

Bestemmingsplantoets

plan	Het bouwen van 16 starterswoningen
locatie	Grendel nabij 19 in Nieuwkoop
zaak nummer	W-2021-0345-DZ_BP-03
datum	3 november 2021 19 januari 2022 (aanvullende gegevens)
bestemmingsplan	Kern Nieuwkoop, 1 ^e herziening
voorschriften	Kern Nieuwkoop, 1 ^e herziening
plankaart	Kern Nieuwkoop, 1 ^e herziening
bestemming(en)	Wonen – art. 20 ↳ functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – woonwerkwoning Maatschappelijk – art. 11 Water – art. 17 Waarde Archeologie 2 – art. 25 Gebiedsaanduiding: veiligheidszone – lpg – art. 30.1
toetsing	<u>Bestemmingsplan: 'Kern Nieuwkoop'</u> Artikel 20 Wonen 20.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: - wonen; <i>Zie wijziging 1^e herziening 'woon/werkwoningen'.</i> → strijdig (...) Artikel 11 Maatschappelijk 11.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: - maatschappelijk; <i>De fietsenstalling/bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bijbehorend bouwwerk is echter t.d.v. het appartementencomplex, dus voor 'Wonen'.</i> → strijdig (...) Artikel 17 Water 17.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor: - het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken; → akkoord - landschappelijke en aanwezige en potentiële natuurwaarden van het water zover de gronden grenzen aan de bestemming 'Water Plassengebied'; → n.v.t. - ter plaatse van de aanduiding 'brug' op de verbeelding een brug ten behoeve van de ontsluiting van woon- en bedrijfskavels en openbaar gebied, tenzij de gronden direct grenzen aan de bestemming 'Water – Plassengebied'; <i>Er is geen aanduiding 'brug' op de verbeelding ter plaatse van de nieuwe brug.</i> → strijdig

- d. aanleg en instandhouding van kunstwerken; → n.v.t.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'Laad- en losplaats' op de verbeelding, een laad- en losplaats ten behoeve van het naast gelegen bedrijf; hier is ook het afmeren van bedrijfsvaartuigen toegestaan; → n.v.t.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'Ligplaats' op de verbeelding, een ligplaats voor rondvaartboten; → n.v.t.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'Jachthaven' op de verbeelding, een jachthaven met steigers; → n.v.t.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onderdoorgang' op de verbeelding, een onderdoorgang ten behoeve van een aangrenzende ondergrondse parkeergarage; → n.v.t.

met daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen; → n.v.t.
- j. wegen en paden; → akkoord
- k. voorzieningen van algemeen nut; → n.v.t.
- l. steigers en aanleggelegenheden voor pleziervaartuigen. → n.v.t.
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen; → n.v.t.
- n. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. → n.v.t.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Op, in of boven deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van botenhuisen. *Er worden geen gebouwen gebouwd binnen deze bestemming.* → n.v.t.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1, meter, gemeten vanaf de waterlijn; → n.v.t.
- b. per aangrenzend bouwperceel, waarop een bouwvlak is gelegen, is slechts ten behoeve van dat bouwperceel één steiger of aanleggelegenheid toegestaan; → n.v.t.
- c. de maximale oppervlakte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 30 m²; → n.v.t.
- d. de maximale lengte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 15 meter; → n.v.t.
- e. de maximale bouwhoogte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 0,5 meter, gemeten vanaf de waterlijn; → n.v.t.
- f. een steiger of aanleggelegenheid dient aan de achterzijde van het bijbehorend aangrenzend bouwperceel te worden gebouwd; → n.v.t.
- g. het sub b t/m e bepaalde geldt niet voor steigers die op de verbeelding met de aanduiding 'steiger' zijn aangeven. Binnen de hele aanduiding 'steiger' is een steiger toegestaan; → n.v.t.
- h. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter. *De brug wordt minder hoog dan 3.00 m.* → akkoord

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [17.1](#) sub c teneinde bruggen en duikers toe te staan op gronden, die direct grenzen aan de bestemming Water Plassengebied, met dien verstande dat (...). *Het betreft hier geen water dat direct grenst aan het Water Plassengebied.* → n.v.t.

17.3.1 Bruggen, dammen en andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [17.1](#) ten behoeve van:

- a. de bouw van bruggen buiten de aanduiding "brug" indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van een aanliggend perceel en de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder en de wegbeheerder. *Positief advies ontvangen van het waterschap HHR.* → akkoord
- b. de bouw van dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder; → n.v.t.

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

17.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, veranderen of dempen van watergangen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen.

Binnen de bestemming water vinden geen werkzaamheden plaats. De activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' is niet vereist. → n.v.t.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

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. → akkoord

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 2500 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. *De betreffende (bouw)werkzaamheden vinden plaats over een oppervlakte die kleiner is dan de gestelde drempel van 2500 m². Er is geen archeologisch onderzoeksrapport vereist noch de activiteiten 'werk of werkzaamheden uitvoeren' is vereist.* → n.v.t.

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. → akkoord

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

Bestemmingsplan 1^e herziening Kern Nieuwkoop

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

Aan artikel 20.1 ("Wonen") onder b, is toegevoegd:

"en webwinkels met opslag en een uitleverpunt met een gezamenlijke oppervlakte tot 30 m² bvo".

Het bepaalde in artikel 20.1, is aangevuld met:

"g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - botenberging" op de verbeelding, tevens voor een botenberging;"
De daarop volgende onderdelen van artikel 20.1 zijn vernummerd.

Het bepaalde in artikel 20.1 is voorts aangevuld met:

"alsmede:

s. ter plekke van de specifieke aanduiding "specifieke vorm van wonen - woon/werkwoningen" uitsluitend voor woon/werkwoningen."

*Op het perceel zit een woonbestemming met de functieaanduiding voor 'woonwinkwoningen'. Er worden echter geen woonwinkwoningen opgericht, maar 16 appartementen voor primair wonen. → **strijdig***

De regels van artikel 20.1 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

20.5 Specifieke gebruiksregels

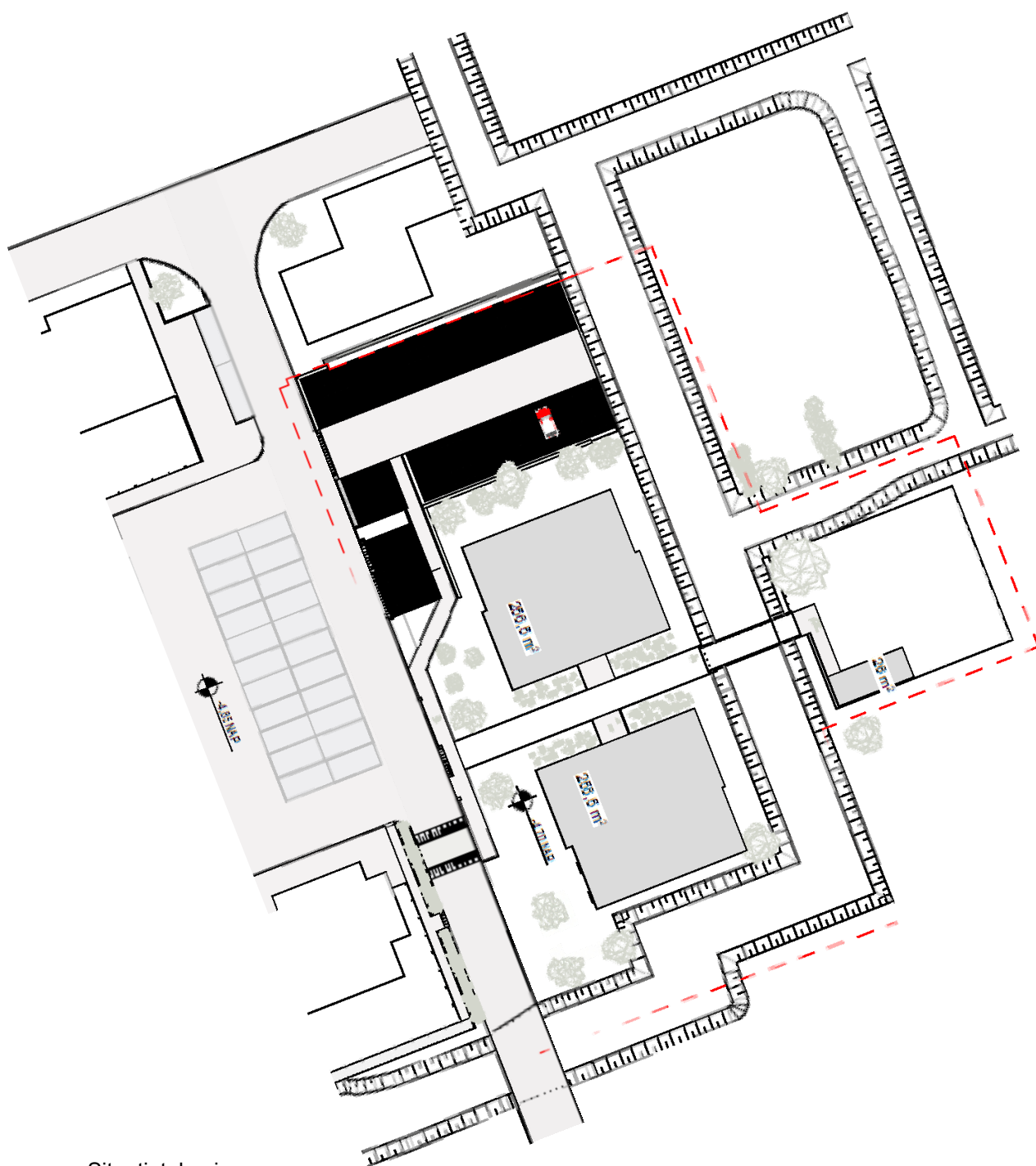
Aan artikel 20.5 is de volgende gebruiksregel toegevoegd:

"Gebruik is uitsluitend toegestaan mits voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 4 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien."

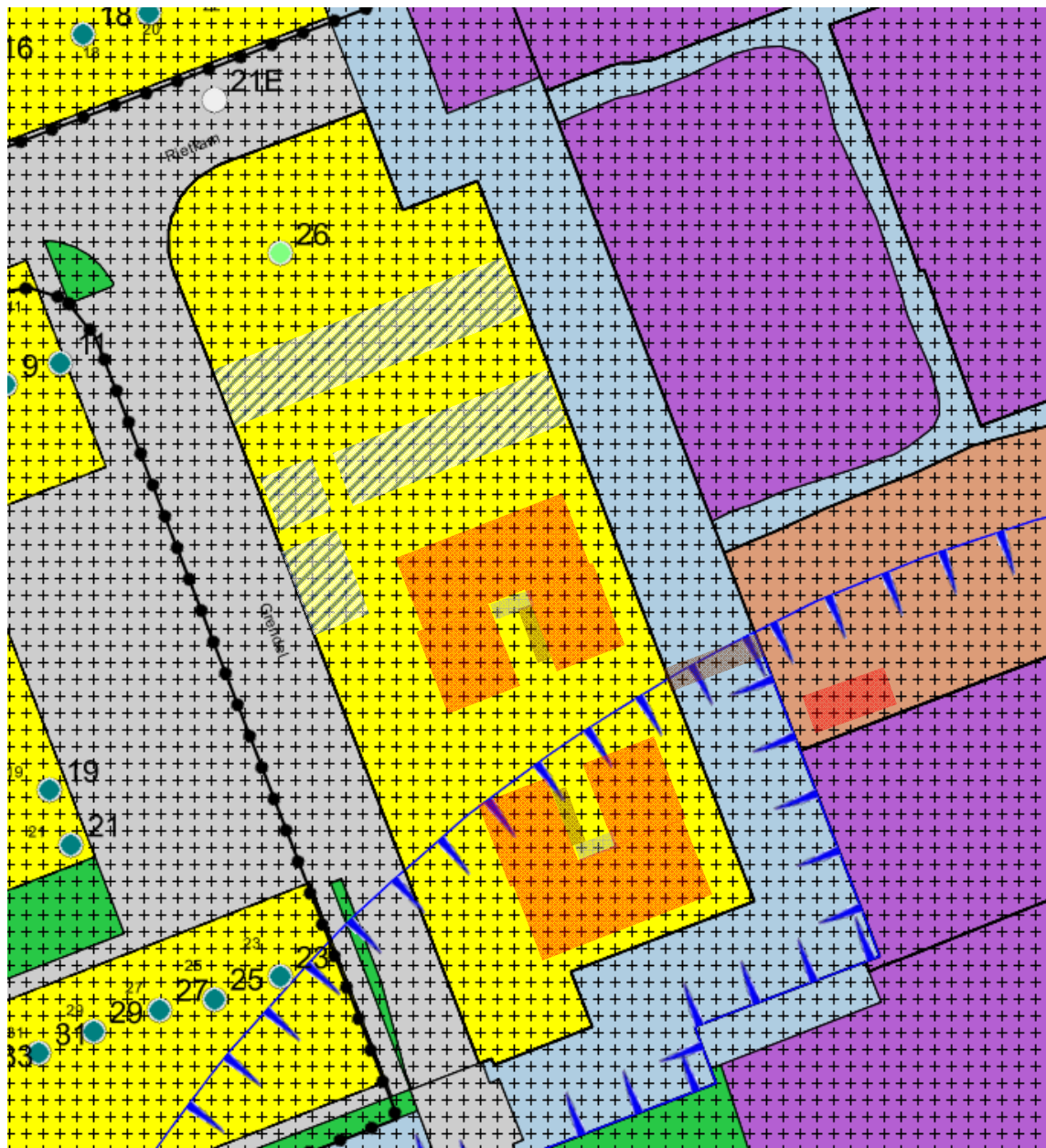
	<i>Er moeten volgens de parkeernormen 2015 (bijlage 4) 29 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd ('Koop – etage'). Er wordt hierbij echter geen onderscheid gemaakt in de oppervlakte van een woning. Inmiddels zijn de nieuwe parkeernormen 2021 vastgesteld ("nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021"). Volgens de nieuwe normen zijn er per gestapelde woning, met een oppervlakte kleiner of gelijk aan 50 m² / starterswoning: 1,4 parkeerplaatsen benodigd. 16 x 1,4 = 22,4.</i> <i>Er worden in totaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd, dus 1 meer dan volgens de parkeernorm 2021 is vereist. Alhoewel het aantal parkeerplaatsen niet voldoet aan de parkeernormen van het bestemmingsplan (bijlage 4), voldoet de aanvraag wel aan de parkeernormen van de recent vastgestelde nota 2021. Er is in voldoende mate verzekerd dat er op deze wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien. → akkoord</i> Artikel 31 Algemene aanduidingsregels 31.1 Veiligheidszone - lpg Het bepaalde in artikel 30.1 is aangevuld met artikel 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: 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); 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). De regels van artikel 30.1 van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.
conclusie	Strijdig
opmerkingen	<i>Het bestemmingsplan laat binnen specifieke aanduiding "specifieke vorm van wonen - woon/werkwoningen" in totaal vijf woon/werkwoningen toe. Hiervan is er één woon/werkwoning gerealiseerd, dus er zouden nog vier woningen zijn toegestaan met elk een goothoogte van max. 6.00 m. en een bouwhoogte van max. 10.00 m. en een maximale inhoud per woning (inc. bedrijfsruimte) van 1300 m³. Er mochten nog vier woningen gerealiseerd worden op grond van het bestemmingsplan, dus een gezamenlijk bouwvolume van 5.200 m³. De woon/werkwoningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3.00 m. bedragen.</i> <i>Er is voor percelen die groter zijn dan 500 m² maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale goothoogte van 3.00 m. en een maximale bouwhoogte van 5.50 m.</i>

	<i>Achter de voorgevelrooilijn zijn hekwerken toegestaan tot een hoogte van maximaal 2.00 m.</i> <i>Bruggen binnen de bestemming water zijn toegestaan binnen de aanduiding 'brug' of kunnen middels een binnenplanse afwijking worden vergund.</i> <i>Er worden twee appartementencomplexen met buitentrappen gebouwd met elk acht appartementen, dus zestien woningen in totaal. De bebouwde oppervlakte is circa 256,5 m² per complex en een inhoud van ruim 1600 m³ per complex.</i> <i>De bouwhoogte wordt 6.190 m. De appartementencomplexen hebben een plat dak, dus de goothoogte is eveneens 6.190 m.</i> <i>De appartementencomplexen liggen binnen het bouwvlak en op een afstand van meer dan 3.00 m. van de zijdelingse perceelgrens, echter de appartementen/woningen in de complexen liggen naast elkaar zonder enige afstand.</i> <i>Ook wordt er één fietsenberging/bijbehorend bouwwerk geplaatst van 26 m² groot met een goot- en bouwhoogte van circa 2.723 m. hoog (+maaiveld), en hekwerken en een tuinpoort achter de voorgevelrooilijn, met een hoogte van 1.10 m.</i> <i>Binnen de bestemming 'Water' wordt er een (fietsers)brug en reling/hekwerk van circa 1.30 m. hoog gerealiseerd, de aanduiding 'brug' ontbreekt op deze plek.</i>
toetser	Céline Melzer

begripsbepalingen en andere algemene bepalingen zoals straf-, overgangs- en algemene wijzigings- of vrijstellingsbepalingen worden niet automatisch in dit document opgenomen; hiervoor wordt verwezen naar de originele plantekst.



Situatietekening



Verbeelding 'Kern Nieuwkoop 1^e herziening' met daarop het bouwplan geprojecteerd.



Luchtfoto met daarop het bouwplan geprojecteerd.