

## **Ontwerpbesluit "Omgevingsplanwijziging - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar"**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop heeft het ontwerp van het "Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop" ter inzage gelegd.

### **Artikel I**

"Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop" opgenomen in Bijlage A wordt als ontwerp ter inzage gelegd.

### **Artikel II**

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeentebblad.

### **Artikel III**

"Omgevingsplanwijziging – Paradijsweg tussen nr. 5 en 7, Ter Aar" voorziet voor een deel van de locatie in een functiewijziging van een agrarische functie naar een woonfunctie. Daar wordt een woning toegevoegd op basis van 'Ruimte voor Ruimte'. De rest van de locatie behoudt de agrarische functie en krijgt de mogelijkheid om een solitaire agrarische schuur te bouwen.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop op 30 juni 2026.

*College van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop*

*Dit document bevat  
verschilmarkering t.o.v.  
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden toegevoegd zijn  
onderstreept en groen  
gemarkeerd, of van een  
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden verwijderd zijn  
doorgestreept en rood  
gemarkeerd, of van een rood  
kader voorzien.*

*Dit document is een  
ontwerpbesluit.*

## **Bijlage A Bijlage bij artikel I**

A

Het opschrift van hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 2 GERESERVEERD**

B

Het opschrift van hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 3 GERESERVEERD**

C

Het opschrift van hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 4 GERESERVEERD**

D

Het opschrift van hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 5 GERESERVEERD**

E

Het opschrift van hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 6 GERESERVEERD**

F

Het opschrift van hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 7 GERESERVEERD**

G

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 8 GERESERVEERD**

H

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 9 GERESERVEERD**

I

Het opschrift van hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 10 GERESERVEERD**

J

Het opschrift van hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 11 GERESERVEERD**

K

Het opschrift van hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 12 GERESERVEERD**

L

Het opschrift van hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 13 GERESERVEERD**

M

Het opschrift van hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 14 GERESERVEERD**

N

Het opschrift van hoofdstuk 15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 15 GERESERVEERD**

O

Het opschrift van hoofdstuk 16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 16 GERESERVEERD**

P

Het opschrift van hoofdstuk 17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 17 GERESERVEERD**

Q

Het opschrift van hoofdstuk 18 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 18 GERESERVEERD**

R

Het opschrift van hoofdstuk 19 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 19 GERESERVEERD**

S

Het opschrift van hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

## **Hoofdstuk 20 GERESERVEERD**

T

Na hoofdstuk 20 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

## **Hoofdstuk 21 PROJECTGEBONDEN REGELS**

### **Titel 21.1 GENERIEKE BEPALINGEN**

#### **Afdeling 21.1.1 ALGEMENE BEPALINGEN**

##### **Artikel 21.1 Activiteiten**

Dit hoofdstuk gaat over:

- a. het gebruiken van gronden en bouwwerken;
  - b. het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken;
  - c. milieubelastende activiteiten als bedoeld in de bijlage bij de Omgevingswet;
  - d. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
  - e. het slopen van gebouwen en andere bouwwerken;
- binnen de projecten in de gemeente Nieuwkoop die benoemd zijn in de titels van dit hoofdstuk van het omgevingsplan.

##### **Artikel 21.2 Waar deze titel geldt**

De regels van deze titel gelden in het 'Gebied projectgebonden regels Gemeente Nieuwkoop', bestaande uit alle gebieden waar de titels uit dit hoofdstuk gelden.

##### **Artikel 21.3 Toepasselijkheid regels van rijksweg**

Op de titels uit dit hoofdstuk zijn de regels uit hoofdstuk 22 van toepassing, tenzij in de regels van dit hoofdstuk anders is bepaald.

##### **Artikel 21.4 Voorrangsbepaling regels van rijksweg**

1. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van subparagraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing, voor zover die regels in strijd zijn met regels in titel 21.2 en volgende titels van dit hoofdstuk.

2. In afwijking van het eerste lid is subparagraaf 22.2.7.3 niet van toepassing, als in titel 21.2 en volgende titels van dit hoofdstuk expliciet is bepaald dat subparagraaf 22.2.7.3 niet van toepassing is.
3. De regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover voorschriften zijn verbonden aan:
  - a. een voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet onherroepelijke omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
  - b. een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en na de inwerkingtreding van die wet onherroepelijk wordt.

#### **Artikel 21.5 Voorrangsbepaling ten opzichte van tijdelijk deel omgevingsplan**

De besluiten als bedoeld in artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet, voor zover het gaat om de besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet, zijn niet van toepassing.

#### **Artikel 21.6 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit: uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid op grond van een regel in dit hoofdstuk**

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid worden gegevens en bescheiden verstrekt over:

- a. de te gebruiken materialen;
- b. de mate waarin sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie;
- c. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan aan het verrichten van de activiteit; en
- d. voor zover dat in dit hoofdstuk is bepaald: een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.

#### **Artikel 21.7 Beoordelingsregels**

1. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
2. In afwijking van artikel 22.29 eerste lid, kan de omgevingsvergunning, bedoeld in dat lid, ook worden verleend, als de activiteit in strijd is met de in dit hoofdstuk gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor toepassing van dit lid.

#### **Afdeling 21.1.2 OVERGANGSRECHT**

##### **Artikel 21.8 Nieuwe vergunningplicht**

Als een activiteit zonder ontheffing of vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht en als gevolg van een wijziging van dit omgevingsplan voor die activiteit een verbod als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet van toepassing wordt, geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van die wijziging van het omgevingsplan een omgevingsvergunning van rechtswege, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor de inwerkingtreding van die wijziging van het omgevingsplan.

##### **Artikel 21.9 Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan in strijd is met het plan en bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van die wijziging, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, als door deze verandering de afwijking naar aard of omvang wordt vergroot.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip als bedoeld in het eerste lid voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan zoals dat luidde voorafgaand aan het tijdstip, bedoeld in het eerste lid, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **Artikel 21.10 Overgangsrecht bestaande bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan afwijkt van het plan en op het tijdstip van inwerkingtreding van die wijziging aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit 'bouwwerken', mag, mits deze afwijking naar aard of omvang niet wordt vergroot:
  - a. in stand worden gehouden;
  - b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - c. na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit 'bouwwerken' wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip, bedoeld in het eerste lid, maar die zijn gebouwd zonder de daarvoor benodigde vergunning en in strijd met het omgevingsplan zoals dat luidde voorafgaand aan het tijdstip, bedoeld in het eerste lid, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **Afdeling 21.1.3 GERESERVEERD**

##### **Artikel 21.11 Gereserveerd**

De gereserveerde artikelen zijn gekoppeld aan de Locatie 'Gereserveerd'

##### **Artikel 21.12 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

##### **Artikel 21.13 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

##### **Artikel 21.14 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

##### **Artikel 21.15 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

##### **Artikel 21.16 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

##### **Artikel 21.17 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

##### **Artikel 21.18 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

##### **Artikel 21.19 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

##### **Artikel 21.20 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.21 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.22 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.23 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.24 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.25 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.26 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.27 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.28 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.29 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.30 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.31 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.32 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.33 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.34 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.35 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.36 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.37 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.38 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.39 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.40 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.41 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.42 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.43 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.44 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.45 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.46 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.47 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.48 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.49 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.50 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.51 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.52 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.53 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.54 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.55 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.56 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.57 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.58 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.59 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.60 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.61 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.62 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.63 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.64 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.65 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.66 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.67 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.68 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.69 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.70 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.71 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.72 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.73 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.74 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.75 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.76 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.77 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.78 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.79 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.80 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.81 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.82 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.83 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.84 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.85 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.86 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.87 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.88 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.89 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.90 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.91 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.92 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.93 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.94 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.95 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.96 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.97 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.98 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.99 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.100 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Titel 21.2 GERESERVEERD**

**Afdeling 21.2.1 GERESERVEERD**

**Artikel 21.101 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.102 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.103 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.104 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.105 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.106 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.107 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.108 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.109 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.110 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.111 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.112 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.113 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.114 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.115 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.116 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.117 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.118 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.119 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.120 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.121 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.122 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.123 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.124 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.125 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.126 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.127 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.128 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.129 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.130 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.131 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.132 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.133 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.134 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.135 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.136 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.137 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.138 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.139 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.140 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.141 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.142 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.143 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.144 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.145 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.146 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.147 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.148 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.149 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.150 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.151 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.152 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.153 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.154 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.155 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.156 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.157 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.158 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.159 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.160 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.161 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.162 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.163 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.164 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.165 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.166 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.167 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.168 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.169 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.170 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.171 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.172 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.173 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.174 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.175 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.176 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.177 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.178 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.179 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.180 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.181 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.182 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.183 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.184 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.185 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.186 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.187 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.188 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.189 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.190 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.191 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.192 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.193 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.194 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.195 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.196 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.197 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.198 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.199 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.200 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Titel 21.3 GERESERVEERD**

**Afdeling 21.3.1 GERESERVEERD**

**Artikel 21.201 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.202 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.203 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.204 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.205 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.206 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.207 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.208 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.209 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.210 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.211 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.212 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.213 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.214 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.215 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.216 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.217 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.218 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.219 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.220 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.221 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.222 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.223 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.224 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.225 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.226 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.227 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.228 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.229 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.230 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.231 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.232 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.233 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.234 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.235 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.236 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.237 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.238 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.239 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.240 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.241 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.242 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.243 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.244 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.245 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.246 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.247 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.248 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.249 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.250 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.251 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.252 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.253 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.254 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.255 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.256 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.257 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.258 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.259 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.260 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.261 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.262 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.263 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.264 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.265 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.266 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.267 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.268 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.269 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.270 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.271 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.272 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.273 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.274 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.275 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.276 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.277 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.278 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.279 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.280 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.281 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.282 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.283 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.284 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.285 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.286 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.287 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.288 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.289 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.290 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.291 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.292 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.293 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.294 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.295 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.296 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.297 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.298 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.299 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.300 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Titel 21.4 PARADIJSWEG TUSSEN NR. 5 EN 7 TER AAR**

**Afdeling 21.4.1 ALGEMENE BEPALINGEN**

*Paragraaf 21.4.1.1 Toepassingsbereik*

**Artikel 21.301 Toepassingsbereik**

Deze titel gaat over activiteiten binnen het werkingsgebied 'Projectgebied - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7'

*Paragraaf 21.4.1.2 Begripsbepalingen*

**Artikel 21.302 Begripsbepalingen**

Voor de toepassing van deze titel gelden in aanvulling op artikel 1.1 de volgende begripsbepalingen:

- a. Bedrijfswoning: een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein;
- b. Compensatiewoning: woning die volgens het ruimte-voor-ruimte-beleid van gemeente Nieuwkoop kan worden gebouwd ter compensatie van de sloop van voldoende vierkante meters kassen of bedrijfsgebouwen of de sanering van voldoende boom- en sierteelt;
- c. Glastuinbouwbedrijf: een bedrijf dat is gericht op het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen;

- d. Huishouden: onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- e. Kas: een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen, planten of andere gewassen;
- f. Peil:
  - 1. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd;
  - 2. het peil in andere gevallen: mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd;
- g. Solitaire schuur: een solitaire schuur in het agrarisch gebied die dient als opslag c.q. stalling ten behoeve van het agrarisch bedrijf en/of agrarische activiteiten en/of het beheer en onderhoud van de agrarische gronden, en die als zodanig is aangeduid;
- h. Vollegronds tuinbouwbedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie overwegend plaatsvindt in de volle grond;
- i. Woning: een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;
- j. Wooneenheid: een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

#### Paragraaf 21.4.1.3 Overige bepalingen

#### **Artikel 21.303 Voorrangsbepaling**

Als de regels in deze paragraaf afwijken van de regels in Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan, dan gaan de regels uit deze paragraaf voor.

#### **Artikel 21.304 Meetbepaling: goothoogte van een bouwwerk**

Voor de toepassing van titel 21.4 wordt de goothoogte van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboard of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de afscheiding van dakterrassen. Boven de goothoogte zijn geen platte daken toegestaan, behoudens op dakkapellen.

#### **Artikel 21.305 Meetbepaling: bouwhoogte van een bouwwerk**

Voor de toepassing van titel 21.4 wordt de bouwhoogte van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### **Artikel 21.306 Meetbepaling: de inhoud van een bouwwerk**

Voor de toepassing van titel 21.4 wordt de inhoud van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### **Artikel 21.307 Meetbepaling: de oppervlakte van een bouwwerk**

Voor de toepassing van titel 21.4 wordt de oppervlakte van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bij een overkapping zonder gevelvlak(ken) de neerwaartse projectie van het dakvlak.

#### **Artikel 21.308 Meetbepaling: de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Voor de toepassing van titel 21.4 wordt de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:

vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **Artikel 21.309 Meetbepaling: bruto vloeroppervlak van een bouwwerk**

Voor de toepassing van titel 21.4 wordt het bruto vloeroppervlak van een bouwwerk op de volgende manier gemeten:

op het bepalen van de bruto-vloeroppervlakte is NEN 2580 van toepassing.

### **Artikel 21.310 Aanvullende meetbepalingen**

Bij het meten geldt de volgende aanvullende regel: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functieaanduidingen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## **Afdeling 21.4.2 GEBRUIKSACTIVITEITEN**

### *Paragraaf 21.4.2.1 Generieke bepalingen*

#### **Artikel 21.311 Activiteiten**

Afdeling 21.4.2 gaat over het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen het 'Projectgebied - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7'.

-

#### **Artikel 21.312 Oogmerken**

-

De regels over gebruiksactiviteiten in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. een goede ruimtelijke ordening;
- b. een goed woon- en leefklimaat;
- c. een doelmatig en duurzaam gebruik van de ruimte;
- d. een hoge belevingskwaliteit van de leefomgeving;
- e. het beschermen van cultureel erfgoed;
- f. het voorkomen en beperken van hinder;
- g. het beschermen van de gezondheid;
- h. het waarborgen van de veiligheid.

#### **Artikel 21.313 Toegestaan gebruik**

1. Gronden en bouwwerken mogen alleen worden gebruikt voor de doeleinden die zijn aangewezen in paragraaf 21.4.2.2 en alleen met inachtneming van de daarbij gegeven regels.
2. Voorzieningen die horen bij de aangewezen gebruiksdoelen, zoals groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen, zijn ook toegestaan.

#### **Artikel 21.314 Voldoende parkeergelegenheid**

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de doeleinden die zijn aangewezen in paragraaf 21.4.2.2 is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden.
2. Bij de toets of voldaan wordt aan het eerste lid wordt nadere invulling gegeven op basis van de gemeentelijke parkeernota Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 zoals opgenomen in Bijlage III van dit omgevingsplan.

### *Paragraaf 21.4.2.2 Gebiedsspecifieke bepalingen*

#### *Subparagraaf 21.4.2.2.1 Agrarisch - Glastuinbouw*

### **Artikel 21.315 Agrarisch - Glastuinbouw**

In het gebied 'Agrarisch - Glastuinbouw - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' mogen gronden en en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf en/of de uitoefening van een vollegronds tuinbouwbedrijf.

### **Artikel 21.316 Solitaire schuur**

Een solitaire schuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Solitaire schuur - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7'.

### **Artikel 21.317 Beperking met betrekking tot kleinschalige verkoop van op het bedrijf geteelde producten**

In het gebied 'Agrarisch - Glastuinbouw - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' is de kleinschalige verkoop van op het bedrijf geteelde producten uitsluitend toegestaan tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 21.318 Beperking met betrekking tot kassen**

Kassen mogen niet worden gebruikt voor opslag - anders dan voor glastuinbouw - of andere niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.

### **Artikel 21.319 Beperking met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen**

In het gebied 'Agrarisch - Glastuinbouw - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een zone van 50 meter van de functie 'Wonen - Ruimte voor Ruimte - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' en de functie 'Tuin - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' niet toegestaan.

#### *Subparagraaf 21.4.2.2.2 Tuin*

### **Artikel 21.320 Tuin**

In het gebied 'Tuin - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' mogen gronden uitsluitend worden gebruikt als tuin, met de daarbij behorende voorzieningen zoals in- en uitritten en parkeervoorzieningen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

#### *Subparagraaf 21.4.2.2.3 Wonen - Ruimte voor Ruimte*

### **Artikel 21.321 Wonen - Ruimte voor Ruimte**

In het gebied 'Wonen - Ruimte voor Ruimte - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt voor wonen.

### **Artikel 21.322 Beperking met betrekking tot toelaatbaarheid woning**

1. -  
In aanvulling op 21.321 geldt dat een nieuwe compensatiewoning uitsluitend toelaatbaar is, indien voldoende glas is gesloopt volgens de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals hieronder opgesomd:
  - a. tenminste 5.000 m<sup>2</sup> kassen worden gesloopt of tenminste 1.000 m<sup>2</sup> andere bedrijfsgebouwen worden gesloopt of tenminste 2,25 hectare boom- en sierteelt wordt gerealiseerd, in ruil voor de mogelijkheid om één nieuwe compensatiewoning te bouwen;
  - b. de te slopen gebouwen of kassen zoals bedoeld onder sub a zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
  - c. alle bedrijfsbebouwing inclusief kassen die zich binnen het gebied 'Wonen - Ruimte voor Ruimte' bevinden, gesloopt dient te worden.
2. In aanvulling op 21.321 geldt dat de ingebruikname van de compensatiewoning (als bedoeld in 21.322 eerste lid) uitsluitend is toegestaan als voorafgaand aan ingebruikname van de woning een wintergroene windhaag wordt gerealiseerd in het gebied 'Voorwaardelijke verplichting - wintergroene windhaag grenzend aan Paradijsweg nr. 7 - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' en als zodanig in stand wordt gehouden. De wintergroene windhaag dient een hoogte van minimaal 1 meter te hebben.

3. In aanvulling op 21.321 geldt dat bij de wijziging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Paradijsweg 5 naar vollegrondsteelt waarbij bedrijfsmatig gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, de ingebruikname van de compensatiewoning (als bedoeld in 21.322 eerste lid) uitsluitend is toegestaan als binnen zes maanden na de wijziging van de bedrijfsactiviteiten, een wintergroene windhaag wordt gerealiseerd in het gebied 'Voorwaardelijke verplichting - wintergroene windhaag grenzend aan Paradijsweg nr. 5 - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' en als zodanig in stand wordt gehouden. De wintergroene windhaag dient een minimale hoogte van 2 meter te hebben.

#### **Artikel 21.323 Beperking met betrekking tot webwinkels**

In het gebied 'Wonen - Ruimte voor Ruimte - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' zijn webwinkels inclusief opslag en uitleverpunt toegestaan, waarbij het oppervlak van het uitleverpunt maximaal 30 m<sup>2</sup> bvo mag zijn.

#### **Artikel 21.324 Beperking met betrekking tot beroep aan huis**

In het gebied 'Wonen - Ruimte voor Ruimte - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' is het toegestaan om beroepen aan huis uit te oefenen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 21.325 Beperking met betrekking tot mantelzorg**

In het gebied 'Wonen - Ruimte voor Ruimte - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' is het voeren van mantelzorg toegestaan, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m<sup>2</sup> van het oppervlak per woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt.

#### **Artikel 21.326 Beperking met betrekking tot bed and breakfast aan huis**

In het gebied 'Wonen - Ruimte voor Ruimte - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' is het toegestaan om een bed and breakfast aan huis te exploiteren, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de bed and breakfast maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt.

#### **Artikel 21.327 Beperking met betrekking tot bedrijf aan huis**

In het gebied 'Wonen - Ruimte voor Ruimte - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' is het toegestaan om een woning met bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. het beroep- of kleinschalige bedrijvigheid aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7 Ter Aar;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van de ondergeschikte verkoop van producten die in het kader van de beroeps- of bedrijfsuitoefening worden gebruikt;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- g. voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 zoals opgenomen in Bijlage III van dit omgevingsplan.

### **Afdeling 21.4.3 BOUWACTIVITEITEN**

#### *Paragraaf 21.4.3.1 Generieke bepalingen*

##### *Subparagraaf 21.4.3.1.1 Beoordelingsregels*

###### *Subsubparagraaf 21.4.3.1.1.1 Algemeen*

### **Artikel 21.328 Type regels in deze paragraaf**

In deze subparagraaf worden regels gesteld over het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

### **Artikel 21.329 Beoordelingsregel**

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk niet in strijd is met:

- a. de bepalingen over het verlenen van de omgevingsvergunning;
- b. de algemene regels over het bouwen, in stand houden en gebruik van bouwwerken;
- c. de gebiedsspecifieke regels over het gebruik van bouwwerken in paragraaf 21.4.2.2;
- d. de gebiedsspecifieke regels over het bouwen van bouwwerken in paragraaf 21.4.3.2.

### **Artikel 21.330 Overschrijding bouwgrenzen**

De regels in paragraaf 21.4.3.2 over bouwwerken zijn niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

#### Subsubparagraaf 21.4.3.1.1.2 Archeologie

### **Artikel 21.331 Specifieke beoordelingsregel archeologie**

1. Een bouwwerk wordt alleen toegelaten als:
  - a. de archeologische waarde niet wordt geschaad; of
  - b. mogelijke schade aan de archeologische waarde kan worden voorkomen dan wel worden beperkt en/of de archeologische waarden voldoende kan worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden als bedoeld in artikel 21.332.
2. Het eerste lid geldt niet voor:
  - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
  - c. een bouwwerk met een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> of minder en de bodem verstoord tot een diepte van 50 cm of minder.
3. De archeologische waarde als bedoeld in het eerste lid staat beschreven in een rapport waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
4. Bij de beoordeling of wordt voldaan aan een van de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, wordt rekening gehouden met het rapport bedoeld in het derde lid.

### **Artikel 21.332 Vergunningvoorschrift**

Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 21.331, eerste lid, onder b, worden in ieder geval voorschriften verbonden met het oog op het voorkomen of beperken van mogelijke schade aan de archeologische waarde. Deze voorschriften kunnen gericht zijn op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.

#### Subsubparagraaf 21.4.3.1.1.3 Parkeren

### **Artikel 21.333 Specifieke beoordelingsregel parkeren**

1. Een nieuw gebouw wordt alleen toegelaten als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

2. Bij de toets of voldaan wordt aan het eerste lid wordt nadere invulling gegeven op basis van de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 zoals opgenomen in Bijlage III van dit omgevingsplan.

#### Paragraaf 21.4.3.2 Gebiedsspecifieke bepalingen

##### Subparagraaf 21.4.3.2.1 Bouwwerkgerichte regels

#### **Artikel 21.334 Hoofdgebouwen - bedrijfsgebouwen en kassen**

1. In het gebied 'Hoofdgebouwen toegestaan - kassen - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' is het toegestaan om hoofdgebouwen in de vorm van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, en kassen te bouwen;
2. Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn alleen toelaatbaar als het bouwplan in overeenstemming is met de toegelaten bedrijfsvoering en indien het noodzakelijk is voor een doelmatige, duurzame, agrarische bedrijfsvoering;
3. - In afwijking van het eerste en tweede lid geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'Solitaire schuur - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' een solitaire schuur zonder agrarische toets toelaatbaar is, met dien verstande dat:
  - a. een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter geldt;
  - b. een maximale breedte van 7 meter en een maximale lengte van 19 meter geldt;
  - c. de schuur op 10 meter afstand van de westelijk gelegen erfgrans wordt gerealiseerd.
4. Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 20 meter van de as van een openbare weg;
5. De goothoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, is maximaal 6 meter;
6. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, is maximaal 10 meter;
7. Kassen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van tenminste 25 meter tot een woning van derden;
8. Kassen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van tenminste 20 meter tot de as van een openbare weg;
9. De goothoogte van kassen is maximaal 9 meter;
10. De bouwhoogte van kassen is maximaal 10 meter

#### **Artikel 21.335 Hoofdgebouwen - Ruimte voor Ruimte compensatiewoning**

1. In het gebied 'Hoofdgebouwen toegestaan - Ruimte voor Ruimte compensatiewoning - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' is het toegestaan om een hoofdgebouw in de vorm van één compensatiewoning te bouwen;
2. De goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal 6 meter;
3. De bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal 10 meter;
4. De inhoud van een hoofdgebouw exclusief aan- en uitbouwen is maximaal 750 m<sup>3</sup>.

#### **Artikel 21.336 Beperking met betrekking tot toelaatbaarheid hoofdgebouwen - Ruimte voor Ruimte compensatiewoning**

- In aanvulling op 21.335 geldt dat een nieuwe compensatiewoning uitsluitend toelaatbaar is indien voldoende bebouwing is gesloopt volgens de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals hieronder opgesomd:

- a. tenminste 5.000 m<sup>2</sup> kassen worden gesloopt of tenminste 1.000 m<sup>2</sup> andere bedrijfsgebouwen worden gesloopt of tenminste 2,25 hectare boom- en sierteelt wordt gesaneerd, in ruil voor de mogelijkheid om één nieuwe woning te bouwen;
- b. de te slopen gebouwen of kassen zoals bedoeld onder sub a zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. alle bedrijfsbebouwing inclusief kassen die zich binnen het gebied 'Wonen - Ruimte voor Ruimte - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' bevinden , gesloopt dient te worden.

#### **Artikel 21.337 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

1. In het gebied 'Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' is het toegestaan om bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te plaatsen;
2. Bijbehorende bouwwerken moeten tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd te worden;
3. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>, mits het desbetreffende bouwperceel niet voor meer dan 60% wordt bebouwd;
4. De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
5. De maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.
6. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter bedragen en achter de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter.

#### **Artikel 21.338 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

1. In het gebied 'Bouwwerken, geen gebouwen, zijnde - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waaronder installaties voor een energievoorziening;
2. De bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
3. De bouwhoogte voor installaties voor een energievoorziening is maximaal 6 meter, waarbij geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan ten behoeve van de agrarische functie als bedoeld in artikel 21.4.2.2.1.

#### **Artikel 21.339 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

1. In het gebied 'Overige bouwwerken toegestaan - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van speelvoorzieningen en verlichting toegestaan;
2. De bouwhoogte van speelvoorzieningen is maximaal 3 meter;
3. De bouwhoogte van verlichting is maximaal 4 meter.

#### **Artikel 21.340 Erf- en terreinafscheidingen**

1. In het gebied 'Erf- en terreinafscheidingen - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan;
2. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt achter de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 meter;
3. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter.

### **Artikel 21.341 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte is maximaal 4 meter;
- b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
- c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen is maximaal 1,2 meter;
- d. de voorzieningen voor toetreding van daglicht worden maximaal 1 meter buiten de gevel gebouwd.

### **Artikel 21.342 Dakkapellen**

Voor het bouwen van dakkapellen op woningen gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende woning;
- b. en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
- c. en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakschild (of gemeenschappelijke erfgrens) van de betreffende woning zijn gelegen tenzij de dakkapel samen met de burens wordt opgericht. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vast zit aan de dakkapel van de burens worden verdubbeld tot 100 cm. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm;
- d. en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
- e. en dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevelingebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

#### *Subparagraaf 21.4.3.2.2 Themagerichte regels*

##### *Subsubparagraaf 21.4.3.2.2.1 Archeologie*

### **Artikel 21.343 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over:

- a. de verplichting onderzoek te doen naar de archeologische waarde;
- b. de beoordeling van de bouwactiviteit met het oog op het behoud van die archeologische waarde, bedoeld in artikel 21.331.

### **Artikel 21.344 Archeologische verwachting 3**

In het gebied 'Archeologische verwachting 3 - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek bouwwerken die aan tenminste één van de volgende eisen voldoen:

- a. een oppervlakte hebben van 10.000 m<sup>2</sup> of minder
- b. de bodem verstoren tot een diepte van 50 cm of minder

### **Afdeling 21.4.4 UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK ZIJNDE, OF VAN WERKZAAMHEDEN**

#### *Paragraaf 21.4.4.1 Generieke bepalingen*

### **Artikel 21.345 Aanwijzing activiteiten**

1. Deze afdeling gaat over het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
2. Deze afdeling gaat niet over werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het bouwen van een bouwwerk, tenzij het gaat om de bouwwerken, bedoeld in artikel 22.36, onderdelen a en b.

### **Artikel 21.346 Oogmerken**

De regels over aanlegactiviteiten in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

- a. een goede ruimtelijke ordening;
- b. een goed woon- en leefklimaat;
- c. een doelmatig en duurzaam gebruik van de ruimte;
- d. een hoge belevingskwaliteit van de leefomgeving;
- e. het beschermen van cultureel erfgoed;
- f. het voorkomen en beperken van hinder;
- g. het beschermen van de gezondheid;
- h. het waarborgen van de veiligheid.

#### *Paragraaf 21.4.4.2 Gebiedsspecifieke bepalingen*

##### *Subparagraaf 21.4.4.2.1 Werken en werkzaamheden: archeologie*

###### *Subsubparagraaf 21.4.4.2.1.1 Algemene bepalingen*

### **Artikel 21.347 Waar deze paragraaf geldt**

Deze paragraaf is van toepassing in het gebied 'Archeologische verwachting 3 - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7'.

### **Artikel 21.348 Specifiek oogmerk**

De regels over aanlegactiviteiten in deze paragraaf zijn specifiek gesteld met het oog op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **Artikel 21.349 Aanwijzing activiteiten**

Deze paragraaf gaat over de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
- c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

### **Artikel 21.350 Vergunningplicht**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten bedoeld in artikel 21.349 te verrichten.
2. Het verbod bedoeld in het eerste lid geldt niet voor:
  - a. werken en werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit artikel reeds in uitvoering zijn;
  - b. werken en werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
  - c. werken en werkzaamheden die gerekend worden tot onderhoud en vervanging van bestaande verhardingen en beplantingen;
  - d. werken en werkzaamheden binnen de tracés van bestaande kabels en leidingen.

### **Artikel 21.351 Beoordelingsregels**

1. -

De werken en werkzaamheden worden alleen toegelaten als:

- a. de archeologische waarde niet wordt geschaad; of
- b. mogelijke schade aan de archeologische waarde kan worden voorkomen dan wel worden beperkt en/of de archeologische waarden voldoende kan worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden als bedoeld in artikel 21.352.

2. De archeologisch waarde als bedoeld in het eerste lid staat beschreven in een rapport waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
3. Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, wordt rekening gehouden met het rapport, bedoeld in het voorgaande lid.

### **Artikel 21.352 Vergunningvoorschriften archeologie**

Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 21.351, eerste lid, onder b, worden in ieder geval voorschriften verbonden met het oog op het voorkomen van mogelijke schade aan de archeologische waarde. Deze voorschriften kunnen gericht zijn op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de aanlegactiviteiten door de archeologisch deskundige.

### **Afdeling 21.4.5 GERESERVEERD**

#### **Artikel 21.353 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 21.354 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 21.355 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 21.356 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 21.357 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 21.358 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 21.359 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 21.360 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 21.361 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 21.362 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 21.363 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.364 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.365 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.366 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.367 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.368 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.369 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.370 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.371 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.372 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.373 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.374 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.375 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.376 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.377 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.378 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.379 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.380 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.381 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.382 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.383 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.384 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.385 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.386 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.387 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.388 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.389 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.390 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.391 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.392 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.393 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.394 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.395 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.396 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.397 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.398 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.399 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

**Artikel 21.400 Gereserveerd**

[Gereserveerd]

U

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 21**

[Gereserveerd]

[Vervallen]

V

Artikel 22.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 22.1 Voorrangsbepaling**

1. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.
2. 

-

De regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op een milieubelastende activiteit die als vergunningplichtig is aangewezen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover voorschriften zijn verbonden aan:

  - a. een voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet onherroepelijke omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
  - b. een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en na de inwerkingtreding van die wet onherroepelijk wordt.

W

Artikel 22.54 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 22.54 Toepassingsbereik**

1. Paragraaf 22.3.4 is van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit
2. In afwijking van het eerste lid is deze paragraaf niet van toepassing op geluid door een activiteit:

- a. op of in een geluidgevoelig gebouw, dat geheel of gedeeltelijk ligt op een gezoneerd industrieterrein of op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
  - b. op of in een geluidgevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een duur van niet meer dan tien jaar; en
  - c. op een niet-geluidgevoelige gevel.
3. Deze paragraaf is niet van toepassing op het geluid van:
- a. het met een verplaatsbaar mijnbouwwerk aanleggen, aanpassen, testen, onderhouden, repareren en buiten gebruik stellen van een boorgat of stimuleren van een voorkomen via een boorgat, bedoeld in artikel 4.1116 van het Besluit activiteiten leefomgeving; of
  - b. spoorvoertuigen op spoorwegemplacementen.
4. Deze paragraaf is alleen van toepassing op het geluid door activiteiten bij detailhandel als:
- a. een of meer elektromotoren aanwezig zijn met een gezamenlijk vermogen van meer dan 1,5 kW, met uitzondering van elektromotoren met een vermogen van 0,25 kW of minder; of
  - b. een of meer stookinstallaties aanwezig zijn met een nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kW.
5. -  
Deze paragraaf is niet van toepassing op:
- a. een bouwkundige constructie die op grond van artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidhinder niet als gevel werd beschouwd; en
  - b. een gevel waarvoor met toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering is afgeweken van de wettelijke normen voor geluid.

X

Artikel 22.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 22.61 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek, en gegevens en bescheiden voor activiteiten op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds zijn vastgesteld**

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit wordt het rapport van het geluidonderzoek, bedoeld in artikel 22.60, verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan op grond van de gegevens in het rapport van het geluidonderzoek, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
3. -  
De leden 6 en 7 van dit artikel zijn van toepassing op:
  - a. een activiteit op een gezoneerd industrieterrein;
  - b. activiteiten die worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld.- 4. De leden 6 en 7 zijn niet van toepassing op een activiteit waar:
  - a. tussen 19.00 en 7.00 uur gemiddeld niet meer dan vier transportbewegingen per dag plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 m van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn;
  - b. het mede op basis van de aard van de activiteit, niet aannemelijk is dat in enige ruimte op de locatie waarop de activiteit wordt verricht het equivalente geluidsniveau ( $LA_{eq}$ ) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
    1. 70 dB(A), als deze ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen;
    2. 80 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder 1;
  - c. in de buitenlucht of op een open terrein geen muziek ten gehore wordt gebracht;

- d. in de buitenlucht geen oefenterrein voor motorvoertuigen aanwezig is;
  - e. geen koelinstallatie aanwezig is die volgens de gebruiksaanwijzing behoort te zijn gevuld met meer dan 30 kg synthetisch koudemiddel;
  - f. geen gemotoriseerde modelvliegtuigen, modelvaartuigen of modelvoertuigen in de open lucht worden gebruikt;
  - g. geen parkeergelegenheid wordt geboden in een parkeergarage voor meer dan 30 personenauto's;
  - h. geen noodstroomaggregaat aanwezig is dat meer dan 50 uren per jaar in werking is; en
  - i. geen transformatoren met een maximaal gelijktijdig in te schakelen elektrisch vermogen van 200 MVA of meer, die zijn ondergebracht in een gesloten gebouw, worden gebruikt;
5. De leden 6 en 7 zijn ook niet van toepassing op een activiteit waarvoor op grond van hoofdstuk 2, 3, 4 of 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 22.61 of een ander artikel in deze afdeling een verplichting geldt om gegevens en bescheiden te verstrekken of een omgevingsvergunning aan te vragen voor het beginnen of wijzigen van die activiteit.
6. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
- a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
  - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
    - 1. de grenzen van het terrein; en
    - 2. de ligging van de gebouwen;
  - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
  - d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
7. Ten minste vier weken voordat de activiteit wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

Y

Artikel 22.84 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 22.84 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking en uitzondering mantelzorgwoningen**

1.   
 In afwijking van artikel 22.83, tweede lid, onder b, is deze paragraaf ook van toepassing op trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
  - a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
  - b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
2. paragraaf 22.3.5 is niet van toepassing op trillingen door een activiteit op een trillinggevoelig gebouw waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c.

Z

Artikel 22.271 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 22.271 Toepassingsbereik en rekenregels**

1.   
 Deze afdeling is van toepassing op het aanleggen of wijzigen van een weg of spoorweg, tenzij:
  - a. aan de aanleg of wijziging een besluit tot vaststelling van dit omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten grondslag ligt; of

- b. het een rijksweg, provinciale weg of bij omgevingsverordening aangewezen lokale spoorweg betreft.
2. Onder het geluid door een weg of spoorweg wordt verstaan: het geluid door de aan te leggen of te wijzigen weg of spoorweg.
3.   
- Het geluid door een weg of spoorweg wordt bepaald  
-
  - a. voor het geluid door een gemeenteweg of waterschapsweg op een geluidgevoelig gebouw: volgens bijlage IVe bij de Omgevingsregeling; en
  - b. voor het geluid door een lokale spoorweg die niet bij omgevingsverordening is aangewezen op een geluidgevoelig gebouw: volgens bijlage IVf bij de Omgevingsregeling.
4.   
- Voor een hogere waarde voor het geluid door een weg op de gevel van een geluidgevoelig gebouw die is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenadering of de Spoedwet wegverbreding, wordt:  
-
  - a. de aftrek opgeteld die bij het vaststellen van die hogere waarde is toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder; en
  - b. een hogere waarde in dB(A) omgerekend tot een waarde in dB, door de getalswaarde van die hogere waarde te verminderen met het verschil tussen de heersende waarde in dB(A) en de heersende waarde in dB, waarbij het verschil op een geheel getal wordt afgerond en waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het meest dichtbijgelegen even getal.

AA

Artikel 22.272 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 22.272 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een weg of spoorweg aan te leggen of te wijzigen als op grond van een omgevingsplan of bij omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een geluidgevoelig gebouw is toegelaten binnen het aandachtsgebied van die weg of spoorweg.
2. Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om een geluidgevoelig gebouw:
  - a. waarin huisvesting in verband met mantelzorg alleen is toegelaten op grond van artikel 22.36, aanhef en onder a of c; of,
  - b. dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
    1. op grond van dit omgevingsplan, met uitzondering van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
    2. op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
3.   
- Het eerste lid is niet van toepassing op een weg als:  
-
  - a. deze is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
  - b. een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt;
  - c. de snelheid wordt verlaagd;
  - d. een wegdeklaag wordt vervangen door een wegdeklaag met dezelfde of een grotere geluidsreducerende werking;
  - e. de snelheid wordt verhoogd tot ten hoogste de maximumsnelheid, zoals die gold voor een tijdelijke snelheidsverlaging die als maatregel is opgenomen in een programma als bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, zoals dat luidde voor inwerkingtreding van de Omgevingswet; of
  - f. het wijzigen, gerekend zonder het treffen van maatregelen, leidt tot:
    1. niet meer dan 52 dB op de gevel van een geluidgevoelig gebouw;
    2. als een hogere waarde is vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interimwet stad-en-milieubenadering of de Spoedwet wegverbreding: niet meer dan 1 dB meer geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan die hogere waarde of, als de heersende waarde lager is, de heersende waarde; of

3. als de weg en het geluidgevoelige gebouw op 1 januari 2007 waren toegelaten, niet eerder een hogere waarde is vastgesteld dan 48 dB en de heersende waarde hoger is dan 51 dB: niet meer dan 1 dB meer dan de heersende waarde.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op een spoorweg als:
  - a. de intensiteit, de verkeerssnelheid of een combinatie van beide wordt gewijzigd waardoor het geluid onafgerond niet meer dan 1,0 dB toeneemt ten opzichte van het geluid gedurende de drie jaren voorafgaand aan de wijziging;
  - b. spoorstaven horizontaal worden verplaatst over een afstand van minder dan 2 m;
  - c. spoorstaven verticaal worden verplaatst over een afstand van minder dan 1 m;
  - d. de baanconstructie wordt vervangen door een baanconstructie die niet meer geluid emitteert dan de te vervangen constructie; of
  - e. het wijzigen, gerekend zonder het treffen van maatregelen, leidt tot:
    1. niet meer dan 3 dB meer geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan de heersende waarde; en
    2. niet meer dan 63 dB op de gevel van een geluidgevoelig gebouw.

BB

Artikel 22.275 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 22.275 Beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit geluid weg of spoorweg**

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.272, eerste lid, wordt alleen verleend als de activiteit er niet toe leidt dat de grenswaarde 70  $L_{den}$  wordt overschreden.
2.   
 In afwijking van het eerste lid wordt de omgevingsvergunning ook verleend als de grenswaarde alleen wordt overschreden op:
  - a. een niet-geluidgevoelige gevel;
  - b. een bouwkundige constructie die op grond van artikel 1b, vierde lid, van de Wet geluidhinder niet als gevel werd beschouwd; of
  - c. een gevel waarvoor met toepassing van de Interimwet stad-en-milieubenadering is afge- weken van de wettelijke normen voor geluid.

CC

Artikel 22.278 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Artikel 22.278 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit, aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht, of bestemmingsplan of ruimtelijk plan in procedure**

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid waarvoor op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning is vereist, wordt, als die activiteit niet in strijd is met de in dat tijdelijke deel gestelde regels over het verlenen van de vergunning voor die activiteit, in afwijking van die regels de omgevingsvergunning voor die activiteit geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
  - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; of
  - b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden.
2.

In aanvulling op het eerste lid wordt de omgevingsvergunning ook geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft voor de dag van ontvangst van de aanvraag:

- - a. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
  - b. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
  - c. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.
3. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

DD

Na het lichaam worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

### **Bijlage I Overzicht Informatieobjecten**

<u><i>Agrarisch - Glastuinbouw - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/c1ec54be7837453680c35e9f3c2dacd2/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Archeologische verwachting 3 - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/66c6c37f2a824964a93902888959648a/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/b814c704c6be41de9b456dfa37e0a20/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Bouwwerken, geen gebouwen, zijnde - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/8b05dcd46e344f8a92c6b40e53965620/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Erf- en terreinafscheidingen - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/46ee423249564160ba8c0587b0e6daf6/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Gebied projectgebonden regels Gemeente Nieuwkoop</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/0376285c0e3e42cfbc66d4b77d3c5404/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Hoofdgebouwen toegestaan - kassen - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/ed9609c6875f40d48ca-baa7c18763fd4/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Hoofdgebouwen toegestaan - Ruimte voor Ruimte compensatiewoning - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/f82bb15d6d204be0984af036b7c3f9aa/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Locatie 'Gereserveerd'</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/5f8c9a148db441b194aff470b51a1d54/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Overige bouwwerken toegestaan - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/169fa5a5d97248e69505c545bcb84dcb/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Projectgebied - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/61bef7954a7441f8bcd51f52187a4279/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Solitaire schuur - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/39ebd0e4502a4d3ba9547039213990af/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Tuin - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/d160832b52874c5598ddfa7f8bfd839a/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Voorwaardelijke verplichting - wintergroene windhaag grenzend aan Paradijsweg nr. 5 - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/d838e0519dda40848e43d9eba733c694/nld@2026-07-07;14014264</a>
<u><i>Voorwaardelijke verplichting - wintergroene windhaag grenzend aan Paradijsweg nr. 7 - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0569/2026/4b70b23807a844c1ad0d8a1f0798be39/nld@2026-07-07;14014264</a>

Wonen - Ruimte voor Ruimte -  
Paradijsweg tussen nr. 5 en 7

/join/id/regdata/gm0569/2026/bb6d97b4b5c04218812c82dfb64dd8dd/nld@2026-07-07;14014264

### **Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen**

Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis -  
Paradijsweg tussen nr. 5 en 7 Ter Aar

/join/id/regdata/gm0569/2026/6d21ee9699dd4362b7ee077d3733f41c/nld@2026-07-07;14014264

Nota parkeernormen gemeente  
Nieuwoop 2021

/join/id/regdata/gm0569/2026/981bf271ccd942b8b9e4cc-ba98fb98d2/nld@2026-07-07;14014264

EE

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden 46 secties ingevoegd, luidende:

### **Titel 21.1 GENERIEKE BEPALINGEN**

Titel 21.1 van het projecthoofdstuk bevat een aantal algemene regels die van toepassing zijn op alle andere (inhoudelijke) titels die in dit hoofdstuk staan. Elk van de titels 21.2 en verder bevat de regels voor een specifiek project.

Voor een aantal onderwerpen is het wenselijk dat deze op een uniforme manier geregeld worden en niet in elke titel afzonderlijk worden opgenomen om het risico op fouten te verminderen en eenduidigheid in de regels te houden.

De artikelen worden per titel uitgegeven in blokken van 100 artikelen, beginnend bij 21.1 tot en met 21.100 voor de eerste titel. Ongebruikte artikelen staan op 'gereserveerd' om nummering in andere titels op een logische manier door te laten lopen en vernummeringen van procedures te voorkomen. De nog niet gebruikte artikelnummers aan het eind van een titel worden telkens ondergebracht in één afzonderlijke afdeling, die dus uitsluitend gereserveerde artikelnummers bevat.

### **Artikel 21.1 Activiteiten**

Dit artikel bevat een opsomming van alle (tot nu toe) relevante activiteiten uit de voormalige bestemmingsplannen. Hier kunnen in de toekomst activiteiten aan toegevoegd worden, als dat voor een project nodig blijkt.

### **Artikel 21.2 Waar deze titel geldt**

Het werkingsgebied van dit hoofdstuk bestaat uit de samengestelde werkingsgebieden van de verschillende titels.

### **Artikel 21.3 Toepasselijkheid regels van rijkswege**

De regels van de bruidsschat zijn van toepassing, tenzij anders bepaald.

### **Artikel 21.4 Voorrangsbepaling regels van rijkswege**

Dit artikel geeft duidelijkheid over de verhouding van de regels van dit hoofdstuk met andere regels.

### **Artikel 21.4 lid 1**

De bruidsschatregels uit afdelingen 22.2 en 22.3 zijn NIET van toepassing als in de betreffende titels van hoofdstuk 21 iets anders geregeld is. In die gevallen gaan de regels van hoofdstuk 21 dus voor op de bruidsschat.

### **Artikel 21.4 lid 2**

De algemene voorrang van de titels in dit hoofdstuk geldt niet voor subparagraaf 22.2.7.3 die het vergunningvrij bouwen regelt. Die regels blijven gelden naast / boven de bepalingen uit de regels uit hoofdstuk 21, titel 2 en verder, tenzij expliciet is opgenomen dat deze regels niet van toepassing zijn. Dit laatste kan zich voordoen in gebieden die functioneel tot een erf zouden kunnen behoren, maar waar vergunningvrije bebouwing uitgesloten is (vergelijkbaar met 'tuin – onbebouwd' in bestemmingsplannen).

### **Artikel 21.4 lid 3**

Het derde lid regelt dat de regels over milieubelastende activiteiten uit de bruidsschat niet van toepassing zijn, wanneer een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu is verleend of is aangevraagd vóór 1 januari 2024.

### **Artikel 21.5 Voorrangsbepaling ten opzichte van tijdelijk deel omgevingsplan**

Deze bepaling regelt (voor zover noodzakelijk) dat het nieuwe deel van het omgevingsplan voorrang heeft op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voormalige bestemmingsplannen).

### **Artikel 21.6 Aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit: uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid op grond van een regel in dit hoofdstuk**

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor aanlegvergunningen op basis van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Deze regels zijn inhoudelijk gelijk aan de aanvraagvereisten die zijn opgenomen in de bruidsschat. De bruidsschatregels verwijzen echter expliciet naar aanlegvergunningenstelsels die zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voormalige bestemmingsplannen). In dit artikel zijn zowel de algemene aanvraagvereisten voor een aanlegvergunning geregeld, als ook de specifieke vereisten voor aanlegvergunningen vanwege archeologische waarden.

### **Artikel 21.7 Beoordelingsregels**

In dit artikel staat naast de anti-dubbeltelbepaling alleen een tijdelijke regel voor een extra mogelijkheid om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

### **Artikel 21.7 lid 1**

Het eerste lid bevat de anti-dubbeltelbepaling, zoals die in de voormalige bestemmingsplannen was opgenomen. Kort gezegd voorkomt deze regel dat het bebouwde oppervlak groter wordt dan beoogd als gevolg van het in aanmerking nemen van dezelfde stukken grond bij achtereenvolgende aanvragen om omgevingsvergunning.

### **Artikel 21.7 lid 2**

In artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, is bepaald dat voor zover de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken. De andere titels van dit hoofdstuk bevatten laatstgenoemde regels, die bijvoorbeeld een maximum stellen aan de bouwhoogte en de oppervlakte van het bouwwerk of het gebruik van het bouwwerk. Dit tweede lid regelt dat ook bij strijd met die regels een omgevingsvergunning kan worden verleend. In tegenstelling tot artikel 22.29, eerste lid, gaat het hierbij niet om een gebonden beschikking, maar is er een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om een omgevingsvergunning te verlenen. Dit is vergelijkbaar met de mogelijkheid om af te wijken van de regels van bestemmingsplannen op grond van artikel 2.12, eerste lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het college van burgemeester en wethouders kan slechts in vooraf door de gemeenteraad bepaalde gevallen een omgevingsvergunning verlenen met toepassing van dit lid. Die gevallen zijn

omschreven in andere regels in de andere titels van dit hoofdstuk van het omgevingsplan. In die regels wordt verwezen naar dit lid.

### **Artikel 21.8 Nieuwe vergunningplicht**

Dit artikel regelt dat voor activiteiten, waarvoor een nieuwe vergunningplicht wordt ingevoerd, van rechtswege een vergunning ontstaat, voor zover deze activiteiten rechtmatig worden uitgevoerd en ongewijzigd worden voortgezet.

### **Artikel 21.9 Overgangsrecht gebruik**

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor het gebruik. Dit overgangsrecht is niet persoonsgebonden en illegaal gebruik is uitgesloten van het overgangsrecht (geen legaliserende werking). Deze regeling is inhoudelijk gelijk aan de regeling die nu is opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

#### **Artikel 21.9 lid 1**

De regel in het eerste lid zorgt ervoor dat iemand die rechtmatig zijn gronden en bouwwerken gebruikt voor bepaalde gebruiksdoelen, niet ineens in overtreding is als gevolg van een nieuw verbod op die gebruiksdoelen. Het bestaande gebruik blijft toegestaan.

#### **Artikel 21.9 lid 2**

Ander strijdig gebruik is alleen aanvaardbaar als de strijdigheid niet wordt vergroot.

#### **Artikel 21.9 lid 3**

De nieuwe regels over het gebruik van gronden en bouwwerken beogen een overgang naar andere gebruiksdoelen. Als de gronden en bouwwerken langer dan een jaar niet meer worden gebruikt voor de verboden doeleinden, dan vervalt het recht op voortzetting van het bestaande gebruik. Enige leegstand bij bijvoorbeeld een verhuizing of verbouwing is vaak onvermijdelijk en geen reden om het recht op het rechtmatige bestaande gebruik te verliezen. Bij langdurige en structurele stopzetting van de activiteiten kan moeilijk nog gesproken worden over bestaande activiteiten en is het redelijk om te verwachten dat de nieuwe regels over het gebruik van gronden en bouwwerken worden toegepast.

#### **Artikel 21.9 lid 4**

Er gaat geen legaliserende werking uit van dit artikel. Als het al verboden was om de gronden en bouwwerken te gebruiken voor de bestaande doeleinden, dan is er niet ineens toestemming door het eerste lid. Of de bestaande gebruiksactiviteiten rechtmatig worden verricht, blijkt niet altijd uit de voorgaande gebruiksregels. Het kan zijn dat het voorgaande overgangsrecht van toepassing was op de bestaande activiteiten en die activiteiten op grond van dat overgangsrecht rechtmatig worden verricht.

### **Artikel 21.10 Overgangsrecht bestaande bouwwerken**

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bouwwerken en heeft alleen betrekking op legale bouwwerken (geen legaliserende werking). Deze regeling is inhoudelijk gelijk aan de regeling die nu is opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, met de expliciete toevoeging dat de betreffende bebouwing in stand mag worden gehouden. Deze toevoeging is gedaan naar aanleiding van rechterlijke uitspraken, waarin werd vastgesteld dat dit niet expliciet geregeld was.

Ten opzichte van de bestaande regelingen in het tijdelijk deel omgevingsplan is de regeling voor eenmalige afwijkingen tot 10% geschrapt. Juist bij projectmatige ontwikkelingen is er sprake van een overgangssituatie, waarbij de intentie en verwachting is dat deze maar kort zal duren. De hele planvorming is juist gericht op het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling. Om die reden is

het ook niet wenselijk dat er via de overgangsbepalingen ruimte geboden zou worden aan het vergroten of intensiveren van de bestaande situatie.

#### **Artikel 21.10 lid 1**

Het gaat zowel om bestaande bouwwerken als om bouwwerken in aanbouw of bouwwerken die nog gebouwd kunnen worden vanwege een reeds verleende vergunning. Die bouwwerken mogen blijven staan en ook verbouwd worden. In geval van een calamiteit (bijvoorbeeld brand of overstroming) is ook herbouw toegestaan, waarbij wel de voorwaarde wordt gesteld dat binnen twee jaar na de calamiteit een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan. Na afloop van die termijn is het redelijk om te verwachten dat de nieuwe bouwregels worden toegepast.

#### **Artikel 21.10 lid 2**

Er gaat geen legaliserende werking uit van dit artikel. Als het al verboden was om de bouwwerken te bouwen en in stand te houden, dan is er niet ineens toestemming door het eerste lid. Of de bestaande bouwwerken rechtmatig bestonden, blijkt niet altijd uit de voorgaande bouwregels. Het kan zijn dat het voorgaande overgangsrecht van toepassing was op de bestaande bouwwerken en die bouwwerken op grond van dat overgangsrecht rechtmatig aanwezig zijn.

#### **Artikel 21.11 Gereserveerd**

De Locatie 'Gereserveerd' is de locatie waar de gereserveerde artikelen aan gekoppeld worden. Hiermee wordt voorkomen dat bij het raadplegen van plekinfo ook alle gereserveerde artikelen in het overzicht zichtbaar worden.

#### **Artikel 21.301 Toepassingsbereik**

De regels in titel 'Paradijsweg tussen nr. 5 en 7 Ter Aar' gelden alleen in het afgebakende projectgebied. Ze hebben geen werking buiten dit gebied.

#### **Artikel 21.302 Begripsbepalingen**

De begripsbepalingen van deze titel staan in dit artikel, in aanvulling op artikel 1.1.

#### **Artikel 21.303 Voorrangsbepaling**

In dit artikel is een zogeheten voorrangsbepaling opgenomen. Deze bepaling houdt in dat als de regels in deze paragraaf afwijken van Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan (De Bruidsschat), de regels uit deze paragraaf voorgaan.

#### **Artikel 21.313 Toegestaan gebruik**

Dit is een rechtstreeks werkende regel. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor andere planologische doeleinden dan aangewezen in paragraaf 21.4.2.2 (gebiedsspecifieke bepalingen) is niet toegestaan.

#### **Artikel 21.314 Voldoende parkeergelegenheid**

Dit is een rechtstreeks werkende regel waarmee wordt geborgd dat bij de toegestane gebruiksactiviteiten in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernota wordt voorzien.

#### **Artikel 21.315 Agrarisch - Glastuinbouw**

Voor dit gebied is het omgevingsplan conserverend van aard. Met het oog op het maatwerkgebied glastuinbouw is er evenwel voor gekozen om het gedeelte van het besluitgebied dat nu voorzien

is van de functieaanduiding 'kas' - en daarmee de mogelijkheid biedt voor het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf - niet van functie te wijzigen.

#### **Artikel 21.316 Solitaire schuur**

Binnen de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw' (artikel 21.315) is ter plaatse van de aanduiding 'solitaire schuur' (21.316) een solitaire schuur toegestaan. In de schuur worden diverse machines gestald, die nodig zijn voor het onderhoud van het terrein.

#### **Artikel 21.319 Beperking met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen**

Voor de gronden binnen het projectgebied, die voorzien zijn van de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw' (artikel 21.315) geldt dat een beperking is opgenomen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een zone van 50 meter van de functie 'Wonen - Ruimte voor Ruimte' en functie 'Tuin'.

#### **Artikel 21.320 Tuin**

De functie 'Tuin' voorziet in de mogelijkheid om de gronden direct rondom de woning als tuin te kunnen gebruiken.

#### **Artikel 21.322 Beperking met betrekking tot toelaatbaarheid woning**

Het realiseren van een burgerwoning (compensatiewoning) en daarmee het gebruik van de gronden in het gebied 'Wonen - Ruimte voor Ruimte - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' (artikel 21.321) is enkel toegestaan op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geldt de voorwaarde dat ten minste 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen dient te worden gesloopt in ruil voor de mogelijkheid om 1 nieuwe woning te bouwen. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om de woning mogelijk te maken, zijn opgenomen in dit artikel. In dit kader gelden ook een tweetal voorwaardelijke verplichtingen, met betrekking tot het (potentiële) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de naast het besluitgebied gelegen percelen.

#### **Artikel 21.326 Beperking met betrekking tot bed and breakfast aan huis**

bij een woning (inclusief agrarische en niet-agrarische bedrijfswoningen) is bed & breakfast toegestaan voor een maximaal oppervlak van 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, mits wordt voldaan aan de parkeernorm van 1 parkeerplaats per kamer (met 1 tot 4 slaapplekken per kamer). Indien niet aan de parkeernorm voldaan kan worden is deze beleidsregel niet van toepassing, maar kan wel per geval een nadere afweging gemaakt worden ten aanzien van het parkeren. Indien er in het tijdelijk deel omgevingsplan nog aanvullende voorwaarden opgenomen zijn, dient er ook aan deze voorwaarden te worden voldaan. Bron: Nota ruimtelijk beleid Nieuwkoop.

#### **Artikel 21.328 Type regels in deze paragraaf**

In deze paragraaf zijn bepalingen opgenomen die toezien op de voorwaarden voor vergunningverlening voor bouwactiviteiten. Ook geldt in dit kader een specifieke beoordelingsregel voor gronden met een archeologische verwachtingswaarde en een specifieke beoordelingsregel ten aanzien van parkeren.

#### **Artikel 21.334 Hoofdgebouwen - bedrijfsgebouwen en kassen**

In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen met betrekking tot het realiseren van hoofdgebouwen en een solitaire schuur binnen het gebied 'Hoofdgebouwen toegestaan - Kassen - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7' en het gebied 'Solitaire schuur - Paradijsweg tussen nr. 5 en 7'.

### **Artikel 21.335 Hoofdgebouwen - Ruimte voor Ruimte compensatiewoning**

In dit artikel is het aantal te realiseren compensatiewoningen alsmede de maatvoering van de compensatiewoning bepaald.

### **Artikel 21.336 Beperking met betrekking tot toelaatbaarheid hoofdgebouwen - Ruimte voor Ruimte compensatiewoning**

In dit artikel zijn de voorwaarden voor realisatie van de compensatiewoning opgenomen (afgeleid van de Ruimte voor Ruimte regeling)

### **Artikel 21.337 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

In dit artikel zijn de regels met betrekking tot het realiseren van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de woonfunctie opgenomen.

### **Artikel 21.338 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

In dit artikel zijn de bepalingen met betrekking tot het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen, zijnde ten behoeve van de agrarische functie opgenomen.

### **Artikel 21.339 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

In dit artikel zijn de bepalingen met betrekking tot het realiseren van overige bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie opgenomen.

### **Artikel 21.340 Erf- en terreinafscheidingen**

In dit artikel zijn de bepalingen met betrekking tot erf- en terreinafscheidingen opgenomen.

### **Artikel 21.341 Ondergronds bouwen**

Daar waar bovengronds gebouwd mag worden ten behoeve van een gebouw, mag ook ondergronds gebouwd worden. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in dit artikel.

### **Artikel 21.342 Dakkapellen**

In dit artikel zijn de bepalingen met betrekking tot het bouwen van dakkapellen op woningen opgenomen.

### **Artikel 21.345 Aanwijzing activiteiten**

In deze paragraaf zijn regels gesteld met betrekking tot het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen gronden met een archeologische verwachtingswaarde.

### **Artikel 21.347 Waar deze paragraaf geldt**

In deze paragraaf zijn regels gesteld met betrekking tot het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen gronden met een archeologische verwachtingswaarde.

## Motivering

### 1 INLEIDING

#### 1.1 AANLEIDING WIJZIGING VAN HET OMGEVINGSPLAN

##### 1.1.1 Aanleiding

De eigenaar van de gronden gelegen aan de 'droge kant' van de Paradijsweg tussen nummer 5 en 7 in Ter Aar is voornemens middels de Ruimte voor Ruimte regeling, op het perceel een burgerwoning te realiseren. De locatie ligt ten noordwesten van de kern Ter Aar en de kern Papenveer in de gemeente Nieuwkoop. De Langeraar Plassen, ontstaan door turfwinning, zijn ten noordwesten van het besluitgebied gelegen. Het glastuinbouwgebied, waar het besluitgebied onderdeel van is, is aan verandering onderhevig doordat veel tuinbouwers de bedrijfsactiviteiten beëindigd hebben/ gaan beëindigen. Ter plaatse van het besluitgebied zijn de bedrijfsactiviteiten reeds geruime tijd beëindigd. Omdat de locatie op basis van het geldende planologisch regime de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw' heeft, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet hierin.

#### 1.2 HET BESLUITGEBIED

##### 1.2.1 Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Paradijsweg tussen nummer 5 en 7 in Ter Aar. Kadastraal staan de gronden van het besluitgebied bekend als sectie A, perceelnummer 8271 in de kadastrale gemeente Ter Aar. Het besluitgebied wordt aan de oost-, zuid- en westzijde omsloten door agrarische gronden ten dienste van (overwegend) de glastuinbouw. Aan de noordzijde van de locatie is de Paradijsweg gelegen.

Figuur 1.1



Luchtfoto besluitgebied

QGIS, eigen bewerking

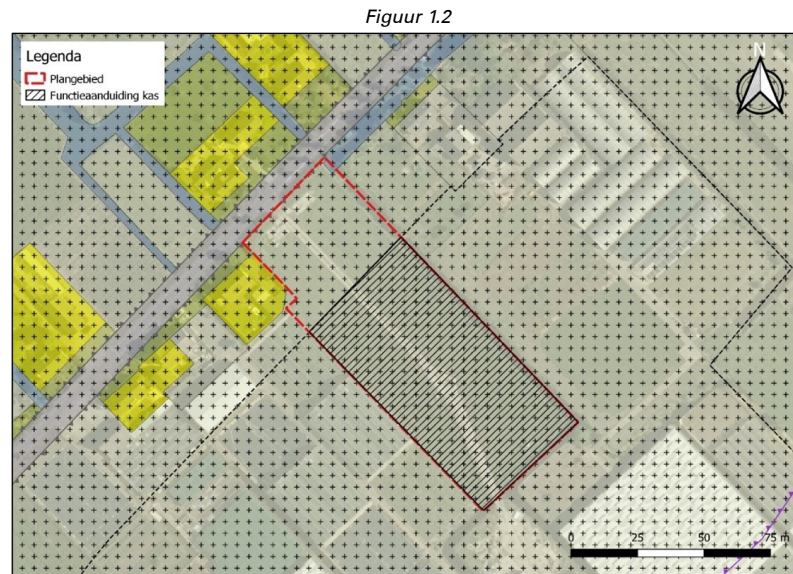
#### 1.3 GELDEND OMGEVINGSPLAN

##### 1.3.1 Bestemmingsplan "Glastuinbouw"

Op 28 maart 2013 is het bestemmingsplan "Glastuinbouw" vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop. Op 1 december 2016 is een 1<sup>e</sup> herziening van dit bestemmingsplan vastgesteld, te weten het bestemmingsplan "Glastuinbouw, 1<sup>e</sup> herziening". Op basis van het bestemmingsplan "Glastuinbouw" heeft onderhavig besluitgebied de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'
- Functieaanduiding 'kas' (gedeeltelijk, zie figuur 1.2)
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20ke'
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib'
- Gebiedsaanduiding 'zone - concentratiegebied'

Op figuur 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Hierbij is tevens opgenomen welk deel van het besluitgebied de functieaanduiding 'kas' kent. De overige bestemmingen en aanduidingen gelden voor het gehele besluitgebied.



Uitsnede bestemmingsplan

QGIS, eigen bewerking

### Relatie tot het besluitgebied

Hieronder wordt de ontwikkeling getoetst aan de diverse bestemmingen die binnen het besluitgebied gelden.

#### Agrarisch – Glastuinbouw en functieaanduiding 'kas'

In artikel 5 zijn de regels met betrekking tot de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' opgenomen. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf of een vollegronds tuinbouwbedrijf. Daarnaast zijn er bouwregels opgenomen voor kassen. Kassen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 25 meter tot een woning van derden en op een afstand van ten minste 20 meter tot de as van de openbare weg. De goot- en bouwhoogte van de kassen mogen in beginsel niet meer bedragen dan respectievelijk 4 en 6 meter. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'kas' is een hogere goot- en bouwhoogte toegestaan, te weten respectievelijk 9 en 10 meter.

De realisatie van een burgerwoning is op grond van dit artikel niet toegestaan.

#### Waarde – Archeologie – 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie - 3 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen. Het is in beginsel verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde – Archeologie – 3' aangewezen gronden.

Dit verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 50 centimeter en waarvan de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m<sup>2</sup>, en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
  1. de bestaande fundering wordt gebruikt;

2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Er wordt niet over een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> gebouwd én dieper dan 50 centimeter. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. In paragraaf 4.2 van deze motivering wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

#### 'Luchtvaartverkeerzone – 20ke' en 'Luchtvaartverkeerzone - lib'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20 Ke' geldt het vrijwaringsbeleid in de 20 Ke zone rond Schiphol, en zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van de woningen die kunnen worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib' geldt het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol en zijn zonder een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet, geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

In paragraaf 3.2 wordt nader op het Luchthavenindelingsbesluit ingegaan.

#### Gebiedsaanduiding 'zone – concentratiegebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'zone - concentratiegebied' is het beleid gericht op de concentratie van glastuinbouw, hetgeen tot uiting komt in de bouwmogelijkheden en de wijzigingsmogelijkheden in dit gebied.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning. In beginsel is dit niet toegestaan in het concentratiegebied voor glastuinbouw.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Glastuinbouw" voor wat betreft de functie (en daarmee ook met de bouwregels). Onderhavige wijziging van het omgevingsplan voorziet derhalve in een nieuw planologisch - juridisch kader.

#### *1.3.2 Bestemmingsplan "Glastuinbouw, 1e herziening"*

Bij de toepassing van het bestemmingsplan "Glastuinbouw" is gebleken dat er sprake is van een aantal omissies danwel van de noodzaak om een aantal zaken aan te vullen of anders te regelen. Dit betreft zowel de verbeelding, als de planregels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Glastuinbouw, 1e herziening" strekt tot de aanpassing van een en ander, waaronder de aanpassing van de wijze van meten voor wat betreft de goothoogte, het invoegen van een parkeerregeling, het invoegen van een regeling voor dakterrassen met bijbehorende afscheiding, het invoegen van een regeling voor webwinkels, het aanpassen van de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie", het aanpassen van de bestemming "Wonen" en "Recreatie en tot slot een aantal locatiegebonden aanpassingen.

#### **Relatie tot het besluitgebied en conclusie**

Daar waar nodig worden de bepalingen uit het bestemmingsplan "Glastuinbouw, 1e herziening" overgenomen in de regels van onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Denk hierbij aan de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie" en de algemene regel met betrekking tot parkeren.

### **1.4 LEESWIJZER**

#### *1.4.1 Leeswijzer*

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en nieuwe situatie van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschouwing van de relevante beleidskaders en hoofdstuk 4 betreft een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waarbij onder meer de stedenbouwkundige inpassing, archeologie en duurzaamheid aan bod komen. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een beschrijving van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waar omgevingsaspecten zoals bodem, geluid en gezondheid behandeld worden. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving en in dit slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

## **2 PLANBESCHRIJVING**

## 2.1 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1.1 Bestaande stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundig is het gebied in de huidige situatie te typeren als een glastuinbouwgebied. De stedenbouwkundige structuur in dit gebied wordt gekenmerkt door de Paradijsweg, met haaks daarop gelegen de lange en relatief smalle kavels. De bestaande bebouwing en aanwezige watergangen benadrukken veelal deze kavelstructuur.

In het glastuinbouwgebied bevinden zich, naast bedrijfswoningen, ook diverse reguliere woonbestemmingen. Hoewel in vergelijking met het meer zuidelijk gelegen deel van het glastuinbouwgebied aan de Paradijsweg de dichtheid van woningen hoger is, bevinden zich in de directe omgeving van de planlocatie juist diverse burgerwoningen (noordzijde, zuidzijde en noordwestzijde).

### 2.1.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Voor de bestaande ruimtelijke structuur op de planlocatie en van het omliggende gebied is het doortrekken van de Paradijsweg van de Bloemenstraat naar de Geerweg van belang. Dit heeft ervoor gezorgd dat bedrijven zich verder konden ontwikkelen en onder andere de kavels steeds breder zijn geworden. Door realisatie van bebouwing zijn oorspronkelijke zichtlijnen verloren gegaan, maar de ruimtelijke structuur van het gebied, bestaande uit relatief smalle percelen met een kenmerkend patroon van watergangen, is nog goed herkenbaar. De watergangen zijn haaks op de Paradijsweg gelegen. Langs een groot deel van de Paradijsweg ligt aan de oostzijde van de weg een bredere watergang, maar ter plaatse van het besluitgebied is dit niet het geval. Direct ten noordoosten van de planlocatie is aan de oostzijde wel een watergang parallel aan de Paradijsweg gesitueerd.

Aan beide zijden van de Paradijsweg is gebouwd, maar de intensiteit van bebouwing is groter aan de droge kant. Oorspronkelijk behoorden de gebieden aan de beide zijden van de Paradijsweg dus tot hetzelfde ontginningsgebied. Ter plaatse van het besluitgebied, aan de oostzijde van de Paradijsweg, is de oorspronkelijke structuur minder goed waarneembaar door de grotere drooglegging. Deze zijde van de Paradijsweg wordt daarom de droge kant genoemd. Aan de natte kant is het slotenpatroon beter behouden gebleven en zijn de percelen daardoor ook smaller.

Figuur 2.1



Linkerzijde betreft de uitsnede van de kaart uit 1959, de rechterzijde de kaart uit 1981

### 2.1.3 Bestaande functionele structuur

De bestaande functionele structuur van het gebied gaat terug naar de 17e eeuw. De gronden in het gebied zijn sindsdien voor groenteteelt gebruikt, en later kwamen daar ook snijbloemen bij. Vanaf ongeveer 1950 zijn de eerste kassen in het gebied bij Papenveer gebouwd. Ook in de huidige situatie kenmerkt het gebied zich nog door de glastuinbouw en tuinbouw op de open grond, maar de hoeveelheid bedrijven neemt gestaag af. Op erven van tuinbouwbedrijven worden de tuinbouwactiviteiten beëindigd en andere functies ontplooit of zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en wordt er enkel nog gewoond op de locatie. Daarnaast raken kassen buiten gebruik waardoor leegstand ontstaat en dit op verschillende locaties samen gaat met verval.

De ligging van het gebied nabij de Langeraarse Plassen speelt een belangrijke rol bij het ontwikkelen van andere functies bij het beëindigen van de tuinbouwactiviteiten. Het gebied rond de Langeraarse Plassen is een aantrekkelijk recreatiegebied en voorziet dan ook in fiets-, wandel- en vaarmogelijkheden. Hoewel het besluitgebied aan de droge kant gelegen is, en zich daardoor op grotere afstand van de Langeraarse Plassen bevindt in vergelijking met de natte kant, zijn door de zichtlijnen over het open landschap de Langeraarse Plassen goed te beleven.

### 2.1.4 Beëindigen van het gebruik

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat het besluitgebied in het glastuinbouwgebied ligt dat aan verandering onderhevig is. In de omschrijving van de bestaande functionele structuur kwam naar voren dat op

meerdere erven van tuinbouwbedrijven in de omgeving van de planlocatie de agrarische activiteiten worden beëindigd. Dit geldt tevens voor de gronden in het besluitgebied waar het huidige gebruik, het agrarisch grondgebruik, beëindigd wordt en een woonerf wordt gerealiseerd. Meer specifiek bestaat de gewenste ontwikkeling uit de realisatie van één woning met bijbehorende bijgebouwen. De gewenste ontwikkeling is in lijn met de trend en ontwikkelingen die zich in het gebied voordoen

## **2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE**

### *2.2.1 Ruimte voor ruimte regeling*

Het doel is middels onderhavige wijziging van het omgevingsplan het planologisch-juridisch kader te scheppen voor de realisatie van een burgerwoning in het besluitgebied. Het realiseren van een burgerwoning is enkel toegestaan op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geldt de voorwaarde dat ten minste 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen dient te worden gesloopt in ruil voor de mogelijkheid om 1 nieuwe woning te bouwen. Het is daarbij niet mogelijk om bouwrechten in te zetten uit glastuinbouwconcentratiegebied dan wel maatwerkgebied. Reden hiervan is dat glas uit concentratiegebied niet wegbestemd kan worden. Dit omdat met stakeholders (belangenorganisaties) is afgesproken dat gronden in glastuinbouwconcentratiegebied behouden moeten blijven voor de glastuinbouwsector. Onder het maatwerkgebied vallen percelen die nu nog behoren tot het glastuinbouwconcentratiegebied, maar waarvan het niet duidelijk is of de glastuinbouw op de langere termijn toekomstbestendig is en bepaalde percelen mogelijk voor transformatie in aanmerking kunnen komen. Voorgaande geldt eveneens voor het maatwerkgebied waar het besluitgebied in is gelegen, te weten het Maatwerkgebied Greenport Aalsmeer. Helder is dat in het besluitgebied zelf alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Met het oog op het maatwerkgebied is er evenwel voor gekozen om het gedeelte van het besluitgebied dat nu voorzien is van de functieaanduiding 'kas' - en daarmee de mogelijkheid biedt voor het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf - niet van functie te wijzigen. De beoogde burgerwoning zal - op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling - aan de voorzijde van het besluitgebied worden gerealiseerd.

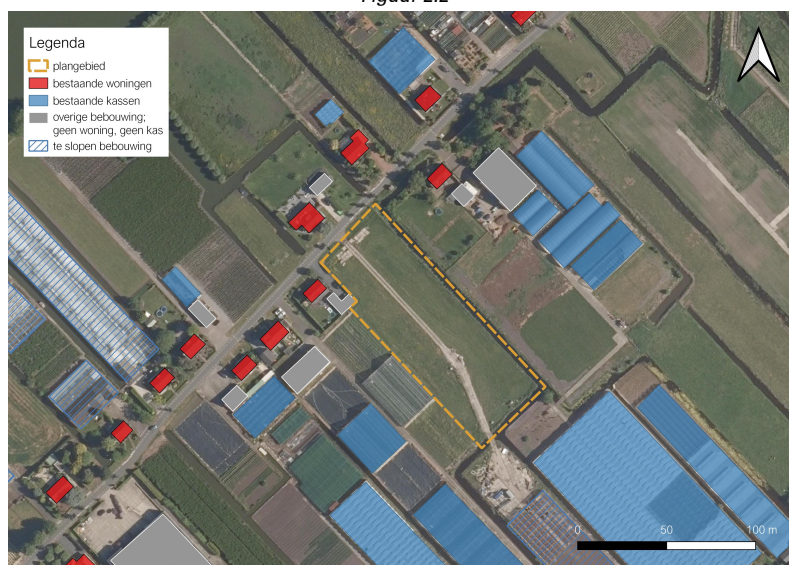
### *2.2.2 Stedenbouwkundig concept*

Onderhavige wijziging van het omgevingsplan voorziet enkel in een planologisch - juridisch kader voor de realisatie van een burgerwoning. De exacte vormgeving van de woning is dus nog niet bekend. Wel is het wenselijk stedenbouwkundige randvoorwaarden te formuleren, welke vervolgens worden vertaald in de Regels van dit omgevingsplan. Derhalve is een stedenbouwkundig concept opgesteld, welke in deze paragraaf nader wordt toegelicht.

### **Analyse van de gebouwde omgeving**

In figuur 2.2 is de analyse van de gebouwde omgeving weergegeven. Hieruit valt op te maken dat in het glastuinbouwgebied de (bedrijfs)woningen op relatief korte afstand van de Paradijsweg gesitueerd zijn. Veelal zijn de kassen en is overige bebouwing achter de woningen gesitueerd. Verder komt in de analyse van de gebouwde omgeving eveneens goed naar voren dat de oppervlakte aan kassen aan de natte kant zal afnemen en aan de droge kant, waar ook het besluitgebied zich bevindt, de dichtheid aan bebouwing groter is. Dit contrast zal in de toekomstige situatie groter worden.

Figuur 2.2



Analyse gebouwde omgeving

QGIS, eigen bewerking

### Ruimtelijke analyse

Naast de analyse van de gebouwde omgeving, is een ruimtelijke analyse uitgevoerd. Dit is weergegeven op figuur 2.3. De bestaande woningen aan de Paradijsweg vormen gezamenlijk een bebouwingslint aan de weg. In figuur 2.3 is zichtbaar dat op een afstand van circa 10 meter vanaf het hart van de Paradijsweg de rooilijn kan worden weergegeven. Enkele woningen liggen terug ten opzichte van deze rooilijn, maar de kaprichting van alle woningen is gesitueerd parallel aan de Paradijsweg. Woningen zijn zowel midden op de kavels gesitueerd als meer aan de rand. Verder verschilt ook de oriëntatie van enkele woningen in de omgeving van het besluitgebied. Dit is veelal te relateren aan de afstand tussen de woningen, waardoor zijgevels meer in het zicht gelegen zijn. Bedrijfsbebouwing, hoofdzakelijk bestaande uit kassen, is bij elkaar gesitueerd waardoor nagenoeg geen sprake is van verspreid liggende bebouwing.

Figuur 2.3



Ruimtelijke analyse

QGIS, eigen bewerking

### Zichtlijnen

Vanaf de Paradijsweg liggen er voorts meerdere zichtlijnen en doorzichten die de beleefbaarheid van het glastuinbouwgebied, het landschap en de Langeraarse Plassen bepalen. Met name aan de droge kant is vanaf de Paradijsweg op enkele plaatsen sprake van zichtlijnen door corridors tussen kassen, maar ter plaatse van het besluitgebied is een brede open ruimte te ervaren. Door de aanwezige watergangen vanaf de Paradijsweg naar de Langeraarse Plassen en de beperkte hoeveelheid opgaand groen, staat ook de droge kant in directe verbinding met de plassen.

### Het concept

Het glastuinbouwgebied aan de Paradijsweg is aan verandering onderhevig. Kassen maken plaats voor nieuwe woningen en andere activiteiten. Door middel van compensatie middels de sloop van kassen elders, zal ter plaatse van het besluitgebied een woning worden ontwikkeld. De realisatie van nieuwe bouwvolumes dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur. De wijze van situering van de te realiseren woning zorgt voor behoud van de bestaande kavelstructuur. De relatief smalle percelen met het kenmerkende patroon van watergangen wordt door nieuwe ontwikkelingen niet aangetast.

Vanaf de Paradijsweg liggen er meerdere zichtlijnen en doorzichten die de beleefbaarheid van het glastuinbouwgebied, het landschap en de Langeraarse Plassen bepalen. Bij de positionering van een nieuwe woning dient rekening te worden gehouden met deze zichtlijnen en doorzichten. Door woningen niet tegenover elkaar te positioneren blijft de open ruimte in het gebied goed te ervaren. Hoewel er geen sprake is van een agrarisch erf, waarbij op het voorerf wordt gewoond en op het achtererf wordt gewerkt, dient hierbij aangesloten te worden door de bijgebouwen in het gebied achter de woning te realiseren. Bijgebouwen zijn derhalve niet direct naast, maar (schuin) achter de woning gepositioneerd. Dit resulteert tevens in behoud van openheid en zichtlijnen in het gebied.

Verder dient bij de inrichting van het erf rondom de woning niet te resulteren in nieuwe lijnen in het landschap. Solitair opgaand groen is in beperkte mate goed in te passen. Bij de situering dient rekening te worden gehouden met de verbinding van de droge kant met de Langeraarse Plassen en de beleving van openheid vanaf de Paradijsweg.

*Figuur 2.4*



Bestaande zichtlijn vanaf de Paradijsweg t.p.v. het besluitgebied naar de Langeraarse Plassen

Google Streetview

De te realiseren woning aan de Paradijsweg antwoordt voor wat betreft de vorm op de vormgeving van de bestaande woningen. De nieuwe woning heeft hierdoor tevens een eenvoudige hoofdvorm en is voorzien van een kap. Overeenkomstig de nabijgelegen woningen bedraagt de toegestane goothoogte maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen zowel van een kap als een plat dak worden voorzien.

*figuur 2.5*



Besluitgebied bezien vanaf de Paradijsweg richting bestaande woning met nummer 7

Google Streetview

De positionering van de woning alsmede de gewenste maatvoering is geborgd in de regels en op de geometrie van het omgevingsplan.

### Solitaire schuur

Naast de nieuwe te realiseren woning, is het de wens om op de locatie een solitaire schuur te realiseren. In de schuur worden diverse machines gestald, die nodig zijn voor het onderhoud van het terrein:

- Een van de machines betreft een grasmaaiercombinatie (quad + klepelmaaier). Deze combinatie is circa 5 meter lang en speciaal gemaakt voor hoog gras en ongelijk terrein.
- Freescombinatie – zitaanhanger. Deze combinatie is 4 meter lang voor transport op het land en om eventuele langere materialen mee te nemen. Aanhanger past ook achter de quad en de freesmachine wordt uiteraard ook ingezet voor het omploegen van het land.
- Transportkarren voor verschillende toepassingen.
- Losse machines zoals een normale zitmaaier, kantentrimmer, bosmaaier, kettingzaag, heggenschaar et cetera.

Het is geenszins te bedoeling om de solitaire schuur voor andere (bedrijfsmatige) doeleinden te gebruiken. Gelet op de stallen machines, worden voor de solitaire schuur de volgende afmetingen aangehouden:

- een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- een maximale breedte van 7 meter en een maximale lengte van 19 meter;
- de schuur wordt op 10 meter afstand van de westelijk gelegen erfgrans gerealiseerd.

### **3 BELEIDSKADER**

#### **3.1 RIJKSBELEID**

##### *3.1.1 Nationale Omgevingsvisie*

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

##### De vier prioriteiten

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

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

- a. *Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;*
- b. *Duurzaam economisch groeipotentieel;*
- c. *Sterke en gezonde steden en regio's;*
- d. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

##### Drie afwegingsprincipes

Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

- a. *Combineren boven enkelvoudig;*
- b. *Kenmerken & identiteit;*
- c. *Afwentelen voorkomen.*

##### **Relatie tot het besluitgebied**

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

## Conclusie

De NOVI staat niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg.

### 3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

#### Relatie tot het besluitgebied

Hoofdstuk 5 Bkl bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Afdeling 5.1 stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De toets aan deze instructieregels vindt plaats in Hoofdstuk 4 Omgevingskwaliteit en Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving van deze motivering. Daar waar aan de orde, zijn instructieregels vertaald in de Regels van voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving.

Deze instructieregels gaan over:

- a. voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen
- b. lokale spoorwegen binnen vervoerregio's
- c. lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool
- d. bebouwingscontour jacht
- e. bebouwingscontour houtkap

Onderhavige wijziging van het omgevingsplan ziet niet toe op hoofdspoorweginfrastructuur, de infrastructuur van rijkswegen en lokale spoorwegen. Zodoende kan een andere toetsing aan deze instructieregels achterwege blijven. Verder voorziet deze wijziging van het omgevingsplan enkel in de realisatie van één burgerwoning. Het lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool is daarom eveneens niet aan de orde. Ditzelfde geldt voor de bebouwingscontouren jacht en houtkap: deze zijn niet opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan waardoor toetsing aan deze instructieregels achterwege kan blijven.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan. Deze hoeven niet te worden aangewend ten behoeve van de ontwikkeling die deze wijziging van het omgevingsplan mogelijk maakt.

Tot slot geldt dat het besluitgebied op basis van het Bkl gelegen is binnen de gebiedsaanwijzingen:

- a. Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren
- b. Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren RG
- c. Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra

De van toepassing zijnde instructieregels behorende bij deze gebiedsaanwijzingen, zijn hieronder weergegeven.

#### Artikel 5.150 (aanwijzing militaire terreinen en terreinen met een militair object)

*5. Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren, zijn de locaties binnen een straal van 75 km rondom de radarstations, genoemd in bijlage XIV, onder E, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd.*

#### Artikel 5.155 (geen belemmeringen voor militair radarbeeld)

*1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren, laat het omgevingsplan niet toe dat:*

- a. *binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd die de maximale hoogte van bouwwerken, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden; en*
- b. *binnen een straal van 15 tot 75 km vanaf de radar windturbines worden gebouwd met een tiphoogte die de maximale hoogte van windturbines, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijdt.*

2. Als op een locatie meerdere gebieden als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder b, elkaar overlappen en sprake is van verschillende maximale hoogtes, is de laagste hoogte bepalend.

3. In een omgevingsplan kan worden bepaald dat het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken of windturbines te bouwen die hoger zijn dan de maximale hoogte, bedoeld in het eerste lid, als regels worden gesteld die ertoe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als die bouwwerken respectievelijk windturbines geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor het radarbeeld.

Artikel 5.161bb (aanwijzing uitsluitingsgebied hyperscale datacentra)

Het uitsluitingsgebied hyperscale datacentra, zijnde het gebied waar geen hyperscale datacentra zijn toegelaten, is het grondgebied van Nederland met uitzondering van enkele locaties gelegen in de gemeenten Het Hogeland en Hollands Kroon, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd.

Artikel 5.161bc (geen hyperscale datacentra)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het uitsluitingsgebied hyperscale datacentra, bedoeld in artikel 5.161bb, laat het omgevingsplan geen hyperscale datacentrum toe.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een bouwwerk hoger dan aangegeven in de tabel in bijlage XIV, onder E. Ten slotte wordt bij onderhavige wijziging van het omgevingsplan niet voorzien in een datacentrum en zodoende vormt de instructieregel geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is dus geen sprake van strijd met de instructieregels behorende bij de gebiedsaanwijzingen.

**Conclusie**

Onderhavige wijziging van het omgevingsplan is in overeenstemming met het Bkl.

**3.2 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT**

**3.2.1 Luchthavenindelingsbesluit**

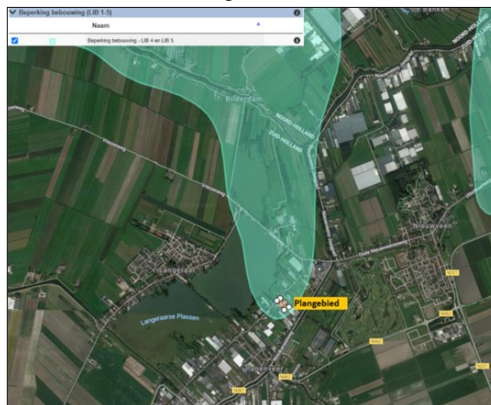
Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf teveel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

**Relatie tot het besluitgebied**

Het besluitgebied is gelegen in beperkingengebied LIB zone 4 en 5. Dit is weergegeven op figuur 3.1.

Figuur 3.1



Ligging in beperkingengebied LIB zone 4 en 5

lib-schiphol.nl

Vanwege de ligging in LIB zone 4 en 5 zijn respectievelijk de artikelen 2.2.1c en 2.2.1d van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing.

#### Artikel 2.2.1c

*Op de locaties die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:*

- a. *bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;*
- b. *toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;*
- c. *een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of op de locatie van het te vervangen gebouw geen geluidgevoelig gebouw wordt toegelaten;*
- d. *herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;*
- e. *nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.*

#### Artikel 2.2.1d

*1. Op de locaties die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.*

*2. Voor de locaties die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het omgevingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe burgerwoning op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het besluitgebied is in lintbebouwing gelegen en daarmee is de voorgenomen ontwikkeling toegestaan op basis van artikel 2.2.1c sub b van het Luchthavenindelingsbesluit. Tevens geldt voor gronden die op de kaart zijn aangewezen met nummer 5 dat op grond van artikel 2.2.1d van het LIB gemotiveerd moet worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Met voorliggend plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik niet dan wel zeer beperkt toe, daar het plan voorziet in de realisatie van slechts één burgerwoning. Binnen het besluitgebied of in de nabijheid van het besluitgebied zijn geen gevaarlijke of ontplofbare objecten aanwezig die meer risico's met zich meebrengen. De kans op een vliegtuigongeval nabij het besluitgebied is zeer klein. Het besluitgebied ligt buiten zone 3 van het beperkingengebied, waardoor de kans op een ongeval kleiner is dan 1 op 1 miljoen per jaar. Dit is een dusdanig kleine kans dat gesteld kan worden dat het risico aanvaardbaar is.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het besluitgebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de woning in het besluitgebied is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een mindere fysieke gesteldheid, die een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

### **Conclusie**

Het LIB staat niet aan de uitvoerbaarheid van onderhavige wijziging van het omgevingsplan in de weg.

## **3.3 PROVINCIAAL BELEID**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

Vanwege de ligging in LIB zone 4 en 5 zijn respectievelijk de artikelen 2.2.1c en 2.2.1d van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing.

#### Artikel 2.2.1c

*Op de locaties die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:*

- a. *bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;*
- b. *toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;*
- c. *een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of op de locatie van het te vervangen gebouw geen geluidgevoelig gebouw wordt toegelaten;*
- d. *herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;*
- e. *nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.*

#### Artikel 2.2.1d

1. *Op de locaties die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.*
2. *Voor de locaties die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het omgevingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe burgerwoning op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het besluitgebied is in lintbebouwing gelegen en daarmee is de voorgenomen ontwikkeling toegestaan op basis van artikel 2.2.1c sub b van het Luchthavenindelingsbesluit. Tevens geldt voor gronden die op de kaart zijn aangewezen met nummer 5 dat op grond van artikel 2.2.1d van het LIB gemotiveerd moet worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Met voorliggend plan neemt de intensiteit van het ruimtegebruik niet dan wel zeer beperkt toe, daar het plan voorziet in de realisatie van slechts één burgerwoning. Binnen het besluitgebied of in de nabijheid van het besluitgebied zijn geen gevaarlijke of ontplofbare objecten aanwezig die meer risico's met zich meebrengen. De kans op een vliegtuigongeval nabij het besluitgebied is zeer klein. Het besluitgebied ligt buiten zone 3 van het beperkingengebied, waardoor de kans op een ongeval kleiner is dan 1 op 1 miljoen per jaar. Dit is een dusdanig kleine kans dat gesteld kan worden dat het risico aanvaardbaar is.

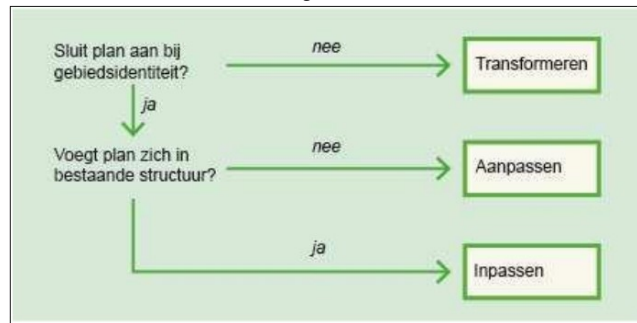
Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdien-

sten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het besluitgebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de woning in het besluitgebied is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een mindere fysieke gesteldheid, die een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

### Conclusie

Het LIB staat niet aan de uitvoerbaarheid van onderhavige wijziging van het omgevingsplan in de weg.

Figuur 3.2



Drie soorten ontwikkelingen

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebied specifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. Naast het generieke kwaliteitsbeleid dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

#### Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie

#### Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de instandhouding van de specifieke waarden.

#### Inpassing

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.

#### Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

### Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

### **Relatie tot het besluitgebied**

Voor de voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de relevante kwaliteitskaarten. Dit betreffen de kwaliteitskaarten voor *Laag van de ondergrond* en de *Laag van de cultuur- en natuurlandschappen*.

Het besluitgebied is op de Laag van de ondergrond gelegen in veengrond. Ontwikkelingen in het veenlandschap dienen zorg te dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij diepe veenpakketten gericht op het beperken van bodemdaling. De realisatie van één burgerwoning in het besluitgebied, waar in de huidige planologische situatie kassen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van de glastuinbouw is toegestaan, zal geen negatief effect hebben op de ondergrond.

Verder is het besluitgebied op de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen gelegen in de onverveende bovenlanden. Een bovenland is een smalle strook onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetering, met een scherpe overgang naar de aangrenzende droogmakerijen. Als het ware een herinnering aan het oude veenlandschap te midden van het nieuwere landschap. De bovenlanden kennen een kleinschalig en relatief besloten en groen karakter. Bebouwing en erfbeplanting bepalen het beeld net als menging van veel verschillende functies. De diversiteit en het multifunctionele karakter zijn kenmerken van de linten. Ruimtelijke verdichting is mogelijk als dit bijdraagt aan het groene karakter van de bovenlanden en geen tot nauwelijks verkeersaantrekkende werking heeft. Als richtpunt is geformuleerd dat ontwikkelingen bijdragen aan de contrasten tussen het (oude) bovenland (hooggelegen, besloten, kleinschalig karakter) en de aangrenzende droogmakerijen (laaggelegen, grootschalig, weids).

Het beoogde bouwvolume in het besluitgebied dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur. De wijze van situering van de te realiseren woning zorgt voor behoud van de bestaande kavelstructuur. De relatief smalle percelen met het kenmerkende patroon van watergangen wordt door nieuwe ontwikkelingen niet aangetast. In paragraaf 2.2.2 is het stedenbouwkundig concept voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied beschreven. In dat kader is een analyse van de gebouwde omgeving uitgevoerd. Hieruit volgt dat in het glastuinbouwgebied de (bedrijfs)woningen op relatief korte afstand van de Paradijsweg gesitueerd zijn. Veelal zijn de kassen en is overige bebouwing achter de woningen gesitueerd. Verder komt in de analyse van de gebouwde omgeving eveneens goed naar voren dat de oppervlakte aan kassen aan de natte kant zal afnemen en aan de droge kant, waar ook het besluitgebied zich bevindt, de dichtheid aan bebouwing groter is. Dit contrast zal in de toekomstige situatie groter worden. De ontwikkeling in het besluitgebied draagt voorts bij aan de menging van functies in het lint aan de Paradijsweg. Gesteld kan worden dat de ruimtelijke verdichting leidt tot het behoud, en waar mogelijk de versterking van, de onverveende bovenlanden.

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

Vanaf de Paradijsweg liggen er voorts meerdere zichtlijnen en doorzichten die de beleefbaarheid van het glastuinbouwgebied, het landschap en de Langeraarse Plassen bepalen. Met name aan de droge kant is vanaf de Paradijsweg op enkele plaatsen sprake van zichtlijnen door corridors tussen kassen, maar ter plaatse van het besluitgebied is een brede open ruimte te ervaren. Door de aanwezige watergangen vanaf de Paradijsweg naar de Langeraarse Plassen en de beperkte hoeveelheid opgaand groen, staat ook de droge kant in directe verbinding met de plassen. Bij de positionering van een nieuwe woning in het besluitgebied dient rekening te worden gehouden met deze zichtlijnen en doorzichten. Door woningen niet tegenover elkaar te positioneren blijft de open ruimte in het gebied goed te ervaren. Hoewel er geen sprake is van een agrarisch erf, waarbij op het voorerf wordt gewoond en op het achtererf wordt gewerkt, dient hierbij aangesloten te worden door de bijgebouwen in het gebied achter de woning te realiseren. Bijgebouwen zijn derhalve niet direct naast, maar (schuin) achter de woning gepositioneerd. Dit resulteert tevens in behoud van openheid en zichtlijnen in het gebied. Verder dient bij de inrichting van het erf rondom de woning niet te resulteren in nieuwe lijnen in het landschap. Solitair opgaand groen is in beperkte mate goed in te passen. Bij de situering dient rekening te worden gehouden met de verbinding van de droge kant met de Langeraarse Plassen en de beleving van openheid vanaf de Paradijsweg.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie staat derhalve de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet in de weg.

### *3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland*

De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Regels voor ruimtelijke kwaliteit*

Voor toetsing aan de provinciale regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit is vooral de ruimtelijke impact van een ontwikkeling van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

In artikel 7.42 van de Omgevingsverordening is opgenomen aan welke voorwaarden een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In geval van het type ontwikkeling 'inpassing' speelt de ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. Bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks en er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaarten.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient eveneens te worden voldaan aan artikel 7.44 van de Omgevingsverordening. Bij een stedelijke ontwikkeling in het bestaand stads- en dorpsgebied dient in de toelichting van het omgevingsplan ingegaan te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit een geheel of gedeeltelijke instemming met regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document.

### **Relatie tot het besluitgebied**

Het besluitgebied is in diverse gebiedsaanwijzingen van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) gelegen. De toets aan de bepalingen behorende bij deze gebiedsaanwijzingen en de bepalingen die gelden voor het gehele provinciaal grondgebied vindt hieronder plaats.

#### *Afdeling 5.2 Kans op overstroming regionale wateren*

*In afdeling 5.2 zijn instructieregels opgenomen, die toezien op het (voorkomen van) de overstrooming van regionale wateren.*

Deze instructieregels gelden voor het waterschap. Zodoende zijn deze artikelen niet relevant ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 7.5 (aanwijzing regionale wateren peilbesluit)

1. *Het waterschapsbestuur stelt één of meer peilbesluiten als bedoeld in artikel 2.41, eerste lid, van de Omgevingswet vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de peilbesluitgebieden waarvan de indicatieve geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.*

2. *Peilbesluiten moeten actueel zijn.*

Artikel 7.5 betreft een instructieregel voor het waterschap. Zodoende is dit artikel niet relevant ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 7.41 (LiB-5 contour Schiphol)

1. *Een omgevingsplan voor het gebied binnen de LiB-5 contour Schiphol laat nieuwe woningen alleen toe binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.*

2. *In afwijking van het eerste lid kan een omgevingsplan in onderstaande gevallen voorzien in nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:*

a. *woningbouw binnen het gebied binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003 binnen de LiB-5 contour Schiphol;*

b. *de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in aanwezige lintbebouwing;*

c. *de toevoeging van greenportwoningen en compensatiewoningen;*

d. *de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;*

e. *het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen; of*

f. *bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.*

3. *Voor zover een omgevingsplan nieuwe woningen toelaat in het gebied binnen de LiB-5 contour Schiphol, wordt in de motivering rekenschap gegeven van het feit dat op deze locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die ertoe hebben geleid om op deze locatie nieuwe woningen toe te laten.*

Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een geval zoals bedoeld in artikel 7.41, tweede lid onder b en d van de Omgevingsverordening. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Paradijsweg en de voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een zogeheten 'Ruimte voor Ruimte-woning'. Door de sloop van minimaal 5.000 m<sup>2</sup> kassen elders, is het mogelijk in het besluitgebied één burgerwoning te realiseren. Zoals in paragraaf 2.2 toegelicht wordt de nieuwe woning zorgvuldig landschappelijk ingepast en leidt het tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Verder wordt voldoende rekenschap gegeven aan het aspect geluid als gevolg van luchtverkeer (artikel 7.41 lid 3). In paragraaf 5.4 van deze toelichting zal hier nader op in worden gegaan. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 7.41, tweede lid onder b en d en derde lid van de ZHOV.

Artikel 7.41a (risico's van klimaatverandering)

1. *In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:*

a. *wateroverlast door overvloedige neerslag;*

b. *overstroming;*

c. *hitte;*

d. droogte;

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

2. Voor zover risico's aan de orde zijn wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in beperkte mate in het toevoegen van verharding. Wateroverlast, maar ook risico op hitte en droogte worden derhalve niet verwacht.

Artikel 7.42 (aanwijzing en geometrische begrenzing gebieden met beschermingscategorieën)

1. Gebieden met beschermingscategorie 1 zijn de locaties waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

2. Gebieden met beschermingscategorie 2 zijn de locaties waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

3. Gebieden met beschermingscategorie 3 zijn de locaties waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

4. Het gebied met beschermingscategorie 1, bedoeld in het eerste lid, bestaat uit de gebiedstypen natuurnetwerk Nederland, bedoeld in artikel 2.11, eerste lid, en kroonjuweel cultureel erfgoed en beschermd grasland in de Bollenstreek, waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

5. Het gebied met beschermingscategorie 2, bedoeld in het tweede lid, bestaat uit de gebiedstypen belangrijk weidevogelgebied, groene buffer en recreatiegebied, waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

6. Het gebied met beschermingscategorie 3, bedoeld in het derde lid, bestaat uit het gebiedstype buitengebied, waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

Artikel 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling)

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:

a. *inpassen*: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;

b. *aanpassen*: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;

c. *transformeren*: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

1. Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

2. In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:

a. de beschermingscategorie en het gebiedstype;

b. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: het inpassen, aanpassen en transformeren;

c. de relevante richtpunten, genoemd in bijlage IX, onder A.

3. Voor de gebiedstypen, bedoeld in artikel 7.42, vierde, vijfde en zesde lid, zijn de artikelen 7.43h, 7.43i, 7.43j, 7.43k, 7.43l, 7.43m en 7.43n van toepassing tenzij een zwaarwegend algemeen belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 7.43l, in de weg staat.

Artikel 7.43b (aanvaardbaarheid soort ruimtelijke ontwikkeling per beschermingscategorie)

1. Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 3 als bedoeld in artikel 7.42, derde lid, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder soort inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h.
2. Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 2 als bedoeld in artikel 7.42, tweede lid, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43i, 7.43j of 7.43k.
3. Een omgevingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 als bedoeld in artikel 7.42, eerste lid, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43l, 7.43m of 7.43n.

Artikel 7.43c (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling)

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen 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.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als 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.

Artikel 7.43h (gebiedstype: beschermingscategorie 3 buitengebied)

1. Een omgevingsplan voor een locatie in het buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de gebiedskenmerken en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
  - a. de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap;
  - b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
  - c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
  - d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op grote buitenstedelijke bouwlocaties als bedoeld in artikel 7.46.

Het beoogde plan bestaat uit de realisatie van één burgerwoning. In paragraaf 4.2.1 is reeds gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en geen wijziging op structuurniveau tot gevolg heeft. Er is daarmee sprake van het type ontwikkeling 'inpassen', als bedoeld in artikel 7.43 sub a ZHOV. Daarnaast wordt voldaan aan de relevante richtpunten uit de van toepassing zijnde kwaliteitskaarten. Door toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling, blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de hierboven genoemde artikelen m.b.t. het gebied 'beschermingscategorie 3 buitengebied' uit de ZHOV.

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2. *Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.*

Het beoogde plan bestaat uit de realisatie van één burgerwoning en is daardoor niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden en een verdere toetsing aan artikel 7.45 kan achterwege blijven.

Artikel 7.45c (bereikbaarheid)

*Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.*

De verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is berekend aan de hand van de kencijfers van het CROW (publicatie 744). Hierbij zijn de kencijfers gehanteerd voor de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk gebied', in het gebied 'rest bebouwde kom'. Dit komt overeen met de gehanteerde kenmerken voor de parkeernormen. Voor een vrijstaande koopwoning in niet stedelijk gebied, ligging rest bebouwde kom, geldt een minimale verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigbewegingen en een maximale verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertuigbewegingen. Wanneer uitgegaan wordt van een worst-case situatie neemt de verkeersgeneratie als gevolg van het plan met 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal toe. De verkeersgeneratiecijfers van CROW betreffen echter kencijfers voor wekdagen. Voor woningen is echter een werkdag maatgevend. Om wekdagen om te rekenen naar werkdagen wordt conform CROW systematiek een correctie van 1,11 toegepast. De toekomstige verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt hiermee ca. 10 mvt per werkdag etmaal ( $9 \times 1,11 = 9,99$ ). De verkeersintensiteit in het spitsuur bedraagt over het algemeen circa 10% van de totale etmaal verkeersintensiteit. De verkeersgeneratie in het drukste spitsuur bedraagt hiermee 1 mvt. Dat komt in de praktijk neer op gemiddeld minder dan 1 auto per 5 minuten (1 auto's per 60 minuten). Deze toename is in de praktijk nauwelijks waarneembaar en gaat op in het huidige verkeersbeeld. Daarmee zijn geen nieuwe verkeerskundige knelpunten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Daarmee kan gesteld worden dat de huidige ontsluiting van het besluitgebied, de Paradijsweg, deze verkeersgeneratie goed kan afwikkelen en de ontwikkeling geen (negatieve) gevolgen heeft voor de bereikbaarheid.

Artikel 7.54 (glastuinbouwgebied en maatwerkgebied glastuinbouw)

1. *Een omgevingsplan voor het glastuinbouwgebied als bedoeld in artikel 7.53, eerste tot en met vijfde lid, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, evenals de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.*

2. *Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken als sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.*

3. *In het omgevingsplan kan de begrenzing van de locaties, bedoeld in artikel 7.53, eerste tot en met vijfde lid, in beperkte mate worden aangepast aansluitend aan de randen van het glastuinbouwgebied, alsmede langs de linten waar reeds afwijkende functies aanwezig zijn, rekening houdend met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang van de locaties en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.*

..... (lid 4 t/m 8)

9. *In afwijking van het eerste lid kan een omgevingsplan voor het maatwerkgebied glastuinbouw transformatie naar andere functies mogelijk maken.*

..... (lid 10 en 11)

Op basis van de ZHOV is de locatie gelegen in het Maatwerkgebied Greenport Aalsmeer. Op grond van artikel 7.54, negende lid van de Omgevingsverordening is de realisatie van andere functies dan (glas)tuinbouw toegestaan. Artikel 7.54 vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de relevante bepalingen uit de ZHOV. De ZHOV staat derhalve de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet in de weg.

### **3.3.3 Omgevingsprogramma Zuid-Holland**

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland staat beschreven welke maatregelen de provincie treft om de visie waar te maken. Het Omgevingsprogramma geeft bijvoorbeeld aan voor welke initiatieven subsidies worden verleend en aan welke provinciale wegen wordt gewerkt. Het Omgevingsprogramma is een overzicht van alle maatregelen inclusief de onderliggende activiteiten.

## **Relatie tot het besluitgebied**

In het Omgevingsprogramma is opgenomen dat de maatwerkgebieden voor glastuinbouw in Nieuwkoop nog altijd een functie voor de Greenport Aalsmeer vervullen. Hoewel het gaat om verouderde gebieden, is er ook een aantal moderne bedrijven gevestigd. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn deze gebieden opgenomen als glastuinbouwgebied, met de nadere aanduiding 'maatwerkgebied Greenport Aalsmeer'. De projectlocatie is op basis van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening gelegen in 'maatwerkgebied glastuinbouw'. Hierop is in paragraaf 3.3.2 van deze motivering reeds nader ingegaan. Van strijdigheid met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening dan wel het Omgevingsprogramma Zuid-Holland is geen sprake.

## **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Omgevingsprogramma Zuid-Holland.

## **3.4 GEMEENTELIJK BELEID**

### **3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop**

In juli 2021 is de Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop vastgesteld. In de Omgevingsvisie is beschreven wat de gemeente graag wil behouden, wil versterken en wil ontwikkelen. De Omgevingsvisie fungeert als een uitnodiging om samen de leefomgeving vorm te blijven geven.

In de Omgevingsvisie zijn de 'zeven Nieuwkoopse drijfveren' opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met deze drijfveren. De drijfveren luiden als volgt:

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

Naast de drijfveren zijn ambities benoemd:

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

De ambities zijn in de Omgevingsvisie verder uitgewerkt op gebiedsniveau.

## **Relatie tot het besluitgebied**

In paragraaf 2.2.2 van deze toelichting is uitgebreid ingegaan op het stedenbouwkundig concept voor de onderhavige ontwikkeling. In het stedenbouwkundig concept komen de drijfveren zoals benoemd in de Omgevingsvisie samen. In de Omgevingsvisie is benoemd dat rondom Ter Aar en Papenveer (verouderde) glastuinbouw verdwijnt. Voor deze zogeheten 'maatwerkgebieden' is inmiddels een visie gemaakt. In paragraaf 3.4.5 wordt hier uitgebreid op ingegaan. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet zowel in behoud van de glastuinbouw als in de ontwikkeling van één woning en daarom hoeft dit niet als een belemmering gezien te worden.

Er wordt voorzien in een mix van functies in het besluitgebied. Hiermee wordt zowel bijgedragen aan de toekomst voor de agrarische (glastuinbouw) sector alsmede voor een duurzame woningvoorraad. Als met al kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling zowel in lijn is met de zeven drijfveren als met de drie ambities uit de Omgevingsvisie.

### **Conclusie**

De Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop staat de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet in de weg.

### **3.4.2 Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop - Omgevingswet 2024**

In de Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024 is benoemd dat voor de gebieden buiten de kernen het instrument van de Ruimte voor Ruimte regeling (RvR) bestaat. Deze regeling gaat uit van sloop van overbodig geworden agrarische bedrijven (met name glastuinbouwbedrijven) en de bouw van compensatiewoningen. In deze regeling zijn een aantal randvoorwaarden benoemd waaraan voldaan moet worden. Zo mogen de te slopen opstanden niet afkomstig zijn uit concentratiegebieden voor de glastuinbouw en moet de locatie van de compensatiewoning geschikt zijn voor bewoning (geschikt woon- en leefklimaat, geen belemmering voor andere naburige functies).

Voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties buiten de kernen is RvR een geschikt middel. Toepassing van dit middel past binnen de beleidsruimte die de gemeente op basis van provinciaal beleid heeft en door vast te houden aan de ruilvoet (5.000 beursrechten per compensatiewoning) ontstaat een situatie waarvan algemeen geaccepteerd is dat per saldo sprake is van een voldoende mate van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het maximale aantal woningen dat per project kan worden toegevoegd is drie stuks.

### **Relatie tot het besluitgebied**

De komst van de compensatiewoning aan de Paradijsweg in Ter Aar voldoet aan de Ruimte voor Ruimte regeling, zoals benoemd in de Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024. De voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling zullen eveneens worden geborgd in de regels van dit omgevingsplan.

### **Conclusie**

De Nota ruimtelijk beleid gemeente Nieuwkoop – Omgevingswet 2024 staat de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet in de weg.

### **3.4.3 Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025**

Op 6 oktober 2015 is de Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025 vastgesteld. Op 28 oktober 2024 is een addendum bij de Woonvisie vastgesteld. Het Addendum bevat een update van de huidige Woonvisie. De huidige thema's/ambities blijven behouden, maar de invulling wordt waar nodig geactualiseerd, aangevuld en geconcretiseerd waarbij ook wordt ingegaan op het instrumentarium.

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

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

Nieuwkoop beschikt over een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Door het groen, water, ruimte en geografische ligging in het centrum van de Randstad, is Nieuwkoop een aantrekkelijke gemeente om in te

wonen. Elk van de 13 dorpen heeft een eigen karakter. De sociale structuur is de basis voor een voorzieningenniveau dat past bij het betreffende dorp.

#### **Relatie tot het besluitgebied**

De voorgenomen ontwikkeling die onderhavige wijziging van het omgevingsplan mogelijk maakt betreft de realisatie van een compensatiewoning in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het op peil brengen van de woningvoorraad in de eigen gemeente. De woning is zorgvuldig landschappelijk ingepast, waardoor een sterke verbinding met het groen en water rondom het besluitgebied wordt gewaarborgd. Het past daarmee in het hoogwaardige woon- en leefklimaat dat de gemeente Nieuwoop eigen is.

#### **Conclusie**

De Woonvisie Nieuwoop 2026-2025 en het daarbij behorende addendum staat de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet in de weg.

#### *3.4.4 Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol*

De provincie Zuid-Holland heeft op 23 mei 2017 de 'Beleidsregel wonen en vliegen 20Ke-contour Schiphol' vastgesteld. De Beleidsregel is vastgesteld om te toetsen of in gemeentelijke plannen voldoende rekenschap is gegeven van de geluidbelasting ter plaatse en, zo nodig een aanwijzing te geven. De Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol van gemeente Nieuwoop is op 11 mei 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwoop en op 26 mei 2017 in werking getreden.

Met de beleidsregel heeft de gemeente vastgelegd op welke wijze de gemeente 'rekenschap' geeft in ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen, over bijvoorbeeld geluidsbelasting van nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau binnen de woning te verminderen. In de toelichting van het ruimtelijke plan, bestemmingsplan, is extra aandacht bij de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid binnen 20 Ke contour. Er worden afwegingen gemaakt in de toelichting waarbij lokale leefbaarheid en vitaliteit een belangrijke rol spelen.

Het college neemt een actievere rol op zich bij makelaars en projectontwikkelaars, door bijvoorbeeld een kettingbeding op te nemen bij nieuwbouwwoningen als er sprake is van gemeentegronden en zal zich inzetten om nieuwe bewoners proactief te informeren over te verwachten geluidhinder binnen 20 Ke contour.

#### **Relatie tot het besluitgebied**

In paragraaf 3.2 en 3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland is reeds ingegaan op de ligging binnen de 20 Ke-contour. De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een zogeheten 'Ruimte voor Ruimte-woning'. Door de sloop van minimaal 5.000 m<sup>2</sup> kassen elders, is het mogelijk op de planlocatie één burgerwoning te realiseren. Zoals in paragraaf 2.2 toegelicht wordt de nieuwe woning zorgvuldig landschappelijk ingepast en leidt het tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Verder wordt voldoende rekenschap gegeven aan het aspect geluid als gevolg van luchtverkeer. In paragraaf van deze toelichting zal hier nader op in worden gegaan. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling daarmee eveneens in overeenstemming is met de Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol van gemeente Nieuwoop.

#### **Conclusie**

De Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol van de gemeente Nieuwoop staat de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het Omgevingsplan niet in de weg.

#### *3.4.5 Gemeentelijke Visie op maatwerkgebieden*

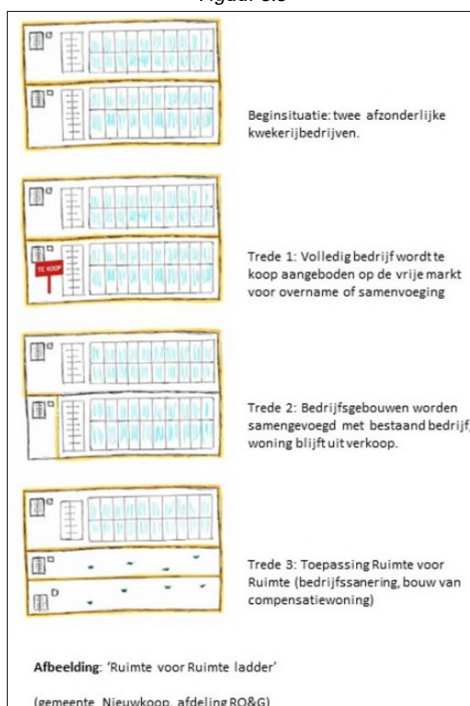
Op 19 september 2024 is door de gemeenteraad van Nieuwoop de Visie op Maatwerkgebieden vastgesteld. De Visie op Maatwerkgebieden is een beleidsvisie waarin de gemeente Nieuwoop aangeeft hoe zij in de toekomst omgaat met vraagstukken op het gebied van de fysieke leefomgeving, in het deel van de gemeente dat is aangewezen als maatwerkgebied. De visie heeft als uitgangspunt dat sturing van ontwikkelingen ook kan door op voorhand keuzes te maken met betrekking tot gewenste en ongewenste ontwikkelingen en een selectie van de daarvoor beschikbare instrumenten. Een eindbeeld in de vorm van welke functies zich in de toekomst op welke locaties zullen bevinden is daarbij geen vereiste en kan juist averechts werken in het bieden van ruimte voor gewenste ontwikkelingen. Het voorgaande houdt echter niet in dat alles overal kan. Juist op individueel niveau (en dus ook op locatieniveau) zullen de consequenties van

een initiatief in beeld gebracht en afgewogen moeten worden, met het doel om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de Visie op Maatwerkgebieden blijkt dat de behoefte aan woningen groot is: niet alleen in de gemeente Nieuwkoop als geheel, maar ook in de maatwerkgebieden. De mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe woningen in de maatwerkgebieden zijn beperkt. Met de nodige zorgvuldigheid liggen er kansen in het gebied, maar het gaat daarbij niet om grote aantallen. Achterliggende reden hiervoor is, dat het toevoegen van (nieuwbouw)woningen enkel mogelijk is op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is nog steeds een belangrijk doel van de regeling. De mogelijkheid om hiervoor woningen toe te voegen is daarnaast een zeer welkom bijkomstig gevolg. Zeker ook omdat deze woningen in een aantal gevallen gebouwd kunnen worden waar reguliere woningbouw normaal gesproken niet toegelaten is (buiten BSD gebied, in beperkingengebied van Schiphol). Het gaat daarbij om kleine aantallen woningen, maar in de huidige woningmarkt vormen die ook een welkome bijdrage aan de woningvoorraad. Zoals elders al aangegeven is toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling voor de maatwerkgebieden de enige mogelijkheid om woningen toe te voegen in het gebied.

Een belangrijk signaal vanuit de agrarische sector is dat het zonder meer 'vrijgeven' van het gebied voor Ruimte voor Ruimte niet wenselijk is. Dit zal naar verwachting aanleiding zijn voor speculatie met grondwaarden, waardoor gronden van stoppende bedrijven financieel niet meer bereikbaar zijn voor andere kwekers voor eventuele bedrijfsuitbreiding. Om die reden is het wenselijk om bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling een aantal ijkpunten in het proces in te bouwen in de vorm van een 'Ruimte voor Ruimte ladder'. De verschillende 'treden' van de ladder worden in figuur 3.3 weergegeven.

Figuur 3.3



Illustratie Ruimte voor Ruimte Ladder

Visie op Maatwerkgebieden

### Relatie tot het besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in het maatwerkgebied en voorziet in onder meer de realisatie van een woning. Uit de Visie op Maatwerkgebieden volgt, dat de realisatie van woningen enkel mogelijk is op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Daar wordt dan ook invulling aan gegeven. Ook dient de voorgenomen ontwikkeling getoetst te worden aan de treden van de Ruimte voor Ruimte ladder uit de Visie op Maatwerkgebieden. Deze toets vindt hieronder plaats.

Beginsituatie: twee afzonderlijke bedrijven

De Ruimte voor Ruimte ladder gaat uit van de beginsituatie, dat sprake is van twee afzonderlijke kwekerijbedrijven. In de huidige feitelijke situatie is in het projectgebied reeds geen glastuinbouwbedrijf (kwekerij) actief. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en het aanwezige glas is reeds gesloopt. Op figuur 2.2 is daarnaast te zien dat de percelen met bestaande kassen, eveneens niet direct grenzen aan het projectgebied.

#### Trede 1: volledig bedrijf wordt te koop aangeboden op de vrije markt voor overname of samenvoeging

De eerste trede in de Ruimte voor Ruimte ladder is het voor een marktconforme prijs aanbieden van het volledige bedrijf (dus inclusief bedrijfswoning) ter overname. Dit kan overname zijn door een nieuwe / startende ondernemer, maar ook voor uitbreiding van een bestaand bedrijf. Met de term marktconforme prijs wordt dus bedoeld op de marktprijs voor agrarische gronden en opstallen voor voortzetting van een kwekerijbedrijf.

Hoewel in de huidige situatie van een bedrijf (al dan niet incl. bedrijfswoning) geen sprake meer is, heeft de initiatiefnemer van de voorgenomen ontwikkeling (en tevens eigenaar van de gronden), afstemming gezocht met de omliggende kwekerijen / eigenaren van omliggende gronden. Het gaat daarbij om de volgende kwekerijen / percelen:

- Paradijsweg 7a: de voorgenomen plannen zijn door initiatiefnemer kenbaar gemaakt. Er is vanuit dit adres geen interesse in uitbreiding, op het projectgebied. De bestemming kas/glastuinbouw heeft voor hen geen meerwaarde.
- Paradijsweg 5: initiatiefnemer is in gesprek gegaan met de bewoners van dit adres. Zij wensen initiatiefnemer veel succes. Ze bezitten zelf nog meerdere percelen en hebben ook in de toekomst geen interesse in het projectgebied. Zij willen verder kunnen met het bedrijf zoals ze nu doen, en verder geen last ervaren van de plannen op het projectgebied, maar zien daar gezien de ruimte geen probleem in.
- Westkanaalweg 10: de eigenaar van de gronden aan de Westkanaalweg 10 heeft mogelijk interesse in het achterste perceel, of een deel daarvan (maakt geen onderdeel uit van onderhavig besluitgebied). De functie kas/glastuinbouw is voor hem niet van belang.

Uit de gesprekken volgt dat er geen interesse is in de overname van de gronden uit het besluitgebied. De gespreksverslagen hiervan zijn separaat bij de gemeente aangeleverd.

#### Trede 2: bedrijfsgebouwen worden samengevoegd met bestaand bedrijf, woning blijft uit verkoop

Tweede trede op de ladder is het op de markt aanbieden van alle bedrijfsopstallen en -gronden, maar zonder de bedrijfswoning. Van deze trede is geen sprake. Er zijn geen bedrijfsgebouwen die samengevoegd kunnen worden met een bestaand bedrijf en/of een (bedrijfs)woning die uit de verkoop blijft. Gelet op de toets aan trede 1 is eveneens geen sprake van het samenvoegen van bedrijfspercelen, met uitzondering van het achterste perceel. Voor dit perceel geldt overigens dat het de wens is om de glasrechten aldaar weg te bestemmen.

#### Trede 3: toepassing Ruimte voor Ruimte regeling (bedrijfssanering, bouw van compensatiewoning

Als derde en laatste trede resteert toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hierbij zal een bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woning. Verder zullen alle opstallen (kassen, bedrijfsgebouwen) verwijderd moeten worden en zullen de gronden een 'kale' agrarische bestemming krijgen. In dit scenario is het gebruik van de gronden in de toekomst voor tuinbouw (ook in de volle grond) dan ook niet meer mogelijk. Dit laatste is een logische consequentie van het feit dat Ruimte voor Ruimte een regeling is voor bedrijfsbeëindiging, daar waar de eerste twee treden feitelijk zien op vormen van bedrijfs-overname.

De voorgenomen ontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geldt de voorwaarde dat ten minste 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen dient te worden gesloopt in ruil voor de mogelijkheid om 1 nieuwe woning te bouwen. Het is daarbij niet mogelijk om bouwrechten in te zetten uit glastuinbouwconcentratiegebied dan wel maatwerkgebied. Reden hiervan is dat glas uit concentratiegebied niet wegbestemd kan worden. Dit omdat met stakeholders (belangenorganisaties) is afgesproken dat gronden in glastuinbouwconcentratiegebied behouden moeten blijven voor de glastuinbouwsector. Onder het maatwerkgebied vallen percelen die nu nog behoren tot het glastuinbouwconcentratiegebied, maar waarvan het niet duidelijk is of de glastuinbouw op de langere termijn toekomstbestendig is en bepaalde percelen mogelijk voor transformatie in aanmerking kunnen komen. Voorgaande geldt eveneens voor het maatwerkgebied waar de planlocatie in is gelegen, te weten het Maatwerkgebied Greenport Aalsmeer. Helder is dat in het besluitgebied zelf alle bedrijfsactiviteiten

zijn beëindigd. Met het oog op het maatwerkgebied is er evenwel voor gekozen om het gedeelte van het besluitgebied dat nu voorzien is van de functieaanduiding 'kas' - en daarmee de mogelijkheid biedt voor het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf - niet van functie te wijzigen.

### **Conclusie**

De Visie op Maatwerkgebieden staat de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet in de weg.

## **4 OMGEVINGSKWALITEIT**

### **4.1 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing**

Op Rijksniveau zijn er een beperkt aantal instructieregels opgesteld voor landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie en gemeente hebben hierdoor vrijheid om de aspecten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in te vullen in bijvoorbeeld de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Eén van de instructieregels waaraan de provincies en gemeenten moeten voldoen betreft het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 van het Bkl).

#### **Relatie tot het besluitgebied**

In paragraaf 2.2.2 en 3.3.1 van deze motivering is reeds uitgebreid ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. In onderhavige paragraaf wordt derhalve volstaan met de constatering dat voorliggende wijziging van het omgevingsplan voldoende rekening is gehouden met de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het voorgenomen initiatief.

### **Conclusie**

Het aspect landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing staat de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet in de weg.

### **4.2 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed**

Onderdeel van de fysieke leefomgeving is het cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen, namelijk monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschap en roerend of immaterieel erfgoed. Alle wettelijke regelingen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingswet terecht gekomen. Artikel 5.130 en Artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregels voor het cultureel erfgoed. Het beschermingsregime in het omgevingsplan moet ertoe strekken om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in het cultureel erfgoed dat binnen het desbetreffende gebied aanwezig is en om dit cultureel erfgoed voldoende te beschermen als een activiteit wordt ontplooid. De Omgevingswet vormt samen met de Erfgoedwet (2016) het fundament voor de bescherming van het erfgoed.

#### **Relatie tot het besluitgebied**

Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten archeologie, cultuurhistorie en erfgoed.

#### Archeologie

Het besluitgebied is gelegen in gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie - 3 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen. Het is in beginsel verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden.

Dit verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 50 centimeter en waarvan de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m<sup>2</sup>, en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;

- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
  1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
  2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Er wordt niet over een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> gebouwd én dieper dan 50 centimeter. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde en er kan vanuit worden gegaan dat eventuele archeologische waarden in het besluitgebied niet worden verstoord.

#### Cultuurhistorie en erfgoed

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht. Eveneens zijn in het besluitgebied geen monumentale of beeldbepalende panden aanwezig. Wel is het besluitgebied gelegen in het cultuur- en natuurlandschap de 'onverveende bovenlanden'. In paragraaf van deze motivering is reeds de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op dit cultuur- en natuurlandschap beschouwd. Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op de cultuurhistorische waarden in het besluitgebied.

#### **Conclusie**

Het aspect archeologie, cultuurhistorie en erfgoed staat niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg.

#### **4.3 Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen**

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (*etfa*), is het wenselijk om duidelijk aan te geven welke duurzame aspecten aanwezig zijn of waar het plan aan bijdraagt (ook in relatie tot de Bruidsschat, art. 22.52).

#### **Relatie tot het besluitgebied**

Onderhavige wijziging van het omgevingsplan maakt de realisatie van één compensatiewoning mogelijk. Hiertoe wordt elders 5.000 m<sup>2</sup> aan (verouderde) kassen verwijderd. Dit is per definitie aan te merken als een duurzame ontwikkeling. Verder zal de beoogde woning aardgasvrij worden uitgevoerd. Bij de nadere planuitwerking dient aandacht besteed te worden aan overige te treffen duurzaamheidsmaatregelen.

#### **Conclusie**

Het aspect duurzaamheid en natuurinclusief bouwen staat niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg.

#### **4.4 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking**

De toets voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, ook wel de 'laddertoets' genoemd, moet gedaan worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die 'voldoende substantieel' zijn. Het doel van de laddertoets is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in (niet-) stedelijke gebieden.

Op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, in het omgevingsplan rekening te houden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, dan dient in het omgevingsplan te worden beschreven wat de mogelijkheden zijn om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

#### **Relatie tot het besluitgebied**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan maakt namelijk één burgerwoning mogelijk. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) heeft in haar overzichtspraak over de Ladder voor duurzame verstedelijking geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen - of minder - niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

De ontwikkeling van één woning kan derhalve niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet doorlopen te worden.

### **Conclusie**

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in zorgvuldig ruimtegebruik en wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit aspect staat derhalve de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet in de weg.

## **5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING**

### **5.1 Activiteiten en milieuzonering**

Studie en beoordeling drift van gewasbeschermingsmiddelenDe Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Daartoe integreert de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor. De Omgevingswet beoogt maatwerk te bieden op basis van de specifieke kenmerken van de locatie én van het type activiteit. Dit gebeurt door gebruik te maken van milieuwaarden. Milieuwaarden zijn milieuaspecten of hinderaspecten waarvoor in het door de gemeente op te stellen omgevingsplan normen worden gesteld. Deze normen zien toe op geluid, geur en licht. De milieuthema's stof en gevaar worden op andere wijze gereguleerd. Het inzichtelijk maken van milieuwaarden komt aan de orde wanneer een nieuwe functie wordt gestart, een bestaande functie wordt veranderd of een ingrijpende wijziging van de bedrijfsvoering plaatsvindt.

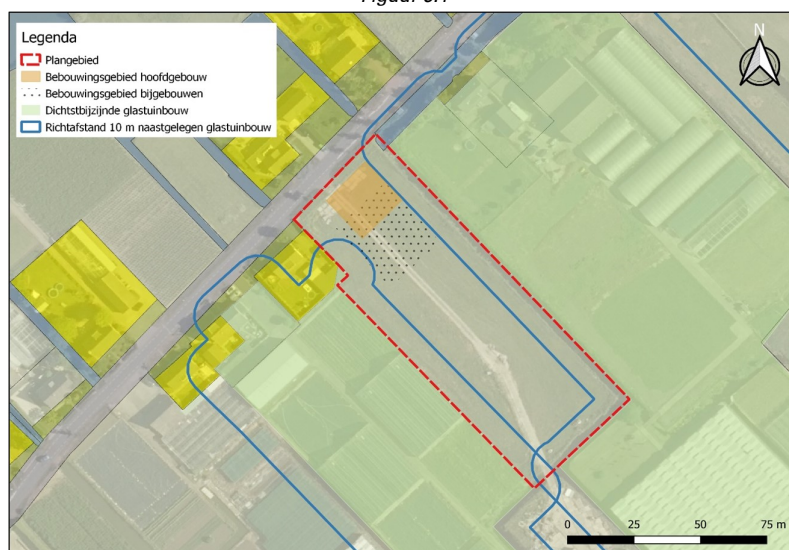
Per 17 oktober 2024 is de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering uitgegeven. In beginsel vervangt deze handreiking de eerdere publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. De nieuwe systematiek gaat in hoofdzaak over milieuhinderlijke activiteiten op reguliere bedrijventerreinen en andere werkterreinen, maar de nieuwe handreiking geeft ook aanbevelingen voor gebieden met functiemenging. Daarnaast biedt de nieuwe handreiking een hulpmiddel bij het inschatten van de benodigde milieugebruiksruimte van een activiteit. De nieuwe handreiking is over het algemeen een goed hulpmiddel bij het toestaan van nieuwe milieuhinderlijke activiteiten, maar in mindere mate voor het toelaten van milieugevoelige functies naast reeds aanwezige milieuhinderlijke activiteiten. Gemeenten hebben dan beleidsvrijheid om aan te sluiten bij de systematiek uit 2009.

### **Relatie tot het besluitgebied**

De voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit de realisatie van één burgerwoning, is in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het omgevingsplan niet aangewezen als een milieubelastende activiteit. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling staan de gebruiksregels vooral in het omgevingsplan. In het geldende omgevingsplan van gemeente Nieuwkoop zijn (nog) geen normen vastgesteld ten aanzien van de milieuwaarden op de thema's geluid, geur en licht. Om te beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is, wordt daarom vooralsnog gebruik gemaakt van de 'oude' VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Gezien de ligging van het besluitgebied aan de Paradijsweg, waar zowel agrarische bedrijvigheid (glas-tuinbouw) als burgerwoningen afwisselend aanwezig zijn, is sprake van een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met een afstandsstap mogen worden verlaagd. Op de aangrenzende percelen van de projectlocatie is zowel de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' aanwezig. (glas) Tuinbouw valt onder milieucategorie 2 (SBI-code 2008 011, 012, 013 en 016). Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Op onderstaand figuur zijn de richtafstanden van deze bedrijven weergegeven in relatie tot het bebouwingsgebied voor het hoofdgebouw en de bijgebouwen.

Figuur 5.1



Richtafstand naastgelegen bedrijven in relatie tot besluitgebied

QGIS, eigen bewerking

Uit figuur 5.1 volgt dat aan de richtafstand van 10 meter kan worden voldaan. Verder wordt opgemerkt dat in de toekomstige situatie de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' voor het achtergelegen perceel blijft behouden. Ten opzichte van deze bestemming wordt niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Wel is in de regels bij dit omgevingsplan opgenomen dat kassen slechts toegestaan zijn op een afstand van ten minste 25 meter van een woning van derden. De kassen zijn daarmee alleen vanaf een afstand van ten minste 25 meter van de functie 'Wonen' toegelaten. Hiermee wordt ten opzichte van de kassen voldaan aan de richtafstand.

Naast de te hanteren richtafstanden uit de VNG-brochure, dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (*etfa*) beoordeeld te worden of de nieuwe woningen geen hinder ondervinden van drift van gewasbeschermingsmiddelen als gevolg van de open bollenteelt. In dit kader is door DLV Advies een studie en beoordeling van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op percelen rondom het besluitgebied uitgevoerd. De rapportage van DLV Advies is opgenomen als bijlage bij deze motivering (Studie en beoordeling drift van gewasbeschermingsmiddelen). De resultaten worden hieronder weergegeven.

Het doel van de studie van DLV Advies is om inzicht te geven in de haalbaarheid van het aanhouden van een voorzorgsafstand van 50 meter tot percelen waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Indien deze afstand haalbaar blijkt, wordt onderzocht op welke wijze deze afstand zorgvuldig en juridisch houdbaar kan worden geborgd. Indien het op bepaalde locaties niet mogelijk is om de afstand van 50 meter te realiseren, richt het onderzoek zich op het in kaart brengen van alternatieve maatregelen en gebruiksbeperkingen waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Uit de jurisprudentie volgt dat er bij het beoordelen van de te hanteren afstanden, ook aandacht moet zijn voor de reële en representatieve invulling van de maximale planologische situatie. Daarbij gaat het om een toets naar aannemelijkheid. Het is nodig om de belangen van de agrarisch ondernemer te borgen vanwege de toekomstige beleidsonzekerheid en tegelijkertijd een voldoende beschermingsniveau te bieden om het aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen borgen.

In het voorliggende initiatief wordt er op verschillende wijze invulling gegeven aan de bescherming van deze belangen. Enerzijds het borgen van de richtafstand voor de beoogde woning op 50 meter ten aanzien van Paradijsweg 5 en anderzijds het aanbrengen van bestaande driftreducerende maatregelen ten aanzien van Paradijsweg 7. Bij het zoeken naar pragmatische maar deugdelijke werkwijze in het omgaan met de mogelijke gezondheidsrisico's, is gekozen voor een weg die hoofdzakelijk leidt tot de noodzaak van planologische borging van een aantal maatregelen. Het gaat binnen een *etfa* om de balans tussen de verschillende functies. Voor een gezond en (economisch) vitaal buitengebied is die balans cruciaal. Met de voorgestelde maatregelen is initiatiefnemer in staat die balans op te maken.

De concrete te nemen maatregelen luiden als volgt:

- a. Een wintergroene windhaag tussen de delen van het besluitgebied die grenzen aan Paradijsweg 7 aan de noord- en zuidzijde van de beoogde agrarische loods. Deze kan, indien landschappelijk gewenst, worden doorgetrokken achter de beoogde schuur. Dit biedt extra bescherming, omdat een bladdichte haag meer druppel/nevel afvangt en vasthoudt, dan een gesloten oppervlakte zoals een gesloten wand van een bouwwerk. De aanleg en instandhouding dient te worden geborgd binnen de regels van het omgevingsplan.
- b. De bestaande haag aan de grens met Paradijsweg 5 voldoet voor de huidige situatie. Gezien het ontbreken van actieve teelt, kan worden volstaan voorwaardelijke verplichting tot het aanleggen van een windhaag indien het gebruik van de Paradijsweg 5 wijzigt naar vollegrondsteelt waarbij bedrijfsmatig gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.
- c. Vastleggen van een gebruiksbeperking op de grond van initiatiefnemer binnen 50 meter tot aan de gevoelige functie in de planregels van het omgevingsplan.

De hiervoor genoemde maatregelen zijn geborgd middels een voorwaardelijke verplichting (maatregel a en b) en een verbodsbepaling (maatregel c) in de regels van dit omgevingsplan. De voorgenomen ontwikkeling vormt derhalve geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid en vice versa.

### **Conclusie**

Het aspect activiteiten en milieuzonering staat niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg,

### **5.2 Bodem**

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5). Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

### **Relatie tot het besluitgebied**

Ten behoeve van de voorgenomen functiewijziging in het besluitgebied (van Agrarisch - Glastuinbouw naar Wonen) is door Kwinfra een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als bijlage opgenomen bij de motivering van onderhavige wijziging van het omgevingsplan (Verkennend bodemonderzoek incl. actualisatie). Hieronder worden de onderzoeksresultaten (verkort) weergegeven.

#### Resultaten verkennend bodemonderzoek 2021

Uit de analyse van de grond volgt dat de plaatselijk spikkels baksteen houdende bovengrond veen en zintuiglijk schone bovengrond zand, licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink. De zintuiglijk schone ondergrond veen is (zeer) plaatselijk matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met nikkel, koper, kwik, lood en molybdeen. Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit blijkt dat de grond als klasse industrie wordt geclassificeerd. Uit de analyse van het grondwater volgt dat het grondwater matig verontreinigd is met barium en uit de analyse van asbest volgt dat in het samengestelde mengmonster van het menggranulaat ter plaatse van de betonverharding (indicatief) asbest is aangetoond in een gehalte van 14 mg/kg d.s..

Voorgaande analyses leiden tot de volgende conclusie. De matig verhoogde concentratie aan barium in het grondwater is naar verwachting van natuurlijke oorsprong. Gezien de aangetoonde verontreinigingen

wordt de hypothese verdacht bevestigd. Gezien de indicatieve aard van het verkennend onderzoek asbest in het menggranulaat wordt geadviseerd om na verwijdering van de aanwezige betonplaten een nader onderzoek asbest in puin uit te voeren conform de NEN5897. Dit nader asbestonderzoek dient ter beoordeling ingediend te worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Indien verontreiniging in de bodem wordt aangetroffen tijdens het nader asbestonderzoek, dient de bodem gesaneerd te worden.

De overige verkregen onderzoeksresultaten geven een representatief beeld van de kwaliteit van de bodem en geen aanleiding tot de uitvoering van aanvullend bodemonderzoek. De onderzoekslocatie vormt, behoudens het aanwezige menggranulaat, geen belemmering voor een toekomstige functiewijziging naar wonen.

#### Actualisatie verkennend bodemonderzoek 2025

Door Kwinfra is een actualiserend onderzoek uitgevoerd. Aanleiding van het actualiserend onderzoek is het eerder in 2021 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek op de locatie welke in het kader van de planologische procedure geactualiseerd dient te worden. Conform artikel 16.5 uit de Omgevingswet moet voor onderzoeken van ouder dan 2 jaar worden onderbouwd dat de gegevens van dat onderzoek nog actueel en bruikbaar zijn. Er dient daarom een actualisatie en/of motivering conform de vereisten voor onderzoek opgenomen in paragraaf 5.2.2. uit het Bal te worden aangeleverd. Voor dit onderzoek is o.a. het 'Formulier vooronderzoek bodem' van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) gebruikt. Het actualiserend onderzoek is eveneens als bijlage bij deze motivering opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde actualiserend bodem-/vooronderzoek bestaat er geen aanleiding tot de uitvoering van een "nieuw" verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie. Wel is zoals opgenomen in het eerder uitgevoerde bodemonderzoek nog een nader onderzoek asbest in puin benodigd. De resultaten van het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en de aanvullende onderhavige rapportage vormen geen belemmering om de planologische procedure voor de locatie op te starten.

#### **Conclusie**

Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet in de weg. Indien de aanwezige betonplaten worden verwijderd, zal een nader onderzoek naar asbest in puin worden uitgevoerd. Dit nader asbestonderzoek dient ter beoordeling ingediend te worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de (omgevingsplan)activiteit bouwen. Indien verontreiniging in de bodem wordt aangetroffen tijdens het nader asbestonderzoek, dient de bodem gesaneerd te worden.

#### **5.3 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Externe veiligheid beleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het omgevingsveiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving. Het wettelijk kader m.b.t. externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de externe veiligheid zijn twee begrippen van belang:

Het wettelijk kader m.b.t. externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de externe veiligheid zijn twee begrippen van belang:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grens-

waarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

- **Aandachtsgebieden:** aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

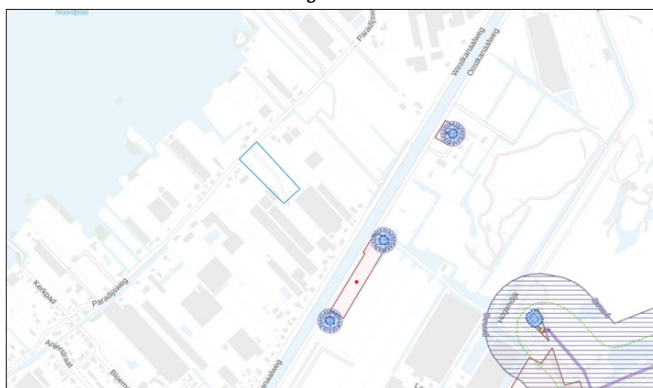
Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan de gemeente ook beantwoorden met demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

### Relatie tot het besluitgebied

In figuur 5.2 is een uitsnede van de veiligheidskaarten van Atlas Leefomgeving weergegeven, waarop het besluitgebied indicatief is aangegeven met een blauw kader.

Figuur 5.2



Uitsnede veiligheidskaarten, besluitgebied blauw omkaderd

Atlas Leefomgeving

Op de veiligheidskaarten is te zien dat:

- Het besluitgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.
- Het besluitgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.
- Het besluitgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute.

- Het besluitgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg.

### 5.4 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluid-gevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

### Relatie tot het besluitgebied

Door M+P is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze motivering (Akoestisch onderzoek). De resultaten van het onderzoek worden hieronder verkort weergegeven.

Het besluitgebied is gelegen binnen het aandachtsgebied van de Paradijsweg. Het geluid is berekend conform het *Meet- en rekenvoorschrift geluid* van de *Omgevingsregeling* met behulp van het programma Geomilieu v2025.2. Het berekende geluid op het geluidgevoelige gebouw (woning) is getoetst aan de standaard- en grenswaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en het gemeentelijk geluidbeleid van gemeente Nieuwkoop. Verder is de locatie binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol gelegen. Het geluid vanwege luchtvaart waar rekening mee gehouden is bedraagt 53 dB en dient meegenomen te worden bij de cumulatie. De standaardwaarde wordt met 7 dB overschreden vanwege geluid van gemeentewegen. Het geluid voldoet daarmee aan het ambitieniveau van gemeentewegen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

### Geluidbeperkende maatregelen

Vanwege de situatie waarbij de standaardwaarde wordt overschreden dienen geluidbeperkende maatregelen overwogen worden:

- geluidreducerend asfalt in plaats van dicht asfaltbeton. Dit wordt beoordeeld als financieel niet doelmatig voor één geluidgevoelige bestemming;
- ook een geluidscherm wordt niet als doelmatig gezien voor één woning;
- onderzoek voor het bepalen van de maatregelen voor de geluidswering van de gevel is nodig gezien de standaardwaarde wordt overschreden.

### Geluidluwe gevel

Als bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn, moet bij een nieuwe geluidgevoelige bestemming minimaal één geluidluwe gevel aanwezig zijn. In deze situatie bevindt de geluidluwe gevel (voor geluid van gemeentewegen) aan de zuidoostzijde. Het gemeentelijk beleid stelt als eis dat minimaal één geluid-

gevoelige bestemming (slaapkamer) aan de geluidluwe gevel bevindt. Tevens dient bij voorkeur de buitenruimte aan de geluidluwe zijde te situeren.

#### Gecumuleerd geluid

Het gecumuleerd geluid van 62 dB voldoet aan de eis van het gemeentelijk geluidbeleid (maatgevende geluidbronsort +5 dB).

#### Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid dat wordt gehanteerd voor het bepalen van de maatregelen voor de geluidswering van de gevel bedraagt 61 dB.

#### **Conclusie**

De ontwikkeling die voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk maakt (één woning), voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid van de gemeente Nieuwkoop. Indien het bevoegd gezag het gecumuleerd geluid aanvaardbaar acht zijn er vanwege geluid geen beperkingen voor de realisatie van het (bouw)plan.

#### **5.5 Geur**

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat gemeenten in het omgevingsplan rekening dienen te houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Gemeenten dienen dus te overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit en/of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

#### **Relatie tot het besluitgebied**

Op basis van het geldende planologische regimes zijn er in de (directe) nabijheid van het besluitgebied geen bedrijven die geur veroorzaken, zoals (intensieve) veehouderijen, aanwezig.

#### **Conclusie**

Het aspect geur staat niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg.

#### **5.6 Gezondheid**

##### **Algemeen**

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

##### **Relatie tot het besluitgebied**

Ten aanzien van gezondheidsbescherming geldt dat in de paragrafen 5.4, 5.5, 5.8 en 5.13 reeds wordt ingegaan op respectievelijk de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en water. Daarnaast heeft de gemeente Nieuwkoop 'Gezondheidsbeleid 2021' opgesteld. In de nota wordt ingegaan wat de gemeente belangrijk vindt op het gebied van gezondheid en waar zij mee aan de slag gaat de komende jaren. Dit wordt gedaan aan de hand van de 3 thema's:

- Samen gezond
- Gezond gedrag
- Gezonde omgeving

Aan de hand van deze 3 thema's zijn 14 speerpunten geformuleerd. Een van deze speerpunten is 'Geschikte woningen'. In dit speerpunt wordt aangegeven dat de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Er wordt gestreefd naar een geschikte woning voor iedereen. De gemeente geeft aan mee te denken met particuliere initiatieven. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een nieuwbouwwoning, die zal voldoen aan de laatste eisen m.b.t. gezondheid vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarnaast is er in het besluitgebied voldoende ruimte voor een groene inrichting, waardoor ook ruimte is voor recreëren, ontspanning en beweging.

#### **Conclusie**

Het aspect gezondheid staat niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg.

### **5.7 Kabels en leidingen**

In (de omgeving van) het besluitgebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het besluitgebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

#### **Relatie tot het besluitgebied**

In het geldende omgevingsplan zijn geen regels opgenomen over buisleidingen / hoogspanningsleidingen met een bijbehorende beschermingszone. In het omgevingsplan is aangegeven dat in het besluitgebied zijn geen leidingen of kabels gelegen waaraan een risico is verbonden en die in het omgevingsplan dienen te worden vastgelegd.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Een grondroerder is verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen. Dit moet gebeuren vóór de graafwerkzaamheden beginnen. Hiermee wordt geborgd dat er geen schade optreedt aan ondergrondse kabels en leidingen of dat er gevaarlijke situaties ontstaan.

#### **Conclusie**

Het aspect kabels en leidingen staat niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg.

### **5.8 Lucht**

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof (PM<sub>10</sub>). Soms wordt hier reeds een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeenteactiviteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Het CIMLK is in opdracht van lenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

#### **Relatie tot het besluitgebied**

Voor het besluitgebied is beschouwd in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit toegelicht.

#### Toets NIBM

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:

1. één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
2. twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van één woning mogelijk. Hiermee draagt het plan – gelet op de weergegeven voorbeelden- niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied en de directe omgeving.

#### Aandachtsgebieden luchtkwaliteit

De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling. De gemeente Nieuwkoop is niet aangewezen als een van de aandachtsgebieden.

#### Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving, wordt in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstof ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij het besluitgebied inzichtelijk gemaakt in tabel 1.

Tabel 1

	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	
Monitoringsronde 2025	12,5	15,3	8,1	Receptor wegverkeer 27364328_1956
Monitoringsjaar 2025				
Monitoringsronde 2025	10,0	14,0	6,9	Receptor wegverkeer 27364328_1956
Monitoringsjaar 2030				
Grenswaarde	40	40	25	

Totale concentraties stikstof en fijnstof nabij het projectgebied

CIMLK

Uit de tabel blijkt dat de concentraties voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Zodoende kan gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het besluitgebied.

#### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg.

## 5.9 Milieueffectrapportage

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

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Omgevingswet (afdeling 16.4) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 11) met bijlage V. In afdeling 16.4 Omgevingswet is onderscheid gemaakt tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor projecten (paragraaf 16.4.2). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is de aanwijzing van de m.e.r.- (beoordelings-)plichtige projecten en besluiten geregeld. In bijlage V zijn verschillende kolommen opgenomen. Zo bevat kolom 1 in samenhang met kolom 2 van bijlage V Omgevingsbesluit de projecten waarvoor een project-MER moet worden gemaakt. Kolom 1 in samenhang met kolom 3 van bijlage V Omgevingsbesluit bevat de projecten waarvoor een project-m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. De besluiten waarvoor de projectMER-plicht of de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, zijn aangewezen in kolom 4 van bijlage V Omgevingsbesluit. In kolom 4 wordt onder 'het omgevingsplan' ook 'de omgevingsplanactiviteit' verstaan (art. 11.6 lid 3 Omgevingsbesluit). Indien een ontwikkeling bijvoorbeeld kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Er dient in dat geval te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag (zie ook Omgevingsbesluit artikel 11.10). De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud. In de praktijk staat de informatie vaak in een aparte notitie (aanmeldnotitie). In deze mededeling staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of de initiatiefnemer een MER moet maken. De mededeling en aanvraag kunnen tegelijkertijd, het verzoek om de m.e.r.-beoordelingsbeslissing is dan onderdeel van de aanvraag. Het is ook mogelijk om eerst te verzoeken om een m.e.r.-beoordelingsbeslissing, en daarna de aanvraag te doen.

Het bevoegde gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die boordeling op in de te verlenen omgevingsvergunning (artikel 11.11 Omgevingsbesluit).

### Relatie tot het besluitgebied

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de projecten aangewezen waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Het beoogde plan behelst de realisatie van maximaal één woning. Een dergelijke ontwikkeling kan, gelet op de aard en omvang, niet aangemerkt worden als een activiteit als bedoeld onder J.11 kolom 1 van bijlage V. Het betreft immers de realisatie van één woning, op de locatie waar in de huidige situatie glastuinbouw is toegestaan. De beoogde functiewijziging in het besluitgebied is naar aard en omvang als gering aan te merken. Zeker wanneer de bouwmogelijkheden in onderhavig omgevingsplan worden vergeleken met hetgeen het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Glastuinbouw" toestaat in het besluitgebied; minimaal 4.000 m<sup>2</sup> aan galasopstand). Eveneens zijn de milieugevolgen zeer beperkt. Derhalve kan de ontwikkeling niet aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie 11.2 onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Deze conclusie is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat uit de paragrafen in hoofdstuk 5 blijkt dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling voldoende zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht en wordt de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan niet door onaanvaardbare milieueffecten belemmerd.

### Conclusie

Omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject onder J.11, is de ontwikkeling niet mer-beoordelingsplichtig.

## 5.10 Mobiliteit en parkeren

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt

worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

#### Parkeernormennota gemeente Nieuwkoop 2021

Het beleid ten aanzien van parkeren is door de gemeente vastgelegd in de 'Parkeernormennota gemeente Nieuwkoop 2021', zoals vastgesteld op 8 juli 2021. Aan de hand van deze parkeernota wordt het aantal parkeerplaatsen voor auto's bepaald dat aangelegd en in stand gehouden moet worden.

Parkeernormen kunnen worden vastgesteld aan de hand van de verstedelijking van gebieden. In zeer stedelijke gebieden kunnen de normen over het algemeen lager liggen, omdat daar meer voorzieningen voor alternatieve vervoermiddelen, zoals openbaar vervoer aanwezig zijn. De mate van stedelijkheid wordt bepaald door het aantal adressen per vierkante kilometer. De gemeente Nieuwkoop kent weinig verscheidenheid in de mate van verstedelijking. Het overgrote deel van de gemeente is aan te merken 'niet stedelijk gebied'. Op basis van de gegevens van het CBS baseert de gemeente de parkeernormen op de kencijfers van het CROW voor de categorie 'niet stedelijke gebied'.

Uit een studie van het CROW blijkt dat het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de locatie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Functies in centra hebben een lagere parkeervraag dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. Dit komt door het verschil in aanbod en kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen, zoals openbaar vervoer in het centrum. Hierdoor komen niet alle gebruikers van die functie met de auto. Op een locatie buiten het centrum is het aanbod van alternatieve vervoerswijzen veelal lager en de kwaliteit minder. De verschillen in inrichting en bebouwing in de kernen van de gemeente Nieuwkoop zijn te klein om een onderscheid te maken naar gebiedskenmerken. Dit is anders in grotere gemeenten, waar in het centrum vaak geen ruimte is voor parkeren. In de gemeente Nieuwkoop zijn de verschillen tussen de dorpskernen en het overige deel van de bebouwde kom wat betreft autobezit en autobezocht klein en is er weinig verschil in de aanwezigheid van alternatieve vervoerswijzen. Bij het opstellen van de parkeernormen is de gemeente uitgegaan van de kencijfers die gelden voor het gebied 'rest bebouwde kom'.

Omdat het autobezit in de gemeente Nieuwkoop hoger ligt dan het landelijk gemiddelde, is ervoor gekozen om de parkeernormen voorts te baseren op een bovengemiddeld autobezit.

#### **Relatie tot het besluitgebied**

##### Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Op basis van de 'Parkeernormennota gemeente Nieuwkoop 2021' geldt voor een grondgebonden woning >130 m<sup>2</sup> een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per woning. Dit houdt in dat op eigen terrein (afgerond) voorzien moet worden in 3 parkeerplaatsen. In het besluitgebied is hier voldoende ruimte voor.

##### Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is berekend aan de hand van de kencijfers van het CROW (publicatie 744). Hierbij zijn de kencijfers gehanteerd voor de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk gebied', in het gebied 'rest bebouwde kom'. Dit komt overeen met de gehanteerde kenmerken voor de parkeernormen.

Voor een vrijstaande koopwoning in niet stedelijk gebied, ligging rest bebouwde kom, geldt een minimale verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigbewegingen en een maximale verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertuigbewegingen. Wanneer uitgegaan wordt van een worst-case situatie neemt de verkeersgeneratie als gevolg van het plan met 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal toe. De verkeersgeneratiecijfers van CROW betreffen echter kencijfers voor weekdagen. Voor woningen is echter een werkdag maatgevend. Om weekdagen om te rekenen naar werkdagen wordt conform CROW systematiek een correctie van 1,11 toegepast. De toekomstige verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt hiermee ca. 10 mvt per werkdagemaal (9 x 1,11 = 9,99). De verkeersintensiteit in het spitsuur bedraagt over het algemeen circa 10% van de totale etmaal verkeersintensiteit. De verkeersgeneratie in het drukste spitsuur bedraagt hiermee 1 mvt. Dat komt in de praktijk neer op gemiddeld minder dan 1 auto per 5 minuten (1 auto's per 60 minuten). Deze toename is in de praktijk nauwelijks waarneembaar en gaat op in het huidige verkeersbeeld. Daarmee zijn geen nieuwe verkeerskundige knelpunten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Daarmee kan gesteld worden dat de huidige ontsluiting van het besluitgebied, de Paradijsweg, deze verkeersgeneratie goed kan afwikkelen.

## Conclusie

Het aspect mobiliteit en parkeren staat niet aan de uitvoerbaarheid van onderhavige wijziging van het omgevingsplan in de weg.

### 5.11 Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de - nog te bepalen - datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

#### Relatie tot het besluitgebied

In het kader van natuurbescherming dient de aan- of afwezigheid van beschermde soorten vastgesteld te worden en de invloed op beschermde natuur bepaald te worden. Hiertoe is een ecologische quickscan voor het besluitgebied uitgevoerd. De quickscan is uitgevoerd door Van der Goes en Groot en de rapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze motivering (Ecologische quickscan). Hierna worden de resultaten uit dit onderzoek kort weergegeven. Daarnaast wordt onder 'gebiedsbescherming' onder andere ingegaan op het aspect stikstofdepositie.

#### Soortenbescherming

Uit de ecologische quickscan volgt dat:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het besluitgebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt (normaliter) grofweg van 1 maart tot 1 september.
- Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreepadden in het besluitgebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreepad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het besluitgebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd en Huismus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het besluitgebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het besluitgebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- In de bebouwing rondom het besluitgebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het besluitgebied niet worden verstoord.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het besluitgebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het besluitgebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Gezien tussenliggende kassen en de grote afstand van de te bouwen woning (ruim 300 meter) tot het Aarkanaal wordt geen negatief effect verwacht van de werkzaamheden op de daar aanwezige vliegroute voor Meervleermuizen.

Teneinde het naleven van de algemene en specifieke zorgplicht voor kwetsbare en bedreigde soorten kan men gebruikmaken van genoemde passende preventieve maatregelen en passende ontwikkelingsmaatregelen, zoals beschreven in hoofdstuk 7 van de Ecologische quickscan.

#### Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de beschermde gebieden wordt in de quickscan geconstateerd dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 5,5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied gebied "Nieuwkoopse Plassen & De Haeck". Verder is het besluitgebied op zo'n 14 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied "Botshol" gelegen. De projectlocatie is op circa 100 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen. Het gaat om een ecologische verbinding.

Om te beoordelen of als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden ontstaan, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan (Stikstofdepositieberekening). Uit de stikstofdepositieberekening volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de planlocatie is 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie die bij de realisatie van de plannen veroorzaakt zal worden, vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarden van de voorkomende stikstofgevoelige habitattypen dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

### **Conclusie**

Het aspect natuur staat niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg.

### **5.12 Waterbelang**

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

### **Relatie tot het besluitgebied**

Het besluitgebied is gelegen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling getoetst dient te worden aan de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap van Rijnland. De Waterschapsverordening van Hoogheemraadschap van Rijnland bevat regels over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de zuivering technische werken en de wegen die in beheer zijn bij het hoogheemraadschap. Bovendien bevat het regels over lozingen, die voorheen op het niveau van de centrale overheid waren geregeld.

Hieronder wordt op de diverse onderdelen uit de Waterschapsverordening in relatie tot het besluitgebied in gegaan.

#### *Effect op waterkwaliteit*

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

#### *Effect op waterkwantiteit*

In artikel 41.3 van de Waterschapsverordening is opgenomen dat "de initiatiefnemer waterberging moet maken als het hard oppervlak 500 m<sup>2</sup> of groter is". Deze waterberging moet eerder dan of tegelijk met het nieuwe hard oppervlak worden gemaakt. Hiervan kan worden afgeweken als het technisch niet mogelijk is de nieuwe waterberging eerder dan of tegelijk met het nieuwe hard oppervlak te maken, en er geen wateroverlast ontstaat als de nieuwe waterberging op een later tijdstip wordt gemaakt. In principe dient de waterberging in de vorm van nieuw oppervlaktewater te worden gemaakt, maar als niet meer dan 50.000 m<sup>2</sup> hard oppervlak wordt gemaakt staat Rijnland ook een andere manier van waterberging toe.

Uitgangspunt is dat niet meer dan 500 m<sup>2</sup> aan verharding wordt toegevoegd in het besluitgebied. Compensatie is derhalve niet aan de orde.

#### *Effect op beperkingengebieden*

Het besluitgebied is niet gelegen in een (beschermingszone van een) primaire of secundaire waterkering. Het besluitgebied raakt derhalve geen beschermde gebieden.

### *Riolering*

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

### **Conclusie**

Er wordt voldoende rekening gehouden met het waterbelang. Dit aspect staat derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van voorliggende wijziging van het omgevingsplan in de weg.

## **6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **6.1 Juridische planbeschrijving**

Voor ontwikkel- of transformatiegebieden waarvoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden heeft de gemeente bepaald dat deze regels in hoofdstuk (projectgebonden regels) worden opgenomen. Elk gebied/ontwikkeling krijgt een aparte titel. Dit hoofdstuk bevat in titel 21.1 generieke bepalingen die van toepassing zijn op elke volgende titel. Alle regels voor het besluitgebied "Paradijsweg tussen nr. 5 en 7" staan in titel 21.4. Een titel bestaat uit afdelingen en afdelingen kunnen bestaan uit paragrafen en subparagrafen.

Gekozen is om de regels voor activiteiten voor gebruiks-, bouw- en aanlegactiviteiten in aparte paragrafen te plaatsen. Daarnaast is er nog een paragraaf voor algemene bepalingen.

### **Gebruiksactiviteiten**

Als gebruiksactiviteiten zijn de functies 'Agrarisch – Glastuinbouw', 'Tuin' en 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' toegestaan in het besluitgebied.

Het doel is middels onderhavige wijziging van het omgevingsplan het planologisch-juridisch kader te scheppen voor de realisatie van een burgerwoning in het besluitgebied. Het realiseren van een burgerwoning is enkel toegestaan op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling geldt de voorwaarde dat ten minste 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen dient te worden gesloopt in ruil voor de mogelijkheid om 1 nieuwe woning te bouwen. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om de woning mogelijk te maken, zijn opgenomen in de bepalingen behorende bij de functie 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'. In dit kader gelden ook een tweetal voorwaardelijke verplichtingen, met betrekking tot het (potentiële) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de naast het besluitgebied gelegen percelen. De functie 'Tuin' voorziet in de mogelijkheid om de gronden direct rondom de woning als tuin te kunnen gebruiken.

Met het oog op het maatwerkgebied glastuinbouw is er evenwel voor gekozen om het gedeelte van het besluitgebied dat nu voorzien is van de functieaanduiding 'kas' - en daarmee de mogelijkheid biedt voor het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf - niet van functie te wijzigen. Deze gronden behouden derhalve de functie 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Voor de gronden binnen het besluitgebied, die voorzien zijn van deze functie, geldt echter dat een beperking is opgenomen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een zone van 50 meter van de functie 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' en functie 'Tuin'. Daarnaast is binnen de functie 'Agrarisch – Glastuinbouw' ter plaatse van de aanduiding 'solitaire schuur' een solitaire schuur toegestaan. In de schuur worden diverse machines gestald, die nodig zijn voor het onderhoud van het terrein.

### **Bouwactiviteiten**

In deze paragraaf zijn bepalingen opgenomen die toezien op de voorwaarden voor vergunningverlening, het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erf- en terreinafscheidingen, ondergronds bouwen en dakkappen. Eveneens zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en bouwen binnen gronden met een archeologische verwachtingswaarde.

### **Aanlegactiviteiten**

In deze paragraaf zijn regels gesteld met betrekking tot het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen gronden met een archeologische verwachtingswaarde.

## **7 UITVOERBAARHEID**

### ***7.1 Economische uitvoerbaarheid***

De ontwikkeling die voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk maakt is een initiatief van de initiatiefnemer. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen. Tussen de initiatiefnemer en gemeente Nieuwkoop is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is de financiële haalbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan voldoende aannemelijk gemaakt.

### ***7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

Conform artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit heeft ten behoeve van voorliggende wijziging van het omgevingsplan participatie plaatsgevonden. Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft in het kader van de Ruimte voor Ruimte Ladder zoals beschreven in de Visie op Maatwerkgebieden, participatie plaatsgevonden. Dit is reeds beschreven in paragraaf 3.4.5 van deze motivering. De gespreksverslagen zijn separaat door initiatiefnemer aan de gemeente overhandigd.

## I Overzicht Documentenbijlagen

*Studie en beoordeling drift van  
gewasbeschermingsmiddelen*

[/joinid/pubdata/gm05692026f713d7ca800440c84ec50bb6d17df23/hid@2026-07-07;14014264](#)

*Verkendend bodemonderzoek incl.  
actualisatie*

[/joinid/pubdata/gm05692026784d0b5a70534322b94b5e4cc4d6c4f5e/hid@2026-07-07;14014264](#)

*Akoestisch onderzoek*

[/joinid/pubdata/gm05692026fe70c1bc92bf4290be87c1de7624d752/hid@2026-07-07;14014264](#)

*Ecologische quickscan*

[/joinid/pubdata/gm056920260c6e17f9ef1547cc9176351c510c0ac4/hid@2026-07-07;14014264](#)

*Stikstofdepositieberekening*

[/joinid/pubdata/gm056920267c85bd4ef8747d0bd02cb65b689d717/hid@2026-07-07;14014264](#)