

Bestemmingsplan Driekoppenland

Noorden, gemeente Nieuwkoop

projectnummer 15076

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop

Versienummer: 3.1 vastgesteld

Datum: 14 september 2017

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

.....

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding.....	5
1.1 Doel en aanleiding	5
1.2 Projectlocatie.....	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	7
2 Plan.....	9
2.1 Woningbouwplan	9
2.2 Verkeer	10
2.3 Groen.....	11
3 Beleid.....	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014.....	14
3.2.2 Programma Ruimte 2016	18
3.2.3 Provinciaal milieubelang	20
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040	22
3.4.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025	23
3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)	24
3.4.4 Duurzaamheidsagenda 2015-2018.....	24
3.4.5 Verordening geurhinder en veehouderij.....	26
4 Ruimte.....	27
4.1 Planologie.....	27
4.2 Verkeer en parkeren.....	29
4.2.1 Verkeersaantrekkende werking	29
4.2.2 Parkeren.....	30
4.3 Water	30
4.3.1 Algemeen	30
4.3.2 Beleidskader	31
4.3.3 Huidige situatie	32
4.3.4 Toekomstige situatie	33
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.4.1 Archeologie.....	35
4.4.2 Cultuurhistorie	37
5 Milieu	38
5.1 Bedrijven en milieuzonering (niet-agrarisch).....	38
5.2 Agrarische bedrijven (geur en ammoniak)	39
5.3 Bodem.....	41
5.4 Ecologie.....	42
5.4.1 Soortenbescherming.....	42
5.4.2 Gebiedsbescherming	43
5.5 Externe veiligheid.....	46
5.6 Geluid.....	47
5.7 Luchtkwaliteit.....	47
5.8 M.e.r.-beoordeling.....	48
6 Juridische paragraaf	51

6.1	Algemeen	51
6.2	Systematiek	51
6.3	Beschrijving per bestemming	54
6.4	Verbeelding	55
7	Uitvoerbaarheid	56
7.1	Economische uitvoerbaarheid	56
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	56
7.2.1	Planvormingsproces	56
7.2.2	Wettelijk (voor)overleg	57

Bijlagen

1	Onderzoeken	
1.1	Verkeerstellingen	
1.2	Archeologisch onderzoek	
1.3	Nader archeologisch onderzoek	
1.4	Bodemonderzoek	
1.5	Quicksan ecologie	
1.6	Stikstofberekening	
1.7	Overige effecten natuurbescherming	

1 Inleiding

1.1 Doel en aanleiding

De gemeente Nieuwkoop is voornemens om binnen de gemeentegrenzen voldoende woningbouw te realiseren voor zowel eigen inwoners en mensen vanuit de regio. Hiervoor is in de gemeentelijke structuurvisie een aantal locaties aangewezen; de zogenaamde sleutelprojecten. Een van de sleutelprojecten is de ontwikkeling van het Land van Koppen bij de kern Noorden. Op deze locatie kunnen 54 woningen gerealiseerd worden. De Stichting Driekoppenland heeft, met ondersteuning van een stedenbouwkundige, samen met de inwoners van Noorden een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de ontwikkeling van de locatie Land van Koppen.

Dit plan hebben zij gemaakt vanuit de vraag binnen de kern Noorden naar nieuwbouwwoningen en het belang dat de mensen uit Noorden hechten aan een plan dat aansluit bij de ideeën en wensen die zij voor deze locatie hebben.

De gemeenteraad heeft het plan op 21 mei 2015 vastgesteld. Het plan houdt rekening met de belangen van de direct aanwonenden, maar komt ook tegemoet aan de wensen van de overige inwoners van de kern Noorden.

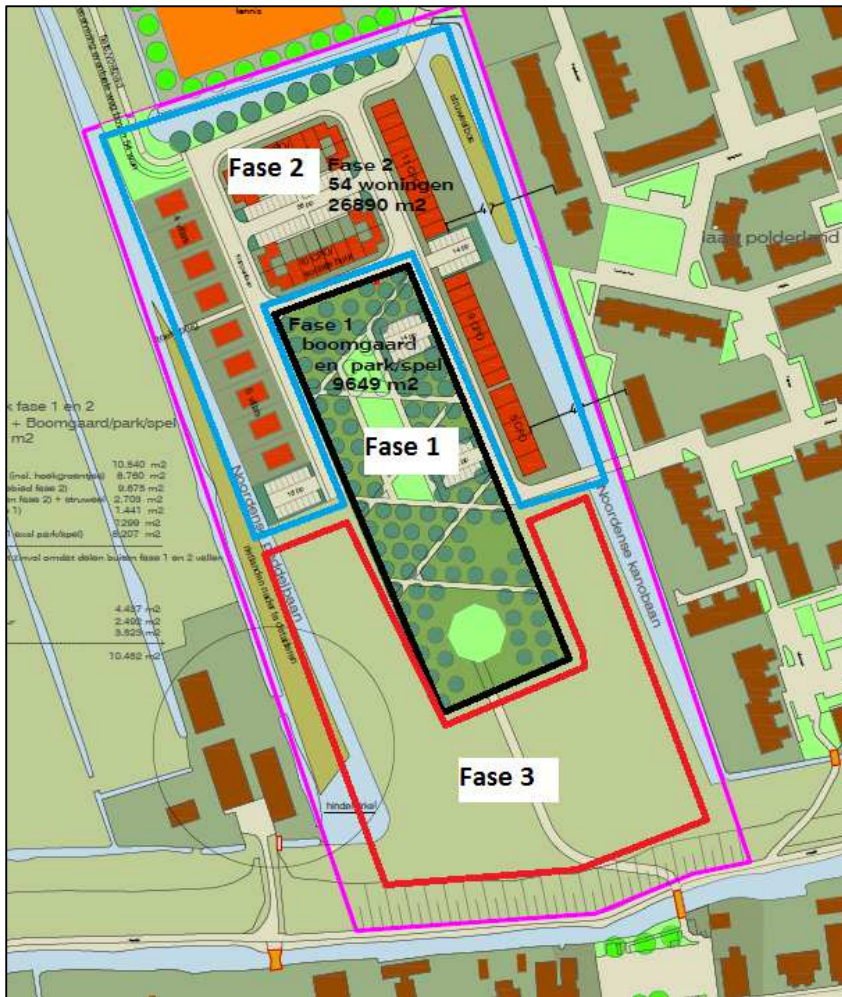
Dit woningbouwplan is een uitwerking van de gemeentelijke Structuurvisie 2040 (gemeenteraad juli 2009) en de Visie Sleutelprojecten Nieuwkoop VSN (gemeenteraad juni 2011).

Zoals eerder genoemd, is dit plan een van de sleutelprojecten van de gemeente. De achtergrond bij deze sleutelprojecten is het ontwikkelen van de Noordse Buurt in de gemeente. De Noordse Buurt is een oude glastuinbouwlocatie die heringericht wordt. Om deze herinrichting te kunnen financieren zijn afspraken gemaakt met de provincie Zuid-Holland om 430 woningen binnen de gemeente Nieuwkoop te mogen bouwen. De gemeente heeft in 2009 met het Rijk, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap vastgelegd dat zij 430 extra woningen mogen toevoegen, verdeeld over een zestal woningbouwlocaties aan de randen van de zogenaamde A-kernen (plus B-kern Noorden). Hiermee kan de leefbaarheid en vitaliteit worden verbeterd dan wel op peil blijven in combinatie met een goede landschappelijke afronding van deze kernen. De gemeente is vrij om de 430 woningen te verdelen over deze zes locaties. De 430 woningen die worden gebouwd ter financiële compensatie van de Noordse Buurt zijn verdeeld over een zestal locaties in diverse kernen:

- Nieuwkoop: Buytewech-Noord;
- Ter Aar: Ter Aar Zuid-Oost (Hollands Hof);
- Ter Aar: Ter Aar West;
- Nieuwveen: De Verwondering;
- Langeraar: Langeraar Noord West;
- Noorden: Land van Koppen (Driekoppenland).

Het woningbouwplan is onderverdeeld in drie fasen, waarbij fase 1 de realisatie van een park is en fase 2 de realisatie van 54 woningen. Fase 3 valt buiten dit bestemmingsplan en is bedoeld voor de mogelijke toekomstige realisatie van woningen. Op dit moment zijn fase 1 en 2 uitgewerkt en is er voor fase 3 nog geen definitief plan. In voorliggend bestemmingsplan wordt de woningbouw uit fase 2 direct bestemd.

figuur 1: ontwikkelgebieden per fase



1.2 Projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich aan de westkant van de woonkern Noorden en wordt aan de noordkant begrensd door het sportpark De Koet. Aan de oostkant ligt de bestaande woningbouw van de Forsythiastraat, Irisstraat en Leliestraat. De zuidkant wordt begrensd door de Hogedijk en de bebouwing aan de Simon van Capelweg. Aan de westkant liggen agrarische gronden.

figuur 4: uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied (2016)



Daarnaast valt een kleine smalle strook aan de noordkant van het sportveld binnen de gronden van het bestemmingsplan “Noorden en Woerdense Verlaat en Vrouwenakker”, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2013. Deze strook heeft de bestemming “Groen” en “Water”, evenals voor een groot deel “Waarde – Archeologie -2”.

figuur 5: uitsnede bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat (2002)



De voorgenomen ontwikkeling van woningbouw is strijdig met de vigerende bestemmingen van de gronden.

2 Plan

De kern Noorden

Noorden is met circa 1.850 inwoners één van de dorpen binnen de gemeente Nieuwkoop en heeft van oorsprong lintbebouwing. Sinds begin 1600 wordt Noorden vaak in één adem genoemd met het dorp Nieuwkoop. Toch heeft Noorden een heel eigen karakter. De unieke natuurgebieden zoals de Nieuwkoopse plassen en de Groene Jonker zijn kenmerkend voor Noorden, en de watervogel de Koet in het bijzonder. Deze vogel vindt je dan ook regelmatig terug in het dorp.

In Noorden kan men prima terecht voor de dagelijkse boodschappen. Ook biedt het dorp alle benodigde voorzieningen op het gebied van zorg, sport en basisonderwijs. De lokale horeca ondernemers verzorgen samen met actieve vrijwilligers en ondernemers regelmatig gezellige evenementen en feesten, die vanuit de hele omgeving bezoekers trekken. Een van de bekendere evenementen is de jaarlijkse Bluesroute.

Noorden staat, net als Nieuwkoop, bekend als Kunstenaarsdorp. Bovendien heeft Noorden veel uitstekende fiets- en wandelpaden, onder andere als onderdeel van diverse knooppuntenroutes. Heerlijk om na het werken of tijdens de vrije dagen een stukje hard te lopen of de fiets te pakken en lekker te ontspannen in de mooie natuur.

En het spreekt voor zich: ook Noorden ligt heel centraal ten opzichte van de grote steden en 'om de hoek' van Woerden. Ook in Noorden is het letterlijk 'buiten wonen binnen de Randstad.'

2.1 Woningbouwplan

In Noorden, één van de dertien dorpen in de gemeente Nieuwkoop, wordt gewerkt aan woningbouwproject DrieKoppenLand. Het project is opgebouwd en ingedeeld in de vorm van een boerderij. Kenmerkend in dit project is de aanleg van een fraaie boomgaard met park en speelruimte voor de kinderen. Door de indeling en de boomgaard krijgt het project de uitstraling en sfeer van een grote boerderij. Bovendien past de kleinschalige woonwijk door het ontwerp perfect binnen het landelijk gebied en de omliggende natuur. Wonen in DrieKoppenLand geeft het vrije gevoel van buiten wonen, terwijl het toch de veiligheid en gezelligheid heeft van wonen in een woonwijk.

In het gebied is ruimte voor maximaal 54 woningen. Het gebied wordt verspreid over een aantal jaren ontwikkeld. Hiervoor wordt een bestemmingsplan opgesteld. Binnen het stedenbouwkundig plan dat door de Stichting Driekoppenland is ontwikkeld is ook ruimte opgenomen voor zorg. Dit is wel binnen fase 3.

Woningbouwprogramma

Het plan voor Land van Koppen kent geen vaststaand woonprogramma. Uiteraard zijn er wel ideeën over het programma zoals dat nu gerealiseerd zou kunnen worden op deze locatie. De verwachting is dat er ca. twee blokken (10-15 woningen) in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld gaan worden. De verwachting zoals deze nu is dat er 8 vrije kavels door middel van particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden. De gemeente zal deze kavels zelf gaan verkopen. Verder bestaat de mogelijkheid voor starterswoningen, rijwoningen en twee-onder-een kapwoningen. De verdeling moet nog worden bepaald. Totaal worden er maximaal 54 woningen gerealiseerd. Dit is ook het aantal woningen dat op de planlijst is opgenomen voor het Land van Koppen tot aan 2020.

Dit nieuwe woonprogramma is naar verwachting mede bereikbaar voor veel inwoners van de gemeente Nieuwkoop (waarvan de verwachting is dat velen vanuit de kernen Noorden en

Woerdense Verlaat komen). Hiermee kan bovendien een doorstroming op gang worden gebracht.

Mogelijk dat ook twintigers en dertigers verleid kunnen worden om weer terug te keren naar Noorden. Deze leeftijdsgroep is op dit moment ondervertegenwoordigd in Noorden, vermoedelijk omdat men destijds geen geschikte woonruimte kon krijgen in Noorden en wegtrok naar andere kernen en gemeenten.

figuur 6: stedenbouwkundig plan Driekoppenland



Het programma zoals dat nu wordt voorzien (fase 2):

- Westelijke rand: 8 PO kavels
- Oostelijke rand: 24 koopwoningen, waarvan 10 - 15 CPO
- Middengebied: 10 starterswoningen en 12 sociale huurwoningen.

2.2 Verkeer

Het stratenpatroon binnen het stedenbouwkundig plan van de nieuw te ontwikkelen woonbuurt in het plangebied bestaat uit een enkele lus rond het middengebied, een doodlopende straat

met keermogelijkheid aan de westzijde en een doodlopende straat met aansluiting op de noodontsluiting bij de Irisstraat aan de oostzijde.

De hoofdontsluiting voor autoverkeer is via de Gerberastraat. Een noodontsluiting (tevens ontsluiting voor fietsers en voetgangers) is gepland aansluitend op de Irisstraat. De Gerberastraat vormt de ontsluiting tijdens de ontwikkeling van het gebied. Er komt geen aparte ontsluiting voor de bouw. Het bouwverkeer wordt in goed overleg met de stichting Driekoppenland, de werkgroep verkeer van de dorpsraad en omwonenden in goede banen geleid.

De nieuwe woonbuurt krijgt een verbinding (achter de voetbalvereniging langs) voor fietsvoetverkeer met de Molenweg (de Rooie Dijk in de volksmond). Zo hoeven fietsers vanuit de kern in de richting Zevenhoven niet meer via de Prokade en Molenweg te fietsen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

De openbare parkeerplaatsen zijn gelegen aan de straten en in parkeerkoffers.

2.3 Groen

Het plan beschikt over een groot centraal park. De stichting Driekoppenland is nog in overleg met inwoners op welke wijze zij dit exact wil invullen. Er zijn in ieder geval veel bomen gewenst. Verder wordt gekeken naar een speelplaats en eventueel volkstuinen (als hier behoefte aan is). De aanleg en het onderhoud kan mogelijk ook bij de inwoners komen te liggen. Hier moeten nog afspraken over gemaakt worden.

In de noordwesthoek is een doorkijk naar het open poldergebied. In het stedenbouwkundig plan is aandacht besteed aan de overgangen van de buurt naar aangrenzende gebieden. Aan de westzijde wordt een zone ingericht als rietland en ontsloten naar de straat en vormt het onderdeel van een wandelroute. Aan de oostzijde vormt een brede groenstrook een buffer tussen de huidige bebouwing en het nieuwe gebied. Deze strook wordt ingericht met gazonstukken, bosplantsoen (tot 5 m hoog) en bomen.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Toch kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Wettelijk kader

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

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

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

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

Actualisatie ladder

Op 1 juli 2017 is de nieuwe rijks ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De wijzigingen zijn enkel gericht op het hanteerbaar maken van de ladder, en niet om een strengere motiveringsplicht te eisen. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke “treden” en het vervangen van het begrip “actuele regionale behoefte” door: behoefte. De wetgever heeft daarnaast aangegeven dat overgangsrecht niet nodig is (Nota van toelichting, nummer 8). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ‘oude’ ladder een strengere motivatieplicht kende, die bij de toets aan de huidige ladder onverminderd van toepassing is.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: “Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale om-

standigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

Er zijn afspraken gemaakt met de provincie over het totale woningbouwprogramma in de gemeente Nieuwkoop. Het woningbouwprogramma is regionaal afgestemd in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland (zie ook paragraaf 3.2.3). Land van Koppen maakt hier onderdeel van uit en is gebaseerd op de regionale en lokale behoefte naar woningbouw. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland ervoor gekozen de Ladder op te nemen in de provinciale verordening Ruimte. In paragraaf 3.2.1 wordt hier op teruggekomen en wordt de Ladder verder uitgewerkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

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

Op 14 december 2016 is de geactualiseerde VRM vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. Het hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

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

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

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

Thema 1: Beter benutten en opwaarderen van de bebouwde ruimte

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen

om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die provincie Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen. Op deze wijze wil de provincie het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

Thema 3: Versterken ruimtelijke kwaliteit

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

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

Bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie wil de bestaand stads- en dorpsgebied beter benutten. Hieronder wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van bestaand stads- en dorpsgezicht te verbeteren. De projectlocatie is op de kaart zwart omlijnd aangegeven. Een deel van het projectgebied bevindt zich binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Circa twee derde bevindt zich echter buiten dit bestaand stads- en dorpsgebied.

figuur 7: Bestaand stads- en dorpsgebied (bron: staatvan.zuid-holland.nl)



Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke Kwaliteit

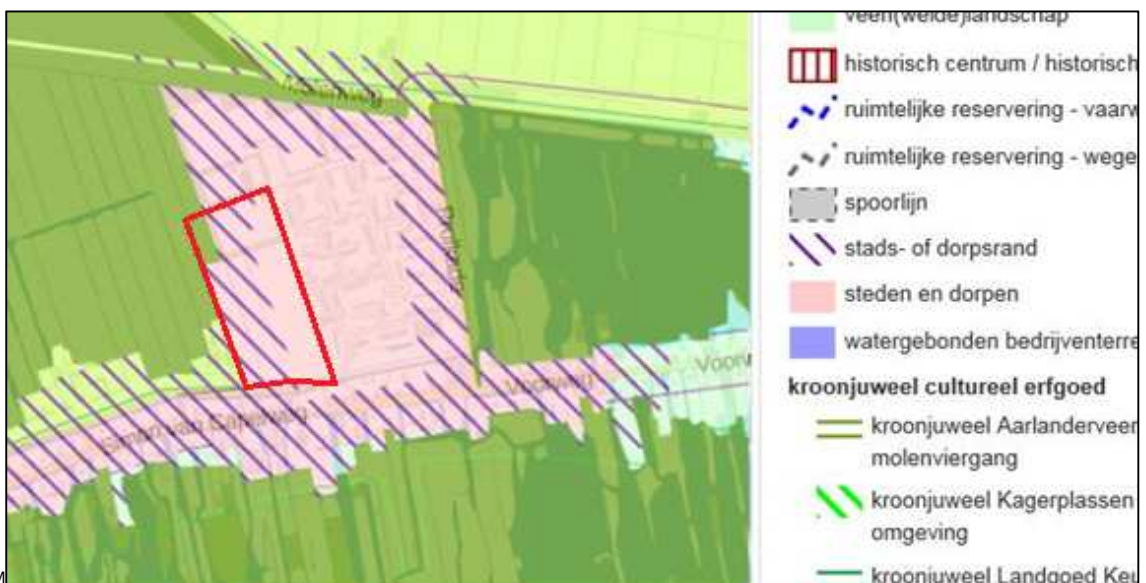
Artikel 2.2.1 uit de provinciale verordening gaat over ruimtelijke kwaliteit. Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De provincie maakt onderscheid tussen drie soorten ontwikkelingen:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de faseering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Driekoppenland valt onder transformatie.

Op de kwaliteitskaart valt Driekoppenland onder 'steden en dorpen' en deels onder 'stads- of dorpsrand'.

figuur 8: uitsnede kwaliteitskaart Visie Ruimte en Mobiliteit



Hierbij horen de volgende richtpunten:

Richtpunten steden en dorpen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Richtpunten stads- of dorpsrand:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Bij de overgangskwaliteit wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen:

1. *De kwaliteit van het front (contrast)*

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap ‘met het gezicht naar elkaar’ zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het ‘wegfront’ vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het ‘zicht op elkaar’.

2. *Contactkwaliteit*

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

3. *De kwaliteit in de overlap (‘contract’)*

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en

landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

3.3.3 Artikel 2.2.1 lid 4, Beeldwaliteitsparagraaf

Lid 4 van artikel 2.2.1 schrijft voor dat een bestemmingsplan die een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid een beeldkwaliteitsparagraaf bevat, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Driekoppenland voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zoals hiervoor beschreven. Daarnaast is de ruimtelijke ontwikkeling niet gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b van artikel 2.2.1 van de provinciale verordening.

Een beeldkwaliteitsparagraaf is hierom niet van toepassing op de ontwikkeling van Driekoppenland. Er is echter wel een beeldkwaliteitsplan gemaakt die als bijlage is toegevoegd bij de regels.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder van duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft er voor gekozen om de ladder ook in de verordening op te nemen, omdat toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking ook van provinciaal belang is. De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

De ladder bestaat uit drie stappen. De stappen bestaan uit behoefte, bestaand stedelijk gebied en bereikbaarheid.

Bij de eerste stap moet gekeken worden of behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, kantoren, bedrijven, detailhandel of voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Als (nog) geen regionaal programma is vastgesteld, kan uit een positief advies van de regio blijken dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. In eerste instantie is dat binnen de bebouwingscontour. Het gaat om locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Overschrijding van de bebouwingscontour is alleen mogelijk via wijziging of ontheffing van deze verordening.

3.2.2 Programma Ruimte 2016

In de Visie Ruimte en Milieu is het programma ruimte opgenomen, die de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het pro-

gramma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen.

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

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

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

Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016)

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

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

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

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

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

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

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

tabel: woningbehoefte 2015-2029 (bron: WBR2016)

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

3.2.3 Provinciaal milieubelang

Provincie Zuid-Holland heeft in de Provinciale Structuurvisie en in de Provinciale milieuverordening vier provinciale milieubelangen benoemd. Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang beschreven:

1. Bescherming van stiltegebieden
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.
2. Windenergie stimuleren
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
3. Beschermen bedrijventerreinen voor HMC-bedrijven
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is daarom niet aan de orde.
4. Beschermen van grote groepen mensen
De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in het invloedsgebied Groepsrisico van een gasleiding.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Holland Rijnland (december 2014)

Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland deze Regionale Woonagenda opgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk

beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en (inter)gemeentelijke structuurvisies.

Deze woonagenda richt zich op een beperkt aantal thema's die regionaal van belang zijn. De gewenste ontwikkelingsrichting wordt op hoofdlijnen aangegeven. Het is een leidraad zodat de gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt. Ook is deze agenda de basis voor verantwoording van bestemmingsplannen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Gemeenten hoeven plannen die zijn afgestemd binnen deze agenda niet afzonderlijk te rechtvaardigen aan de provincie, regio of buurgemeenten. Nut en noodzaak zijn dan al aangetoond.

Voorzien in de kwantitatieve behoefte

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

Voorzien in de kwalitatieve behoefte

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

Klaar maken voor scheiding wonen en zorg

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

Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte

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

Kansen verzilveren in de vrijesectorhuur

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

Regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW)

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

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

Planlijst 2016

De lijst is ingedeeld in verschillende categorieën die bepalen of en in welk verband afstemming noodzakelijk is. Bij de actualisatie van de planlijst in juli 2016 is voorliggend plan genoemd in categorie 4a: plannen op basis van afspraken tussen verschillende overheden. Sommige woningbouwplannen zijn bedoeld om een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten mogelijk te maken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn bedoeld voor een bovenlokale vraag. Ze worden afgewogen en vinden doorgang los van de geraamde lokale woningbehoefte (WBR2016). Het gaat hier primair om kwalitatieve afstemming; alleen bij grote verschuivingen in het kwalitatieve programma is ook overleg over de kwantiteit aan de orde. Een deel van deze afgesproken ontwikkelingen valt buiten BSD2010, maar binnen de rode contour van de Provinciale Structuurvisie 2012.

Conclusie

Met voorliggend woningbouwplan wordt ingespeeld op de actiepunten vanuit de regionale woonvisie. Er wordt voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte door in totaal 54 woningen te realiseren. Dit woningaantal staat aangegeven op de vastgestelde planlijst van de regionale woonagenda. De gemeente heeft in 2009 met het Rijk, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap vastgelegd dat zij 430 extra woningen mogen toevoegen, verdeeld over een zestal woningbouwlocaties aan de randen van de zogenaamde A-kernen (plus B-kern Noorden). Hiermee kan de leefbaarheid en vitaliteit worden verbeterd dan wel op peil blijven in combinatie met een goede landschappelijke afronding van deze kernen. De gemeente is vrij om de 430 woningen te verdelen over deze zes locaties. Hiermee wordt direct ook voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte, door zowel aaneengesloten als vrijstaande woningen te realiseren in een landelijk dorps woonmilieu.

In dit bijzondere geval is bovendien sprake van een burgerinitiatief waarbij de inwoners van Noorden het initiatief hebben genomen voor deze ontwikkeling. Zij hebben een belangrijk aandeel gehad in het bepalen van de woningdifferentiatie in het gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

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

De structuurvisie geeft de volgende speerpunten voor de woningbouw:

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

Het realiseren van woningen is nodig om deze dorpskernen levendig en vitaal te houden. Met vitale dorpen worden dorpen bedoeld die voldoende draagvlak hebben op het gebied van voorzieningen zoals scholen, winkels en zorg. In de kleinere kernen vindt ook uitbreiding plaats, maar in kleinere aantallen. Herstructurering door middel van gerichte ingrepen (zoals in het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden) kan de doorstroming in de kernen op gang brengen.

Voorliggend plan maakt onderdeel uit van één van de sleutelprojecten. De Nieuwkoopse sleutelprojecten zijn:

1. Transformatie Noordse Buurt;;
2. Ontwikkeling duurzaam glastuinbouwgebied Nieuw Amstel Oost;
3. Bouwen van 430 extra woningen.

Conclusie

Het voorliggende plan behelst de ontwikkeling van woningbouw in een B-kern en maakt onderdeel uit van één van de sleutelprojecten. Hiermee wordt één van de speerpunten van de structuurvisie ten uitvoer gebracht.

3.4.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025

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

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

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

De Woningbehoefteraming (WBR) 2016, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in de gemeente Nieuwkoop tot en met 2025 een behoefte is aan ongeveer 1.100 woningen. Deze toevoeging is nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen. Het huidige bouwprogramma in de gemeente is ruim 800 woningen. Hiermee is de behoefte aan en de ruimte voor nieuwe plannen aangetoond. Daarbij ligt de voorkeur om nieuwbouw te realiseren in de grotere kernen en binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Daarnaast zorgt de (boven)regionale behoefte voor een aanvullende vraag van 330 woningen. De opgaven samen betekenen een bouwopgave van 1.430 woningen tot en met 2025.

Conclusie

In voorliggend plan wordt een maximale flexibiliteit geboden in woningdifferentiatie om zoveel mogelijk in te kunnen spelen op de vraag uit de markt. Daarnaast staat voorliggende ontwikkeling op de planlijst behorende bij de woningbehoefteraming van de provincie. Het plan past uitstekend binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. In dit plan geeft de gemeente haar visie op het verkeer en vervoer in de gemeente Nieuwkoop voor de komende tien jaar met een doorkijk naar 2040. Daarnaast beschrijft het GVVP:

- welke beleidsuitgangspunten gehanteerd worden om de visie te realiseren;
- welke veranderingen dit tot gevolg hebben voor onder andere de wegenstructuur, het openbaar vervoer en recreatief verkeer;
- welke knelpunten voorzien worden;
- waar maatregelen genomen moeten worden om gesignaleerde knelpunten op te lossen.

De gemeente Nieuwkoop heeft enerzijds te maken met (economische) ontwikkelingen in de regio/Randstad en maakt anderzijds deel uit van Het Groene hart. In de structuurvisie 2040 heeft de gemeente verwoord hoe zij de positie van de eigen gemeente ziet in die context. Een van de onderdelen die nu verder uitgewerkt is, is de visie op het verkeer en vervoer.

Het vastgestelde GVVP is de basis om vorm te geven aan de invulling van de concrete maatregelen. Deze zullen bestaan uit een aantal uitwerkingsplannen waarbij concrete (verkeers)maatregelen worden voorgesteld ten gunste van de toekomstige bereikbaarheid en veiligheid en leefkwaliteit in de gemeente Nieuwkoop.

Voor de ontwikkeling van Driekoppenland wordt een verkeersstructuur met 30 km/u-wegen gerealiseerd, waarmee verkeersonveilige conflictpunten tussen verschillende modaliteiten worden voorkomen. De aan te leggen wegen in het plangebied behoren tot de laagste klassen van het wegennet (erftoegangswegen) en langzaamverkeer route. Het gebied wordt op 2 manieren ontsloten voor de hulpdiensten in geval van calamiteiten. Dat is via de Gerberastraat en in geval van calamiteiten de Irisstraat. De hoofdontsluiting is de Gerberastraat. Bij de ontsluiting aan de Irisstraat wordt een breed fietspad gerealiseerd zodat deze gebruikt kan worden als calamiteitsroute. Daarmee past het plan in de doelstelling van het GVVP.

3.4.4 Duurzaamheidsagenda 2015-2018

De gemeente Nieuwkoop heeft de ambitie om een duurzame gemeente te zijn, waarin niet alleen aandacht is voor het 'hier en nu', maar ook voor het 'daar en later'. Duurzaamheid houdt in dat bij alle ontwikkelingen, beleid, plannen en activiteiten gezocht wordt naar een optimale balans tussen leefbaarheid, ecologie en economie. Duurzaamheid houdt ook solidariteit in tussen huidige en toekomstige generaties. Kijken naar wat wel kan in plaats van kijken naar wat we idealiter allemaal zouden willen doen. Niet alles kan en zeker niet alles tegelijk. Kansen benutten met name in de vorm van no-regret maatregelen. Als gemeente is het streven te kijken wat we kunnen doen en vanuit die inzet burgers en bedrijven te bewegen ook maatregelen te nemen om duurzaamheid te bevorderen. Samen aan de slag, ook als het gaat om duurzaamheid.

In de visie van het plan wordt gestuurd op energie-efficiënte oplossingen in en rond het huis en in de buitenruimte, rekening houdend met de leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstelling van gemeente. Dit kan door richting te geven in bijvoorbeeld de gebouworientatie, infra etc. Op de meeste locaties is het bijvoorbeeld mogelijk een geschikt dak te realiseren voor zonnepanelen en zonneboilers met als doel om nieuwe bewoners te stimuleren om hier zelf in te

investeren. De toekomstige bouwers en bewoners kunnen dit nog versterken door gebruik te maken van passieve zonne-energie. Door in de woningen een indeling te maken met ruimtes die opwarming door de zon het beste kunnen gebruiken aan de zuidkant te realiseren. Het gebruik maken van duurzame energie als deel van de infrastructuur vraagt ook om slimme – waar mogelijk - innovatieve wijkbrede voorbereidingen (bijvoorbeeld een slim netwerk, zgn. 'smart grid') om in lokale en collectieve energie te voorzien. Om het gebruik van hedendaagse duurzame energiebronnen te vergemakkelijken wordt met de netwerkbeheerder de mogelijkheid hiervoor onderzocht. Met een smart grid is het mogelijk lokale afstemming te maken tussen gebruikte en aangeboden energie van bijvoorbeeld zonnepanelen.

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.

Deze Duurzaamheidsagenda is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2015.

In de duurzaamheidsagenda geeft de gemeente aan welke maatregelen zij neemt op het gebied van duurzaamheid en welke resultaten zij behaald. Voor de periode 2015-2018 kiest Nieuwkoop voor een realistische agenda met de volgende kernpunten:

- Kijken naar wat wel kan in plaats van kijken naar wat we idealiter allemaal zouden willen doen. Niet alles kan en zeker niet alles tegelijk.
- Kansen benutten met name in de vorm van no-regret maatregelen.
- De agenda toespitsen op wat we als gemeente zelf kunnen doen en vanuit die inzet burgers en bedrijven te bewegen ook maatregelen te nemen om duurzaamheid te bevorderen. Samen aan de slag, ook als het gaat om duurzaamheid.

Driekoppenland komt in de duurzaamheidsagenda niet expliciet voor, maar duurzaam onderhoud en beheer behoort wel tot één van de doelen. Bij alle nieuwbouwprojecten wordt ingezet op zo veel mogelijk duurzame ontwikkeling en duurzaam bouwen en landschappelijke inpassing van de randen van de bebouwing.

Duurzame stedenbouw / gebiedsontwikkeling

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

De gemeente Nieuwkoop heeft besloten om bij de zogenaamde sleutelprojecten het RBDS toe te passen. Op dit moment is nog niet bekend in hoeverre, met betrekking tot dit project, is gestart met de toepassing van de ambitietabel.

Energieakkoord Holland-Rijnland 2017-2025

De raad van Nieuwkoop heeft op 6 juli 2017 ingestemd met het Energie akkoord Holland-Rijnland 2017 - 2025. Samen met de 14 gemeenten van Holland Rijnland, de provincie Zuid-Holland, de omgevingsdienst en het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft Holland Rijnland een regionaal Energieakkoord opgesteld, dat de energietransitie op regionaal niveau en het overstappen van fossiele bronnen op hernieuwbare energiebronnen tot stand zal moeten brengen.

3.4.5 Verordening geurhinder en veehouderij

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

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

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

4 Ruimte

4.1 Planologie

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van zorgvuldigheid wordt aanvullend op de bovenstaande motivering en de conclusies uit hoofdstuk 3 aandacht besteed aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De drie treden worden hieronder afgelopen.

Stap 1: Actuele regionale behoefte

Met voorliggend plan worden in totaal 54 woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt een boomgaard gerealiseerd en diverse waterpartijen.

Kwantitatieve behoefte

Regionale afstemming over het woningbouwprogramma van 54 woningen heeft plaatsgevonden binnen de regionale woonagenda van Holland Rijnland 2014. De 54 woningen uit fase 1 en 2 behoren tot categorie 4a van de geactualiseerde planlijst in het kader van de regionale woonagenda. Dit zijn de plannen die door meerdere overheden zijn vastgelegd en kennen een bovenregionale vraag.

Kwalitatieve behoefte

In de regionale woonagenda wordt aangegeven dat ongeveer de helft van de woningbehoefte zit binnen het woonmilieu 'dorps'. Tot 2019 zijn dit 244 van de 509 woningen en van 2020 – 2024 182 van de 353 woningen. Met voorliggend bouwplan wordt een dorps woonmilieu gerealiseerd. Het programma, dat mede vanuit de Stichting Driekoppenland is bepaald, is naar verwachting bereikbaar voor veel inwoners van de eigen gemeente (waarvan de verwachting is dat dat velen vanuit de kern Noorden en Woerdense Verlaat komen). Met dit bouwplan komt de doorstroming op gang, waardoor het voor de eigen bevolking, en met name starters, mogelijk is om binnen de eigen kern te blijven wonen. Mogelijk dat ook twintigers en dertigers kunnen terugkeren naar Noorden. Deze leeftijdsgroep is op dit moment ondervertegenwoordigd in Noorden, mede omdat tot nu toe het aanbod aan geschikte woonruimte ver achterbleef bij de vraag. De starters op de woningmarkt zijn de afgelopen jaren hierdoor weggetrokken naar andere kernen en gemeenten.

Stap 2: Voorzien behoefte binnen het bestaand bebouwd gebied

De planlocatie waar de woningbouw gepland is valt, zoals beoordeeld in paragraaf 3.2.1, voor een deel binnen, maar voor circa twee derde deel niet binnen bestaand bebouwd gebied. Het plangebied sluit wel direct aan bij de bestaande woonkern Noorden.

Beschikbare ruimte

Conform de Ladder dient nu eerst de beschikbare ruimte te worden bepaald. In dit kader kan gesteld worden dat ten behoeve van de realisatie van 430 woningen in het kader van de ontwikkeling van de Noordse buurt, de gemeente Nieuwkoop diverse locaties heeft aangewezen die geschikt zijn voor de realisatie van woningbouw. Dit is met de provincie afgestemd. De ontwikkeling van de voorliggende locatie is hierbij aangewezen als één van de locaties. Enerzijds komt de locatie naar voren vanuit de regionale ambitie om woningbouw te ontwikkelen. Daarnaast komt de vraag vanuit de gemeenschap van de kern Noorden zelf. Het betreft hier een burgerinitiatief die ontstaan is vanuit de wens naar nieuwe woningen in de kern Noorden zelf, voor en door de eigen Noordenaren. Dit om doorstroming binnen de bestaande kern te kunnen realiseren. Binnen de kern Noorden is geen ruimte om te intensiveren. Wel wordt het bestaande sportveld getransformeerd naar woningbouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is

het goed te motiveren dat de overige bebouwing strak tegen de bestaande bebouwing wordt aangelegd zodat de woonkern versterkt wordt.

Haalbaarheid intensivering

De haalbaarheid van intensivering binnen een beschikbare ruimte wordt getoetst aan de hand van drie invalshoeken: wenselijkheid, wet- en regelgeving en financieel.

Wenselijkheid

Niet alleen is de locatie beschikbaar, maar de wenselijkheid is ook aanwezig. De gemeenteraad heeft zich positief uitgesproken over woningbouw op deze locatie, de provincie heeft in het kader van de sleutelprojecten een positief geluid afgegeven en niet geheel onbelangrijk, de inwoners van de kern Noorden hebben zich sterk gemaakt voor woningbouw op deze locatie. Zoals eerder genoemd betreft het hier een burgerinitiatief en komt de wens naar woningbouw vanuit de eigen gemeenschap.

Wet- en regelgeving

Diverse wet- en regelgeving kan een knelpunt vormen voor de ontwikkeling. In voorliggend geval is er vanuit provinciaal en gemeentelijke wetgeving/beleid geen belemmering. Daarnaast worden middels dit bestemmingsplan alle milieutechnische aspecten beoordeeld. De belemmeringen die aanwezig zijn, bijvoorbeeld de hindercirkel van het naastgelegen perceel, worden meegenomen in de planvorming.

Financieel

Om te bepalen of de herontwikkeling financieel haalbaar is, is door gemeente Nieuwkoop een grondexploitatie opgezet.

Stap 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied: multimodale ontsluiting

Aangezien het woningbouwplan voor circa twee derde deel buiten het bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd, dient een passende ontsluiting te worden gerealiseerd. De hoofd-ontsluiting voor autoverkeer is via de Gerberastraat. Een noodontsluiting (tevens ontsluiting voor fietsers en voetgangers) is gepland aansluitend op de Irisstraat. In dit kader is door de gemeente een verkeerstelling uitgevoerd om de bestaande intensiteit op de omliggende wegen en straten te onderzoeken. Op basis van deze verkeerstellingen en prognoses is bepaald dat ook met een toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de nieuwe woonwijk/buurt de capaciteit van de Gerberastraat ruim voldoende is om dit nieuw te ontwikkelen gebied te kunnen ontsluiten (zie hiervoor ook paragraaf 4.2). In het geval van calamiteiten kan de noodontsluiting bij de Irisstraat als 2e ontsluiting dienen.

Ten zuiden van het plangebied, op de Simon van Capelweg is een bushalte gelegen (buslijn 101) die het plangebied ontsluit naar Nieuwkoop en het treinstation van Woerden.

Ook wordt een nieuw fietspad aangelegd richting de noordelijk gelegen Molenweg. Het plangebied wordt daarmee aan drie kanten ontsloten voor fiets- en voetgangers.

Conclusie

Voor voorliggend plan is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Verkeersaantrekkende werking

Het realiseren van 54 woningen in fase 1 en 2 brengt een verkeersaantrekkende werking met zich mee. Deze verkeersaantrekkende werking moet bepaald worden en dit dient afgezet te worden tegen de huidige verkeersintensiteiten en capaciteit van het omliggende wegennet. Op deze manier kan beoordeeld worden of de realisatie van de woningen leidt tot een ont-wracting van de bestaande wegenstructuur.

tabel: verkeersgeneratie (bron: ASVV 2012)

Type woning	Verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totaal
Vrijstaand/ 2-1 kap/ rijwoning	8,6 per etmaal	54	464,4 mvt/etmaal

Voor de verkeersbelasting van de Gerberastraat na afronding van de bouwontwikkeling zijn we uitgegaan van de kencijfers verkeersgeneratie uit de ASVV 2012. Hiervoor is het maximale gehanteerd, namelijk de maximale verkeersgeneratie per vrijstaand koophuis in het buitengebied. Dat zijn 8,6 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag.

De totale verkeersgeneratie bedraagt 464,4 vervoersbewegingen per etmaal.

Verkeersintensiteiten en capaciteit

Om de huidige verkeersintensiteiten te bepalen zijn verkeerstellingen uitgevoerd in december 2016 en januari 2017 door Traffic & More (zie bijlage). De Gerberastraat ligt in een 30 km/uur zone. De huidige intensiteit bestaat uit het gemiddelde aantal voertuigen per dag komende vanaf de Koet (377), én het gemiddeld aantal voertuigen per dag richting de Koet (370). Richtlijn voor het bepalen van de maximale intensiteit is gebaseerd op de oude CROW richtlijnen uit de ASVV 2004 welke zijn opgenomen in het GVVP van de gemeente Nieuwkoop. Deze worden dus nog steeds gehanteerd. De nieuwe richtlijnen zijn hier vager in en stellen dat de maximum intensiteit afhankelijk is van o.a. weginrichting en karakter van de weg.

tabel: verkeersintensiteit en capaciteit

Straatnaam	Richtlijn max intensiteit (mvt/etm)	Huidige gemeten intensiteit (mvt/etm)	Na bouw 54 woningen (mvt/etm)
Gerberastraat	5000-6000	747	1211

De indicatie van verkeersintensiteit na bouw van woningen is gebaseerd op de kencijfers uit de ASVV 2012. Er is uitgegaan van het uiterste, namelijk de maximale verkeersintensiteit bij vrijstaande koopwoningen, wat inhoudt 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning.

De maximum intensiteit uit het GVVP wordt in geen enkel geval bereikt, wat betekent dat de huidige wegenstructuur de extra vervoersbewegingen goed op kan vangen.

Verkeersveiligheid Gerberastraat

De Gerberastraat wordt na realisatie van de woningen gebruikt als ontsluitingsweg. Vanuit de buurt zijn opmerkingen gemaakt ten aanzien van de verkeersveiligheid van de Gerberastraat na de toename van het aantal verkeersbewegingen door toedoen van het woningbouwplan. De Gerberastraat ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, maar er worden in het kader van veiligheid wel maatregelen genomen om te zorgen voor een goede en veilige doorstroming. Zo wordt het niet meer mogelijk om de auto op het wegvlak te parkeren en worden nieuwe parkeervakken buiten het wegvlak gerealiseerd.

4.2.2 Parkeren

Het parkeren in het projectgebied van fase 1 en 2 (de eerste 54 woningen) vindt plaats in hiervoor te realiseren parkeerplaatsen aan de rand van de woningen. Voor de vrije kavels geldt dat er geparkeerd wordt op het eigen terrein. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte en aanleg van parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de Notitie Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015. Deze notitie wordt als bijlage van de regels onderdeel van de voorwaardelijke verplichting die in dezelfde regels opgenomen wordt om ten alle tijden af te kunnen dwingen dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de parkeernormen uit het parkeerbeleid. Op basis van het programma voor fase 1 en 2 (zie paragraaf 2.1) kan de volgende parkeerbehoefte bepaald worden:

tabel: parkeerbehoefte (bron: Notitie Parkeerbeleid 2015)

Type woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
8 vrijstaande woningen	2,5	20
24 rijwoningen	2,2	53
22 rijwoningen starters	2,2	48
Totaal		121

Op basis van bovenstaande tabel zijn voor fase één en twee 121 parkeerplaatsen benodigd. Voor de vrije kavels geldt dat er tevens op eigen terrein geparkeerd wordt. Afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing op eigen terrein (type oprit, wel of geen garage) wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte naar beneden bijgesteld. Er is meer dan voldoende ruimte binnen het plangebied om, zowel in parkeerplaatsen als langs de wegen, deze parkeerplaatsen te realiseren.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen, is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak onder andere inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. Ook bestaat er de mogelijkheid om het water af te voeren via de bestaande watergangen.

4.3.2 Beleidskader

Om inzicht te geven in de ambities van diverse overheidslagen op het gebied van waterbeheer zijn enkele relevante beleidskaders beknopt beschreven. Deze beleidskaders bevatten op hoofdlijnen de uitgangspunten voor het ontwerpen van een duurzaam watersysteem.

Europees beleid

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) beoogt de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater te verbeteren. Deze richtlijn verplicht alle Europese lidstaten om uiterlijk in 2027 aan strengere normen met betrekking tot de waterkwaliteit te voldoen. Elk land mag zelf weten hoe het voor kwalitatief hoogstaand water zorgt en wat het exacte einddoel is. De KRW schrijft wel voor hoeveel er van bepaalde chemische stoffen (bijvoorbeeld lood, cadmium en kwik) in het water mag zitten en hoeveel zuurstof er in het water moet zitten. Samen met natuurorganisaties, terreinbeheerders en andere betrokkenen (bijvoorbeeld boerenbedrijven in het gebied) heeft hoogheemraadschap van Rijnland doelen opgesteld en maatregelen bedacht om die doelen te bereiken. De uitdaging is om op een duurzame, milieuvriendelijke en energiezuinige manier de kwaliteit van het water zo hoog mogelijk te maken en te houden.

Nationaal beleid

Vierde Nota Waterhuishouding

Het landelijk waterbeleid is in 1998 vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding. De hoofddoelstelling van de nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtig watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Bij de lange termijn strategie voor waterbeheer staan twee denklijnen centraal. In de eerste plaats zal worden uitgegaan van het zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen. Als tweede wordt vanuit het waterbeleid de watersysteem- en stroomgebiedbenadering (zowel nationaal als internationaal) benadrukt. De samenhang binnen het waterbeheer en tussen waterbeleid, milieubeleid en ruimtelijke ordening wordt in deze gebiedsgerichte benadering bewerkstelligd.

Waterbeheer 21e eeuw

In 2001 is het rapport Waterbeheer 21e eeuw (WB21) verschenen. Aanleiding voor dit rapport was de wateroverlast eind jaren negentig en de voorspelde klimaatontwikkeling met heviger buien. In het rapport wordt het belang van vasthouden en bergen van water benadrukt. Hiermee zal de veiligheid van Nederland in de toekomst op peil moeten worden gehouden. Vergroten van de afvoercapaciteit is pas aan de orde wanneer de mogelijkheden voor het vasthouden en bergen van water zijn benut.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 sloten Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit akkoord is te beschouwen als het bestuurlijke antwoord op het rapport WB21. In het akkoord zijn maatregelen afgesproken met als doel het watersysteem in 2015 'op orde' te hebben. In het bestuursakkoord zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en wateroverlast. In 2008 is het NBW aangepast op basis van nieuwe inzichten in het NBW-actueel. In 2011 is het NBW-actueel geëvalueerd. De lessen die daaruit geleerd kunnen worden zijn opgenomen in het nieuwe Bestuursakkoord Water (2011) In de nieuwe afspraken staat onder meer hoe de betrokken partijen moeten omgaan met:

- nieuwe klimaatscenario's;
- de stedelijke wateropgave;
- water in relatie tot ruimtelijke ordening.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Voor de planperiode 2010-2015 heeft hoogheemraadschap van Rijnland een Waterbeheerplan (WBP) opgesteld. In dit plan geeft het hoogheemraadschap aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels

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

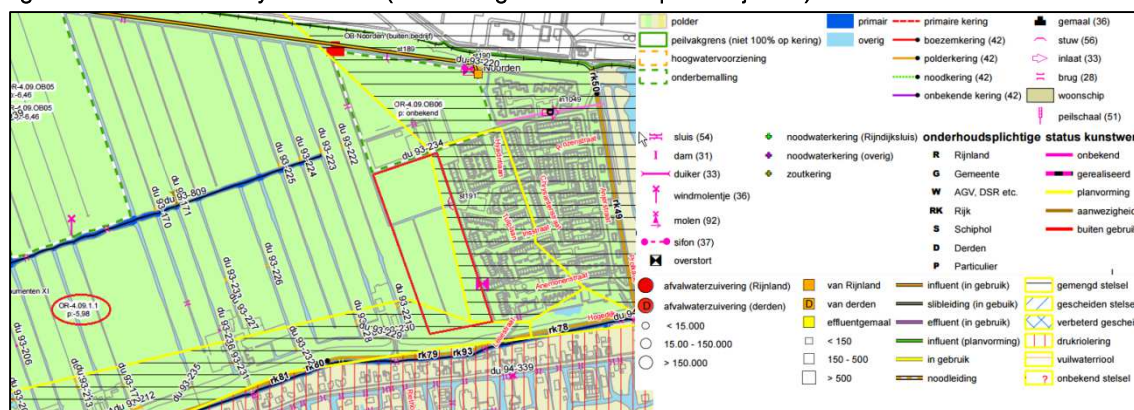
- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwten, sluisen en gemalen).

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 hoogheemraadschap van 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 hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

4.3.3 Huidige situatie

Het plangebied behoort tot het peilvak OR-4.09.1.1 en bestaat uit veenweidegrond. Het peil ter plaatse is NAP -5,98. In de huidige situatie zijn in het plangebied drie smalle sloten aanwezig. Aan de zuidkant van het plangebied ligt de Hogedijk, die tevens de functie van waterkering heeft. De aangrenzende woonkern Noorden (ten oosten van het plangebied) is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

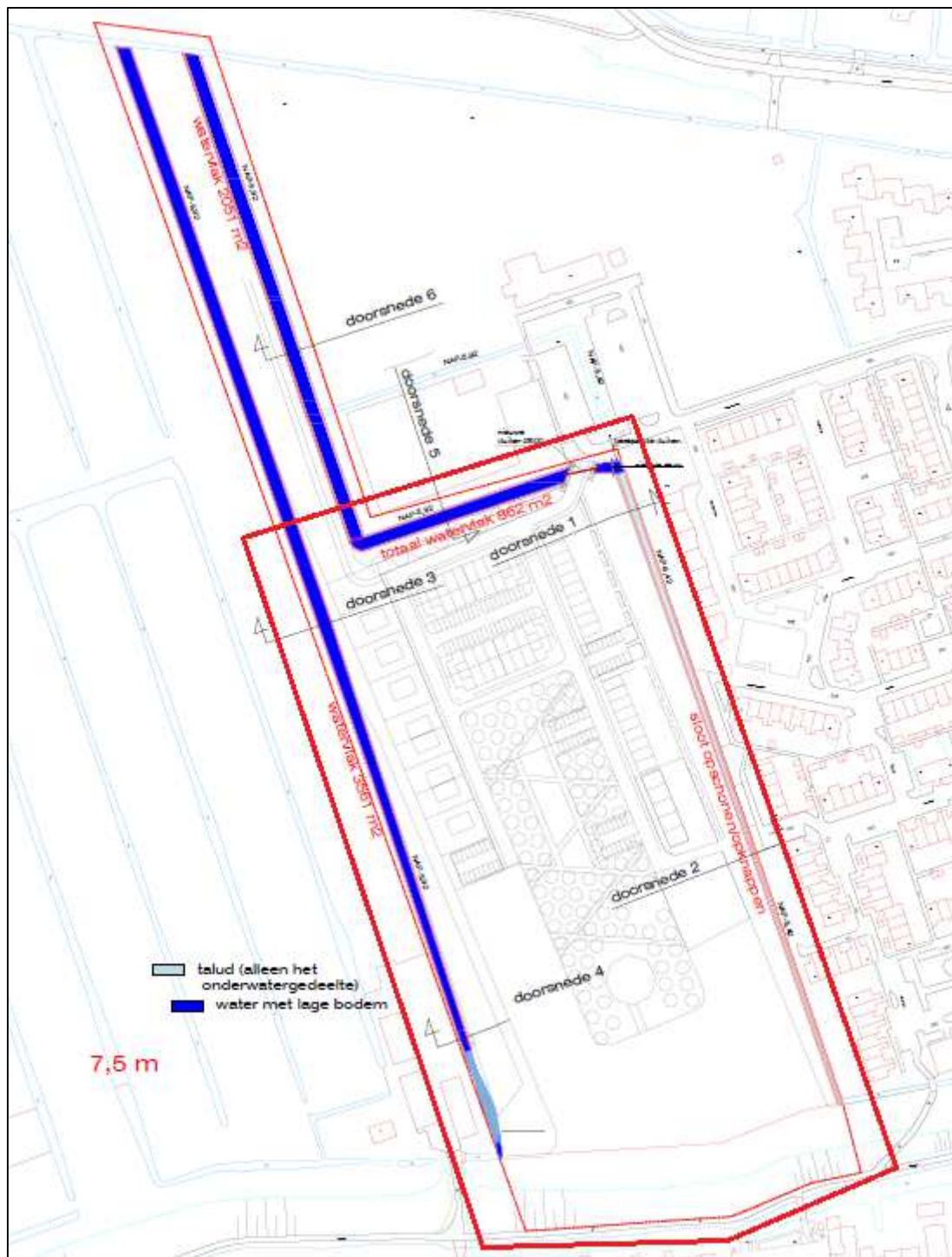
figuur 9: uitsnede watersysteemkaart (Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)



4.3.4 Toekomstige situatie

Het plangebied wordt opnieuw ingericht en de bestaande watergangen worden in het kader van de watercompensatie verbreed. De aanwezige dwarsverbinding tussen west en oost aan de zuidkant van het voetbalveld wordt gedempt. Dit te dempen water wordt 1 op 1 teruggebracht in het gebied. In figuur 8 zijn de nieuwe watergangen te zien. Het plangebied is met een rood kader aangegeven en duidelijk wordt dat niet alleen binnen het plangebied extra water wordt gegraven, maar tevens ook buiten het plangebied.

figuur 10: nieuwe watergangen (bron: gemeente Nieuwkoop, 6 februari 2017)



Kwantiteit

Binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. De verharding van fase 1 en 2 als gevolg van nieuwe bebouwing omvat ca. 5.474 m² aan woningen (inclusief tuinen) en 10.650 m² aan wegen en parkeren. Dit brengt een totaal van 16.124 m² aan verharding met zich mee. Uitgaande van het uitgangspunt van het waterschap dient er 15% compenserend water gerealiseerd te worden (15% van 16.124 = 2.419 m²).

Zowel binnen als buiten het plangebied (maar wel binnen hetzelfde peilvak) wordt in totaal 2.440 m² aan extra water gerealiseerd, waarmee er dus meer dan voldoende water gerealiseerd wordt (overschot van 21 m²). Er wordt dus voldaan aan de watercompensatie eisen van het hoogheemraadschap.

De oevers van de watergangen die grenzen aan openbaar gebied worden natuurlijk ingericht en de circulatie wordt bevorderd om het water op een natuurlijke wijze te verversen. Binnen de wijk wordt het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater opgevangen en afgevoerd naar het lokale watersysteem.

Profielen nieuwe watergangen

De nieuw te graven watergangen zijn ontworpen in samenspraak met het hoogheemraadschap om zorg te dragen dat deze niet te breed worden waardoor ongewenste opbrekingen voorkomen worden.

Kwaliteit

Voor het project zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, koper en lood. Dit komt ten goede aan de waterkwaliteit. Het huidige rioolstelsel is gemengd, waarbij bij hevige neerslag overstortsituaties vanuit het riool op het oppervlaktewater plaatsvinden. De planlocatie wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt direct op het oppervlaktewater geloosd. Afvalwater gaat via een separate leiding naar het rioolgemeal. Deze wijze van rioleren komt ten goede aan de capaciteit van de rioolwaterzuivering en de waterkwaliteit. Door het afkoppelen van regenwater van de riolering vermindert het aantal overstortsituaties vanuit het riool op het oppervlaktewater. Door het afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater wordt de aanvoer van vers regenwater vergroot (met name in de winter).

Tijdens de uitvoering wordt de doorstroming van oppervlaktewater gegarandeerd. In de uitwerking van de planning richting uitvoering van de werkzaamheden wordt hier rekening mee gehouden.

Kering

In het ontwerp wordt rekening gehouden met de waterkering (Hogedijk). De bebouwing blijft buiten de beschermingszone van de waterkering. Dit wordt middels de dubbelbestemming Waterstaat –Waterstaat in het bestemmingsplan vastgelegd.

Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland

In november 2015 tot september 2016 heeft divers overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. De uitgangspunten ten aanzien van waterkwantiteit en de profielen van de nieuwe watergangen zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg heeft Rijnland op dd

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het woningbouwplan op voorliggende locatie.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Wettelijk kader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht (zie hierna).

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de veroorzaker-betaalt").

Van de aanvrager van een omgevingsvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgetraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

Relatie met plangebied

Het plangebied ligt voor een groot deel binnen een zone die is aangemerkt als verwachtingsgebied. In dit gebied is onderzoek nodig indien dieper gegraven wordt dan 50 cm en als het gaat om ontwikkelingen die groter zijn dan 2.500 m². In voorliggend woningbouwplan wordt dieper gegraven dan 50 cm en ligt de oppervlakte ruim boven de 2.500 m². Archeologisch onderzoek is derhalve nodig.

In dit kader is door Bureau voor Archeologie in oktober 2015 een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. Het rapport is terug te vinden in de bijlage en hieronder zijn de resultaten integraal overgenomen.

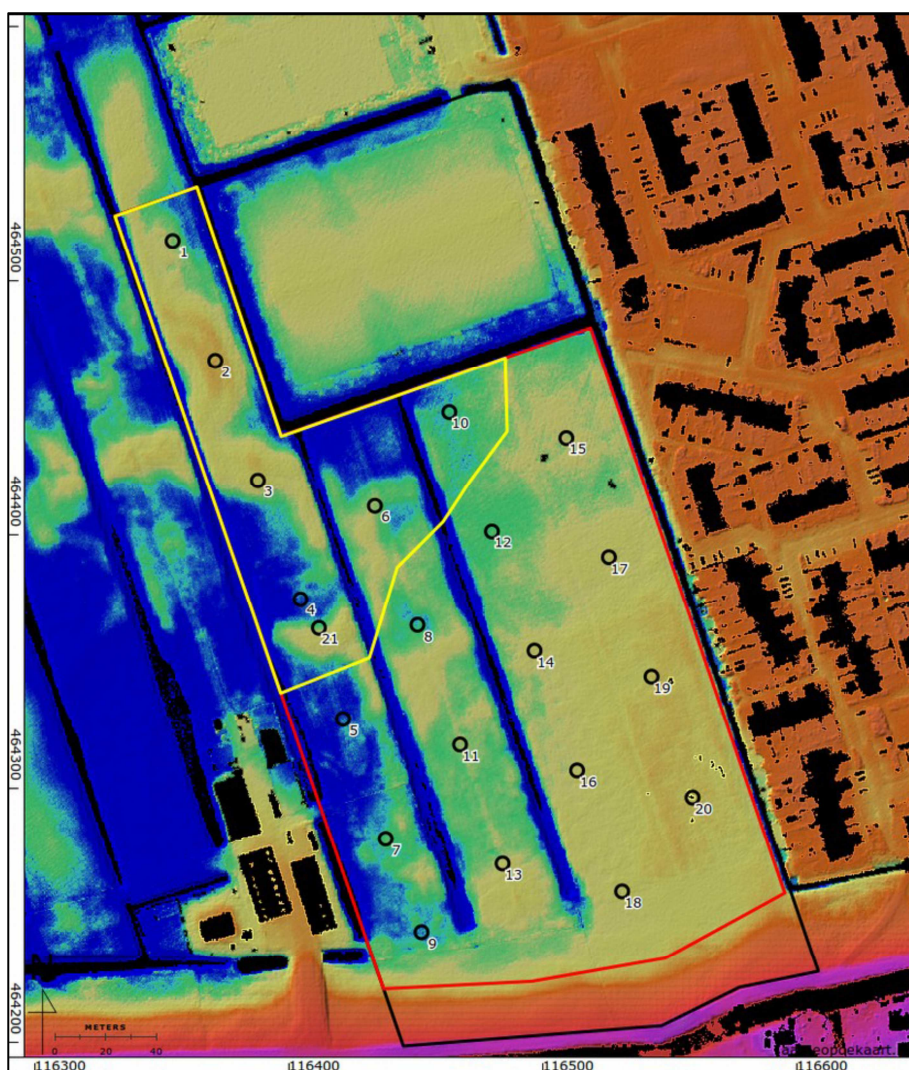
Het plangebied ligt in ArcheoRegio Hollands Veengebied in de polder Nieuwkoop. De top van het Pleistoceen ligt op ongeveer -9 m NAP (4,5 m -mv). Hierop liggen pakketten klei en veen. Het bovenste pakket veen is vrijwel geheel afgegraven. Op de hoogte-reliëfkaarten is een fijn vertakt systeem herkenbaar van langgerekte gebogen ruggen. Deze ruggen zijn kreekafzettingen die door reliëfinversie hoog in het landschap zijn komen te liggen. De oevers van de kreek vormen geschikte bewoningslocaties.

In het plangebied zijn 21 boringen gezet. De boringen zijn gezet tot minimaal 2 m en maximaal 4 m diep. Hieruit blijkt dat de top van de Basisveenlaag op 380 cm -mv ligt. Hierop liggen wad-kwelderafzettingen, lagunaire afzettingen en kreekafzettingen van de Formatie van Naaldwijk. De kreekafzettingen liggen alleen in het noordwestelijke deel van het plangebied. De verbreiding van de kreekafzettingen correspondeert met de ruggen in het landschap.

Bureau voor Archeologie adviseert om rekening te houden met eventuele archeologische waarden in de zone met kreekafzettingen in het noordwesten van het plangebied. Dit kan door af te zien van graafwerkzaamheden in dit deel van het plangebied, of door eventuele archeologische waarden nader in kaart te brengen door middel van een karterend booronderzoek. Bureau voor Archeologie adviseert de rest van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

In dit kader is een nader karterend onderzoek uitgevoerd binnen het aangegeven gebied, zie ook figuur 11.

figuur 11: de verbreiding van kreekafzettingen in het geel omgrensde gebied



Nader karterend veldonderzoek

In januari 2016 heeft Bureau voor Archeologie een nader karterend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden. Hieronder worden de conclusies integraal weergegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocol 4003. Het doel is de agrarische gronden te herontwikkelen naar boomgaard met park en spelruimte, woningbouw en woningbouw/zorgboerderij. Het gebied waarin deze ontwikkelingen zijn voorzien heeft een omvang van ongeveer zes hectare. Uit een verkennend booronderzoek in 2015 blijkt dat in het noordwesten kreekkruggen aanwezig zijn. Deze zijn onderzocht door middel van een karterend onderzoek.

Op de kreekkruggen kunnen archeologische resten aanwezig zijn uit het Neolithicum en recenter. Deze zijn gekarteerd uitgaande van methode B2 van de Leidraad Karterend onderzoek van de SIKB. In het plangebied zijn 23 boringen gezet met een 7 cm Edelmanboor en 3 cm guts tot op minimaal 200 cm diep en maximaal 400 cm diep.

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op grond daarvan wordt geconcludeerd dat archeologische vindplaatsen waarschijnlijk afwezig zijn.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Na uitvoering van de beide onderzoeken kan geconcludeerd worden dat het plangebied geen archeologische vindplaatsen bevat die in dit bestemmingsplan verder beschermd moeten worden. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2 Cultuurhistorie

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, wordt per 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden voor het bestemmingsplan.

Relatie met plangebied

Het plangebied bestaat uit de voormalige agrarische gronden (grasland) en een voormalig voetbalveld van de plaatselijke voetbalvereniging. Er zijn geen cultuurhistorische gebouwen of waarden aanwezig binnen het plangebied.

5 Milieu

5.1 Bedrijven en milieuzonering (niet-agrarisch)

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

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): *Bedrijven en milieuzonering* (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. Hierin zijn de bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een zogenaamde richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning.

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden is er sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden mogen in deze gebieden 1 afstandsstap verkleind worden.

Sportvelden

Ten noorden van het plangebied liggen de tennisbanen van tennisvereniging L.T.V. Noorden. Deze tennisbanen hebben verlichting. Voor tennisbanen met verlichting wordt alleen voor het aspect geluid een richtafstand gegeven. Dit gebied kan worden gekwalificeerd als een gemengd gebied vanwege diverse reeds aanwezige functies naast wonen (tennisbaan, voetbalvelden, agrarische bedrijven). Dit houdt in dat rekening mag worden gehouden met de vermindering van één afstandsstap conform de richtlijn. Er wordt een richtafstand van 50 meter gehanteerd. Deze mag derhalve verlaagd worden naar 30 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf (tennisbaan) tot de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De nieuw te realiseren woningen liggen op een afstand van meer dan 30 meter van de tennisbanen.

Hogedijk 6

Op dit adres is kampeerboerderij gevestigd. Naast logies met camping zijn op deze boerderij nog een beperkt aantal koeien (7 stuks rundvee) aanwezig. Op basis van de VNG publicatie kunnen de activiteiten van deze kampeerboerderij worden ingedeeld in milieucategorie 3.1. met een minimaal gewenste afstand van 50 meter in een rustige woonomgeving. Deze afstand dient gerekend te worden vanaf de grens van de inrichting. De geprojecteerde woningen liggen op meer dan 50 meter van de kampeerboerderij.

Simon van Capelweg 99

Op dit adres is een aannemersbedrijf gevestigd. Op basis van de VNG publicatie dient dit bedrijf te worden ingedeeld in milieucategorie 2 met een minimaal gewenste afstand van 30 meter in een rustige woonomgeving. Deze afstand dient te worden gerekend vanaf de grens van de inrichting. De geprojecteerde woningen liggen op meer dan 30 meter van de inrichtingsgrens.

Simon van Capelweg 109

Op dit adres is een café gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie dient een café te worden ingedeeld in milieucategorie 1, met een minimaal gewenste afstand van 10 meter in een rustige woonomgeving. Deze afstand dient te worden gerekend vanaf de grens van de inrichting. De geprojecteerde woningen liggen op meer dan 10 meter van de inrichtingsgrens.

Simon van Capelweg 111

Op dit adres is een café met kanoverhuur gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie dient een café te worden ingedeeld in milieucategorie 1, met een minimaal gewenste afstand van 10 meter in een rustige woonomgeving. Deze afstand wordt gerekend vanaf de grens van de inrichting. De geprojecteerde woningen liggen op meer dan 10 meter van de inrichtingsgrens.

Conclusie

Met het realiseren van de woningen worden geen bestaande bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.2 Agrarische bedrijven (geur en ammoniak)

Agrarische bedrijven kunnen milieuhinder veroorzaken voor milieugevoelige functies, zoals woningen. Twee belangrijke hinderaspecten zijn geur en ammoniak. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit en de Wet ammoniak en veehouderij. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste regels waaraan moet worden voldaan om milieuhinder van agrarische bedrijven te voorkomen. Wet geurhinder en veehouderij De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De gemeente Nieuwkoop is buiten een concentratiegebied gelegen. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Type gebied	Diercategorie	Norm niet-concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	Rgv	Max. 2 ouE/m ³
	Overige categorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
Buiten bebouwde kom	Rgv	Max. 8 ouE/m ³
	Overige categorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Gemeentelijk geurbeleid

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Dit om een gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De vaste afstanden kunnen daarbij worden verkleind en de geurnormen verhoogd. De noodzaak voor lokaal geurbeleid moet worden onderbouwd in een geurgebiedsvisie, waarbij in elk geval aandacht moet worden besteed aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied.

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 12 december 2013 de 'Geurgebiedsvisie Nieuwkoop' en de 'Geurverordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. Op basis van deze verordening:

- bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 50 meter;
- bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter conform de Wgv, uitgezonderd bestaande veehouderijen waarbij een bestaand geurgevoelig object uitbreiding belemmerd. In die gevallen bedraagt de afstand tenminste 25 meter;
- bedraagt de geurbelasting voor een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom van Langeraar maximaal 3,0 ouE/m³.

Voor het overige blijven de normen uit de Wgv gelden.

Wet ammoniak en veehouderij

Middels de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) worden natuurgebieden die gevoelig zijn voor verzuring (de zogenoemde zeer kwetsbare gebieden) beschermd tegen de uitstoot van ammoniak door veehouderijen. De wet is er in hoofdzaak op gericht om oprichting/uitbreiding/wijziging van veehouderijen tegen te gaan, indien de stallen van het bedrijf geheel of gedeeltelijk zijn gelegen in een zeer kwetsbaar gebied, dan wel in een zone van 250 meter rondom het zeer kwetsbare gebied. De Wav geeft overigens aan dat uitbreiding/wijziging van een veehouderij binnen de zone van 250 meter is toegestaan, mits de vergunde ammoniakemissie niet wordt overschreden.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 vallen agrarische activiteiten onder de werking van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn. Voor de veehouderijen is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor de geuremissie is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor de geuremissie niet is vastgesteld, waaronder melkrundvee) gelden. Een veehouderij met dieren waarvan geen geuremissie is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. Maar omdat de gemeente Nieuwkoop een 'eigen' geurverordening heeft vastgesteld kunnen deze afstanden worden verkleind tot respectievelijk 50 en 25 meter. Voorts is in het Activiteitenbesluit voor veehouderijen de regelgeving van de Wet ammoniak en veehouderij opgenomen (zie boven).

Relatie met voorliggend plan

Hogedijk 7

Op het perceel van Hogedijk 7, grenzend aan de westkant van het plangebied, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft hier een veeteeltbedrijf. Het laatste controlebezoek op grond van de Wet milieubeheer is uitgevoerd op 6 juni 2008. Uit de rapportage blijkt dat het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing is. Tijdens het bezoek waren geen varkens meer op het bedrijf aanwezig. De veestapel op het bedrijf werd volgens het rapport afgebouwd en bedroeg in 2008 15 stuks vleesvee, 5 stuks jongvee, 2 stieren en 100 schapen.

Geurbelasting

Om inzicht te krijgen in de geurbelasting is door de Omgevingsdienst West-Holland een worst-case berekening gemaakt met behulp van V-Stacks vergunning. In de berekening is ervan uitgegaan dat de 100 schapen zich in de dichtsbij de woonwijk gelegen stal (varkensstal) bevinden en het vleesvee in de rundveestal. De geurbelasting die deze situatie oplevert bedraagt 1,5 OU op 100 m en 5 OU op 50 m van de stal. Op 50 m is dus op basis van de norm uit de Wgv sprake van een overschrijding. Deze situatie is een worst-case benadering want normaal gesproken worden niet alle schapen op stal gehouden, maar het geeft wel aan dat ook de geurbelasting een aandachtspunt vormt. De rechten van het bedrijf moeten duidelijk worden vastgelegd. Dit wordt in voorliggend bestemmingsplan geregeld door een gebiedsaanduiding op te nemen (milieuzone geurhinder) waarbinnen geen geurgevoelige objecten (woningen) mogen worden opgericht. Daarnaast geldt overigens dat de geprojecteerde woningen op ruime afstand vanaf deze gebiedsaanduiding liggen.

5.3 Bodem

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan grote invloed hebben op de keuze van een bepaalde functie en/of uitvoerbaarheid van een plan. Voor de functie wonen gelden bijvoorbeeld andere normen dan voor de functie bedrijven. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een plan kan het nodig zijn dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit kan een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 zijn. Dit onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van een verplichting voortvloeiend uit de Woningwet of de Wet milieubeheer.

Op basis van artikel 8 van de Woningwet moet worden voorkomen dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond. Dit om schade en/of gevaar voor de gezondheid van gebruikers te voorkomen. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bij de Wet milieubeheer moet bij het realiseren van bedrijfsbestemmingen veelal een zogenaamde nulsituatie worden vastgelegd.

In opdracht van de gemeente Nieuwkoop heeft Sigma Bouw & Milieu op 2 mei 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen behorende bij het plangebied. De conclusies uit dit rapport zijn hieronder integraal opgenomen. Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd.

Op basis van de gestelde hypothese is de onderzoeklocatie met uitzondering van het dijkperceel in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De boven- en ondergrond ter plaatse van de onderzoeklocatie, met uitzondering van het dijkperceel, bevat plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten

verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” dient formeel verworden te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Ter plaatse van het dijkperceel is in de bovengrond o.a. een sterk verhoogd gehalte lood (zware metalen) gemeten. Aangezien in dit geval de interventiewaarde wordt overschreden geldt hiervoor formeel aanvullend onderzoek.

Er wordt aangeraden een aantal zaken aanvullend te onderzoeken:

- De aangetroffen asbestverontreiniging nabij de dam;
- waterbodemonderzoek te dempen sloten;
- Aanvullend historisch onderzoek (ligging voormalige sloten, dammen e.d.);
- Kwaliteit dempingsmateriaal gedempte sloten;
- Nader onderzoek in het dijktaalud (alleen wanneer dit onderdeel van de te ontwikkelen locatie is/blijft).

Door de gemeente wordt een bus-melding voorbereid.

5.4 Ecologie

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

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door Dresmé&VanderValk in oktober 2015 een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

5.4.1 Soortenbescherming

Ter plaatse van de meest noordelijke sloot (voetbalveld) twee exemplaren van de zwanebloem aangetroffen. Deze soort van tabel 1 is vrijgesteld van de ontheffingsplicht bij ruimtelijke ingrepen. Wel geldt de zorgplicht en dat betekent dat, als deze sloot wordt gedempt of vergraven, exemplaren dienen te worden verplaatst.

Op basis van de terreinkenmerken en de verspreidingsgegevens van beschermde soorten kunnen de soortengroepen grondgebonden zoogdieren, reptielen, insecten en overige diersoorten op voorhand worden uitgesloten. In deze rapportage zijn de effecten op de soortengroepen flora, broedvogels, vleermuizen, rugstreeppad en vissen beoordeeld.

Alleen algemeen voorkomende broedvogels, zoals eend, meerkoet en Kievit kunnen worden verwacht. Deze broedvogelsoorten zijn flexibel in het kiezen van een nieuwe nestlocatie. Voor het komende broedseizoen kan sprake zijn van broedgevallen. Indien een nest of nesten aanwezig is/zijn van (algemeen voorkomende) broedvogels kunnen bouwwerkzaamheden verstorend zijn voor broedvogels.

Indien buiten het broedseizoen (indicatie maart-juli) wordt gewerkt, of voorafgaande door een ecoloog uitgesloten kan worden dat sprake is van een broedgeval, bestaan geen belemmeringen voor de bouwwerkzaamheden.

5.4.2 Gebiedsbescherming

Het ecologisch onderzoek spreekt nog over de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Inmiddels is dit gewijzigd naar Natuurnetwerk Nederland (NNN). Met de actualisatie van 16 december 2016 is dit ook overgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. De te beschermen belangen zijn echter gelijk gebleven en hieronder wordt nog gesproken over EHS. Daar waar EHS staat, wordt dus in de huidige regelgeving NNN bedoelt.

Het plangebied grenst aan de ecologische hoofdstructuur zoals door de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening. Een deel van het projectgebied is aangewezen als EHS, zie onderstaand figuur. Ongeveer 5 woningen zijn volgens het huidige plan in de EHS geprojecteerd. De bouw van deze woningen is in strijd met de EHS.

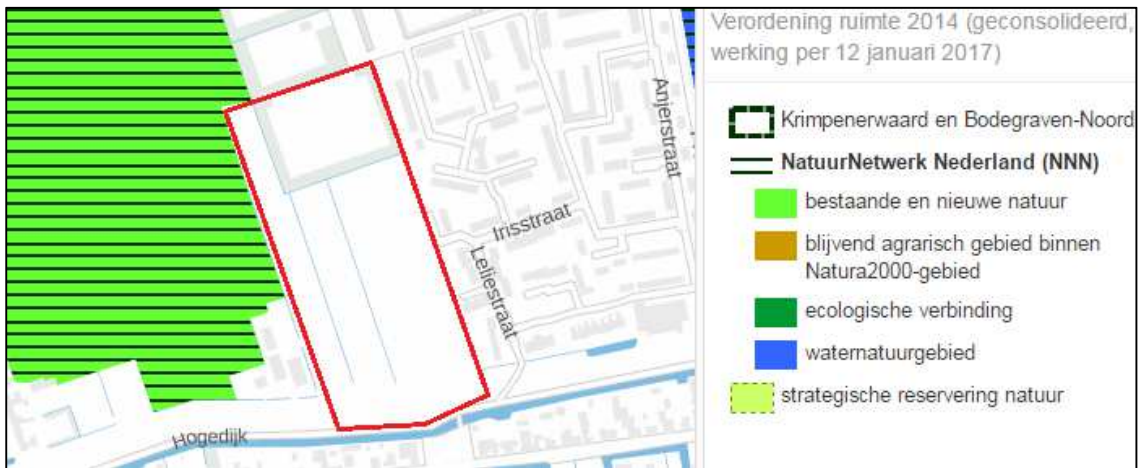
figuur 12: EHS in relatie tot plan (uit 2015)



Echter, bij het toewijzen van de EHS is abusievelijk dit kleine stuk meebestemd als EHS. Het uitgangspunt is destijds geweest de contouren van het bestaand bebouwd gebied én de voorliggende woningbouwontwikkeling in het kader van de provinciale woningbouwafspraken en de ontwikkeling van de Noordse buurt (zie ook paragraaf 3.2.1). Het deel van het plangebied dat nu op basis van bovenstaande figuur binnen de EHS ligt, betreft het huidige voetbalveld, dat juist op basis van de provinciale verordening binnen bestaand stads- en dorpsgebied ligt. Er is derhalve sprake van een omissie in de EHS kaart. Bovendien betreft het hier nog een te ontwikkelen EHS gebied: op dit moment bestaat het gebied nog uit agrarische gronden en is geen sprake van enige ecologische waarden.

Deze omissie is bij de actualisatie van 16 december 2016 hersteld en het plangebied maakt op dit moment (februari 2017) ook geen deel meer uit van het NNN (EHS), zie onderstaande figuur.

figuur 13: NNN (EHS) in relatie tot plan (2017)



Natura 2000 gebieden

Het projectgebied is nabij het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse plassen & De Haeck gelegen. Het tussengelegen gebied bestaat uit een watergang langs de Hogedijk, de lintbebouwing ten zuiden en de woonwijk aan de oostzijde van Noorden. Gezien het tussengelegen gebied bestaande uit een watergang, de lintbebouwing met tuinen en de tussengelegen doorgaande weg kunnen externe effecten, behalve trilling, effecten op de waterhuishouding en stikstof, als gevolg van de bouwwerkzaamheden of woninguitbreiding worden uitgesloten.

Stikstof

Het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse plassen & De Haeck is gevoelig voor stikstof. De kranswierwateren, blauwgraslanden, vochtige heide en overgangs- en trilvenen die in het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse plassen & De Haeck voorkomen, zijn gevoelig voor stikstof. De gebruiksfase van de woningen met de bijbehorende toename van verkeer veroorzaken een verhoging van uitstoot van stikstofoxiden door de verwarming van de woningen en uitlaatgasen van gemotoriseerd verkeer.

In dit kader is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Tauw. Deze berekening is gemaakt met het door het ministerie vrijgegeven programma Aeries. De notitie stikstofdepositie van Tauw is terug te vinden als bijlage. De resultaten zijn hieronder verwerkt.

figuur 14: Natura 2000-gebied Nieuwkoopse plassen & De Haeck nabij projectgebied (Nieuwkoopse plassen & De Haeck in geel, bron: min EZ.); rood kader: globale ligging plangebied



Effecten op Natura 2000

Uit de berekening blijkt dat in stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en de Haeck sprake is van stikstofdepositiewaarden van tussen de 0,14 en 7,24 in de beoogde situatie. De grenswaarde van dit Natura 2000-gebied is momenteel 0,05 mol N/ha/jr. De depositie in de beoogde situatie is dus hoger dan de grenswaarde. Daarom is het project vergunningsplichtig. De depositietoenames ten gevolge van het plan in stikstofgevoelige habitattypen in het Natura 2000-gebied liggen tussen de 0,08 en 0,91 mol N/ha/jaar. Deze toename is lager dan 3,0 mol en dus vergunbaar indien er voldoende ontwikkelruimte beschikbaar is.

Effecten op Beschermd natuurmonumenten

De stikstofdepositie neemt met 0,01 mol /ha/jaar toe in het Beschermd natuurmonument Schraallanden Utrecht-West. Deze toename is dusdanig beperkt dat een effect op de natuurwaarden van dit gebied zijn uitgesloten. Er is geen sprake van meetbare depositietoename in overige Beschermd natuurmonumenten. Hiervoor is dus ook geen Nb-wet vergunning(aanvraag) nodig.

Overige effecten

Vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) is het noodzakelijk om uit te sluiten dat er sprake is van significant negatieve effecten van het project op de instandhoudingsdoelen van het gebied. Het project kan van invloed zijn op deze doelen door stikstofemissies en door overige invloeden als geluid, verlichting en trilling. Effecten door stikstof zijn eerder in deze paragraaf bepaald. Tauw heeft een notitie opgesteld waarin de overige effecten getoetst worden. Deze notitie is als bijlage toegevoegd, de resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

De aanleg- en gebruiksfase van het woningbouwproject Driekoppenland leidt niet tot significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, door invloeden anders dan stikstofemissie. De overige effecten reiken niet tot verder weg gelegen gebieden die zijn beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998.

Vergunningaanvraag Nbw

Voor wat betreft stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck is sprake van habitattypen waarvoor de nu geldende kritische depositiewaarde (KDW) wordt overschreden. Voor deze gebieden is de Programmatische Aanpak Stikstofdepositie (PAS) van toepassing.

Vergunningplicht

Voor het antwoord op de vraag of er sprake is van een vergunningplicht op grond van de Nbw dient gekeken te worden naar de beoogde situatie (de gebruiksfase). Op basis van de bij de aanvraag gevoegde AERIUS berekening hebben wij vastgesteld dat voor het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck sprake is van een stikstofdepositie die hoger is dan de voor dat gebied geldende grenswaarde. Hierdoor is er sprake van een vergunningplicht voor de gevraagde activiteit met betrekking tot dit gebied.

Verleende vergunning Nbw

De notities laten zien dat de bijdrage aan stikstofdepositie beschikbaar is binnen de aanwezig zijnde ontwikkelingsruimte. Daarnaast past de benodigde ontwikkelingsruimte binnen onze Beleidsregel toedeling Ontwikkelingsruimte Programmatische Aanpak Stikstof Zuid-Holland 2015, segment 2 en de beleidsregel van de provincie Utrecht.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de gevraagde ontwikkelingsruimte kan worden toebedeeld en dat een vergunning op grond van artikel 19d, eerste lid, van de Nbw kan worden verleend. De definitieve beschikking is op 14 oktober 2016 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland afgegeven.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

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

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

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Relatie met het plan

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat in de directe omgeving alleen een ondergrondse hogedrukaardgasleiding¹ aanwezig is. Er zijn geen andere risicobronnen in de omgeving aanwezig.

De hogedrukaardgasleiding loopt ten noorden van de planlocatie langs de Molenweg op een afstand van ca 300 meter van de planlocatie. Volgens de risicokaart geldt voor deze leiding

1 _____

¹ Leidinggegevens: leidingnr. W-529; diameter 12 inch; werkdruk 40 bar.

een invloedsgebied van 140 meter. De planlocatie ligt dan ook buiten het invloedsgebied. Er zijn geen belemmeringen te verwachten als gevolg van deze leiding.

In de directe omgeving van het te ontwikkelen Land van Koppen zijn geen risicobronnen aanwezig waarmee bij de ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden.

5.6 Geluid

De omgevingsdienst West-Holland heeft in het kader van de planvorming het project getoetst aan de relevante geluidsaspecten. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

Verkeerslawaai

In de omgeving van het Land van Koppen liggen als relevante wegen de Hogedijk, de Simon van Capelweg en de wegen in de aansluitende bestaande woonwijk.

Voor de Hogedijk en de aansluitende wegen in de bestaande woonwijk geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur is geen toetsing aan de Wet geluidhinder nodig.

Op de Simon van Capelweg is de maximum snelheid 60 km/uur. Uit de beschikbare verkeersmilieukaart (VMK) van de gemeente Nieuwkoop blijkt dat de Lden=48 dB contour op een afstand van 27 meter van deze weg ligt. De afstand van de Simon van Capelweg tot het plangebied

bedraagt ca. 60 meter. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een inrichting zoals bedoeld artikel 41 van de Wet geluidhinder. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Railverkeer

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een spoorlijn. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Luchtverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zogenaamde 20 Ke-zone van de luchthaven Schiphol. Daarnaast ligt het bouwplan niet binnen de zone voor bouwbeperkingen op grond van het luchthavenbesluit. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden dat is beschreven in de Wet luchtkwaliteit. Een belangrijk verschil met het oude besluit Luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving. Sinds het vaststellen van het zogenoemde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) begin 2009 is de NIBM-regeling versoepeld van maximaal 1% naar maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van fijnstof en NO₂. Dit betekent dat een project drie keer zo veel fijnstof of NO₂ mag voortbrengen om nog binnen de NIBM-grens te blijven. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM10 wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

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

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

Relatie met het plan

Er worden minder dan 1500 woningen gerealiseerd. Hierdoor draagt het plan "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Goed woon- en leefklimaat

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient ook afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om woningen op deze locatie te realiseren. Op www.atlasleefomgeving.nl (ge raadpleegd op 23 september 2015) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de groot-schalige achtergrondconcentraties in 2013 van fijnstof PM₁₀ 20,17 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 13,26 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 16,06 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

De huidige achtergrondwaarden liggen beduidend lager dan de grenswaarden. Een goed woon- en leefklimaat op de projectlocatie is hiermee gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van woningbouw op voorliggende locatie.

5.8 M.e.r.-beoordeling

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan be-

paalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

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

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

Met de mogelijkheid tot realisatie van 54 woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

1. Kenmerken van het project

Op de locatie van voormalige agrarische gronden en een bestaand voetbalveld wordt het woningbouwplan mogelijk gemaakt. Met dit bestemmingsplan worden 54 woningen gerealiseerd.

2. Plaats van de projecten

De woningbouw wordt gerealiseerd deels binnen het bestaand bebouwd gebied (sportveld) en deels buiten het bestaand bebouwd gebied (agrarische grond). De planlocatie sluit aan op de woonkern Noorden en gaat onderdeel uitmaken van deze woonkern. Aan de westkant blijven de agrarische gronden liggen. Het plangebied ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Het woningbouwplan genereert verkeersbewegingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Echter, zoals in paragraaf 5.7 reeds vermeld, zorgt de verkeersgeneratie niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan heeft daarnaast ook geen negatief effect op de naastgelegen (nog te ontwikkelen) ecologische hoofdstructuur. Het effect van de verkeersbewegingen op het naastgelegen Natura 2000 gebied zorgt ook niet voor significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoeleinden van het Natura 2000 gebied.

Conclusie

De herontwikkeling van bedrijf naar woningbouw op voorliggende locatie leidt niet tot een significant negatief milieueffect, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

6 Juridische paragraaf

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. In voorliggend plan is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan met directe bouwtitel. Dit heeft geresulteerd in een globaal bestemmingsplan waarbij zo veel mogelijk flexibiliteit ingebouwd is om de woningen te realiseren. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

Op dit bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent onder meer dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

6.2 Systematiek

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

Inleidende regels

Begripsbepalingen

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

Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

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

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden onder-

gebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

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

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

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

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

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

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

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

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

Afwijken van de gebruiksregels: Het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregel kan worden verleend ten behoeve van functies,

die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

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

Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6.3 Beschrijving per bestemming

Artikel 3 Groen

Ter bescherming en behoud van het openbaar groen wordt het aanwezige groen en de boomgaard bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming is het mogelijk om zaken als speelplaatsen, voet- en fietspaden, perceelontsluitingen, volkstuinen en waterlopen te realiseren. Binnen de bestemming mag er niet worden gebouwd behoudens voorzieningen voor algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Verkeer

Binnen de bestemming Verkeer wordt de ontsluiting geregeld en het parkeren op openbaar terrein. Ook voet- en fietspaden kunnen binnen deze bestemming worden gerealiseerd, wat tevens geldt voor plantsoenen en groen.

Artikel 5 Water

Het in het plangebied aanwezige water wordt als zodanig bestemd en is bedoeld voor water, bruggen, recreatief medegebruik, groenvoorzieningen (natuurlijke oevers, rietkragen etc), steigers en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen de bestemming water is het niet toegestaan om te bouwen, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, steigers en overige bouwwerken.

Artikel 6 Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan het deel van het plangebied dat als uitgeefbare grond is aangewezen. Er zijn alleen bestemmingsvlakken aangewezen en geen bouwvlakken. In de regels is opgenomen hoeveel woningen er maximaal gebouwd mogen worden. Alle typen (grondgebonden)woningen zijn binnen deze bestemming toegestaan, van tussenwoningen tot vrijstaande woningen. Wel is een maximum goot- (6 meter) en nokhoogte (11 meter) aangegeven.

Bijgebouwen/aan- en uitbouwen

De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen is gesteld op 3 meter en 5,5 meter. Daarnaast is bepaald dat, afhankelijk van de perceelsgrootte, per woning maximaal 60% van het perceel mag worden bebouwd. Ook is er een beperking gegeven aan de totale inhoud.

Maximum bebouwingspercentage

De omvang van de bebouwing is beperkt door een combinatie van een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel en een maximale omvang bijgebouwen/aan- en uitbouwen. Een bouwperceel mag nooit voor meer dan 60% worden bebouwd. Het maximum bebouwingspercentage is een absolute grens. Naar keuze kan dit worden ingevuld met een hoofdgebouw en/of bijgebouwen/aan- en uitbouwen. Maar daarbij zijn de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Beroepsmatige activiteit aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroepsmatige activiteit. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen, is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend tot een maximum van 45 m². Onder voorwaarden is een afwijkingsregel opgenomen om bedrijf aan huis toe te staan.

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

De Hogedijk betreft een regionale waterkering. Deze zal conform het beleid van het hoogheemraadschap en het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering krijgen. Hiermee wordt de functie van de regionale kering juridisch verankerd in het bestemmingsplan.

6.4 Verbeelding

Er is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan. Uitgangspunten zoals water, groen en de ontsluiting zijn wel strak bestemd. De toekomstige woningen zijn niet ingetekend, maar er is gekozen voor een globale woonbestemming met ruime bouwvlakken, op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De gemeente is eigenaar van de gronden die in exploitatie genomen worden. Nu er geen derden betrokken zijn waarop deze kosten (gedeeltelijk) verhaald moeten worden, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De exploitatiekosten worden verrekend via de gronduitgifte door de gemeente.

Voor het plan is een grondexploitatie opgesteld. Een eventueel tekort in deze grondexploitatie wordt gedekt uit de beschikbare reserve, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate verzekerd is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan. In deze paragraaf wordt ingegaan op het planvormingsproces vanaf de start en de gegeven reacties in het kader van het bestuurlijk vooroverleg. Ook wordt aangegeven hoe met de zienswijzen wordt omgegaan.

7.2.1 Planvormingsproces

Op initiatief van de stichting Driekoppenland (een burgerinitiatief van een aantal inwoners van de kern Noorden) is, met ondersteuning van stedenbouwkundige Ton Hinse, samen met de inwoners van Noorden een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de locatie Land van Koppen. Vanuit een aantal varianten zijn ze in overleg met inwoners gekomen tot het plan zoals dat is aangeboden aan de gemeente Nieuwkoop. Dit plan is door de gemeente Nieuwkoop verwerkt tot het voorliggende bestemmingsplan Driekoppenland. Om te komen tot het plan zoals dit aan de gemeente ter vaststelling is aangeboden, zijn er meerdere informatieavonden georganiseerd. Ook is er gesproken met de bewoners die direct grenzend aan het plangebied wonen. Dit heeft geleid tot een plan dat rekening houdt met de belangen van de direct aan-

wonenden, maar ook tegemoet komt aan de wensen van de overige inwoners van de kern Noorden.

Belangrijk punt van de planvorming is de ontsluiting van het van het gebied voor autoverkeer. Dit is geregeld via de Gerberastraat en de noodontsluiting via de Irisstraat. Op basis van verkeersstellingen en prognoses is bepaald dat ook met een toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de nieuwe woonwijk/buurt de capaciteit van de Gerberastraat ruim voldoende is om dit nieuw te ontwikkelen gebied te kunnen ontsluiten. In het geval van calamiteiten kan de noodontsluiting bij de Irisstraat als 2e ontsluiting dienen. De Gerberastraat gaat ook als ontsluiting dienen tijdens de ontwikkeling van het gebied.

Een aantal inwoners van de kern Noorden kon zich niet vinden in de keuze ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied. Zij waren van mening dat ze onvoldoende en te laat zijn betrokken bij de planvorming op dit punt. Daarnaast waren zij van mening dat het ook van belang is de maatschappelijke kosten en baten mee te wegen bij de keuze voor de ontsluiting van de wijk. Dit heeft ertoe geleid dat er een Maatschappelijk Kosten Baten Analyse (MKBA) is opgesteld voor verschillende ontsluitingsvarianten van de wijk Driekoppenland (Quick Scan MKBA Land van Koppen, Decisio 23 januari 2017). Deze MKBA is in samenspraak met belanghebbenden opgesteld. Uiteindelijk heeft deze rapportage niet geleid tot andere inzichten ten aanzien van de ontsluiting van de wijk. Op termijn behoort een extra ontsluitingsweg nog wel tot de mogelijkheden. Het maakt nu geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

7.2.2 Wettelijk (voor)overleg

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

Het concept bestemmingsplan is toegezonden aan diverse partners. Onderstaand de instanties die gereageerd hebben, inclusief hun reactie en eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

Gasunie

Op 20 december 2016 is de reactie van de Gasunie ontvangen. Zij komen tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze (Gasunie) dichtst bij gelegen aardgas-transportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Veiligheidsregio Hollands Midden

op 28 december 2016 heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden haar reactie gegeven. Ook zij geven aan dat de in de nabijheid gelegen aardgasleiding op voldoende afstand ligt en geen belemmering vormt voor het plangebied.

Daarnaast geven zij nog een aantal adviezen ten aanzien van een adequate brandweezorg, bluswatervoorzieningen en draagvermogen van de bestaande bruggen. Deze adviezen worden meegenomen in de nadere uitwerking van het bouwplan.

Gemeente Alphen aan den Rijn

Op 15 december heeft de gemeente Alphen aan den Rijn aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op het concept bestemmingsplan Driekoppenland.

Provincie Zuid-Holland

OP 13 december 2016 heeft de provincie Zuid-Holland haar reactie gegeven op het concept bestemmingsplan. De provincie geeft aan dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid. Wel vraagt zij nog aandacht voor een stukje EHS dat in de oude Verordening Ruimte binnen het plangebied lag. Dit is inmiddels, met de vaststelling van de huidige Verordening Ruimte op 16 december 2016 hersteld.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 26 januari 2017 is de reactie van het hoogheemraadschap van Rijnland ontvangen. Hieronder de reactie en beantwoording opgesomd:

- Rijnland verzoekt het verouderde beleid zoals genoemd in de waterparagraaf te actualiseren.
Reactie: dit is aangepast in de toelichting, paragraaf 4.3.
- Watercompensatie lijkt weinig en deel compensatie ligt binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering. Dit mag niet gebruikt worden als watercompensatie.
Reactie: zowel 15% van de totale verharding als de huidige te dempen watergangen worden gecompenseerd in en buiten het plangebied. De geplande strook binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering komt te vervallen.
- De watergang aan de oostzijde van het plangebied valt binnen een ander peilvak en kan derhalve niet aangemerkt worden als watercompensatie.
Reactie: ter compensatie hiervan is extra water gegraven buiten het plangebied, maar binnen hetzelfde peilvak.
- het is vanuit waterbeheer wenselijk om de afvoer vanuit het plangebied aan te takken op de hoofdwatergang ten westen van het plangebied.
Reactie: dit wordt bij de verdere uitwerking meegenomen
- In verband met onderhoud is het aan te bevelen om aan minimaal één zijde van de watergang een strook van 2 m als openbare zone te bestemmen.
Reactie: alle omliggende gronden binnen het plangebied die grenzen aan een watergang zijn bestemd als openbaar gebied middels de bestemming Groen.
- Het is aan te bevelen om in het bestemmingsplan voorschriften op te nemen ten aanzien van steigers boven het open water om de waterkwaliteit en waterbeleving in stand te houden.
Reactie: de uit te geven woonkavels grenzen in dit plan niet aan het water, waardoor particulieren geen steigers kunnen realiseren. Wel zijn voor de volledigheid regels opgenomen binnen de waterbestemming die het ongelimiteerd aanleggen van steigers tegengaan.
- Binnen het beoordelingsprofiel van de waterkering mogen geen bomen geplant worden die hoger groeien dan 5 meter.
Reactie: de te realiseren boomgaard ligt ver buiten het beoordelingsprofiel van de waterkering. Bij aanleg zal desalniettemin getoetst worden aan het leggerprofiel van de waterkering.
- Een aantal werken van dit plan zijn vergunningplichtig in het kader van de Keur van Rijnland.
Reactie: voor de vergunningplichtige werken zoals het dempen en graven van water wordt een watervergunning aangevraagd.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Verkeerstellingen

Bijlage

1.2 Archeologisch onderzoek

Bijlage

1.3 Nader archeologisch onderzoek

Bijlage

1.4 Bodemonderzoek

Bijlage

1.5 Quicksan ecologie

Bijlage

1.6 Stikstofberekening

Bijlage

1.7 Overige effecten natuurbescherming