verder uitgewerkt in *Duurzaamheidsprogramma Nieuwkoop 2021-2024*.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn.

Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: Er is sprake van klimaatadaptief bouwen.
- Nee: Er is geen sprake van klimaatadaptief bouwen.
- Niet van toepassing: Klimaatadaptief bouwen is niet mogelijk vanwege beperkingen of onvoldoende rendement. Dit kan het geval zijn bij gemeentelijke monumenten.

<sup>14</sup> Een blauw dak is een dak waarop tijdelijk een laag regenwater kan staan. Dit zorgt ervoor dat het riool bij een regenbui minder wordt belast.

<sup>15</sup> Blauwgroene daken of polderdaken zijn groene daken waar onder het groen extra water kan worden opgeslagen. Met dergelijke daken zijn woningen en hun omgeving beter beschermd tegen extreme regenval of droogte en hitte.

<sup>16</sup> Een groen dak is een plat of hellend dak, begroeid met beplanting. Dit kunnen bijvoorbeeld sedumplanten, kruiden of grassen zijn.

### 9.3.2.9 Afwegingscriterium 10: Het initiatief draagt bij aan het behalen van natuurdoelstellingen

#### Beoordeling

Ja	Nee	Niet van toepassing

#### Toelichting

Bij het saneren van agrarische- en niet-agrarische bedrijven in/aan de rand van Natuurnetwerk Nederland-gebied/Natura2000-gebied kan sprake zijn van een significante verbetering van de instandhouding van natuur. Een initiatiefnemer zal moeten aantonen dat een initiatief bijdraagt aan een significante verbetering van de instandhouding van de natuur. Dit kan een initiatiefnemer doen door het uitvoeren van ecologische onderzoeken. Deze ecologische onderzoeken kunnen aanleiding geven tot het uitvoeren van maatregelen waarmee uitbreiding van habitattypen wordt bereikt. Ook kunnen ecologische onderzoeken aanleiding geven tot het uitvoeren van maatregelen ter uitbreiding van de oppervlakte en kwaliteit van het leefgebied en van de populatie. Instandhoudingsdoelstellingen zijn minimaal het behoud van habitattypen en soorten.

Een initiatief kan bij deze afweging 'ja' of 'nee' scoren. Ook kan deze afweging niet van toepassing zijn.

Hieronder volgt een toelichting:

- Ja: De ontwikkellocatie bevindt zich in/aan de rand van Natuurnetwerk Nederland-gebied/Natura2000-gebied en leidt tot een significante verbetering van de instandhouding van natuur.
- Nee: De ontwikkellocatie bevindt zich in/aan de rand van Natuurnetwerk Nederland-gebied/Natura2000-gebied en leidt niet tot een significante verbetering van de instandhouding van natuur.
- Niet van toepassing: De ontwikkellocatie bevindt zich niet in/aan de rand van Natuurnetwerk Nederland-gebied/Natura2000-gebied.

## BIJLAGE 1 BEOORDELINGSFORMULIER

### Randvoorwaarden

<b>Toetsing aan randvoorwaarden</b>	
<b>Randvoorwaarde 1:</b> Het initiatief voldoet aan beleid van andere overheden en er is geen sprake van een belemmering van functies (locatietoets)	
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Randvoorwaarde 2:</b> Er is sprake van een afdoende en veilige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer	
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Randvoorwaarde 3:</b> Het initiatief voldoet aan het actuele parkeerbeleid	
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Randvoorwaarde 4:</b> Het initiatief voldoet aan betaalbaar bouwen	
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>CONCLUSIE:</b> Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden	
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>

### Afwegingen

<b>Toetsing aan afwegingscriteria:</b> Hier wordt aan toegekomen als de conclusie is dat aan alle randvoorwaarden kan worden voldaan		
<b>Afwegingscriterium 1:</b> Er is sprake van een bijzonder woonproduct of een bijzondere woonvorm		
<b>Laag</b>	<b>Middel</b>	<b>Hoog</b>
<b>Toelichting:</b>		
<b>Afwegingscriterium 2:</b> Het initiatief verkleint de impact van wegverkeer op de fysieke leefomgeving		
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Niet van toepassing</b>
<b>Toelichting:</b>		

<b>Afwegingscriterium 3:</b> Er is sprake van vermindering van omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving		
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Niet van toepassing</b>
<b>Toelichting:</b>		
<b>Afwegingscriterium 4:</b> Er is sprake van het wegnemen van onbenutte planologische mogelijkheden die invloed kunnen hebben op de fysieke leefomgeving		
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Niet van toepassing</b>
<b>Toelichting:</b>		
<b>Afwegingscriterium 5:</b> Er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing		
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Niet van toepassing</b>
<b>Toelichting:</b>		
<b>Afwegingscriterium 6:</b> Er is sprake van een goede verhouding tussen verwijdering en toevoeging van bouwmassa		
<b>Laag</b>	<b>Middel</b>	<b>Hoog</b>
<b>Toelichting:</b>		
<b>Afwegingscriterium 7:</b> Er is sprake van een verbetering en/of versterking van de landschappelijke- of stedenbouwkundige structuur		
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Niet van toepassing</b>
<b>Toelichting:</b>		

<b>Afwegingscriterium 8:</b> Toevoeging van woningen levert een bijdrage aan instandhouding van monumenten		
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Niet van toepassing</b>
<b>Toelichting:</b>		
<b>Afwegingscriterium 9:</b> Het initiatief voorziet in klimaatadaptief bouwen		
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Niet van toepassing</b>
<b>Toelichting:</b>		
<b>Afwegingscriterium 10:</b> Het initiatief draagt bij aan het behalen van natuurdoelstellingen		
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>	<b>Niet van toepassing</b>
<b>Toelichting:</b>		

## Eindoordeel

<b>Eindoordeel:</b> maatwerk toepassen / geen maatwerk toepassen	
<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Toelichting:</b>	

# BIJLAGE 2 STROOMSCHEMA