

Ruimtelijke onderbouw

Project	<i>Grendel te Nieuwkoop</i>
Status	<i>Versie 1.5</i>
Projectnummer	<i>21154</i>
Datum	<i>10 februari 2022</i>
Auteur	<i>S. Elfrink MSc</i>
Controle	<i>drs. I.M. Dias</i>



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	5
2.3	Vigerend bestemmingsplan	7
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.3	Bedrijven en milieuzonering	23
4.4	Bodem	26
4.5	Duurzaamheid	27
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Geluid	31
4.8	Kabels en leidingen	32
4.9	Luchthavenindielingsbesluit	35
4.10	Luchtkwaliteit	36
4.12	Natuur	37
4.13	Verkeer en parkeren	39
4.14	Water	41
4.15	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	43
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	45
5.1	Economische uitvoerbaarheid	45
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	46

Bijlagen

1	Akoestisch onderzoek (M+P, 2021)
2a	Verkennd bodemonderzoek (Grondslag, 2021)
2b	Verkennd bodemonderzoek (Soilution, 2021)
3	Quicksan ecologie (Van der Goes & Groot, 2021)
4	Stikstofberekening (Van der Goes & Groot, 2022)
5	Aanmeldnotitie m.e.r. (2022)

1 INLEIDING

In opdracht van Vink Bouw heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van 16 starterswoningen ter plaatse van de Grendel te Nieuwkoop. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Grendel te Nieuwkoop. Het plangebied maakt deel uit van het kadastrale perceel NKP01 - A – 9020 en heeft een oppervlakte van circa 2.181 m². De locatie is gelegen in de buurt Nieuweveenseweg, in de Wijk 00. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- De Grendel met achterliggend parkeerplaatsen en woningen ten westen;
- Een vrijstaande woning ten noorden;
- Een braakliggend stuk grond en een bedrijventerrein ten oosten;
- Een braakliggend stuk bedrijventerrein met de Grendel en de Ladderhaak ten zuiden.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie, uitgezoomd (bron: QGIS, eigen bewerking).



2.2 PROJECTPLAN

In de huidige situatie is het plangebied een braakliggend stuk grond. Het doel is om een uniek woonconcept aan te bieden, waarbinnen zoveel mogelijk woonkwaliteit geboden wordt voor een aantrekkelijke prijs. In dit kader worden 16 aantrekkelijke starterswoningen gerealiseerd met een koopprijs van circa € 180.000. De appartementen worden verdeeld over twee verschillende bouwblokken van 8 appartementen. De bouwvolumes beschikken over twee bouwlagen en een dakopstand, met een hoogte van in totaal circa 6,5 meter. De woningen beschikken over een gebruiksoppervlak van minder dan 50 m². Er wordt tevens voorzien in een gemeenschappelijke berging, waarbij per woning een oppervlakte van minimaal 1 m² wordt toegewezen. De trappen zullen zich in de buitenlucht bevinden conform het Bouwbesluit 2012. De appartementen zullen niet over privé buitenruimten beschikken, maar wel over een aantrekkelijke, collectieve buitenruimte en Franse balkons.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling worden 24 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Ook wordt er een locatie ingericht voor het parkeren van de fiets en realiseren van een moestuin. Er is gekozen voor een centrale ontsluiting.

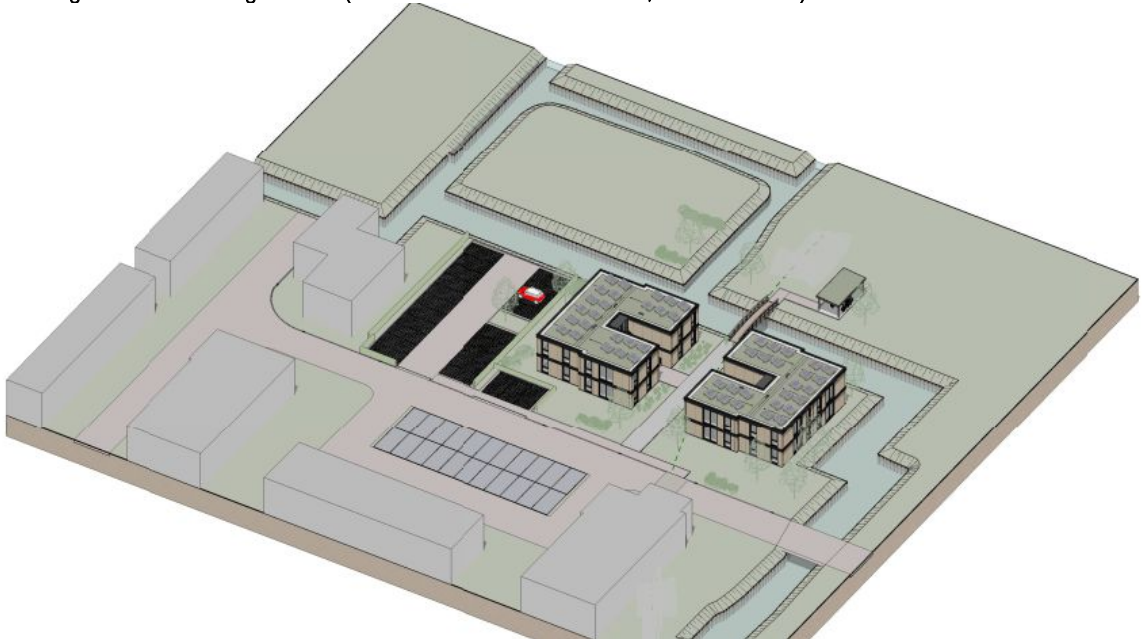
Figuur 2. Luchtfoto projectlocatie, ingezoomd (bron: QGIS, eigen bewerking).



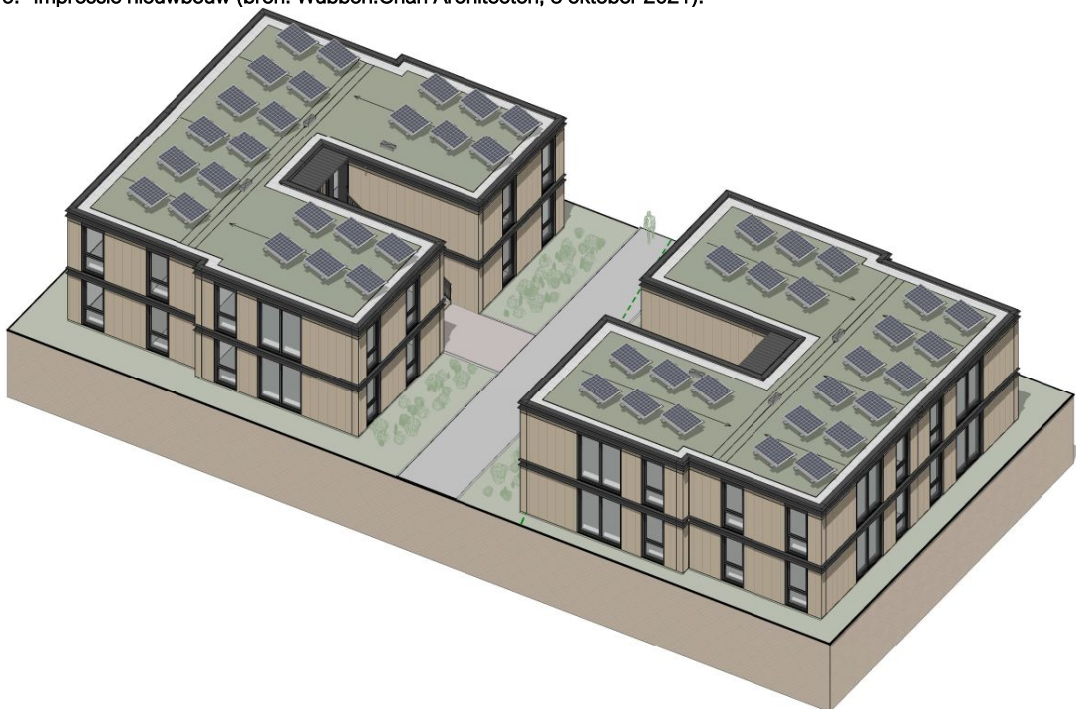
Figuur 3. Situatietekening nieuw (bron: Infrasoil, 28 september 2021)



Figuur 4. Vogelvlucht toekomstige situatie (bron: Wubben.Chan Architecten, 8 oktober 2021).



Figuur 5. Impressie nieuwbouw (bron: Wubben.Chan Architecten, 8 oktober 2021).

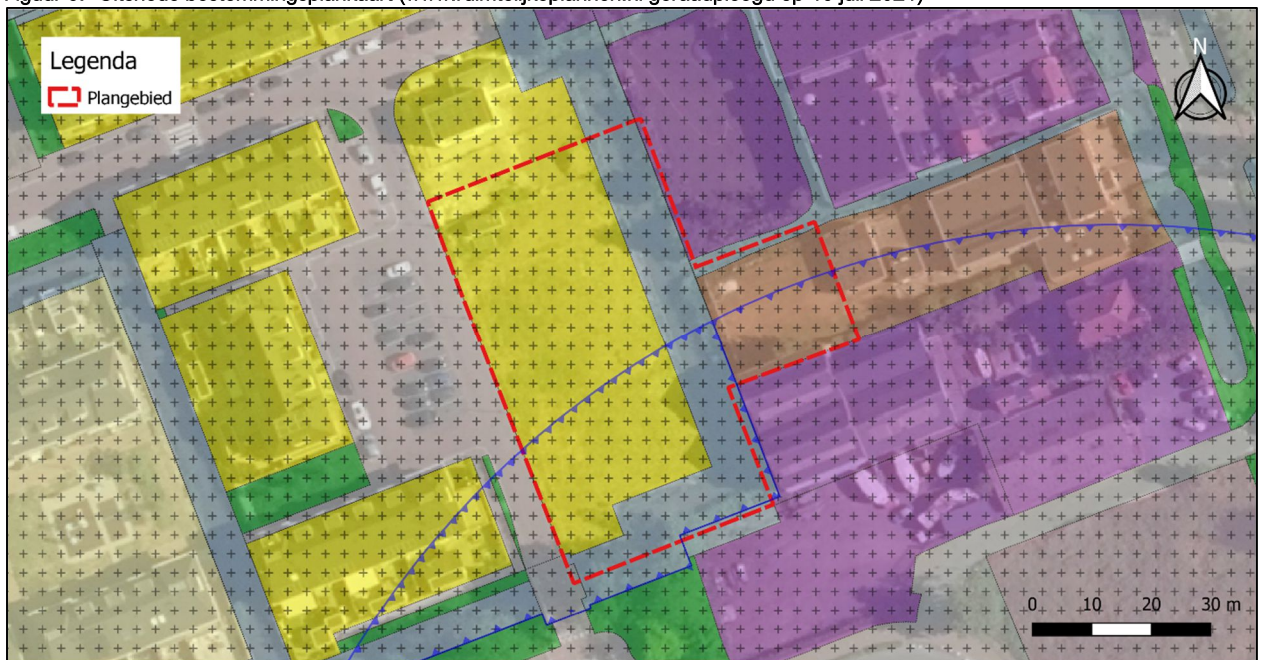


2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

'Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop, 1e herziening" vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 9 maart 2017. Onderhavig bestemmingsplan legt een relatie met het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop", welke is vastgesteld op 30 mei 2013.

De projectlocatie heeft de enkelbestemming 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonwerkwoning', een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' en een maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 5'. Bij de herziening van het bestemmingsplan is de bestemming ter plaatse van het plangebied gewijzigd van 'Woongebied' in 'Wonen'. Er geldt een bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. Figuur 6 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwvlak is gesitueerd om het gehele bestemmingsvlak. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 6. Uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 19 juli 2021)



De regels uit de 1^e herziening zijn cursief weergegeven in onderstaande tabel.

BESTEMMINGSPLAN KERN NIEUWKOOP & BESTEMMINGSPLAN KERN NIEUWKOOP, 1^e HERZIENING

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m² en *webwinkels met opslag en een uitleverpunt met een gezamenlijke oppervlakte tot 30 m² bvo*;
- c. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenarts' op de verbeelding, een dierenartsenpraktijk;
- e. uitsluitend ter plaatse van de 'caravanstalling' op de verbeelding een caravanstalling;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' op de verbeelding, bevindt zich een rijksmonument;
- g. *ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenberging" op de verbeelding, tevens voor een botenberging*;

met de daarbij behorende:

- h. erven;
- i. tuinen;
- j. parkeervoorzieningen;

- k. in- en uitwegen
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterlopen en waterpartijen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- p. installaties ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
- q. voorzieningen van algemeen nut
- r. steigers en plankieren
- s. *ter plekke van de specifieke aanduiding "specifieke vorm van wonen - woon/werkwoningen" uitsluitend voor woon/werkwoningen.*

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouwen zijn uitsluitend woningen en/of wooncomplexen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, uitgezonderd gestapelde bouw, mag niet meer bedragen dan 150 m², tenzij op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- maximale oppervlakte' is opgenomen. Daar geldt een maximale oppervlakte van 200 m²;
- e. bij herbouw dienen hoofdgebouwen, die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aaneen zijn gebouwd opnieuw aaneengebouwd te worden;
- f. bij herbouw dient ten minste 80% van het te herbouwen hoofdgebouw gelegen te zijn binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- h. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op de verbeelding, de maximale- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is weergegeven op de verbeelding; ter plaatse van de bouwaanduiding 'plat dak' op de verbeelding, is een plat dak toegestaan; *indien de bestaande goot- of bouwhoogte reeds meer bedraagt dan respectievelijk 6 meter en 10 meter en er geen bouwaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op de verbeelding is opgenomen, mag de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.*
- i. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dakopbouw' op verbeelding, mogen de maximum goot- en bouwhoogte vermeerderd worden met maximaal 1,5 meter, overeenkomstig bijlage 3 'Dakkapel en dakopbouw';
- j. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lift' op de verbeelding, is een (externe) liftschacht toegestaan.

20.2.7 Woon/werkwoningen

Voor het bouwen van de woon/werkwoningen gelden de volgende regels:

- a. *er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;*
- b. *het maximum aantal woon-/werkeenheden bedraagt 5;*
- c. *de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;*
- d. *de gezamenlijke inhoud van woning en bedrijfsruimte mag niet meer bedragen dan 1.300 m³.*

Artikel 25 Waarde – Archeologie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van archeologische waarden.

25.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 Veiligheidszone - lpg

30.1.1 Doel aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' op de verbeelding, geldt dat de aldus aangeduide gronden ook zijn bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een aanwezige lpg-installatie.

30.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, binnen de 'veiligheidszone - lpg' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' op de verbeelding, geldt primair het bepaalde ten aanzien van deze zone. De regels van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde ten aanzien van de veiligheidszone;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' op de verbeelding mogen geen nieuwe gebouwen ten behoeve van (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

30.1.3 Afwijken van de bouwregels

het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 30.1.2 voor het toestaan van (beperkt) kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) mits:

- a. *de afstand tot het vulpunt ten minste 35 meter bedraagt, de afstand tot het reservoir ten minste 25 meter bedraagt en de afstand tot de afleverzuil ten minste 15 meter bedraagt (waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde plaatsgebonden risico 10^{-6});*
- b. *het bevoegd gezag de hoogte van het groepsrisico verantwoord acht (waarbij de hoogte van het groepsrisico en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden afgewogen).*

Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van 16 starterswoningen is op een tweetal onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- Woon/werkwoningen. De beoogde ontwikkeling maakt geen woon/werkwoningen mogelijk, maar wel 'gewone' woningen;
- Maximum aantal wooneenheden. De beoogde ontwikkeling maakt 16 woningen mogelijk. Binnen het bestemmingsvlak is reeds één woning aanwezig, waardoor er nog ruimte was voor 4 nieuwe woon/werkwoningen.
- De bouwregels voor woon/werkwoningen. De woningen worden gestapeld gerealiseerd, waardoor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, evenals de inhoud af zal wijken.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

Bij het doorlopen van de planologische procedure dient tevens rekening te worden gehouden met het bepaalde ten aanzien van archeologie en externe veiligheid. Voor deze onderdelen wordt verwezen naar paragraaf 4.3 en 4.7 van voorliggende rapportage.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 7. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond 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*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden

van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De realisatie van 16 starterswoningen binnen het plangebied is niet in strijd met één van de 21 nationale belangen. De beoogde ontwikkeling vindt wel aansluiting bij nationaal belang nummer 5: zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2019 en 2030 circa 1 miljoen woningen te realiseren en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden.

Op het projectgebied zijn de andere 20 nationale belangen niet van toepassing.

3.1.1.2 Conclusie

Geen van de 21 nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden. De onderwerpen uit het Barro zijn nader uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De verschillende nationale belangen zijn hieronder weergegeven.

- | | | |
|--|---------------------------------------|--|
| • Rijkswaardwegen | • Defensie | • Natuurnetwerk Nederland |
| • Project Mainportontwikkeling Rotterdam | • Hoofdwegen en landelijke spoorwegen | • Primaire waterkeringen buiten het kustfundament |
| • Kustfundament | • Elektriciteitsvoorziening | • IJsselmeergebied |
| • Waddenzee en waddengebied | • Buisleidingen van nationaal belang | • Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde |
| • Grote rivieren | | |

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van het Barro (geconsolideerd 1 december 2020) bevindt het plangebied zich binnen geen van de aangewezen gebieden. Op basis van het Barro (geconsolideerd 1 december 2020, gewijzigd vastgesteld 25 juni 2021) bevindt het plangebied zich binnen een radarverstoringgebied met een maximale hoogte van 90 meter t.o.v. NAP. De radars worden gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling niet verstoord. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht, waardoor een nadere beoordeling op dit onderdeel niet noodzakelijk is.

3.1.2.2 Conclusie

Het Barro en Rarro leggen geen restricties op voor de beoogde ontwikkeling er plaatse van het plangebied.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Diverse onderwerpen worden in het kader van de ruimtelijke procedure beschouwd en waar nodig wordt een (milieu)technisch onderzoek uitgevoerd. Vooruitlopend daarop heeft in het kader van het principeverzoek een beknopte beoordeling van de aspecten plaatsgevonden, waar in hoofdstuk 4 een beknopt overzicht van is opgenomen.

3.1.3.2 Conclusie

Het Bro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities.

Ambities

In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor de voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de relevante kwaliteitskaarten. Dit betreffen de kwaliteitskaarten voor de Laag van de ondergrond, de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de Laag van stedelijke occupatie en het Gebiedsprofiel.

Het plangebied is op de Laag van de ondergrond gelegen in 'Bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen'. Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand. Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De realisatie van 16 starterwoningen, verdeeld over twee bouwblokken, zal geen negatief effect hebben op de onregelmatige patronen en het reliëf. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen een bestaande woonwijk.

Verder is het plangebied op de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen gelegen in een droogmakerij (klei). Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land. Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. Echter wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt binnen het verstedelijkt gebied, waardoor er geen sprake is van onder andere ruime doorzichten.

Binnen de Laag van stedelijke occupatie is het plangebied gelegen binnen Steden en dorpen. 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. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp en aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. De beoogde ontwikkeling zorgt voor de realisatie van 16 starterswoning op een braakliggend stuk grond. De ontwikkeling zorgt voor de afronding van de wijk voegt tevens groen en water toe, conform de richtpunten van de Laag van stedelijke occupatie voor Steden en dorpen.

Tot slot is het gebied gelegen in het gebiedsprofiel "Hollands Plassengebied". In het Hollands Plassengebied is een tweedeling te zien tussen veenweidegebieden en droogmakerijen. De veenweidegebieden liggen hoger dan de droogmakerijen en herbergen vaak een groter aantal functies. In deze gebieden zijn graslanden voor de melkveehouderij, oude lintdorpen, (glastuinbouw)bedrijven, natuurgebieden en relatief veel opgaand groen naast elkaar aan te treffen. De droogmakerijen worden gekenmerkt door een grootschalig, rechthoekig en agrarisch karakter met melkveehouderij en akkerbouw. De overgang tussen veenweide en droogmakerij is veelal abrupt door het grote hoogteverschil. Het water in het Hollands Plassengebied is vanaf het maaiveld paradoxaal genoeg, nauwelijks direct beleefbaar. Het verbeteren van deze beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het water zou de identiteit van het gebied versterken.

Ten noorden van de N231 in Nieuwkoop bevindt zich het plangebied, tevens aangeduid als gebied dat rode en groene functies binnen het stedelijk recreatief groen omvat. Bij (her)ontwikkeling van deze stads-/dorpsranden dienen de volgende eigenschappen behouden te blijven of versterkt te worden:

- De randen vormen de schakel tussen stad en land en worden zorgvuldig en aantrekkelijk vormgegeven. Routes vormen hier onderdeel van.
- Groengebieden dienen een uitgesproken karakter te ontwikkelen passend bij de karakteristiek van de stad en het landschap.
- De visuele relatie tussen stad, stedelijk groen en achterliggend open landschap wordt versterkt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De omliggende gronden zijn aangeduid als woonbestemming in een bestaande woonwijk. Het

plangebied betreft een braakliggend stuk grond, waardoor de realisatie van 16 starterswoningen goed inpasbaar is binnen de bestaande structuren en kwaliteiten van de wijk.

Daarnaast speelt het onderwerp klimaat een grote rol in het kader van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De beoogde ontwikkeling voldoet aan ambitie 3 'schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen' middels de aanleg van zonnepanelen, een luchtpompinstallatie en een groen dak. Een groen dak vervult in dit kader een dubbele opgave, omdat een groen dak resulteert in een koeler binnenklimaat in de zomer, een warmer binnenklimaat in de winter (en dus minder energieverbruik) en tenslotte trekt het meer insecten aan ten dienste van de biodiversiteit. Daarnaast zullen de woningen voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale woningen (BENG) dat per 1 januari 2021 verplicht is. Hiermee verhoogt de toekomstbestendigheid van de woningen.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie staat derhalve de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Onderstaand artikel is van toepassing op het plangebied.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- 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:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als 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:
 1. 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
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet 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.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
 3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Bestaand stads- en dorpsgebied

Uitgangspunt voor de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vinden daardoor primair plaats binnen BSD.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Hieronder wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante bepalingen uit de Omgevingsverordening.

- Artikel 6.9: in paragraaf 3.2.1 is reeds gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en geen wijziging op structuurniveau tot gevolg heeft. Daarnaast wordt voldaan aan de relevante richtpunten uit de van toepassing zijnde kwaliteitskaarten. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met artikel 6.9, eerste lid van de Omgevingsverordening.
- Artikel 6.10: de Ladder voor duurzame verstedelijking zal conform artikel 6.10 worden doorlopen. De motivering van de behoefte van 16 starterswoningen zal plaatsvinden in paragraaf 4.2.2.

3.2.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de relevante bepalingen uit de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening staat derhalve de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.2.3 Programma Ruimte

Het Programma Ruimte (20 februari 2019) is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Stedelijke ontwikkelingen

Uitgangspunt voor de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vinden daardoor primair plaats binnen BSD.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Gedeputeerde Staten zien toe op toepassing door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en

dorpsgebied ligt bij Provinciale Staten. Deze worden door Provinciale Staten afgewogen en opgenomen op de 3 hectare kaart.

Ofwel op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' ('3 ha kaart'). Wanneer een locatie opgenomen is op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Uitgangspunt voor het openen van een locatie van de '3 ha kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor de ontwikkeling van de locatie.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de kaarten behorende tot het Programma Ruimte is het plangebied gelegen binnen de bebouwde ruimte, oftewel het BSD. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met het uitgangspunt om stedelijke ontwikkelingen primair mogelijk te maken binnen BSD.

3.2.3.2 Conclusie

Het Programma Ruimte staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop

Op 8 juli 2021 is de Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop vastgesteld. Er komen grote opgaven op de gemeente af. Denk bijvoorbeeld aan het tekort aan betaalbare woningen, de energietransitie, stikstof, bodemdaling, de invloed van Schiphol en klimaatverandering. Deze visie beschrijft daarom ook de kijk op de toekomst. De toekomstvisie richt zich op gelukkige mensen, sterke dorpen en een groene toekomst. De belangrijke waarden en kwaliteiten zijn omschreven in de 'zeven Nieuwkoopse drijfveren', die in de toekomst behouden en versterkt dienen te worden. Bij nieuwe ontwikkelingen in de dorpen en in het landschap houdt Nieuwkoop rekening met de volgende drijfveren:

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

De opgave voor de gemeente Nieuwkoop in 2040 is vertaald in drie ambities:

1. Gelukkige mensen
2. Sterke dorpen
3. Groene toekomst

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Ambities

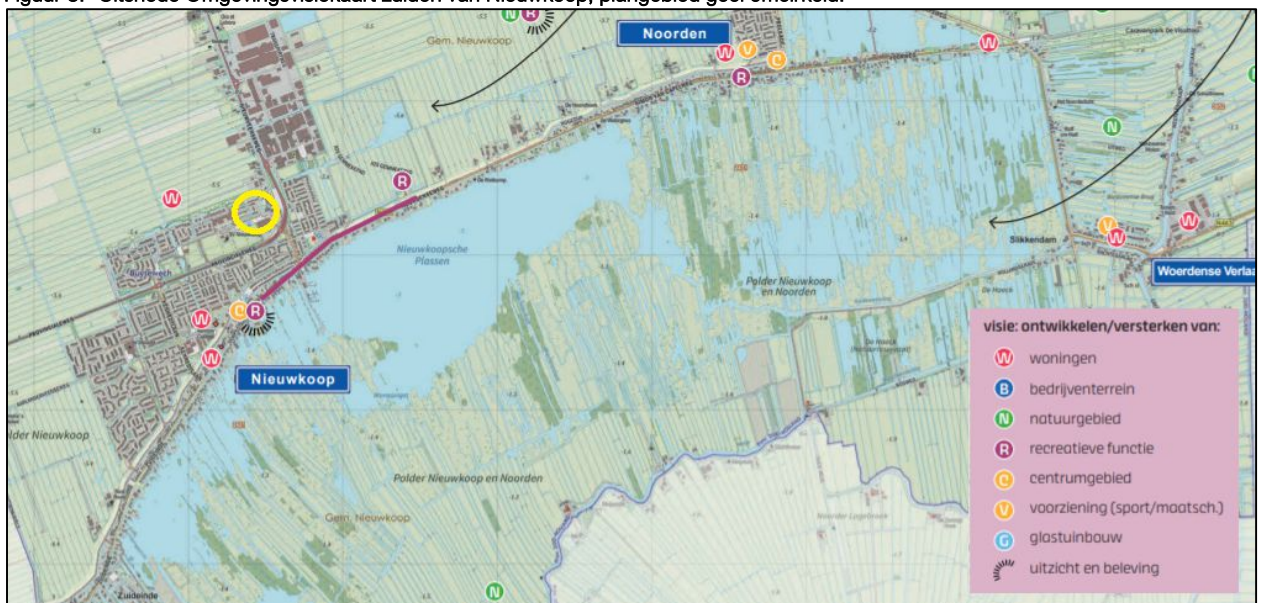
De voorgenomen ontwikkeling van 16 starterswoningen sluit onder andere aan bij de ambitie 'gelukkige mensen'. Eén van de ambities ten aanzien van gelukkige mensen betreft het realiseren van voldoende woningen voor alle levensfasen. Voor starters, ouderen en jonge gezinnen zijn meer woningen nodig. Dat betekent in verhouding minder grondgebonden woningen en meer (kleine) appartementen. De ambitie is meer betaalbare woningen en meer verschillende woningtypen. De realisatie van 16 starterswoningen sluit aan bij de visie van de gemeente Nieuwkoop.

Ook behoort het toevoegen van voldoende woningen tot de ambitie 'sterke dorpen'. Extra woningen zijn nodig om het woningtekort tegen te gaan en houden de dorpen sterk en levendig. Tot 2040 voegt Nieuwkoop

ruim 2.300 woningen toe. Betaalbaar wonen moet weer mogelijk zijn. De dorpen moeten vitaal blijven, daarom voegt Nieuwkoop niet alleen in de grote kernen woningen toe, maar in elk dorp. Zo kunnen jongeren en ouderen er blijven wonen of terugkeren. Het type en aantal woningen dat de gemeente bouwt, past bij de grootte en het karakter van het dorp. Bouwen gebeurt in principe zoveel mogelijk op vrijkomende locaties binnen dorpsgrenzen. Om aan de woningvraag te voldoen gaat in een hogere dichtheid worden gebouwd: dorpse compacte woonmilieus en woningtypes. Onderhavige ontwikkeling maakt 16 starterswoningen mogelijk binnen twee compacte appartementengebouwen. De ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van 2.300 nieuwe woningen. Bovendien bevindt het plangebied zich op een braakliggend terrein midden in een woonwijk, waardoor er binnen de bestaande dorpsgrenzen wordt gebouwd.

Het plan draagt ook bij aan de ambitie 'Groene toekomst'. De woningen worden energieneutraal opgeleverd, met onder andere zonnepanelen en een luchtpompinstallatie. Ook worden de appartementen voorzien van een groen dak, dat zowel energiezuinigheid als biodiversiteit stimuleert.

Figuur 8. Uitsnede Omgevingsvisiekaart zuiden van Nieuwkoop, plangebied geel omcirkeld.



Nieuwkoop

In de toekomst is Nieuwkoop een aantrekkelijk dorp waar jong en oud zich blijven thuisvoelen. Een dorp waar de plassen, historie en stilte echt ervaren kunnen worden, maar waar ook veel te beleven is. Zowel voor inwoners als voor bezoekers. In het dorp spelen verschillende woningbouwontwikkelingen. Zo wordt de duurzame wijk Buytewech-Noord gebouwd: naast het bouwen en beschikbaar houden van de juiste woningen voor verschillende doelgroepen, wordt in deze wijk veel aandacht besteed aan gezondheid, biodiversiteit, mobiliteit, energie, bodemdaling en klimaatverandering.

Het plangebied is niet specifiek aangewezen binnen de visiekaart voor 'woningen'. Echter is het plangebied gelegen in een woonwijk en kent het plangebied reeds een woonbestemming op basis van het geldend bestemmingsplan. Derhalve is een woningbouwontwikkeling binnen het plangebied in lijn met de visie voor Nieuwkoop. Ook wordt er middels de beoogde ontwikkeling gebouwd voor de 'juiste doelgroep', namelijk starters.

3.3.1.2 Conclusie

De Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

3.3.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025

Op 6 oktober 2015 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. De opgaven zijn gericht op de volgende doelgroepen:

- kleine huishoudens;
- sociale huur;
- jongeren/starters;
- jonge gezinnen;
- middeninkomens;
- spoedzoekers;
- ouderen.

Volgens de provinciale Woningbehoefteraming 2021 is de daadwerkelijke woningbehoefte in de regio Holland Rijnland van 2021 tot met 2030 30.500 woningen. De provincie streeft naar een realistische programmering van 130% van de behoefte, dus een programmering van 39.650 woningen. Hiermee wordt rekening gehouden met planuitval. De planlijst 2021 bevat voor de periode 2021 t/m 2030 slechts 36.401 (119%) te aanvaarden woningen.

Op basis van de provinciale Woningbehoefteraming is de Regionale woonagenda opgesteld. Hierbij is gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van woningbouwontwikkeling. Het doel is om het aanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats. In de Regionale Woonagenda hebben de gemeenten afspraken met elkaar en met de provincie gemaakt over:

- Een regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en gebaseerd op de actuele Woningbehoefteramingen.
- Voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep.
- Aandacht voor kansrijke woonmilieus.
- Aandacht voor locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied of daar aan grenzend; in dat geval is er bijzondere aandacht nodig voor een multimodale ontsluiting en landschappelijke kwaliteiten.

De grootste behoefte wordt gevormd door betaalbare woningen voor starters en senioren. Deze toevoeging is nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen (de groei vanuit de gemeente zelf). Daarbij ligt de voorkeur om nieuwbouw te realiseren in de grotere kernen en binnen het bestaande stads- en dorpsgebied.

3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 16 starterswoningen in de kern van Nieuwkoop, oftewel het bestaande stads- en dorpsgebied. Het plan vindt zowel op kwalitatief als kwantitatief gebied raakvlakken met de Woonvisie. Een van de doelgroepen waar een woningbouwopgave voor is aangewezen door de gemeente zijn namelijk jongeren. Het realiseren van 16 woningen is daarnaast in lijn met de provinciale woningbouwbehoefte.

3.3.2.2 Conclusie

De Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025 staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.3.3 Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020

Het Integraal woningbouwprogramma stuurt zogezegd minder op producten en meer op prijsklassen en doelgroepen. Om te zorgen dat de woningen die worden gerealiseerd voor specifieke doelgroepen ook op de lange termijn aan deze groepen kunnen worden toegewezen - dat wil zeggen ook als deze woningen op den duur voor nieuwe bewoners beschikbaar komen - heeft de gemeente Nieuwkoop een afzonderlijke Doelgroepenverordening opgesteld. De doelgroepenverordening is een sturingsinstrument waarmee de gemeente voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, goedkope koop en particulier opdrachtgeverschap de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen en de instandhoudingstermijnen kan bepalen. Met een doelgroepenverordening kan de gemeente uitvoering geven aan het woningbouwprogramma.

3.3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Het doel van de ontwikkeling is om een uniek woonconcept aan te bieden, waarbinnen zoveel mogelijk woonkwaliteit geboden wordt voor een aantrekkelijke prijs. In dit kader worden 16 aantrekkelijke starterswoningen gerealiseerd met een koopprijs van circa € 180.000,-. Volgens de doelgroepenverordening bedraagt de verkoopprijs van een goedkope koopwoning maximaal € 200.000,-. Derhalve is er in onderhavige situatie sprake van goedkope koopwoningen. Als doelgroep voor goedkope koopwoningen worden aangemerkt huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen tot maximaal € 50.000,-. Goedkope koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 5 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven. Gedurende de instandhoudingstermijn geldt de zelfbewoningsplicht. De gemeente Nieuwkoop kent daarnaast ook beleidsregels ten behoeve van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. Het anti-speculatiebeding houdt in dat de koper van een nieuwbouwwoning deze niet binnen vijf jaar mag doorverkopen, om snelle winst als gevolg van prijsstijgingen tegen te gaan.

3.3.3.2 Conclusie

Op basis van de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020 is er sprake van de ontwikkeling van 16 goedkope koopwoningen. De regels ten behoeve van goedkope koopwoningen dienen in acht te worden genomen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

4.1.1 Algemeen

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan 16 woningen, is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Volgens de provinciale Woningbehoefteraming 2021 is de daadwerkelijke woningbehoefte in de regio Holland Rijnland van 2021 tot met 2030 30.500 woningen². De provincie streeft naar een realistische programmering van 130% van de behoefte, dus een programmering van 39.650 woningen. Hiermee wordt rekening gehouden met planuitval. De planlijst 2021 bevat voor de periode 2021 t/m 2030 slechts 36.401 (119%) te aanvaarden woningen.

Op basis van de provinciale Woningbehoefteraming is de Regionale woonagenda opgesteld. Hierbij is gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van woningbouwontwikkeling. Het doel is om het aanbod zo goed mogelijk te laten aansluiten op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats. In de Regionale Woonagenda hebben de gemeenten afspraken met elkaar en met de provincie gemaakt over:

- Een regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma met toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en gebaseerd op de actuele Woningbehoefteramingen.
- Voldoende sociale woningbouw in relatie tot de doelgroep.
- Aandacht voor kansrijke woonmilieus.
- Aandacht voor locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied of daar aan grenzend; in dat geval is er bijzondere aandacht nodig voor een multimodale ontsluiting en landschappelijke kwaliteiten.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953)

² Monitor 2021 Regionale woonagenda Holland Rijnland.

De grootste behoefte wordt gevormd door betaalbare woningen voor starters en senioren. Deze toevoeging is nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen (de groei vanuit de gemeente zelf). Daarbij ligt de voorkeur om nieuwbouw te realiseren in de grotere kernen en binnen het bestaande stads- en dorpsgebied.

Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van de woondoelen. Uit de meest recente woningbehoefteraming blijkt dat er binnen de regio nog een vraag naar woningen is. Er is sprake van een woonprogramma met kleinere appartementen, waarmee wordt ingespeeld op de woonbehoefte van starters.

4.1.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande blijkt dat het plan past binnen zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Het voorgenomen plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm een archeologisch onderzoek nodig is. Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 2.500 m², echter is de daadwerkelijke ingreep en mogelijke verstoring kleiner dan 2.500 m² en is onderzoek derhalve niet nodig.

Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht. Eveneens zijn in het plangebied geen monumentale of beeldbepalende panden aanwezig.

4.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de enkelbestemming 'Wonen'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', 'Woongebied', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk' en 'Kantoor'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een gemengd gebied.

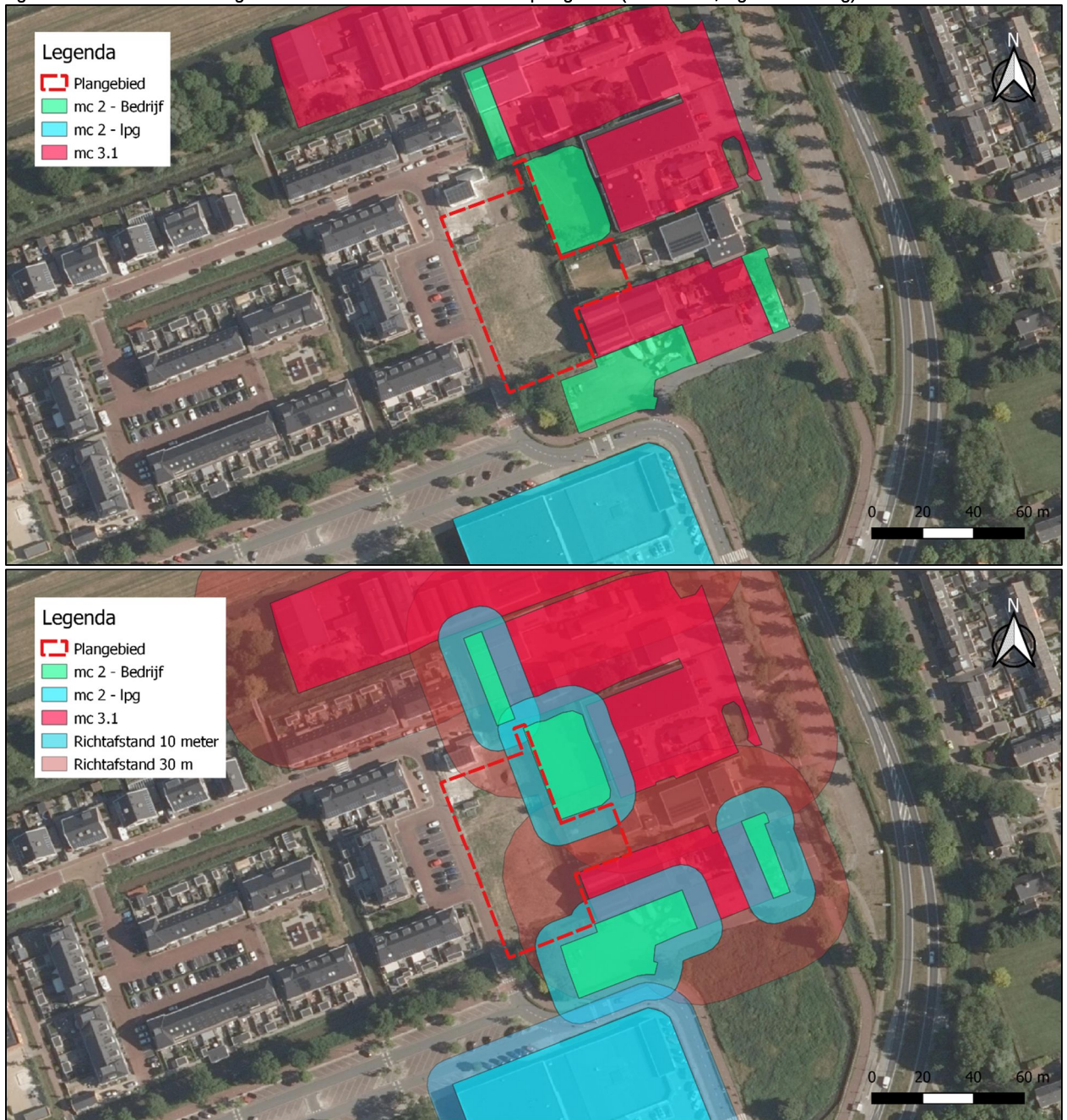
De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van 16 starterswoningen mogelijk binnen de enkelbestemming 'Wonen'. In principe is het op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan om nog vier extra woon/werkwoningen mogelijk te maken binnen het bouwvlak.

Planologische situatie

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verscheidene bedrijven met een milieucategorie 3.1 gelegen, welke in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter kennen. Ook zijn er op basis van het moederbestemmingsplan bedrijfsbestemmingen zonder milieucategorie opgenomen. De herziening op het bestemmingsplan ziet er onder andere op toe dat deze bestemmingsvlakken een maximale milieucategorie van 2 hebben toegewezen gekregen. Bedrijven met een milieucategorie 2 kennen een richtafstand van 10

meter binnen een gemengd gebied. Onderstaande figuren geven de ligging van de verscheidene bedrijven weer en tevens de bijbehorende richtafstand.

Figuur 9. Uitsnede milieucategorieën en richtafstanden in relatie tot plangebied (bron: QGIS, eigen bewerking).



In onderstaande figuur is de positionering van de bouwvolumes weergegeven in relatie tot de richtafstanden tot de bedrijven. Op basis van de planologische situatie kan er niet aan de richtafstanden van bedrijven met milieucategorie 3.1 worden voldaan (30 meter). Wel wordt voldaan aan de richtafstanden van bedrijven met milieucategorie 2 (10 meter). In dit kader zal de feitelijke situatie worden onderzocht van de bedrijven binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.1'.

Figuur 10. Uitsnede milieucategorieën en richtafstanden in relatie tot ontwikkeling (bron: QGIS, eigen bewerking).



Feitelijke situatie

Aan de Nieuwveenseweg zijn de volgende huisnummers en bijbehorende functie gevestigd die qua richtafstand invloed op het plangebied kunnen hebben:

- Nieuwveenseweg 11a: Autobedrijf Kranenburg. SBI-2008: 451, 452, 454. Milieucategorie 2, richtafstand 10 meter.
- Nieuwveenseweg 13: *Bedrijfswoning*.
- Nieuwveenseweg 17: *Bedrijfswoning*.
- Nieuwveenseweg 19: *Bedrijfswoning*.
- Nieuwveenseweg 21: Bike Totaal Borst tweewielerspecialist. SBI-2008: 4752. Milieucategorie 2, richtafstand 10 meter.
- Nieuwveenseweg 21a: *Bedrijfswoning*.
- Nieuwveenseweg 21b: *Bedrijfswoning*.
- Nieuwveenseweg 21c/d: Kantoor Activite (zorg). SBI-2008: 8621, 8622, 8623. Milieucategorie 1, richtafstand 0 meter.

Uit de feitelijke situatie blijkt dat de hoogste milieucategorie 2 betreft, met een richtafstand van 10 meter. Een richtafstand van 10 meter tot de woningen is gewaarborgd ten opzichte van de bedrijfsbestemmingen. Bovendien is er op basis van het geldend bestemmingsplan reeds woningbouw toegestaan en is er al een woning gerealiseerd ter hoogte van Grendel 26, waardoor eventuele bedrijfsactiviteiten reeds werden beperkt. Ook zijn er verscheidene bedrijfswoningen aanwezig binnen de bedrijfsbestemming. Een bedrijfswoning dient enkel rekening te houden met hinder van de eigen bedrijfsactiviteiten. Dat betekent dat de verschillende bedrijfswoningen het veroorzaken van hinder door andere bedrijven reeds hebben opgeheven.

Volledigheidshalve wordt in detail in gegaan op de bedrijfsactiviteiten aan de Nieuwveenseweg 11a van Autobedrijf Kranenburg. Het bedrijf betreft een autobedrijf dat voorziet in de in- en verkoop van gebruikte auto's. Een deel van de auto's is binnen gesitueerd, dichtbij de planlocatie (circa 45 meter). Een ander deel van de auto's is buiten gesitueerd aan de oostzijde van het gebouw en thans verder van de planlocatie (circa 70 meter). Derhalve vormt de in- en verkoop van auto's geen belemmering voor de woningen binnen het plangebied om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen en uit te sluiten dat het bedrijf belemmerd wordt in de bedrijfsvoering.

Ter hoogte van Nieuwveenseweg 15 is Evangelische gemeenschap de Brug aanwezig. Voor een kerkgebouw geldt op basis SBI-2008: 9491 een milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter binnen een gemengd gebied. Een richtafstand van 10 meter tussen de woningen en de kerk wordt gewaarborgd.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BODEM

4.4.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd. De eerste is uitgevoerd door onderzoeksbureau Grondslag en heeft betrekking op het deel waar de woningen worden gerealiseerd. De tweede is uitgevoerd door onderzoeksbureau Soilution en heeft betrekking op het deel waar de fietsenstalling wordt gerealiseerd. Beide rapportages zijn als bijlage toegevoegd. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Onderzoek Grondslag, d.d. 6 mei 2021

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht is niet bevestigd. Er zijn in zowel de boven- als ondergrond lichte verhogingen aangetoond aan zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB. In het grondwater zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond onverdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

PFAS

De grond is aanvullend onderzocht op PFAS. Hieruit blijkt dat het indicatief toetsoordeel voor zowel de boven- als de ondergrond achtergrondwaarde is. In oppervlaktewater is de boven- en ondergrond toepasbaar in regionale en rijkswateren. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot.

Onderzoek Soilution, d.d. 9 augustus 2021

Tijdens het veldwerk zijn in het bemonsterde bodemmateriaal afwijkingen waargenomen in de vorm van stukjes puin en/of kool/avi-as. Plaatselijk is vanaf 0,3 mmv een laag repac aangetroffen. De dikte van deze laag kon handmatig niet worden vastgesteld. De aanwezigheid van bodemvreemd materiaal is aanleiding geweest het onderzoek uit te breiden met asbest volgens de NEN 5707. Er is tijdens dit onderzoek geen asbest waargenomen of aangetoond.

Uit het chemisch-analytisch onderzoek van de bodem blijkt het volgende:

Zowel in de grondmengmonsters als het grondwater zijn een aantal parameters in licht verhoogde concentraties aangetoond. Een verband tussen de lichte verontreinigingen met enkele zware metalen en PAK (10 VROM) en de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal is niet eenduidig vastgesteld. Ook in het mengmonster van de ondergrond zonder bijmenging zijn deze lichte verontreinigingen aangetoond. De lichte verontreinigingen geven geen aanleiding voor vervolgonderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

De onderzoeksresultaten vormen naar inziens van Grondslag en Soilution geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 DUURZAAMHEID

4.5.1 Algemeen

Beleidskader Duurzaamheid

De gemeente Nieuwkoop heeft het Beleidskader Duurzaamheid opgesteld naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad op 11 juli 2019 om het duurzaamheidsbeleid en wijze van uitvoering te vernieuwen. De gemeente Nieuwkoop geeft prioriteit aan zes opgaves:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Mobiliteit;
6. Eigen organisatie.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt 16 starterswoningen mogelijk aan de locatie Grendel te Nieuwkoop. Het plan draagt bij aan de opgaven energietransitie en biodiversiteit middels de realisatie van zonnepanelen, een luchtpompinstallatie en een groen dak. Een groen dak vervult in dit kader een dubbele opgave, omdat een groen dak resulteert in een koeler binnenklimaat in de zomer, een warmer binnenklimaat in de winter (en dus minder energieverbruik) en tenslotte trekt het meer insecten aan ten dienste van de biodiversiteit. Daarnaast zullen de woningen voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale woningen (BENG) dat per 1 januari 2021 verplicht is.

4.5.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de opgaven uit het Beleidskader Duurzaamheid van de gemeente Nieuwkoop.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. 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 zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. 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 gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

Beleidsvisie Externe Veiligheid Nieuwkoop

Op 31 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de Beleidsvisie Externe Veiligheid Nieuwkoop vastgesteld. De gemeente kiest er voor de ambities voor een veilige gemeente gebiedsgericht in te vullen. Voor de leesbaarheid van deze beleidsvisie wordt gesproken over woongebieden en bedrijfsgebieden (bedrijventerreinen). Beleid voor externe veiligheid is voor een belangrijk deel RO-beleid. Immers, door het scheiden van risicobronnen en ontvangers worden de gevolgen van incidenten beperkt. De ambities op het gebied van veiligheid leiden tot de volgende uitgangspunten voor het RO-beleid:

1. In de woongebieden worden geen nieuwe risicobronnen als bedoeld in het Bevi toegestaan. Bestaande bronnen worden uitgeplaatst wanneer de maatschappelijke dynamiek daartoe mogelijkheden biedt of wanneer de wettelijke grenzen daartoe aanleiding geven.
2. Nieuwkoop kiest er voor om het groepsrisico in het invloedsgebied te maximaliseren op de oriëntatiewaarde uit het Bevi.
3. Woon- en verblijfsgebouwen voor beperkt zelfredzame personen worden in de woongebieden geplaatst en buiten de invloedsgebieden van activiteiten met gevaarlijke stoffen.
4. Als op bedrijfsterreinen kwetsbare objecten in de vorm van onder meer (grotere) winkelgebieden zoals bouwmarkten, tuincentra enz. in bestemmingsplannen worden voorzien, worden Bevi-bedrijven niet toegestaan.
5. Op basis van deze veiligheidsvisie worden bedrijfsterreinen aangewezen, waar nieuwe risicobedrijven worden toegelaten, met de voorwaarde dat de kwaliteitsniveaus, zoals die zijn omschreven in deze nota, niet worden overschreden. Bijvoorbeeld bedrijven met grootschalige handel in kunstmeststoffen en bestrijdingsmiddelen kunnen worden toegestaan in glastuinbouw ontwikkelgebieden, ook als zo'n bedrijf onder het Bevi valt.

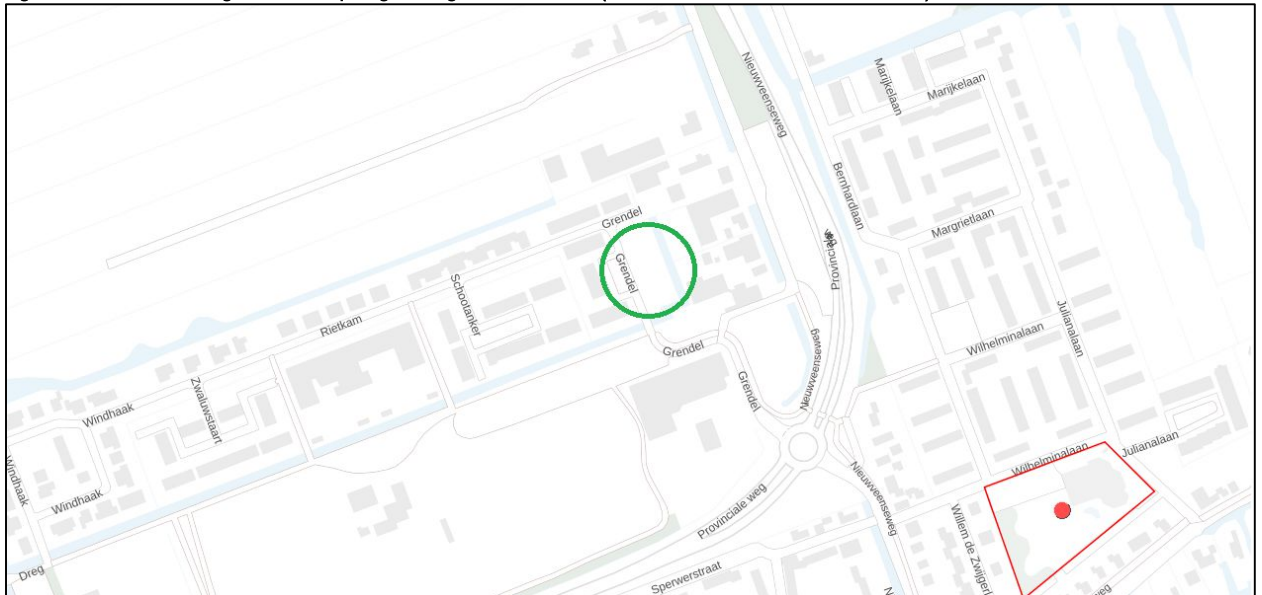
6. Binnen de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland wordt in de gemeente Nieuwkoop geen “grootschalige” vestiging van risicobedrijven voorzien.
7. De gemeente streeft naar clustering van kleinschalige risico-activiteiten, bij voorkeur in nauw overleg met omliggende gemeenten en passend binnen de structuurvisie van de provincie.
8. De hier genoemde doelen worden vorm gegeven in de structuurvisie deel II voor de gemeente en de daaronder liggende bestemmingsplannen.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de veiligheidskaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied wel ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 11. Uitsnede Veiligheidskaart, plangebied groen omcirkeld (bron: www.nederland.risicokaart.nl).



In onderstaande paragraaf zal getoetst worden aan de N231 en het LPG-punt. Conform gemeentelijk beleid zijn de uitgangspunten 1 en 4-8 niet van toepassing op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling zelf betreft geen risicovolle activiteit. Wel is er sprake van de ligging van woningen binnen het invloedsgebied. Navolgende paragrafen gaan hier verder op in.

N231

In de nabije omgeving van de locatie is de N231 gelegen. Over de N231 kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie GF3 (brandbaar gas) en bedraagt 355 meter. Met een afstand van circa 130 meter bevindt het plangebied zich in het invloedsgebied. Uit vigerende bestemmingsplan welke in het invloedsgebied van de N231 liggen blijkt dat het groepsrisico geschat wordt op lager dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde. Hieruit blijkt dat het aantal transporten over deze weg laag is, een berekening kan derhalve achterwege blijven. Wel dient vanwege de ligging in het invloedsgebied een beknopte verantwoording te worden ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de

hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. De planlocatie is ten oosten en ten zuiden omringd door oppervlaktewater, dat gebruikt kan worden ten behoeve van bluswater. Het plangebied wordt ontsloten via Grendel en de Nieuweveenseweg. Deze wegen sluit aan op het verdere wegennetwerk van Nieuwkoop. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen 16 starterswoningen gerealiseerd worden. Starterswoningen zullen voornamelijk jongvolwassen personen betreffen (circa 20-30 jaar), al dan niet met kinderen. De eventueel aanwezige kinderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Bij deze groep wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de verzorgers/ouders de kinderen zullen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Figuur 12. Uitsnede plan met gebiedsaanduiding LPG (blauwe stippellijn) (bron, QGIS, eigen bewerking).



LPG

Het plangebied is reeds gelegen binnen een woonbestemming op basis van het vigerende bestemmingsplan. In afwijking van de veiligheidskaart blijkt op basis van het geldende bestemmingsplan dat het zuidelijke deel van het plangebied zich binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' bevindt. Op de locatie Nieuweveenseweg 7 is een LPG-tankstation planologisch mogelijk, waarbij op grond van het Besluit externe veiligheid en een doorzet van 1.000 m³ per jaar de volgende risicocontouren gelden. Binnen 45 meter van het vulpunt, 25 meter vanaf ondergronds reservoir en 15 meter vanaf het afleverzuil zijn geen (beperkt)

kwetsbare bestemmingen toegestaan. Het plangebied is op circa 100 meter van het tankstation gelegen. Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt. De beoogde woningbouw is op minimaal 130,2 meter van het LPG-vulpunt gelegen.

Het LPG-punt is echter vanaf 2016 niet meer in gebruik, het tankstation is inmiddels een onbemand tankstation dat überhaupt geen LPG meer mag verkopen. De LPG-installatie is zelfs ontmanteld en de bovengrondse installatie is gedemonteerd. Dit betekent dat er in de feitelijke situatie geen invloedsgebied meer bestaat en dat het huidige tankstation geen Bevi-inrichting is en derhalve ook geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Echter, geldt op basis van het geldende bestemmingsplan nog een bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG'. En op de verbeelding is rond deze locatie een 'veiligheidszone lpg' opgenomen. Het bestemmingsplan biedt dus nog steeds de mogelijkheid voor de verkoop van LPG en laat woningen (kwetsbare objecten) binnen deze zone niet direct toe. In theorie kan op deze plek nog steeds een LPG vulpunt in gebruik genomen worden. Indien dit in de toekomst het geval is, en de woningbouw die met voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt gerealiseerd is, dan zal de exploitant van het LPG vulpunt middels een berekening aan moeten tonen dat het groepsrisico niet overschreden wordt of onacceptabel verhoogd wordt. Gezien de afstand, de afschermende werking en het gering aantal personen dat binnen de zone te liggen komt, is het de verwachting dat dit niet tot onacceptabele risico's leidt. Voor de gewenste woningbouwontwikkeling in de huidige situatie vormt het tankstation echter geen belemmering.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 GELUID

4.7.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt 16 starterswoningen mogelijk in het invloedsgebied van Grendel, Nieuwveenseweg en de Provincialeweg N231. In dit kader is door M+P een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage d.d. 15 december 2021 is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Onderzoek

De geluidsbelasting vanwege de N231 bedraagt maximaal $L_{den} = 47$ dB na aftrek, voor de parallelweg is dit maximaal $L_{den} = 38$ dB na aftrek. Daarmee is er nergens sprake van een relevante geluidsbelasting. Alle zijden van de planlocatie worden beschouwd als geluidsluw.

De geluidsbelasting vanwege de Nieuwveenseweg / Grendel bedraagt maximaal $L_{den} = 41$ dB na aftrek, vanwege de nieuwe verbinding ten behoeve van Buytewech-Noord is de geluidsbelasting $L_{den} \leq 40$ dB na aftrek. De geluidsbelasting vanwege de niet gezoneerde wegen is daarmee niet relevant.

Er is nergens sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeer. Daarmee voldoet de situatie aan het gemeentelijke geluidsbeleid. Voor de woningen is een standaard gevel conform het Bouwbesluit 2012 voldoende geluidswerend. Voor het plan gelden geen beperkingen ten aanzien van wegverkeerslawaaï.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 KABELS EN LEIDINGEN

4.8.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Buisleidingen

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Binnen het toepassingsbereik van het Bevb vallen:

- buisleidingen voor aardgas met een uitwendige diameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor brandbare stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.
- buisleidingen voor giftige stoffen.
- buisleidingen voor specifieke stoffen met een uitwendige diameter van 70 mm of meer of een binnendiameter van 50 mm of meer en een druk van 1.600 kPa of meer.

Voor de realisatie van een buisleiding of een kwetsbaar object dient voldaan te worden aan de grenswaarde voor het PR, terwijl het GR verantwoord moet worden.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

Sinds 2005 adviseert de Nederlandse rijksoverheid een voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zoveel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. De aanleiding hiervoor is dat epidemiologisch onderzoek laat zien dat kinderen in de leeftijd tot 15 jaar, die bij bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk een verhoogde kans hebben leukemie. Deze mogelijk verhoogde kans zou zich voordoen bij langdurige blootstelling aan een veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla. Of de velden leukemie veroorzaken en hoe dan, is onbekend. Voor leukemie bij kinderen tot 15 jaar geldt dat er wel een statistisch verband op wordt gevonden met de afstand tot een hoogspanningslijn en, daarvan afgeleid, met de hoogte van het magneetveld. Er is echter geen verklaring voor die samenhang. De oorzaak kan het magneetveld zijn, iets anders dat met afstand tot een hoogspanningslijn samenhangt of toeval.³

De GGD heeft het Rijksadvies verbreed naar alle situaties waar het veld de jaargemiddelde waarde van 0,4 microtesla overschrijdt. Verder oordeelde de bestuursrechter in 2017 dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het beleidsadvies over bovengrondse hoogspanningslijnen, in beginsel ook voor ondergrondse hoogspanningskabels van toepassing zijn.⁴ Zowel de Commissie mer als de Gezondheidsraad hebben dit advies overgenomen, waardoor het voorzorgsprincipe voor bovengrondse hoogspanningslijnen ook van toepassen is op ondergrondse kabels, transformatorhuisjes, wijkverdeelstations en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk.

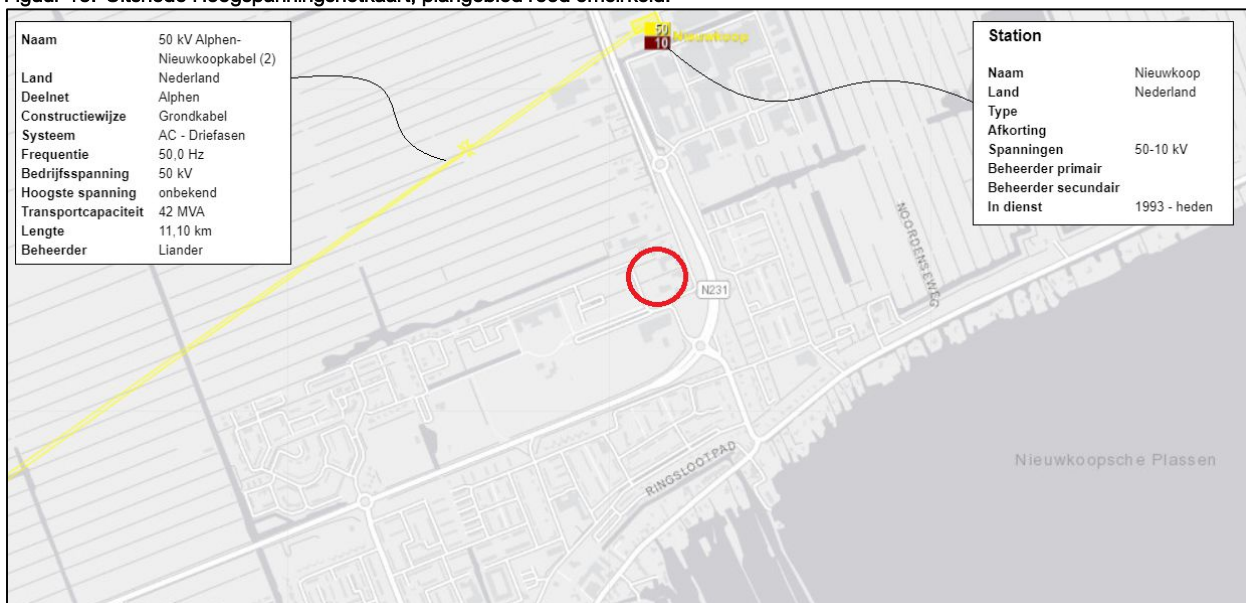
4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is op circa 500 meter van de 50 kV Alphen-Nieuwkoopkabel gelegen.

³ Meer en gedetailleerde informatie over de uitgevoerde onderzoeken en over de conclusies die daaraan worden verbonden, vindt u op de website van het Kennisplatform Elektromagnetisch Velden (www.kennisplatform.nl) onder 'Onderwerpen' > 'Hoogspanningslijnen en elektriciteitsvoorziening'. Het Kennisplatform helpt burgers en werknemers wetenschappelijk onderzoek over de relatie tussen magneetvelden en gezondheid te begrijpen en op waarde te schatten en verenigt de kennis van organisaties zoals TNO, DNV GL (voormalig KEMA), GGD en RIVM

⁴⁴⁴ AbvRS, 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:238

Figuur 13. Uitsnede Hoogspanningsnetkaart, plangebied rood omcirkeld.



Op basis van het vigerend bestemmingplan “Kern Nieuwkoop, 1^e herziening” is er parallel aan de Provincialeweg N231 een dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanning’ opgenomen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Het plangebied is op circa 115 meter van deze dubbelbestemming gelegen. Bovendien is er op de hoogspanningsnetkaart geen kabel opgenomen voor onderhavige locatie. De toelichting op de herziening geeft geen informatie over eventuele hoogspanningslijnen.

Figuur 14. Uitsnede verbeelding “Kern Nieuwkoop, 1^e herziening”, plangebied bij rode marker, dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanning’ bij rode pijlen (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



4.8.3 Conclusie

Het aspect Kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling gezien de ruimte afstand tot hoogspanningslijnen.

4.9 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT

4.9.1 Algemeen

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, geconsolideerd januari 2018) waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik nam. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

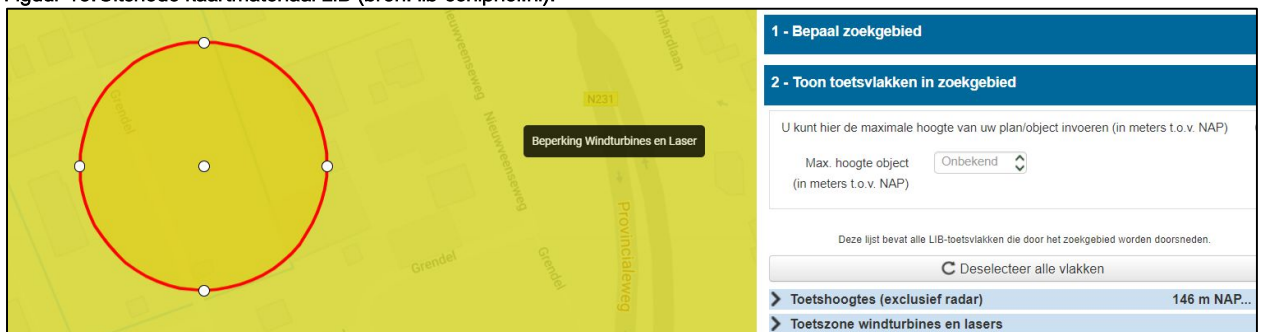
In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het luchthavengebied betreft de gronden behorende tot de luchthaven. Het beperkingengebied omvat een zone daaromheen, waarbinnen verschillende regimes gelden voor de gebieden die hierbinnen liggen. Hoe groter de afstand tot de start- en landingsbanen en de vliegroutes, hoe minder beperkingen er gelden. Binnen het beperkingengebied dient te worden getoetst aan de maatgevende toetshoogtes.

Naast de maatgevende toetshoogtes binnen het beperkingengebied zijn deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden LIB 1 t/m 5 beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk (externe veiligheid), gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de gronden binnen de zones LIB 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Middels een door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelde webapplicatie kan worden beoordeeld of een plan binnen een relevant gebied in het kader van het LIB gelegen is en of een gepland object de aldaar geldende maatgevende toetshoogten overschrijdt.

Figuur 15. Uitsnede kaartmateriaal LIB (bron: lib-schiphol.nl).



De projectlocatie is wel gelegen binnen het beperkingengebied. Hierdoor dient het plan rekening te houden met de maatgevende toetshoogtes. Ter plaatse van de projectlocatie bedraagt deze hoogte 146 meter voor alle toetshoogtes exclusief de toetsing in verband met de werking van radarapparatuur. Aangezien het te realiseren van twee bouwlagen ca. 6,5 meter hoog is, worden deze toetshoogtes niet doorkruist. Daarnaast geldt een beperking voor het realiseren van windturbines en lasers.

4.9.3 Conclusie

Het luchthavenindelingsbesluit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 LUCHTKWALITEIT

4.10.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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 niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM 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.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van 16 starterswoningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.13) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 16. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 21 juli 2021).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		92,8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 21 juli 2021).

Tabel 2. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl).

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 15998663		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	14,0	17,3	10,3
2030	9,7	15,1	8,4
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.11.1 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 NATUUR

4.12.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt,

maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn door Van der Goes & Groot een quickscan ecologie en een stikstofdepositieberekening uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportages van respectievelijk 12 juli 2021 en 1 februari 2022 zijn bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Uit de quickscan ecologie zijn de volgende resultaten en conclusies naar voren gekomen:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn.
- Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd of afgeschermd.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Ook nesten die in gebruik zijn buiten het broedseizoen zijn beschermd. Daarom moet zowel in als buiten het broedseizoen een broedvogelinventarisatie gedaan worden door een deskundig ecooloog.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Huisvuur en Sperwer), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een NNN-gebied of Natura 2000-gebied. Ook is de planlocatie niet gelegen in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland, belangrijke weidevogelgebied en gebieden die zijn aangewezen als strategische reservering natuur. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Het plangebied is op circa 300 meter van het dichtstbijzijnde NNN-gebied gelegen. Op circa 500 meter bevindt zich het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. De stikstofberekening heeft geleid tot de volgende conclusies:

- De hoogste bijdrage van het project betreft de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten.
- Per 01 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering ingegaan, waarmee de aanlegfase niet langer vergunningplichtig is.
- De maximale projectbijdrage het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.
- In de gerealiseerde bebouwing wordt door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof geëmitteerd.

4.12.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.13 VERKEER EN PARKEREN

4.13.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021

De gemeente Nieuwkoop heeft haar parkeernormen vastgelegd in het 'Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021'. De nota is opgesteld omdat de huidige parkeernormen achterhaald zijn en de volgende redenen:

- Nieuwe parkeerkencijfers 2018 van het CROW
- Meer diversiteit parkeernormen voor woningen
- Duurzame mobiliteit
- Aparte norm sociale huurwoningen bestemd voor senioren
- De nabijheid van degelijke voorzieningen en zorgvoorzieningen

Parkeernormen kunnen worden vastgesteld aan de hand van de verstedelijking van gebieden. In zeer stedelijke gebieden kunnen de normen over het algemeen lager liggen, omdat daar meer voorzieningen voor alternatieve vervoermiddelen, zoals openbaar vervoer aanwezig zijn. De mate van stedelijkheid wordt bepaald door het aantal adressen per vierkante kilometer. Deze gegevens zijn afkomstig uit de demografische kencijfers per gemeente 2012 (CBS). De gemeente Nieuwkoop kent weinig verscheidenheid in de mate van verstedelijking. Het overgrote deel van de gemeente is aan te merken als 'niet stedelijk gebied'. Op basis van de gegevens van het CBS baseert de gemeente de parkeernormen op de kencijfers van het CROW voor de categorie 'niet stedelijke gebied'. Bij vaststelling van de parkeernorm wordt uitgegaan van een norm die ligt tussen het gemiddelde en het maximum van een functie.

Uit een studie van het CROW blijkt dat het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de locatie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen. Functies in centra hebben een lagere parkeervraag dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. Dit komt door het verschil in aanbod en kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen, zoals openbaar vervoer in het centrum. Hierdoor komen niet alle gebruikers van die functie met de auto. Op een locatie buiten het centrum is het aanbod van alternatieve vervoerswijzen veelal lager en de kwaliteit minder. Dit is voor het CROW aanleiding geweest om voor de parkeerkencijfers onderscheid te maken in:

- Centra
- Schil overloopgebied
- Rest bebouwde kom
- Buitengebied

De verschillen in inrichting en bebouwing in de kernen van de gemeente Nieuwkoop zijn te klein om een onderscheid te maken naar gebiedskenmerken. Dit is anders in grotere gemeenten, waar in het centrum vaak geen ruimte is voor parkeren. In de gemeente Nieuwkoop zijn de verschillen tussen de dorpskernen en het overige deel van de bebouwde kom wat betreft autobezit en autobeziek klein en is er weinig verschil in de aanwezigheid van alternatieve vervoerswijzen. Bij het opstellen van de parkeernormen is de gemeente uitgegaan van de kencijfers die gelden voor het gebied 'rest bebouwde kom'.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Auto

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Op basis van het 'Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021' geldt voor een starterswoningen (50 m² en kleiner) een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. In dit kader zijn er 22,4 parkeerplaatsen nodig ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling maakt 24 parkeerplaatsen mogelijk, waardoor er een overschot van 1,6 parkeerplaatsen ontstaat.

Fiets

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. Het fietsparkeren is geregeld in het Bouwbesluit 2012 en voorziet middels artikel 4.31 in twee mogelijkheden:

1. Een woonfunctie moet als nevenfunctie over een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte beschikken met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.
2. Bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² mag de bergruimte gemeenschappelijk zijn, indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.

De ontwikkelaar/bouwer is vrij om te kiezen voor één van deze twee mogelijkheden. De woningen krijgen een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m², waardoor wordt gekozen voor een gemeenschappelijke bergruimte. Opnieuw is er door de gemeente Nieuwkoop aangegeven dat maatwerk hier het uitgangspunt is, middels de realisatie van 1 m² bergruimte per woning. Daarnaast wordt er een aparte fietsparkeerplaats ingericht aan de oostzijde van het water.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – koop, appartement goedkoop - rest bebouwde kom Nieuwkoop – niet stedelijk – bandbreedte tussen gemiddeld en maximum. De verkeersgeneratie bedraagt 5,8 verkeersbewegingen per appartement per etmaal. De totale verkeersgeneratie voor 16 starterswoningen bedraagt 92,8 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via Grendel richting de rotonde Grendel – Provincialeweg N231 – Nieuwveenseweg.

4.13.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.14 WATER

4.14.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 22 juli 2021 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat zij belang heeft bij de plannen. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie. Wel zijn er een aantal aandachtspunten.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Op basis van de Keur en de Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland geldt dat indien de toename aan verharding in het plangebied minder dan 500 m² bedraagt enkel de algemene zorgplicht geldt. 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.

De huidige bestemming van het plangebied is 'Wonen' (zie ook paragraaf 2.3). De locatie kan op basis van het geldende bestemmingsplan bebouwd worden en volledig verhard worden. Het plangebied behoort tot de inmiddels gerealiseerde ontwikkeling Buytewech-Oost. Deze grote woningbouwontwikkeling heeft zijn grondslag gevonden in het bestemmingplan "Kern Nieuwkoop" uit 2013. In het kader van dit bestemmingsplan is in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland voor de gehele ontwikkeling (dus inclusief voorliggend perceel) watercompensatie geregeld en uitgevoerd. Om met voorliggende ontwikkeling gebruik te kunnen maken van deze eerder uitgevoerde watercompensatie moet aan een aantal eisen worden voldaan:

1. Aantoonbaar extra gegraven oppervlaktewater;
2. Maximaal vijf jaar voorafgaand aan de melding gegraven;
3. Niet gegraven om te voldoen aan een andere compensatieverplichting.

Aan voorwaarden 1 en 3 wordt voldaan, maar niet aan voorwaarde 2. De watervergunning uit 2014 is verleend, maar de vijf jaar termijn is inmiddels ruim overschreden. In voorliggend geval moet derhalve getoetst worden aan de huidige regels van het hoogheemraadschap.

Op dit moment is het perceel waar gebouwd wordt onverhard. In de nieuwe situatie wordt niet alleen twee gebouwen gerealiseerd, maar komt ook extra verharding ten behoeve van parkeren, wegen en paden. De volledige toename aan verharding is als volgt:

Verharding	Oppervlakte
Appartementencomplex (2 x 256,5 m ²)	513 m ²
Parkeren klinkers	148,5 m ²
Parkeren grasbetontegels	310 m ²
Straat tussen blokken	81 m ²
Eiland + fietsenberging	32 m ²
Totaal	1.084,5 m²

Het totale oppervlak aan verharding betreft 1.084,5 m². Hiervan moet 15% gecompenseerd worden in de vorm van extra water. Dit betreft dan $15\% \times 1.084,5 = 162,7 \text{ m}^2$ aan wateroppervlak.

Ten noorden van het projectgebied wordt de nieuwbouwwijk 'Buytewech-Noord' ontwikkeld. Hiervoor is op 18 november 2021 een bestemmingsplan vastgesteld. In dit plangebied wordt een surplus aan water gecompenseerd (in totaal 22% van het totale plangebied). In overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap is bepaald dat de benodigde watercompensatie (162,7 m²) in Buytewech-Noord kan plaatsvinden.

Voor het realiseren van de oppervlakteverharding wordt door initiatiefnemer een watervergunning op basis van de Waterwet aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een (beschermingszone van een) primaire of secundaire waterkering. Het plangebied raakt derhalve geen beschermde gebieden. Wel is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de beschermingszone van overig oppervlakte water. Echter worden de woningen hier niet binnen gerealiseerd.

Riolering

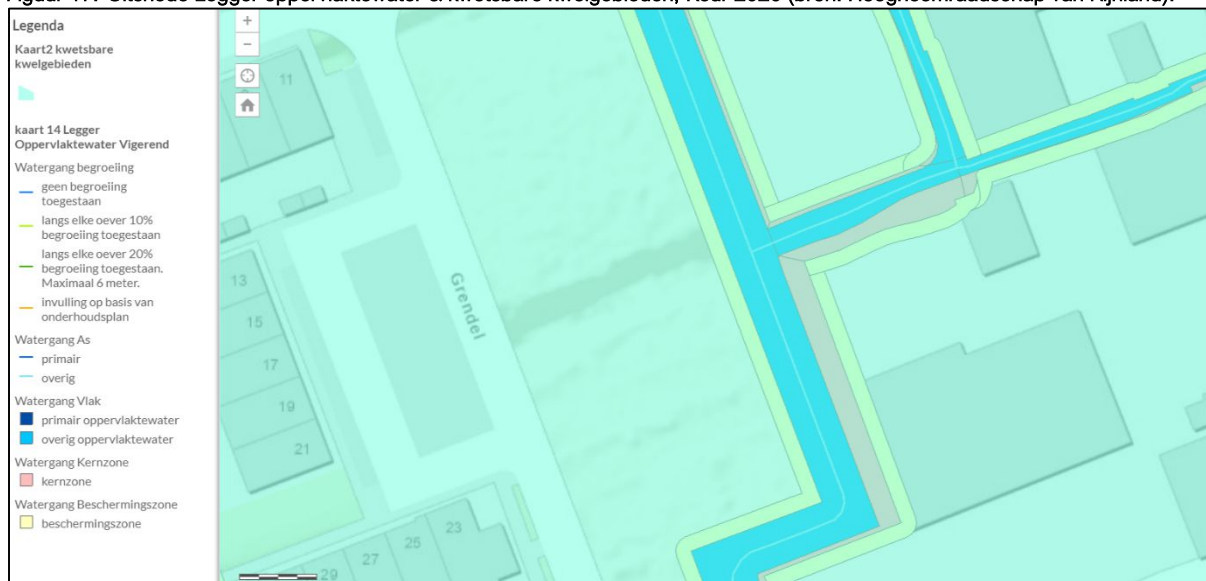
Uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van de nieuwe woning aangesloten kan worden op de bestaande riolering ter plaatse. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Brug

Om bij de fietsparkeerplaatsen te komen dient een brug aangelegd te worden over het water. De brug zal worden gerealiseerd over overig oppervlaktewater. Volgens de vragenboom behorend tot de Uitvoeringsregels 2020, geldt een zorgplicht met erkende maatregel voor de realisatie van een brug binnen overig oppervlakte water in een kwetsbaar kwelgebied. De erkende maatregel houdt in dat:

- afstand tussen onderzijde brug en waterspiegel: minstens 20 centimeter bij zomerpeil;
- de afstand tot een naastgelegen dam, brug of stuw: minstens 5 meter;
- breedte brug: maximaal 10 meter;
- geen ondersteunende constructies in het water;
- het talud onder de brug afwerken met erosiebestendig materiaal (bijvoorbeeld gras of harde bekleding). Talud: helling aan de zijkant van de dijk.

Figuur 17. Uitsnede Legger oppervlaktewater & kwetsbare kwelgebieden, Keur 2020 (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland).



4.14.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. Wel wordt een watervergunning aangevraagd voor de te realiseren oppervlakteverharding.

4.15 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.15.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.15.2 Relatie tot ontwikkeling

Uit diverse jurisprudentie over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. blijkt dat niet alleen de omvang van de wijziging, maar ook de vigerende bestemming van het gebied een rol speelt bij het bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de uitspraken van 18 juli 2018 (ECLI:NL: RVS; 2018:2414) en 29 juni 2017 (ECLI:NL: RBOBR; 2017:3537).

Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL: RVS: 2019:1879) en een tussenuitspraak van de AbRvS van 22 mei 2019, ECLI:NL: RVS:2019:1668 niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Het plangebied waar de appartementen zijn gesitueerd, heeft in de huidige situatie (volgens bestemmingsplan Kern Nieuwkoop, 1e Herziening) de enkelbestemming Wonen. Tevens geldt er een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonwerkwoning'. Binnen het bouwvlak mogen maximaal 5 wooneenheden worden gerealiseerd met elk een maximale bouwhoogte van 10 meter, een maximale goothoogte van 6 meter en een gezamenlijke inhoud van woning & bedrijfsruimte van maximaal 1.300 m³. Van de 5 woningen is er reeds 1 gerealiseerd.

Het plan omvat het realiseren van 16 startersappartementen in 2 woonblokken. De appartementencomplexen omvatten 2 bouwlagen (met maximaal 8 appartementen per woonblok) en een dakopstand, met een hoogte van ca. 6,5 meter. Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan op de volgende punten (pagina 10 ruimtelijke onderbouwing):

- Er worden geen woon/werk-woningen gerealiseerd maar 'gewone' woningen
- Het maximum aantal wooneenheden wordt overschreden (5 toegestaan, 16 gewenst)
- De woningen worden gestapeld gerealiseerd waardoor er wordt afgeweken van de bouwregels voor woon/werk-woningen.
- In het bestemmingsplan ontbreekt de bouwaanduiding 'plat dak'.

Hieruit mag worden geconcludeerd dat het nieuwe plan wordt gerealiseerd binnen het nu geldende bouwvlak zoals opgenomen in de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, er wordt niet afgeweken van het bouwvlak. Tevens wordt er niet afgeweken van de maximale bouwhoogte van 10 meter.

Hoewel het plangebied braakliggend is, rust reeds op het plangebied een woonbestemming met een bouwvlak. In feite is hier sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling en opvulling van een reeds bestaande woonbestemming. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen er maximaal 5 wooneenheden worden gebouwd met individuele bouwvolume van 1.300 m³ (samen dus 6.500 m³ aan inhoud). Aangezien er al 1 van de 5 woningen is gerealiseerd, mogen er in de huidige situatie nog 4 woningen worden gebouwd met een gezamenlijk bouwvolume van maximaal 5.200 m³.

Het plan omvat de bouw van 2 woonblokken en op basis van de tekening DO-100 heeft elk woonblok een inhoud van ca. 3.269 m³. De 2 woonblokken samen zijn dus qua bouwvolume ongeveer gelijk wat nu, op grond van het vigerende bestemmingsplan, maximaal is toegestaan binnen het gehele bouwvlak (5 wooneenheden, maximum bouwvolume 6.500 m³). Daarnaast is de maximale bouwhoogte ook nog eens significant lager dan wat nu is toegestaan.

Gelet op het voorgaande is hier dan ook geen sprake is van een activiteit zoals bedoeld in lijst D van de bijlage van het Besluit m.e.r. (D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'). Het Besluit m.e.r. is voor dit plan niet van toepassing.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan Grendel is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Nieuwkoop en Vink Bouw. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor deze ontwikkeling wordt tevens de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel 16 starterswoningen te realiseren op de locatie aan Grendel te Nieuwkoop. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan ecologie

Bijlage 4 Aeriusberekening