

omgevingsvergunning
Zuideinde 59-61,
Nieuwkoop
Gemeente Nieuwkoop



Planstatus: concept

Plan identificatie: NL.IMRO.0569.ROBZuideinde5961-C001

Datum: 2022-09-05

Contactpersoon Buro SRO: R. van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR210226

Opdrachtgever: Blauwdruk Bouw

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleid en regelgeving	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4 Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Bodem	21
4.3 Geluid	22
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Bedrijven en milieuzonering	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Ecologie	25
4.8 Waterhuishouding	27
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.10 Parkeren en verkeer	30
5 Economische uitvoerbaarheid	32
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de twee bestaande twee-onder-een-kapwoningen op de locatie aan het Zuideinde 59-61 in Nieuwkoop te slopen en hiervoor in de plaats een kleinschalig appartementengebouw te realiseren. Met het beoogde plan worden in totaal vier levensloopbestendige appartementen gebouwd.

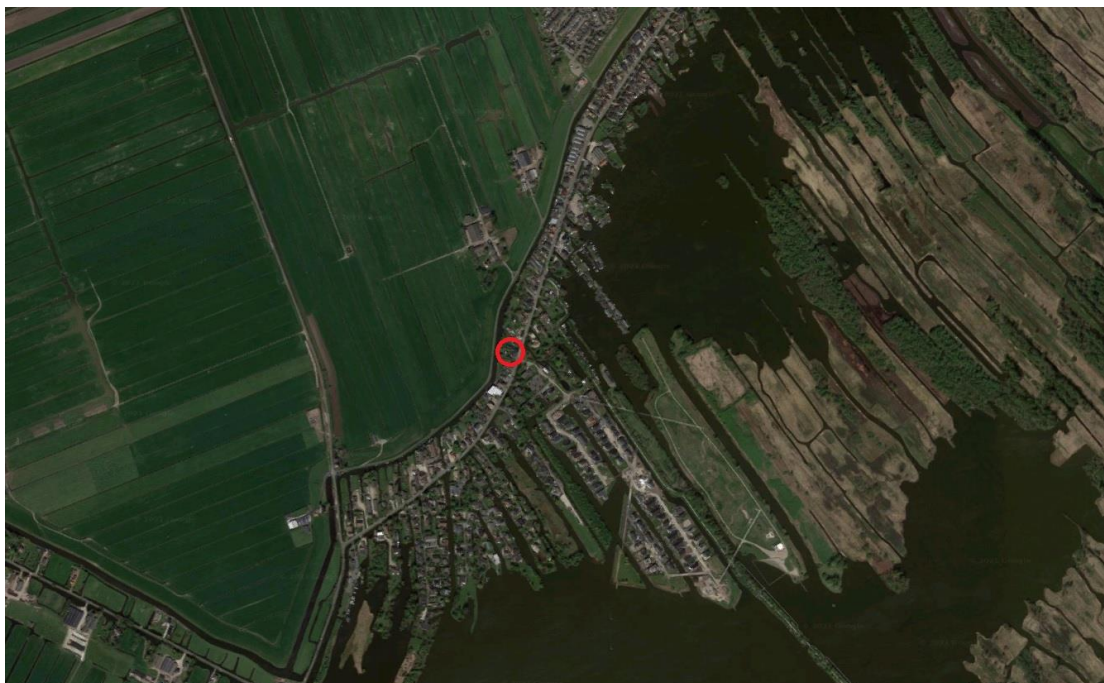
Voor de gronden van de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' vastgesteld d.d. 30 mei 2013 en het bestemmingsplan is op 9 maart 2017 herzien. De gronden zijn voorzien van de bestemming 'Wonen', met de mogelijkheid om binnen het grotere bouwvlak, dat ook is opgenomen voor de gronden ten zuiden van het plangebied, zeven wooneenheden te bouwen. De realisatie van het appartementengebouw met vier levensloopbestendige appartementen is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan en kan het appartementengebouw mogelijk gemaakt worden.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan het Zuideinde 59-61 te Nieuwkoop. Ten oosten van het plangebied liggen de Nieuwkoopse Plassen. De planlocatie is kadastraal bekend onder de gemeente Nieuwkoop, sectie A, percelen 3932 en 3933, met een oppervlakte van 995 m².

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



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

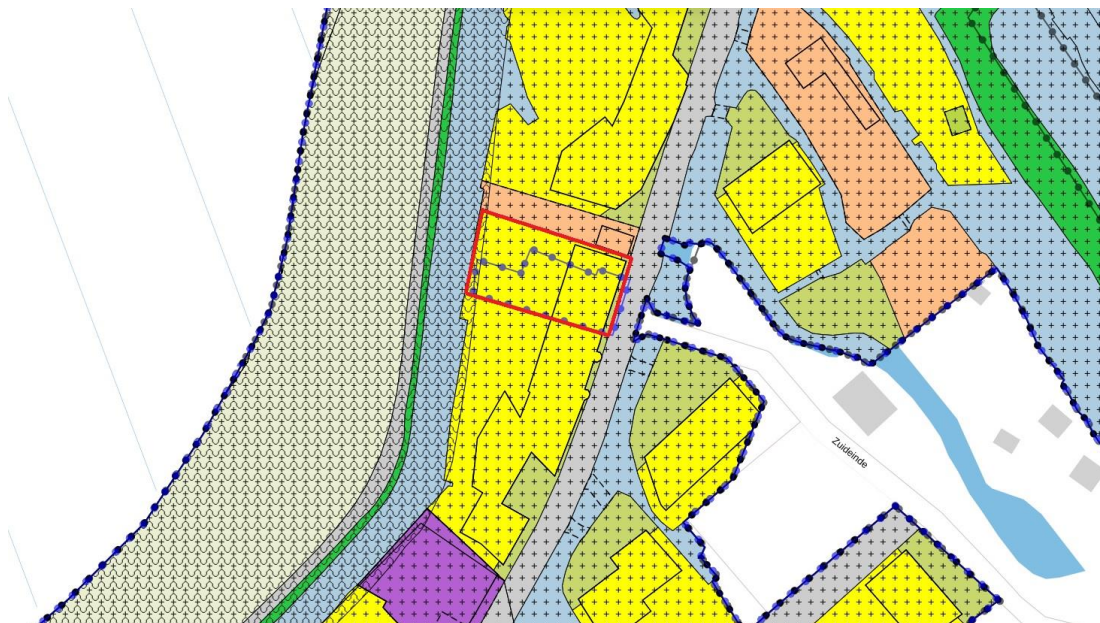


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied zijn gelegen binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop', vastgesteld door de raad van de gemeente Nieuwkoop op 30 mei 2013 en herzien op 9 maart 2017. Het plangebied is voorzien van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

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



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

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

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet met de uitoefening van een beroep aan huis. Ook is ter plaatse van deze bestemming mantelzorg toegestaan. Verder zijn de gronden met de bestemming 'Wonen' bestemd voor onder andere erven, tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van woningen en/of wooncomplexen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding staat voor het gehele bouwvlak het maximaal aantal wooneenheden aangegeven. In onderhavig geval zijn maximaal 7 wooneenheden toegestaan (deels buiten het plangebied). De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 m en 10 m.

Naast de hiervoor genoemde enkelbestemmingen geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Deze gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming van archeologische waarden. Voor het oprichten van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de meest westelijk gelegen strook van de planlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Behalve de daar voorkomende bestemming(en) zijn deze gronden mede bestemd voor een waterkering.

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

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan het Zuideinde 59 en 61 te nieuwoop staan in de bestaande situatie twee twee-onder-een-kapwoningen. Achter de woningen liggen diepe tuinen die doorlopen tot aan de Ringvaart. Naast de twee woningen staat een ruime schuur op het perceel. Deze schuur verkeert in een slechte staat. Achter de woningen aan het Zuideinde 59 staat een kleiner schuur.

De woningen zijn ontsloten aan het Zuideinde door middel van een inrit. Daarnaast wordt op deze inrit ook geparkeerd.

De navolgende afbeelding toont een impressie van de planlocatie in de bestaande situatie.



Bestaande situatie (bron: Google Maps)

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het bebouwingslint van het Zuideinde, waar voornamelijk woningen en enkele bedrijven aanwezig zijn. Ook aan de oostzijde van het bebouwingslint zijn voornamelijk woningen gesitueerd. Verder ten oosten van de locatie liggen de Nieuwkoopse Plassen.

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing ter plaatse van het plangebied wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd. Het appartementengebouw bestaat uit vier ruime levensloopbestendige appartementen. Er worden twee appartementen op de begane grond en twee appartementen op de eerste en tweede verdieping mogelijk gemaakt. De appartementen op de verdiepingen beschikken over een ruim dakterras.

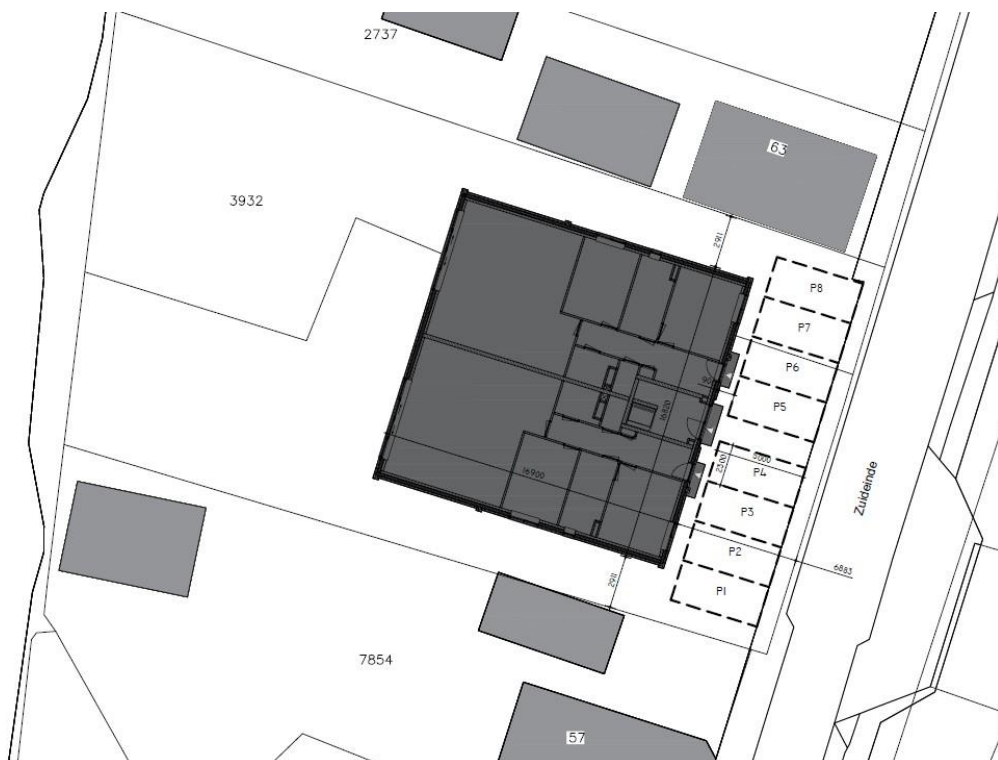
De navolgende afbeelding toont de gevelaanzichten van het beoogde appartementengebouw.



Gevelaanzichten beoogde appartementengebouw (bron: Blauwdruk Bouw b.v.)

Achter het appartementengebouw komen ruime tuinen te liggen die grenzen aan de Ringvaart. Aan de voorzijde worden in totaal acht parkeerplaatsen gerealiseerd die direct aansluiten op het Zuideinde.

De navolgende afbeelding toont een situatietekening van de toekomstige situatie.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: Blauwdruk Bouw b.v.)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

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

Onder bestaand stedelijk gebied wordt conform artikel 1.1.1 eerste lid onder h van het Bro verstaan: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De gronden van het plangebied zien reeds voorzien van een woonbestemming, waarbinnen woningen toegestaan en aanwezig zijn. Tevens ligt het plangebied aan het bebouwingslint van het Zuideinde, waar voornamelijk woningen maar ook bedrijvigheid aanwezig zijn. Er kan dan ook gesteld worden dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt.

Er kan geconcludeerd worden dat het voorliggende initiatief in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;

- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

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

2. Ambities en sturing

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

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

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

3. Omgevingskwaliteit

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

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

4. Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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

2. Ambities en sturing

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

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

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

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

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

Daarnaast ligt de planlocatie in het veen(weide)landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. De diversiteit aan verkavelingspatronen en de kenmerkende landschapselementen dienen behouden te blijven. Op de planlocatie zijn de verkavelingspatronen en de kenmerkende landschapselementen niet (meer) aanwezig.

Laag van de stedelijke occupatie

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

4. Beleidskeuzes

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

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

Herkenbaar waterrijk (veen)weidegebied

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

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied

De dorpen in het Hollands Plassengebied verschillen in oorsprong, stedenbouwkundige opzet en grootte. Deze verscheidenheid is nog herkenbaar. Elk dorp in het Hollands Plassengebied versterkt of ontwikkelt zijn eigen karakter. Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Daarnaast is het behoud van de historische kernen van belang. De ontwikkeling van het kleinschalige appartementengebouw past qua maat en schaal binnen de historische kern en het dorp Nieuwkoop. Er zijn geen historische elementen aanwezig op de planlocatie.

Linten blijven linten

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

Naar een klimaatbestendig Zuid-Holland

De provincie wil maatregelen nemen om Zuid-Holland voor te bereiden op klimaatopgaven als weersextremen, zeespiegelstijging en bodemdaling. Op al deze terreinen zet de provincie in op de bescherming van mensen, leefomgeving en economie tegen de gevolgen van overstromingen en extreem weer. Daarbij is de inzet van de provincie om bij ruimtelijke ontwikkelingen de risico's als gevolg van klimaatopgaven mee te laten wegen. Toekomstbestendig bouwen en inrichten van gebieden zijn de onderdelen die van belang zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

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

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 15 maart 2022 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling*

is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

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

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

Klimaatverandering

In artikel 6.35a 'risico's van klimaatverandering' is opgenomen dat in een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, ten minste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte

In het voorgenomen plan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, zoals volgt uit toelichting paragraaf 4.8.

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

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

De structuurvisie van de regio Holland Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern

midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

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

Planspecifiek

Het voorliggende plan bestaat uit een kleinschalig appartementengebouw met in totaal vier levensloopbestendige appartementen. Het realiseren van nieuwe woningen sluit aan op het kernpunt 'Holland Rijnland als topwoonregio'. De planlocatie ligt aan het bebouwingslint van het Zuideinde en vervangt bestaande bebouwing. Regio Holland Rijnland streeft naar gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. De bestaande twee woningen en de bijgebouwen zijn verouderd en de ruimtelijke kwaliteit is matig. Met de ontwikkeling van het nieuwe appartementengebouw wordt er aangesloten op het bebouwingslint. Hierdoor verbetert de kwaliteit van de leefomgeving. Tevens wordt de aansluiting op de groen- en blauwstructuren niet uit het oog verloren.

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

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

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

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

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

Planspecifiek

De realisatie van het appartementengebouw sluit aan op de keuzes 1, 2, 4 en 5. In de gemeente Nieuwkoop is in de periode 2017-2022 vraag naar 540 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 270 extra woningen. Er is dus in de periode 2017-2030 een behoefte aan 810 nieuwe woningen. Door per saldo twee extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad wordt er een bijdrage geleverd aan de behoefte. Het toevoegen van de vier levensloopbestendige appartementen zorgt daarnaast voor het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt. Een kleinschalig appartementengebouw is passend in het beeld van het dorpse woonmilieu in de omgeving.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop

De 'Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop' is de toekomstvisie voor de leefomgeving, waar de gemeente, inwoners, ondernemers en organisaties samen aan werken. De gemeente Nieuwkoop heeft gesprekken gevoerd over haar geschiedenis, karakter en identiteit. Hieruit is naar voren gekomen wat belangrijke waarden en kwaliteiten zijn voor het leven in de gemeente Nieuwkoop en voor de leefomgeving. Er zijn 'zeven Nieuwkoopse drijfveren' die de gemeente in de toekomst wil behouden en versterken:

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

De Omgevingsvisie helpt antwoord te geven op de belangrijkste opgaven waar de gemeente de komende jaren mee te maken krijgt. De opgaven zijn vertaald in drie ambities; 'gelukkige mensen', 'sterke dorpen' en 'groene toekomst'.

Voor het grondgebied van de gemeente geldt dat de betekenis van de visie per gebied anders zal zijn. De visie is dan ook uitgewerkt in drie gebieden, het noorden van de gemeente, het midden van de gemeente en het zuiden van de gemeente.

Planspecifiek

Het voorliggende plan draagt voornamelijk bij aan de ambities 'sterke dorpen'. Om de kracht van de dorpen te behouden zijn er tot 2030 ca. 1900 woningen nodige en tot 2040 nog eens 400. De gemeente Nieuwkoop wil dat iedereen goed en betaalbaar kan wonen. Hierdoor blijft de bevolkingsopbouw gezond en blijven de dorpen in de gemeente levendig. Allereerst dienen de nieuwe woningen binnen de bestaande dorpsgrenzen gebouwd te worden, waardoor het landschap open blijft en niet wordt aangetast.

Het realiseren van nieuwe woningen door middel van transformatie of herontwikkeling zorgt voor het versterken van de dorpen in de gemeente Nieuwkoop. De twee bestaande woningen en de bijgebouwen zijn verouderd en verkeren in slechte staat. De sloop van de bestaande bebouwing en de ontwikkeling van het kleinschalige appartementengebouw met vier levensloopbestendige appartementen aan het bebouwingslint zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de leefbaarheid binnen het plangebied en de omgeving. Er wordt zoveel als mogelijk aangesloten op het bebouwingslint van het Zuideinde.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de ontwikkeling aansluit op de Omgevingsvisie van de gemeente Nieuwkoop.

3.4.2 Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop

In het Integraal woningbouwprogramma legt de gemeente Nieuwkoop de focus op het bouwen voor doelgroepen. Het nieuwe woningbouwprogramma legt de nadruk op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en op het bouwen voor doorstroming. Het programma ziet toe op minder grondgebonden woningen en meer tweekamer- en driekamerappartementen.

De startdatum van het woningbouwprogramma is 1 januari 2019. Volgens de provinciale woningbehoeftecijfers geldt voor de gemeente Nieuwkoop vanaf deze datum voor een periode van 10 jaar een woningbehoefte van 1.910 woningen.

Het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop biedt een kader op basis waarvan tempo gemaakt kan worden met het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek.

Planspecifiek

De bouw van vier levensloopbestendige appartementen levert een bijdrage aan de woningbehoefte van 1.910 nieuwe woningen voor de periode 2019-2029. De navolgende afbeelding toont de gewenste woningbouwprogrammering in deze periode.

Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
Kleinere app. (2 kamers)	Grond- gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb.< 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000	
			 			 	
96	0	382	191	191	668	382	1.910
5%	0%	20%	10%	10%	35%	20%	100%

Gewenste woningbouwprogramma gemeente Nieuwkoop 2019-2029 (bron: Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop).

De vier levensloopbestendige appartementen vallen onder het koopsegment grotere appartementen (drie kamers) levensloopbestendig. De verkoopprijzen van de twee appartementen op de begane grond bedragen circa € 550.000,-. De twee appartementen op de verdiepingen worden in eerste instantie verhuurd voor circa € 1.000,- - € 1.200,- per maand. Hierbij wordt er aangesloten op de behoefte aan nieuwe woningen voor de doelgroep senioren (ouderen) in het dure prijssegment. Er kan daarmee geconcludeerd worden dat het voorliggende initiatief past binnen het woningbouwprogramma en dat er woningen mogelijk worden gemaakt voor doelgroepen waar de focus op ligt.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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

Op de planlocatie zijn in de huidige situatie twee twee-onder-een-kapwoningen met bijbehorende bouwwerken aanwezig. Om het nieuwe appartementengebouw met vier levensloopbestendige appartementen mogelijk te maken dient de bestaande bebouwing gesloopt te worden. Hierdoor nemen de

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

4.2 Bodem

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

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

Planspecifiek

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet aangetoond worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). Om die reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag, 19 juli 2021, zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)).

Resultaten

Op het perceel Zuideinde 59 is al in 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek bleek dat de bovengrond matig tot sterk verontreinigd is met zink, lood, koper, nikkel, barium en PAK. Met het nieuwe onderzoek zijn deze resultaten bevestigd. Op de gehele locatie is sprake van een heterogene matig tot sterke verontreiniging met zware metalen. De verontreiniging is vermoedelijk perceelsoverschrijdend.

In de bovengrond (veraard veen) zijn bijmengingen aan baksteen, kolen en aardewerk aanwezig. Deze bodemvreemde bijmengingen zijn karakteristiek voor het toemaakdek. Percelen in het toemaakdekgebied zijn in het verleden opgehoogd met materiaal afkomstig uit de grote steden, zoals Amsterdam. Van dit materiaal, afval en straatvuil, is bekend dat het vaak verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK bevat. De heterogene verontreiniging wordt toegeschreven aan het toemaakdek.

Het toemaakdek is aanwezig op het gehele perceel tot een diepte van 0,5 m-mv. Plaatselijk is het toemaakdek tot een diepte van 1,0 m-mv aanwezig. De heterogeen matig tot sterke verontreiniging wordt hiermee ingeschat op circa 600 m³. Dit komt overeen met circa 840 ton (bij een soortelijk gewicht van 1,4 ton/m³). Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Conclusie en aanbevelingen

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. De locatie is momenteel niet geschikt voor het beoogde gebruik. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, wat gemeld dient te worden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag ten aanzien van de verontreiniging is de Omgevingsdienst West-Holland.

De aangetroffen verontreiniging zal (deels) gesaneerd moeten worden. Het is benodigd om voorafgaand aan de sanering een saneringsplan of BUS-melding op te stellen, waarin de aanpak van de sanering en de randvoorwaarden worden beschreven. Initiatiefnemer heeft in de exploitatie rekening gehouden met saneringskosten. Het plan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Aan de westzijde van het plangebied zullen insteekhavens aangelegd worden. De bodem ter plaatse van de beoogde insteekhavens is matig tot sterk verontreinigd. Deze grond zal ontgraven en afgevoerd moeten worden naar een erkende verwerker. Ook met de kosten hiervan heeft de initiatiefnemer in de exploitatie rekening gehouden.

4.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het plangebied ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein, in de in de nabijheid een spoorlijn of binnen de onderzoekszone van een weg. Akoestisch onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai is dan ook niet noodzakelijk. Voor wegverkeerslawaai geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd is (Adviesburo van der Boom, 13 september 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

De geluidbelasting door wegverkeer op het Zuideinde bedraagt ten hoogste 55 dB na aftrek van 5 dB op de (oost)gevel van de woningen.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het geluidbeleid van de gemeente. In het geluidbeleid van de gemeente is echter niet aangegeven op welke wijze de gemeente invulling wil geven aan de toetsing van de geluidbelasting door 30 km wegen. De geluidbelasting op de woningen overschrijdt alleen op de oostgevel de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh; de maximale toetsingswaarde uit de Wgh wordt niet overschreden. De overige gevels zijn geluidluw en ter hoogte van deze gevels kan een geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd. Voor het aspect geluid zal daarom sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit 2012 (binnenniveau van 33 dB).

Voor de oostgevels van de woningen, met een geluidbelasting van ten hoogste 60 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 27 dB. Voor deze gevels zijn extra geluidwerende voorzieningen nodig. Voor de overige gevels van de woningen, met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit 2012. Voor deze gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Er is een onderzoek naar de geluidwering van de gevel- en ventilatievoorzieningen uitgevoerd (LBP|Sight, 1 september 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Met deze voorzieningen moet voldaan worden aan de prestatie-eisen volgens afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012. Voor de beoogde woningen kan met de in hoofdstuk 3 van het onderzoek beschreven voorzieningen voldaan worden aan de gestelde nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Planspecifiek

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

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

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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

Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. De planlocatie ligt aan een bebouwingslint met verschillende functies in de omgeving, zoals wonen, bedrijvigheid en detailhandel. Om die reden kan de omgeving van het plangebied aangemerkt worden als een gemengd gebied. De richtafstanden uit de VNG-publicatie worden hierdoor verlaagd met één afstandsstep.

Grenzend aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich aan het Zuideinde 63 een perceel met een gemengde bestemming en de aanduiding 'detailhandel'. Op dit perceel is detailhandel toegestaan, waarvoor milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 m in een gemengd gebied geldt. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarnaast wordt het gebouw aan het Zuideinde 63 gebruikt als woning. Ook is de afstand tussen de bestaande woningen binnen het plangebied en het gebouw op het perceel Zuideinde 63 in de huidige situatie kleiner dan de afstand tussen het beoogde appartementengebouw en het gebouw op het perceel Zuideinde 63. Daarmee kan gesteld worden dat de situatie feitelijk verbetert.

Op het perceel Zuideinde 49 is een kunststof-metaalverwerkend bedrijf toegestaan. De afstand tot het plangebied bedraagt ca. 70 m. Voor metaalverwerkende bedrijven geldt milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 m in een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarnaast zijn er tussen de planlocatie en de beoogde levensloopbestendige appartementen al woningen aanwezig die zich op een kortere afstand bevinden, waardoor het uitgesloten is dat het bedrijf beperkt wordt in zijn mogelijkheden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

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

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

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

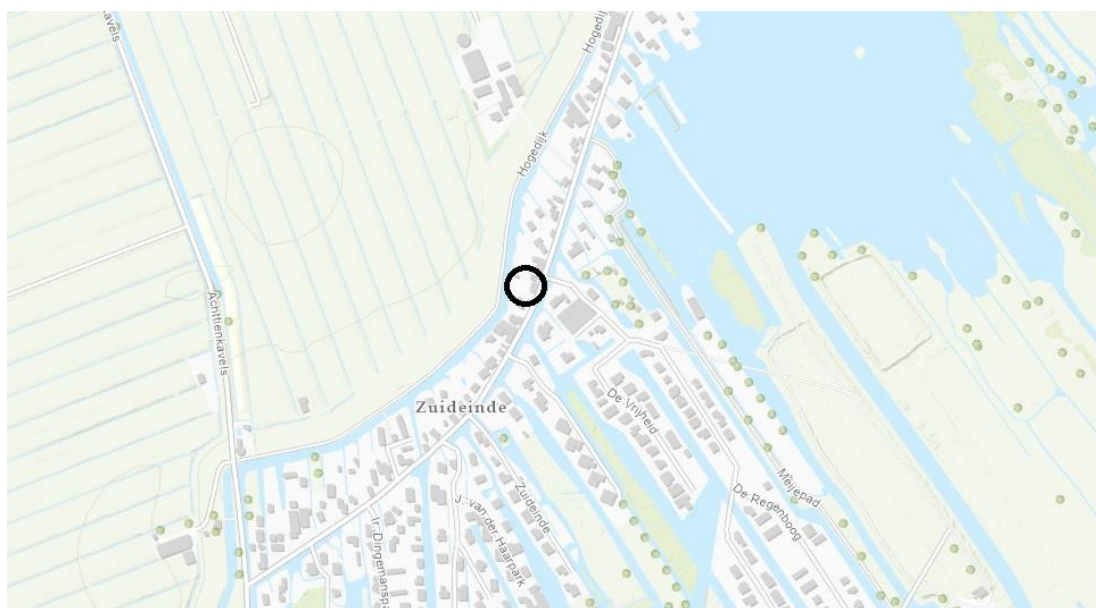
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn.

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

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten

toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

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

Planspecifiek

Met het voorliggende initiatief wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Om aan te tonen of de bebouwing en locatie geschikt zijn voor beschermde soorten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, 15 juli 2021, revisie 28 januari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4).

Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: huismussen, roofvogels en vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming (Wnb). Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (15 maart - 15 juli).

Uit het aanvullend onderzoek naar huismussen, roofvogels en vleermuizen (Blom Ecologie, 3 augustus 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5) blijkt het volgende:

- In 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de huismus. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument huismus (BIJ12, 2017). Hierbij zijn geen huismusnesten aangetroffen.
- In 2022 is gedeeltelijk onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van roofvogelnesten. Het onderzoek bleek wegens onvoorziene omstandigheden niet voltooid te kunnen worden. Er zijn geen roofvogelnesten aangetroffen binnen het plangebied.
- In 2021 en 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.
- Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn geen nesten van vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied. De potentie voor roest- of nestplaatsen van ransuilen is wegens het kappen van de boom verloren gegaan.

Voor de uitvoering van de ingreep is geen ontheffing van de Wnb nodig. Er zijn in het kader van de Wnb geen verdere vervolgstappen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of een Groene buffer en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels AERIUS Calculator.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermessing is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitattypen binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermessing is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan

waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent in het vergunningtraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

Het initiatief gaat in de gebruiksfase gepaard met enige uitstoot van stikstof. Om die reden is een AERIUS-berekening uitgevoerd, gebruik makend van de AERIUS Calculator 2021 (Buro SRO, 10 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting 6). Voor de gebruiksfase geldt dat er geen rekenresultaten van meer dan 0,00 mol/ha/j zijn.

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

Houtopstanden

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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning zal een aanvullend onderzoek naar huismussen, vleermuizen en roofvogels (soortenbescherming) uitgevoerd moeten worden en zal indien nodig een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd moeten worden.

4.8 Waterhuishouding

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

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Waterbeheerplan

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

De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Keur en beleidsregels

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

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

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

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

Planspecifiek

Watercompensatie

Met het voorliggende plan wordt een appartementengebouw gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 284 m². Daarnaast wordt er verharding aangelegd in de vorm van parkeerplaatsen en een kleine hoeveelheid aan verharding in de tuin. In de huidige situatie is er ook al verharding aanwezig in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen, bijbehorende bouwwerken en overige verharding. De verhardingstoename zal de vrijstellingsgrens van 500 m² niet overschrijden, waardoor watercompensatie niet noodzakelijk is.

Waterafvoer

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

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

Voor het appartementengebouw geldt dat het hemelwater afgekoppeld wordt en het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterkeringen en watergangen

Uit het raadplegen van de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat aan de westzijde van het plangebied, langs de Ringvaart, een regionale waterkering aanwezig is. Een deel van het plangebied ligt binnen de beschermingszone van deze waterkering. Binnen deze zones mag niet gebouwd worden zonder watervergunning. Bouwen is mogelijk, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering. Echter worden de gronden van het plangebied die binnen de beschermingszone van de waterkering liggen niet bebouwd en is geen vergunning nodig.

Conclusie

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

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

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

Planspecifiek

Voor de gronden van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Bij bodemingrepen met een oppervlakte van 10.000 m² of meer en dieper dan 50 cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Met het voorliggende project worden deze normen niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Indien tijdens de graafwerkzaamheden toevalsvondsten worden aangetroffen, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

4.9.2 Cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

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

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

4.10 Parkeren en verkeer

4.10.1 Parkeren

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

De gemeente Nieuwkoop heeft in de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 (vastgesteld op 8 juli 2021) vastgelegd welke parkeernormen er gelden.

Planspecifiek

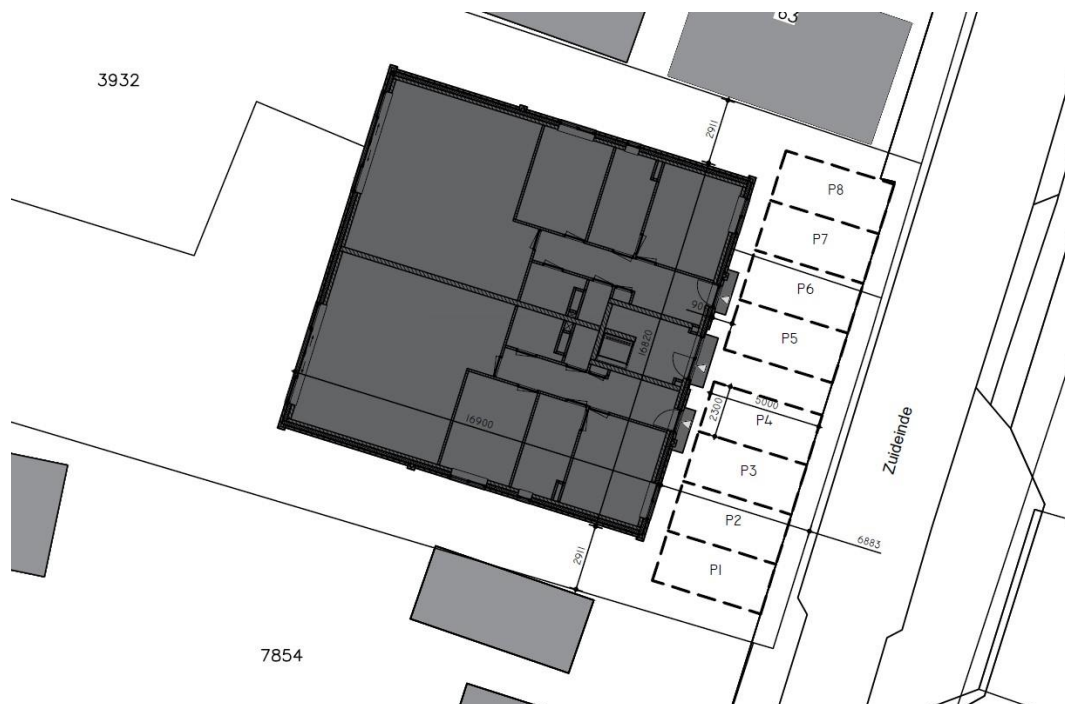
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 geraadpleegd. Het appartementengebouw bestaat uit vier levensloopbestendige appartementen. De parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling staat in de navolgende tabel weergegeven.

Soort woning/categorie	Aantal woningen	Parkeernorm gemeente Nieuwkoop	Aantal parkeerplaatsen
gestapelde woningen, > 100 m ²	4	2,3	9,2

Om de daadwerkelijke parkeerbehoefte te bepalen wordt er uitgegaan van de aanwezigheidspercentages uit de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021. Hieruit blijkt dat de maatgevende parkeerbehoefte op werkdagavonden 8,1 parkeerplaatsen bedraagt. De woningen zijn levensloopbestendig voor de doelgroep senioren. Over het algemeen hebben senioren een lager autobezit, waardoor van een lagere parkeernorm uitgegaan zou kunnen worden.

Aan de voorzijde van het appartementengebouw worden acht haaksparkerplaatsen aan de zijde van het Zuideinde gerealiseerd. Daarmee worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de benodigde parkeerbehoefte. Tevens is er ten zuidoosten van de planlocatie (achter Zuideinde 40) een openbaar parkeerterrein aanwezig met ca. 45 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein is vrijwel nooit voor meer dan de helft in gebruik. Dit parkeerterrein kan gebruikt worden door bezoekers.

De navolgende afbeelding toont de locatie van de parkeerplaatsen.



Locatie parkeerplaatsen (bron: Blauwdruk bouw b.v.)

4.10.2 Verkeer

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

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

Planspecifiek

Volgens de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 behoort het plangebied tot de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk'. In de navolgende tabel wordt de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie vergeleken met de bestaande situatie.

Situatie	Soort woning	Aantal woningen	CROW-verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Bestaand	koop, huis, twee-onder-een-kap	2	7,8	15,6
Nieuw	koop, appartement, duur	4	7,4	29,6
Verskil	-	-	-	14,0

De ontwikkeling van de vier levensloopbestendige appartementen veroorzaakt een toename van 14 voertuigbewegingen per etmaal ten opzichte van de bestaande situatie. Gelet op de relatief lage toename van de verkeersgeneratie kan gesteld worden dat het opgevangen kan worden met de bestaande verkeersstructuur.

5 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Participatie

De omwonenden zijn door middel van een brief geïnformeerd over de beoogde plannen. In de brief stond het plan beschreven en waren afbeeldingen van het voorlopig ontwerp toegevoegd. Tevens heeft de initiatiefnemer het te doorlopen proces en de beoogde planning kenbaar gemaakt.

De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben met betrekking tot de beoogde nieuwbouw op de percelen Zuideinde 59-61.