

omgevingsvergunning
Dorpsstraat 15-17,
Nieuwkoop
 Gemeente Nieuwkoop



Planstatus: concept

Plan identificatie: NL.IMRO.0569.ROBDorpsstraat15-C001

Datum: 1 juni 2021

Contactpersoon Buro SRO: S. Koop | R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR210030

Opdrachtgever: Blauwdruk Bouw

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleid en regelgeving	10
3.1 Nationaal beleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1 Milieueffectrapportage	18
4.2 Bodem	19
4.3 Geluid	20
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Bedrijven & milieuzonering	21
4.6 Externe veiligheid	22
4.7 Ecologie	23
4.8 Water	26
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.10 Parkeren en verkeer	30
5 Economische uitvoerbaarheid	33
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de vrijstaande woning en de achtergelegen bedrijfsloods aan de Dorpsstraat 15-17 in Nieuwkoop te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren. Het beoogde plan bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw met negen appartementen.

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Reparatieplan Kern Nieuwkoop 2015' en zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse bestaat de mogelijkheid om drie woningen te ontwikkelen. De beoogde realisatie van een appartementengebouw met negen appartementen is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan het appartementengebouw mogelijk gemaakt worden.

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als onderbouwing van de voorgenoemde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

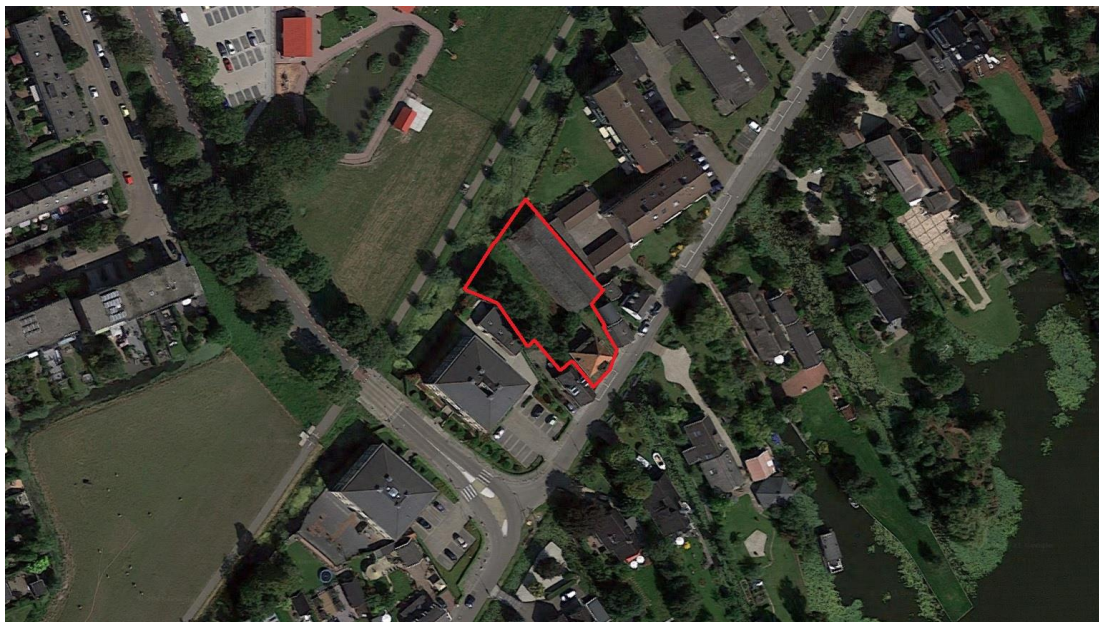
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat 15-17 te Nieuwkoop. Ten zuidoosten van het plangebied liggen de Nieuwkoopse Plassen. De planlocatie is kadastraal bekend onder de gemeente Nieuwkoop, sectie A, percelen 5025, 5305, 5567 en 8885.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



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

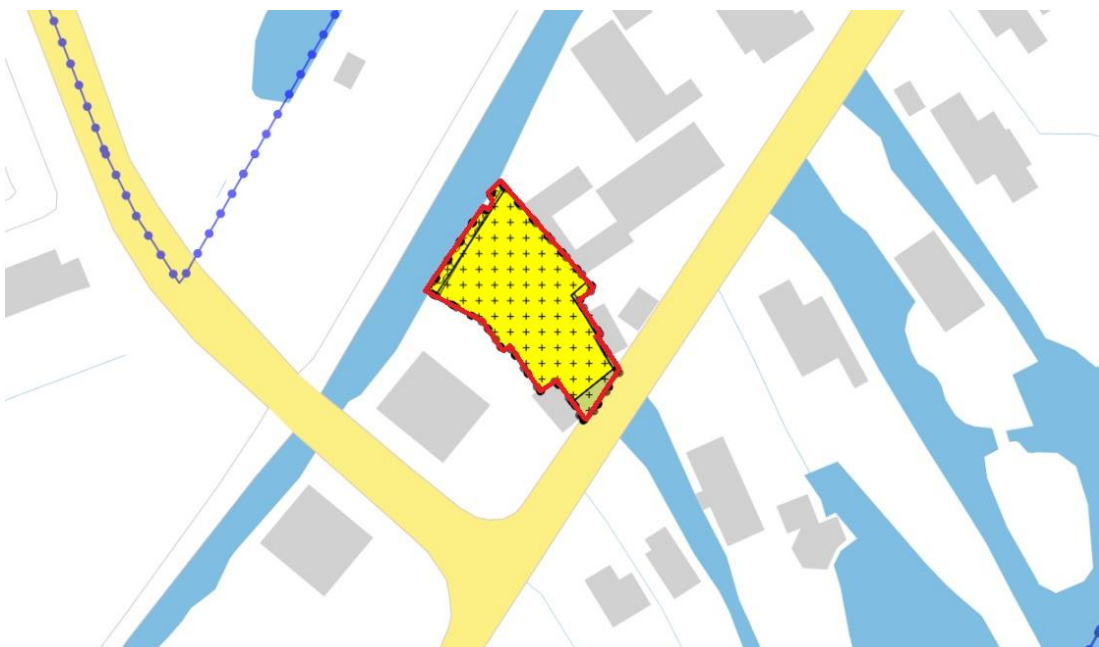


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied zijn gelegen binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan Kern Nieuwkoop 2015', vastgesteld door de raad van de gemeente Nieuwkoop op 15 oktober 2015.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Kern Nieuwkoop 2015'.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan Kern Nieuwkoop 2015', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met de uitoefening van beroepen aan huis. De gronden zijn tevens bestemd voor onder andere erven, tuinen, parkeervoorzieningen, in- en uitwegen en groenvoorzieningen. Ter plaatse van het plangebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal drie wooneenheden zijn toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 m en 10 m.

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Daarnaast zijn onder andere parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en waterlopen toegestaan. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Naast de enkelbestemmingen zijn er voor de gronden van het plangebied twee dubbelbestemmingen opgenomen. Voor het hele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van archeologische waarden.

De meest noordwestelijke strook van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de waterkering.

De beoogde ontwikkeling van een appartementengebouw met in totaal negen appartementen is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan het appartementengebouw mogelijk gemaakt worden, waarbij een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moet worden. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationaal provinciaal en gemeentelijk beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de (milieu)wetgeving. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan de orde en de maatschappelijke uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Dorpsstraat 15-17 staat een vrijstaande woning met daarachter een bedrijfsloods. De woning en de bedrijfsloods verkeren in een slechte staat. Achter de woning ligt een diepe tuin die grenst aan de Ringvaart. De bedrijfsloods ligt naast de tuin en is te bereiken door middel van een inrit langs de woning. In de huidige situatie wordt de bedrijfsloods gebruikt voor opslag en voorheen voor de opslag van boten.

De navolgende afbeelding toont de woning, met daarachter de bedrijfsloods in de huidige situatie.



Huidige situatie (bron: Google Maps)

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van het bebouwingslint van de Dorpsstraat. Aan dit bebouwingslint bevinden zich voornamelijk woningen, maar ook bedrijven en maatschappelijke functies zoals een kerkgebouw. De woningen aan de zuidoostzijde van het bebouwingslint liggen aan de Nieuwkoopse Plassen.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de woning en bedrijfsloods die in een slechte staat verkeren gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een appartementengebouw gerealiseerd met in totaal negen appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit één bouwvolume met een moderne uitstraling. De goot- en bouwhoogte van het beoogde appartementengebouw bedraagt respectievelijk circa 6,6 en 10,6 m.

Op de begane grond worden vier appartementen mogelijk gemaakt. Eén van de appartementen heeft een oppervlakte van ca. 95 m². De overige drie appartementen hebben een oppervlakte van ca. 65 m² en zijn bestemd voor de sociale koop. Op de eerste verdieping worden drie appartementen met een oppervlakte van ca. 95 m² gerealiseerd. Op de tweede verdieping bevinden zich twee grotere appartementen met een oppervlakte van ca. 130 m² en 155 m².

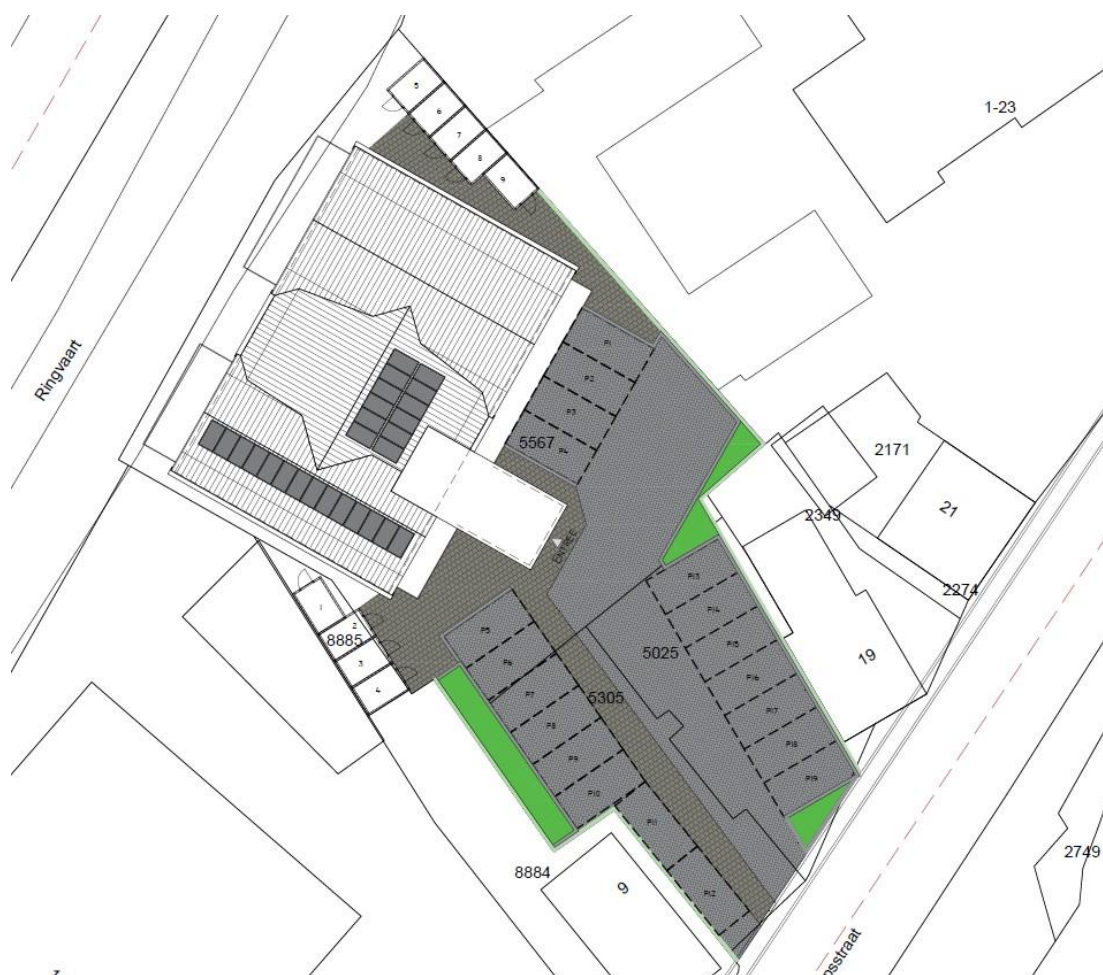
De navolgende afbeelding toont een impressie van het toekomstige appartementengebouw.



Impressie appartementengebouw (bron: Blauwdruk Bouw B.V.)

Het terrein wordt heringericht ten behoeve van de bergingen en parkeerplaatsen. De bergingen worden aan de noord- en zuidzijde van het appartementengebouw gerealiseerd. Aan de voorzijde liggen de parkeerplaatsen met de ontsluiting aan de Dorpsstraat. In totaal worden er 19 parkeerplaatsen aangelegd.

De navolgende afbeelding toont een situatieschets van de toekomstige situatie.



Situatieschets toekomstige situatie (bron: Blauwdruk Bouw B.V.)

Initiatiefnemer heeft de ambitie om energiezuinige woningen te realiseren. De woningen worden gasloos uitgevoerd en voorzien van een duurzaam energiesysteem, in de vorm van bijvoorbeeld een warmtepomp en zonnepanelen.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Planspecifiek

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavig initiatief bestaat uit 9 nieuwe woningen, waarbij één vrijstaande woning gesloopt wordt. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft het initiatief niet nader getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt conform artikel 1.1.1 eerste lid onder h van het Bro verstaan: het 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. Ter plaatse van het plangebied geldt reeds een woonbestemming, waarbinnen woningen zijn toegestaan. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van het bebouwingslint van de Dorpsstraat met woningen en maatschappelijke functies. Er kan dan ook gesteld worden dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende 4 onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur

- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

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

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

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendig meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes, bijvoorbeeld ten aanzien van behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. De ontwikkeling vindt plaats op een perceel in bebouwd gebied. In de huidige situatie is het perceel ook al bebouwd. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op de veengronden en de diepe veenpakketten.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich aan het bebouwingslint van de Dorpsstraat. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Met de voorliggende ontwikkeling wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de karakteristieken van het lint. Aan het lint van de Dorpsstraat bevindt de bebouwing relatief ver achter op de percelen. Het appartementengebouw sluit hierop aan.

Laag van de stedelijke occupatie

De planlocatie is gelegen in de kern Nieuwkoop. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Daarnaast ligt het plangebied aan de dorpsrand van Nieuwkoop. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De planontwikkeling is kleinschalig van aard en passend binnen de kern Nieuwkoop. De ontwikkeling heeft verder geen invloed op de overgangskwaliteit in de dorpsrand. Aan beide zijden van het lint is bebouwing aanwezig.

4. Beleidskeuzes

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

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Navolgend worden de relevante elementen van het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied toegelicht met betrekking tot de beoogde wijziging.

Herkenbaar waterrijk (veen)weidegebied

Het plangebied ligt in het petgatenlandschap. De Nieuwkoopse Plassen worden gekenmerkt door een waaivormige verkaveling met kleinschalige en dynamische afwisseling van plassen, petgaten, rietvelden, moerassen met bosjes en weilanden. Meest dominante functie in dit gebied is de natuur. De ontwikkeling heeft verder geen invloed op dit gebied.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

De dorpen in het Hollands Plassengebied verschillen in oorsprong, stedenbouwkundige opzet en grootte. Deze verscheidenheid is nog herkenbaar. Elk dorp in het Hollands Plassengebied versterkt of ontwikkelt zijn eigen karakter. Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. De voorliggende ontwikkeling is qua maat en schaal passend binnen het dorp Nieuwkoop. Daarnaast wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de omliggende bebouwing.

Linten blijven linten

Het lint is ingesloten door het dorp (of stad) zonder doorzichten naar het ommeland, maar is nog wel herkenbaar als lint. Er is weinig ruimte voor ontwikkelingen door de dichtheid van het lint, tenzij bebouwing vervangen wordt. Door de sloop van de bestaande bebouwing wordt er ruimte gerealiseerd voor de ontwikkeling van het appartementengebouw. Met de ontwikkeling wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de kenmerken van het bebouwingslint.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Het beoogde initiatief zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en past dan ook binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland en is in lijn met de ambities van de provincie. Tevens is rondom de locatie uitsluitend de functie wonen van toepassing, waardoor het een en ander naadloos aansluit op de omgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 augustus 2020 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (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 niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (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 gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering 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.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau een perceel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van het beoogde appartementengebouw is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

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

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

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

Planspecifiek

Met het beoogde initiatief wordt een appartementengebouw met negen appartementen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt aangesloten op het kernpunt 'Holland Rijnland als topwoonregio'. De ontwikkeling vindt plaats aan een bebouwingslint en vervangt bestaande bebouwing. Een belangrijk uitgangspunt voor de regio is een gedifferentieerde woningvoorraad. Daarnaast is afgesproken dat er wordt gestreefd naar 30% van de woningbouwopgave te realiseren in de sociale sector. Van de negen appartementen zijn er drie bestemd voor de sociale koop. Daarmee wordt aangesloten op de ambitie van de regio Holland Rijnland voor wat betreft de sociale woningbouwopgave.

De bebouwing en het perceel hebben in de huidige situatie een vervallen uitstraling. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied verbeterd. Daarnaast wordt de aansluiting op de groen- en blauwstructuren niet uit het oog verloren.

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

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

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

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

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

Planspecifiek

De realisatie van de negen appartementen heeft voornamelijk een positieve invloed op de keuzes 1, 2, 4 en 5. In de gemeente Nieuwkoop is in de periode 2017-2022 vraag naar 540 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 270 extra woningen. Er is dus in de periode 2017-2030 een behoefte aan 810 nieuwe woningen. Het voorliggende plan levert een bijdrage aan deze behoefte. Met het initiatief komen er negen nieuwe appartementen, waarvan drie sociale koop-appartementen, op de woningmarkt.

De ontwikkeling vindt plaats aan een bebouwingslint en vervangt bestaande bebouwing. Daarmee wordt aangesloten op keuze 4, waarbij prioriteit is voor inbreiding. Met de nieuwe bebouwing wordt qua volume en massa zoveel als mogelijk aangesloten op de bebouwing het dorpse woonmilieu in de omgeving.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de ambities van de regio.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

In 2009 heeft de gemeente Nieuwkoop de structuurvisie Nieuwkoop 2040 ondernemend, groen en duurzaam vastgesteld. Voor de nabij toekomst heeft de gemeente Nieuwkoop een aantal ruimtelijke opgaven gesteld. Aan de hand van een aantal uitgangspunten is de structuurvisie opgesteld. Daarin wordt onder andere het toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 geschetst.

Planspecifiek

De gemeente Nieuwkoop is in de structuurvisie verdeeld in drie deelgebieden. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'De Nieuwkoopse Plassen'. Het deelgebied 'De Nieuwkoopse Plassen' van de gemeente kenmerkt zich door de aanwezigheid van (water)natuur, recreatie en wonen aan het water. Daarnaast is een speerpunt van de gemeente het op peil houden van de leefbaarheid binnen de kernen.

Met de nieuwbouw van de in totaal negen appartementen vindt er een kwaliteitsverbetering plaats van de leefbaarheid binnen het plangebied, maar ook in de omgeving. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een woning en bedrijfsloods met een vervallen uitstraling. De vervallen bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een appartementengebouw met een moderne uitstraling gerealiseerd. De achterzijde van de appartementen zijn georiënteerd naar de Ringvaart, waardoor er woningen aan het water worden gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de ontwikkeling aansluit op de Structuurvisie Nieuwkoop 2040.

3.4.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025

Op 6 oktober 2016 is de Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025 vastgesteld. De woonvisie speelt in op de huidige situatie en geeft richting aan toekomstige beleidskeuzes. Op grond van de belangrijkste ontwikkelingen binnen de gemeente beschrijft de visie het woonbeleid op hoofdlijnen. Uit een brede inventarisatie van opgaven komen drie overkoepelende thema's naar voren:

1. Nieuwkoop is een aantrekkelijke (woon)gemeente die
2. voldoende en betaalbare woningen biedt, met aandacht voor
3. wonen met zorg en welzijn.

Nieuwkoop beschikt over een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Door het groen, water, ruimte en de geografische ligging in het centrum van de Randstad, is Nieuwkoop een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Elk van de 13 dorpen heeft een eigen karakter. De sociale structuur is de basis voor een voorzieningenniveau dat past bij het betreffende dorp. Nieuwkoop heeft de volgende visie op wonen:

- Ook in 2025 heeft elk dorp nog steeds een eigen karakter, waarbij de kleinere dorpen profiteren van de voorzieningen in de grotere kernen.
- In 2025 zijn nieuwe woningen gebouwd, die in de eerste plaats bestemd zijn voor de natuurlijke groei van de eigen bevolking.
- Het woningaanbod biedt voldoende en betaalbare huizen voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen.
- De woningen die aan de voorraad worden toegevoegd, spelen in op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en voldoen aan de eisen die de nieuwe bewoners stellen aan de beschikbare ruimte in en om de woning.
- In de toekomst wonen we duurzaam in een energiezuinige woning.
- Bovenop het aantal nieuw gebouwde woningen voor de natuurlijke groei, bouwen we ook extra woningen voor de bovenregionale vraag.

Planspecifiek

Met het voorliggende initiatief wordt een nieuw appartementengebouw met in totaal negen appartementen gerealiseerd. Met de ontwikkeling wordt zes appartementen in het (middel)dure segment gerealiseerd. Daarnaast voorziet het plan in drie sociale koop-appartementen. De appartementen zijn dan ook geschikt voor verschillende doelgroepen, waarmee de doorstroming van de woningmarkt gestimuleerd wordt.

De initiatiefnemer heeft de ambitie om duurzame en energiezuinige woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken zal er gebruik gemaakt worden van duurzame energiesystemen.

Het voorgenomen plan is in lijn met de Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

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

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een vrijstaande woning en een bedrijfsloods. Daarnaast is het momenteel planologisch toegestaan om drie grondgebonden woningen te realiseren. Met de beoogde ontwikkeling van het appartementencomplex met in totaal negen appartementen nemen de

bebouwingsmogelijkheden in vergelijking met de bestaande (planologische) situatie nauwelijks toe. De bestemmingsplanwijziging is naar aard en omvang beperkt. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

4.2 Bodem

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

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

Planspecifiek

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet aangetoond worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Om dit aan te tonen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag B.V., 21 december 2009, zie [bijlagen bij toelichting 1](#)). Hieruit zijn destijds de volgende resultaten naar voren gekomen.

Er zijn lichte tot sterke verhogingen aan zware metalen en PAK aangetoond in de bodem van 0,0 tot ca 1,2 m-mv. In de diepere ondergrond en het grondwater zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond. De verontreiniging maakt deel uit van een groter geheel. De mate van verontreiniging is kenmerkend voor de bodemkwaliteitszone waarin de locatie ligt. Een nader onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht.

In de puinverharding is asbest aangetroffen, echter het asbest gehalte overschrijdt niet de interventiewaarde. Bij een gehalte beneden de interventiewaarde kan de verharding formeel als 'asbestvrij' worden aangemerkt.

Op het perceel sprake is 'een geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet bodembescherming. Er is meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond met metalen en PAK aanwezig. Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. De verontreiniging kan worden aangeduid als een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvan de sanering niet spoedeisend is.

Bij graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouwwerkzaamheden, vormt de huidige bodemkwaliteit een belemmering. De bouw van het appartementengebouw is pas mogelijk na het treffen van sanerende maatregelen.

Aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Naast het verkennend bodemonderzoek uit 2009 is een aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Grondslag B.V., 23 februari 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Uit het aanvullend historisch onderzoek blijkt dat er na 2009 geen activiteiten hebben plaatsgevonden die de bodem heeft kunnen verontreinigen. De chemische verontreinigingssituatie die is vastgesteld in 2009 is derhalve nog actueel en hoeft niet geactualiseerd te worden.

De grond is aanvullend onderzocht op PFAS. Hieruit blijkt dat de zandige grond indicatief is beoordeeld als klasse Wonen/Industrie voor toepassing op landbodem. Deze grond is niet toepasbaar in oppervlaktewater. De venige grond is indicatief beoordeeld als achtergrondwaarde voor toepassing op landbodem en toepasbaar in regionale en rijkswateren.

Daarnaast is met het aanvullend onderzoek de bodem onderzocht op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. In vier van de acht gaten is in de bovengrond asbesthoudend materiaal aangetroffen > 2 cm. In

de grondfractie < 2 cm is geen asbest aangetoond. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 91 mg/kg ds (worst case). Deze waarde overschrijdt de toetswaarde voor nader onderzoek. Formeel is een nader onderzoek noodzakelijk om het definitieve asbestgehalte te bepalen. Echter kan op basis van de huidige gegevens gesteld worden dat er vermoedelijk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

Conclusie

Er dienen voor het gehele plangebied sanerende maatregelen getroffen te worden. Formeel dient nader onderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de asbestverontreiniging om te bepalen of er sprake is van een asbestweg. Het bevoegd gezag voor asbestwegen is de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

4.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Met de ontwikkeling van woningen wordt een geluidgevoelig object gerealiseerd. De planlocatie ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Tevens bevindt de planlocatie zich niet in de onderzoekszone van een spoorlijn. Derhalve is het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar industrielawaai en spoorweglawaai niet nodig.

De planlocatie bevindt zich op een afstand van ca. 45 m van het Zuideinde en de Kennedylaan. Daarmee ligt de planlocatie binnen de onderzoekszone van deze wegen. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, 4 maart 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Kennedylaan bedraagt ten hoogste 47 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh op de hoogst geluidbelaste gevel. De geluidbelasting door wegverkeer op het Zuideinde bedraagt ten hoogste 41 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh op de hoogst geluidbelaste gevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden op de gevels van de woningen door wegverkeer op de gezoneerde wegen. Er hoeft voor de geluidbelasting door wegverkeer geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en het hogere waarden beleid van de gemeente Nieuwkoop. Daaraan wordt voor de gezoneerde wegen zonder maatregelen voldaan. De geluidbelasting door 30 km wegen ligt eveneens niet boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Daarbij zijn alle gevels van de woningen geluidluw. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van negen appartementen. Het project is daarmee aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof $\text{PM}_{2,5}$.

De WHO hanteert de volgende advieswaarden voor fijnstof PM_{10} en fijnstof $\text{PM}_{2,5}$:

- fijnstof PM_{10} : $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- fijnstof $\text{PM}_{2,5}$: $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Ook aan de advieswaarden van de WHO wordt ruimschoots voldaan.

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

4.5 Bedrijven & milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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

Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' wordt bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. De planlocatie bevindt zich in een omgeving waar verschillende functies aanwezig zijn, zoals wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Derhalve kan de omgeving van het plangebied aangemerkt worden met als een 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-publicatie worden hierdoor verlaagd met één afstandstap.

Ten noordoosten van de planlocatie zijn volgens het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan kern Nieuwkoop' enkele maatschappelijke functies aanwezig, waaronder een kerkgebouw. Deze maatschappelijke functies beschikken maximaal over de milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Het plangebied bevindt zich op minimaal 45 m van deze maatschappelijke functies. Daarmee wordt er voldaan aan de gestelde richtafstand.

Op een afstand van ca. 100 m ten noorden van de planlocatie bevindt zich het centrum van Nieuwkoop. Hier zijn onder andere detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke functies toegestaan. Deze functies beschikken maximaal over de milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Er wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstand.

Daarnaast is op een afstand van ca. 52 m ten noorden van het plangebied aan het Kennedyplein 2 een kinderboerderij aanwezig, ook wel Dorpsboerderij Nieuwkoop genoemd. Een kinderboerderij is geen inrichting voor het houden van landbouwhuisdieren en beschikt over de milieucategorie 2. Het hertenverblijf ligt op een afstand van ca. 30 m en de mestopslag op ca. 70 m van het plangebied. In een gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 m. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuozonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van de woningen heerst een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

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

veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Om het voorliggende plan mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Om aan te tonen of de bebouwing en locatie geschikt zijn voor beschermde soorten, is in het kader van de Wet natuurbescherming een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie B.V., 19 februari 2021, zie [bijlagen bij toelichting 4](#)).

Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar mogelijke functie van de planlocatie voor de huismus. Voor de overige beschermde soorten, waaronder ook de vleermuis, heeft het plangebied en de bebouwing geen functie.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op een afstand van ca. 60 m ten oosten van het plangebied. Tussen de planlocatie is de lintbebouwing van de Dorpsstraat aanwezig. Van verstoringsfactoren als licht en optische verstoring is derhalve geen sprake. Gezien de meest geluidstorende activiteit, namelijk het heien, middels een geluidsarme wijze plaats zal vinden (bijvoorbeeld boorpalen) zal er geen sprake zijn van geluidsverstoring op het nabijgelegen Natura-2000 gebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden.

Aanvullend onderzoek huismus

Uit de quickscan is gebleken dat de planlocatie mogelijk een functie heeft voor de huismus. Om die reden is er een aanvullend huismusonderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie B.V., 31 mei 2021, zie [bijlagen bij toelichting 5](#)). Tijdens het aanvullend onderzoek is vastgesteld dat de huismus weliswaar gebruik maakt van de groene hagen (c.q. functioneel leefgebied), maar dit echter geen essentiële functie omvat. De huismussen maakten er slechts sporadisch gebruik van. Echter, om ook deze beperkte functie van de groenstructuren op te vangen, is ervoor gekozen om vóór het saneren nieuwe groenstructuren aan te planten. Hierdoor zal gewaarborgd worden dat de lokale huismuspopulatie in de omgeving zelfs zal groeien.

De navolgende afbeelding toont het beoogde inrichtingsplan.



Inrichtingsplan groen (bron: Blauwdruk Bouw)

Qua groenstructuren worden onderstaande soorten voor de huismus geadviseerd:

- Sambucus nigra (gewone vlier);
- Viburnum opulus (Gelderse roos);
- Prunus spinosa (sleedoorn);
- Rhamnus frangula (sporkehout);
- Ligustrum vulgare (gewone liguster).

Om te zorgen dat de groenstructuren direct een functie zullen hebben voor de huismus, dient de aanplant van de nieuwe hagen minimaal 150 cm hoog te zijn en dient er ongeveer 15 strekkende meter gerealiseerd te worden om de ca. 10 m huidige haag te 'compenseren'. Bij voorkeur wordt een combinatie van bovengenoemde soorten aangeplant. Daarnaast zal er in de nieuwbouw ca. 8 tot 10 inbouwstenen gerealiseerd worden die als nestvoorzieningen dienen binnen de planlocatie.

De beoogde sloop leidt niet tot het overtreden van een verbodsbepaling in het kader van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing is derhalve niet noodzakelijk, mits er wordt voldaan aan het inrichtingsplan.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitattype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS Calculator van oktober 2020 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Het initiatief gaat in de gebruiks- en bouwphase gepaard met enige uitstoot van stikstof. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van de AERIUS Calculator 2020 (Buro SRO, 12 februari 2021, zie [bijlagen bij toelichting 6](#)). Voor zowel de gebruiks- als de bouwphase is gesaldeerd met de huidige. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er in de gebruiksfase geen verschillen hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Voor de bouwphase is er een resultaat van maximaal 0,08 mol/ha/j uit de berekening naar voren gekomen.

In de bouwphase wordt materieel ingezet dat slechts tijdelijk stikstofemissie veroorzaakt. Voor kleine, tijdelijke deposities van tijdelijke bronnen kan onderbouwd worden dat deze op voorhand niet leiden tot significant negatieve effecten. Hierbij kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de bouwphase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol/ha/j gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) volgens BIJ12 in beginsel niet vergunningplichtig is voor het aspect stikstofdepositie. In beginsel geldt deze lijn voor alle vormen van tijdelijke emissies in de bouwphase. In de praktijk zal dit met name mobiele werktuigen en de aan-/afvoer van materiaal en materieel betreffen.

Het project aan de Dorpsstraat 15-17 in Nieuwkoop leidt in de bouwphase, gedurende een periode van maximaal één jaar, tot een tijdelijke depositie van maximaal 0,08 mol/ha/j. De mobiele werktuigen en het materieel die in de bouwphase worden ingezet betreffen niet steeds nieuwe machines die voor een project worden aangeschaft, maar is bestaand materieel dat, verspreid over Nederland, telkens opnieuw wordt ingezet voor projecten. Het materieel dat wordt gebruikt zijn bestaande bronnen, die onderdeel zijn van de nationale stikstofdeken (achtergronddepositie). Het gebruik op een nieuwe locatie geeft een minieme lokale tijdelijke depositieverhoging, die geen invloed heeft op de omvang en verdeling van de bestaande deken als gevolg van de inzet van dit materieel. Het kan daarmee geen significant negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitats, ook niet in combinatie met andere initiatieven.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Er geldt geen vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming voor het aspect stikstofdepositie.

4.8 Water

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

Op rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is 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 het hoogheemraadschap 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.

Keur en beleidsregels

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

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),

- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

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

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

Planspecifiek

Watercompensatie

De aanwezige verharding in de huidige situatie bestaat uit de woning en de bedrijfsloods. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt ca. 540 m². De bestaande bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuw appartementengebouw met een oppervlakte van ca. 310 m² gerealiseerd. Daarnaast wordt er verharding toegevoegd in de vorm van parkeerplaatsen, ontsluiting en bergingen. Hierdoor zal de toename van de verharding minder bedragen dan 500 m², waardoor watercompensatie niet noodzakelijk is.

Waterafvoer

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

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

Voor de appartementen geldt dat het hemelwater afgekoppeld wordt en het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen vormt voor het beoogde initiatief.

Waterkeringen en watergangen

Uit het raadplegen van de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat aan de noordwestzijde van het plangebied, langs de Ringvaart, een regionale waterkering aanwezig is. Een deel van het plangebied ligt binnen de beschermingszone en kernzone van deze waterkering. Binnen deze zones mag niet gebouwd worden. Door middel van een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering. De noordelijk gelegen bergingen zijn zo gepositioneerd dat deze buiten de zone van de waterkering gebouwd worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor onderhavig initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

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

Planspecifiek

De gronden van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 50 cm diep is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met het voorliggende initiatief worden deze normen overschreden. Derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Buro de Brug, 18 februari 2021, zie [bijlagen bij toelichting 7](#)).

In het plangebied is sprake van een veendek tot ca. 5 m onder maaiveld. De geplande nieuwbouw zal een bodemverstoring teweegbrengen die naar verwachting dieper reikt dan 50 cm -mv. Alhoewel eventueel aanwezige archeologische resten uit de vroege prehistorie op de dieper gelegen zandbodem aangetast zou kunnen worden door bijvoorbeeld heipalen, is het gezien de grote diepte en de relatieve kleine oppervlakte van de verstoring, praktisch niet haalbaar om hier verder onderzoek naar te doen.

Het plangebied ligt langs de oude lintbebouwing (dijk) die zich heeft ontwikkeld vanaf de veenontginningen in de Middeleeuwen. Elders in het dorpslint zijn enkele jaren geleden archeologische resten aangetroffen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd die behoudenswaardig zijn bevonden. Ook historisch kaartmateriaal onderschrijft deze verwachting.

Voor de gehele dorpskern langs de Dorpsstraat geldt volgens de provinciale kaart een zeer hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten vanaf de Middeleeuwen tot Nieuwste tijd. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen met een vrijstellingsgrens van 100 m² en bij ingrepen dieper dan 50 cm. Deze vrijstellingsgrens zal met de beoogde nieuwbouw worden overschreden.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor resten vanaf de Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd. Op basis hiervan wordt geadviseerd om voorafgaand van de sloop een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennende fase) uit te voeren.

4.9.2 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

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

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

4.10 Parkeren en verkeer

4.10.1 Parkeren

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

De gemeente Nieuwkoop heeft in de notitie Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015 (vastgesteld op 17 september 2015) vastgelegd welke parkeernormen er gelden.

Planspecifiek

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is de notitie Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015 geraadpleegd. Het appartementengebouw bestaat uit zes koop appartementen en drie sociale koop appartementen. De parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling staat in de navolgende tabel weergegeven.

Soort woning/categorie	Aantal woningen	Parkeernorm gemeente Nieuwkoop	Aantal parkeerplaatsen
koop etage	6	2,1	12,6
sociaal	3	1,8	5,4
Totaal	9		18,0

De totale parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling van het appartementengebouw met negen appartementen bedraagt 18 parkeerplaatsen. In totaal worden er aan de voorzijde van het appartementengebouw 19 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De navolgende afbeelding toont de beoogde parkeersituatie.



Situatie parkeren met 19 parkeerplaatsen (bron: Blauwdruk Bouw)

4.10.2 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (2018) kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Volgens de notitie Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015 behoort het plangebied tot de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk'. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling uiteengezet.

Soort woning/functie	Aantal woningen	CROW-verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Koop, appartement, duur	2	7,4	14,8
Koop, appartement, midden	4	6,0	24,0
Koop, appartement, goedkoop	3	5,6	16,8
Totaal	9		55,6

De beoogde ontwikkeling neemt een verkeersgeneratie van afgerond 56 voertuigbewegingen per etmaal met zich mee. Het plangebied wordt ontsloten aan de Dorpsstraat. Gezien de relatief lage verkeersgeneratie kan gesteld worden dat het aantal voertuigbewegingen opgevangen kan worden met de huidige verkeersstructuur.

5 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

De omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de plannen. Hier zijn geen negatieve reacties uit voortgekomen.