nieuwkoop

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Nieuwkoop

Nr. 447629

24 september 2026

Ontwerpbesluit "Omgevingsplanwijziging - Langeraarseweg 95-97, 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 vrijgegeven.

Artikel II

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

Artikel III

“Omgevingsplanwijziging – Langeraarseweg 95-97, Ter Aar” voorziet in het wegnemen van de functies 'Agrarisch' en 'Wonen', inclusief de mogelijkheid om een burgerwoning, een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing te realiseren. In plaats daarvan worden de functies 'Wonen', 'Tuin' en 'Tuin – Onbebouwd' toegekend, inclusief de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te realiseren op de locatie Langeraarseweg 95-97 in Ter Aar (kern Langeraar).
Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop op 15 september 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

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 PROJECTGEBONDEN REGELS

~~[Gereserveerd]~~

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', bestaande uit alle gebieden waar de titels uit dit hoofdstuk gelden.

Artikel 21.3 Toepasselijkheid regels van Rijkswege

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 rijkswege

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 beno-

digde 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 GERESERVEERD

Afdeling 21.4.1 GERESERVEERD

Artikel 21.301 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.302 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.303 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.304 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.305 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.306 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.307 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.308 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.309 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.310 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.311 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.312 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.313 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.314 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.315 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.316 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.317 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.318 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.319 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.320 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.321 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.322 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.323 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.324 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.325 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.326 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.327 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.328 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.329 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.330 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.331 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.332 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.333 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.334 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.335 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.336 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.337 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.338 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.339 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.340 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.341 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.342 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.343 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.344 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.345 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.346 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.347 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.348 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.349 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.350 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.351 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.352 Gereserveerd

[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]

Titel 21.5 LANGERAARSEWEG 95-97, TER AAR

Afdeling 21.5.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.401 Toepassingsbereik

Deze titel gaat over het specifiek project Langeraarseweg 95-97, Ter Aar aangeduid met het gebied 'Projectgebied - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar'.

Artikel 21.402 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op titel 21.5 van dit omgevingsplan.

2. Voor de toepassing van titel 21.5 wordt verstaan onder:
   a. Plan: hoofdstuk 21, titel 21.5 van het omgevingsplan gemeente Nieuwkoop
   b. Omgevingsplan: Het omgevingsplan gemeente Nieuwkoop
   c. Aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
   d. Bedrijf aan huis: Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten en webwinkels.
   e. Beroep aan huis: Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
   f. Botenhuis: Al dan niet drijvende overkapping ten behoeve van het stallen van een (plezier)vaartuig.
   g. Bouwperceel: Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
   h. Erf: Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een omgevingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
   i. Mantelzorg: Het bieden van niet afdwingbare zorg, die door niet professionele mensen in het kader van een sociale (familie)relatie wordt gegeven.
   j. Overkapping: Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één eigen wand, of omsloten door maximaal twee niet-eigen wanden, en voorzien van een dak, waaronder begrepen een carport.
   k. Peil:
      1. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
      2. Voor gebouwen langs een dijk; de gemiddelde hoogte van de bestaande weg op de dijk, ter plaatse van de naar de dijk gekeerde zijde van het gebouw.
      3. Voor oeverbeschoeiingen: de gemiddelde waterlijn.
      4. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.
   l. Pleziervaartuig: Een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.
   m. Steiger: Een bouwwerk, staande op eigen fundatie of gekoppeld dan wel vastgebonden aan de wal dat zich bevindt boven land dan wel boven water en dat gaat dienen voor één of meer hierna genoemde doelen om:
      1. een pleziervaartuig of woonschip aan te leggen;
      2. als opstapplaats voor een (plezier)vaartuig of woonschip;
      3. als terrasuitbreiding.
   n. Voorgevel: Naar de weg gekeerde gevel of gevels. Niet als voorgevel worden aangemerkt de gevel(s) die gekeerd zijn naar wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer, tenzij de hoofdontsluiting van het gebouw via deze weg voor langzaam verkeer loopt.
   o. Voorgevelrooilijn: De (binnen het bouwperceel denkbeeldig doorgetrokken) lijn door een voorgevel(s) van het hoofdgebouw. Hierbij blijven ondergeschikte bouwdelen als erkers, portalen, aan- en uitbouwen buiten beschouwing. Deze zijn niet bepalend voor de ligging van de voorgevelrooilijn.

p. Waterlijn: Het grensvlak tussen water en lucht.
q. Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 21.403 Meet- en rekenbepalingen

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:
a. De dakhelling: Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
b. De goothoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de afscheiding van dakterrassen; boven de goothoogte zijn geen platte daken toegestaan, behoudens op dakkapellen.
c. De inhoud van een bouwwerk: 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, waarbij ondergrondse bouwwerken niet mee tellen bij inhoudsbepaling.
d. De bouwhoogte van een bouwwerk: Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
e. De oppervlakte van een bouwwerk: Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, 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.
f. Afstand tot de bouwperceelsgrens: Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
g. Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
h. Het bebouwingspercentage: Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak dan wel bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
i. Vloeroppervlakte: De (gebruiks)vloeroppervlakte volgens NEN2580.

Afdeling 21.5.2 Gebruiksactiviteiten

Paragraaf 21.5.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.404 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 21.405 Oogmerken

De regels over gebruiksactiviteiten in dit hoofdstuk 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 21.406 Toegestaan gebruik

1. Gronden en bouwwerken mogen alleen worden gebruikt voor de doeleinden die zijn aangewezen in Paragraaf 21.5.2.3 en alleen met inachtneming van de daarbij gegeven regels.

2. Voorzieningen die horen bij de aangewezen gebruiksdoelen, zoals parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, en steigers zijn ook toegelaten.

Paragraaf 21.5.2.2 Parkeren

Artikel 21.407 Voldoende parkeergelegenheid

1. Gebruik van de gronden ter plaatse van het gebied 'Projectgebied - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' wordt alleen toegestaan wanneer wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

2. Met een maatwerkvoorschrift kan alleen worden afgeweken van het eerste lid, als geen onaanvaardbare effecten optreden voor wat betreft verkeer en parkeren.

3. Bij de beoordeling of sprake is van voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in het eerste lid en van de effecten als bedoeld in het tweede lid, wordt de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021in acht genomen.

4. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 kan worden verbonden.

Paragraaf 21.5.2.3 Gebiedsspecifieke bepalingen

Subparagraaf 21.5.2.3.1 Tuin

Artikel 21.408 Tuin

In het gebied 'Tuin - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt voor tuinen, waaronder begrepen parkeren, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Artikel 21.409 Tuin - onbebouwd

In het gebied 'Tuin - onbebouwd - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' mogen gronden worden gebruikt voor tuinen; deze gronden maken geen onderdeel uit van het bouwperceel en voor deze gronden zijn de artikelen 22.27 en 22.36 niet van toepassing.

Artikel 21.410 Algemene regels over tuinen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in de gebieden 'Tuin - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' en 'Tuin - onbebouwd - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
d. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
e. seksinrichting;
f. prostitutie.

Subparagraaf 21.5.2.3.2 Wonen

Artikel 21.411 Wonen

In het gebied 'Wonen - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt voor wonen, al dan niet in combinatie met:

a. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, waarbij maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bouwwerk ten behoeve van aan beroep aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m^2;
b. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m^2 van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
c. tuinen.

Artikel 21.412 Algemene regels over wonen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. bewoning als onzelfstandige woonruimte, met uitzondering van mantelzorg;
d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van mantelzorg;
e. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf;
f. seksinrichting;
g. prostitutie.

Afdeling 21.5.3 Bouwactiviteiten

Paragraaf 21.5.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.413 Toepassingsbereik

Deze afdeling gaat over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.

Artikel 21.414 Maatwerkvoorschriften

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de regels in deze afdeling, met uitzondering van bepalingen over meet- en rekenmethoden.

2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de artikelen in deze afdeling.

3. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 kan worden verbonden.

Artikel 21.415 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van het bouwvlak of werkingsgebieden niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Paragraaf 21.5.3.2 Gebiedsspecifieke bepalingen

Subparagraaf 21.5.3.2.1 Hoofdgebouwen

Artikel 21.416 Waar deze subparagraaf geldt

Deze subparagraaf is van toepassing binnen de bouwaanduiding 'Bouwvlak - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar'.

Artikel 21.417 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over hoofdgebouwen.

Artikel 21.418 Type

Als hoofdgebouwen zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

Artikel 21.419 Plaatsing

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwaanduiding ‘Bouwvlak - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar’ worden gebouwd.

Artikel 21.420 Bouwhoogte

De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.

Artikel 21.421 Goothoogte

De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 21.422 Maximale oppervlakte

De maximale oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m².

Artikel 21.423 Maximum aantal wooneenheden

Per bouwaanduiding 'Bouwvlak - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' is één vrijstaande woning toegestaan.

Subparagraaf 21.5.3.2.2 Botenhuizen

Artikel 21.424 Waar deze subparagraaf geldt

Deze subparagraaf is van toepassing op het functiegebied 'Wonen - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' en het functiegebied 'Tuin - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar'.

Artikel 21.425 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van botenhuizen.

Artikel 21.426 Plaatsing

Botenhuizen zijn alleen toegestaan binnen het bouwperceel in het achtererfgebied en niet in en boven sloten tussen bouwpercelen om zo het vrije uitzicht via deze sloten naar de plas veilig te stellen.

Artikel 21.427 Aantal

Er is maximaal één botenhuis toegestaan per bouwperceel.

Artikel 21.428 Oppervlakte

De maximale oppervlakte van een botenhuis bedraagt 50 m², mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.

Artikel 21.429 Hoogte

De maximale bouwhoogte van een botenhuis bedraagt 2 meter boven de waterlijn.

Subparagraaf 21.5.3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Artikel 21.430 Waar deze subparagraaf geldt

Deze subparagraaf is van toepassing op het functiegebied 'Wonen - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' en het functiegebied 'Tuin - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar'.

Artikel 21.431 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over bijbehorende bouwwerken bij woningen, met uitzondering van overkappingen en botenhuizen.

Artikel 21.432 Plaatsing

1. Bijbehorende bouwwerken zijn binnen de bouwaanduiding 'Bouwvlak - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' en het achtererfgebied toegestaan, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen geen bijbehorende bouwwerken in één van beide stroken van 3 meter gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan.

2. Indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen.

3. Aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen.

Artikel 21.433 Oppervlakte

De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw:

Oppervlakte bouwpercelen	**Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen als bedoeld in subparagraaf 21.5.3.2.5 en botenhuizen als bedoeld in subparagraaf 21.5.3.2.2 .**
tot en met 500 m²	50 m², mits het bouwperceel voor zover gelegen buiten de bouwaanduiding 'Bouwvlak - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
meer dan 500 m²	80 m², mits het bouwperceel voor zover gelegen buiten de bouwaanduiding 'Bouwvlak - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

Artikel 21.434 Goothoogte

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 21.435 Bouwhoogte

De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen bedraagt ten hoogste 5,5 m.

Subparagraaf 21.5.3.2.4 Erkers

Artikel 21.436 Waar deze subparagraaf geldt

Deze subparagraaf is van toepassing op het functiegebied 'Wonen - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' en het functiegebied 'Tuin - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar'.

Artikel 21.437 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over erkers bij woningen.

Artikel 21.438 Diepte

De maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 meter.

Artikel 21.439 Breedte

De breedte van een erker mag maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd.

Artikel 21.440 Hoekerker

Op één hoek van het hoofdgebouw is een hoekerker toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt.

Artikel 21.441 Goothoogte

De goothoogte van een erker bedraagt maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw.

Artikel 21.442 Bouwhoogte

De bouwhoogte van een erker is ten hoogste gelijk aan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag.

Subparagraaf 21.5.3.2.5 Overkappingen

Artikel 21.443 Waar deze subparagraaf geldt

Deze subparagraaf is van toepassing op het functiegebied 'Wonen - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' en het functiegebied 'Tuin - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar'.

Artikel 21.444 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over overkappingen bij woningen. Dit artikel gaat niet over botenhuizen als bedoeld in subparagraaf 21.5.3.2.2.

Artikel 21.445 Plaatsing

Overkappingen zijn binnen het gehele bouwperceel toegestaan.

Artikel 21.446 Oppervlakte

De totale oppervlakte aan overkappingen mag niet meer dan 20 m² bedragen, mits het perceel gelegen buiten de bouwaanduiding 'Bouwvlak - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.

Artikel 21.447 Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

Subparagraaf 21.5.3.2.6 Overige bouwwerken

Artikel 21.448 Waar deze subparagraaf geldt

Deze subparagraaf is van toepassing op het functiegebied 'Wonen - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' en het functiegebied 'Tuin - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar'.

Artikel 21.449 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf gaat over het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde overkappingen zoals bedoeld in subparagraaf 21.5.3.2.5 en niet zijnde botenhuizen als bedoeld in subparagraaf 21.5.3.2.2.

Artikel 21.450 Plaatsing

1. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel.

2. Per perceel is ten behoeve van dat bouwperceel slechts één steiger of aanleggelegenheid toegestaan.

Artikel 21.451 Oppervlakte

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel voorzover gelegen buiten het Bouwvlak - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar.

Artikel 21.452 Bouwhoogte

1. Voor terreinafscheidingen bedraagt de maximale bouwhoogte 2 meter, voor zover deze zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning.

2. Voor terreinafscheidingen bedraagt de maximale bouwhoogte 1 meter, voor zover deze zijn gelegen vóór de voorgevelrooilijn van de betreffende woning.

3. De maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter. Per bouwperceel is maximaal 1 vlaggenmast toegestaan.

4. De maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

5. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

Artikel 21.453 Steigers

1. Per bouwperceel is ten behoeve van dat bouwperceel slechts één steiger of aanleggelegenheid toegestaan.

2. De maximale breedte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 15 m.

3. Een steiger of aanleggelegenheid dient achter de voorgevel van de bijbehorende woning te worden gebouwd.

4. De oppervlakte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt maximaal 30 m².

5. De bouwhoogte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 0,5 m.

Paragraaf 21.5.3.3 Themagerichte regels

Subparagraaf 21.5.3.3.1 Archeologie

Artikel 21.454 Waar deze subparagraaf geldt

De regels van deze subparagraaf gelden in het gebied 'Archeologische verwachting 3 - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar'.

Artikel 21.455 Specificatie aanvraagvereisten archeologie

1. Tot de gegevens en bescheiden voor vergunningsvragen die vallen in het gebied 'Archeologische verwachting 3 - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' behoort in elk geval een rapport waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de uitzonderingsgrond uit het tweede of derde lid van toepassing is.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op 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.

3. In het gebied 'Archeologische verwachting 3 - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' is het eerste lid eveneens niet van toepassing op bouwwerken die:
   a. een oppervlakte hebben van 10.000 m² of minder; en/of
   b. de bodem verstoren tot een diepte van 50 cm of minder.

Artikel 21.456 Specifieke beoordelingsregel archeologie

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 22.26, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk in het gebied 'Archeologische verwachting 3 - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar', wordt alleen verleend als:
   a. de archeologische waarde niet wordt geschaad;
   b. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden als bedoeld in artikel 21.457.

2. Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, betrekt het bevoegd gezag het rapport bedoeld in artikel 21.455.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op 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.

4. In het gebied 'Archeologische verwachting 3 - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' is het eerste lid eveneens niet van toepassing op bouwwerken die:
   a. een oppervlakte hebben van 10.000 m² of minder; en/of
   b. de bodem verstoren tot een diepte van 50 cm of minder.

Artikel 21.457 Vergunningvoorschrift

1. Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 21.456, eerste lid, onder b, worden in ieder geval voorschriften verbonden met het oog op het voorkomen van mogelijke schade aan de archeologische waarde.

2. 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 een archeologisch deskundige.

Afdeling 21.5.4 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Paragraaf 21.5.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.458 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.

Paragraaf 21.5.4.2 Gebiedsspecifieke bepalingen

Subparagraaf 21.5.4.2.1 Archeologie

Artikel 21.459 Waar deze paragraaf geldt

Deze subparagraaf geldt in het gebied 'Archeologische verwachting 3 - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar'.

Artikel 21.460 Specifiek oogmerk

De regels over het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit artikel zijn specifiek gesteld met het oog op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 21.461 Aanwijzing activiteiten

Dit artikel 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 en apparatuur;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieappartuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

Artikel 21.462 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de activiteiten bedoeld in artikel 21.461 te verrichten.

2. Het verbod bedoeld in het eerste lid geldt niet voor:
   a. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

3. In het gebied 'Archeologische verwachting 3 - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar' geldt het verbod, bedoeld in het eerste lid, evenmin voor werken en werkzaamheden die:
a. worden uitgevoerd over een oppervlakte van 10.000 m² of minder; en/of
b. de bodem verstoren tot een diepte van 50 cm of minder.

Artikel 21.463 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 21.462 wordt verleend, als:
a. de archeologische waarde niet wordt geschaad;
b. mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden als bedoeld in artikel 21.464.

2. Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de voorwaarden bedoeld in het eerste lid, betrekt het bevoegd gezag het archeologisch rapport, bedoeld in artikel 21.455, eerste lid.

Artikel 21.464 Vergunningvoorschriften archeologie

1. Aan een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 21.463, eerste lid, onder b, worden in ieder geval voorschriften verbonden met het oog op het voorkomen van mogelijke schade aan de archeologische waarde.

2. De voorschriften kunnen gericht zijn op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Afdeling 21.5.5 Geluid

Artikel 21.465 Waar deze subparagraaf geldt

Deze afdeling gaat over het gebied aangeduid met het gebied 'Projectgebied - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar'.

Artikel 21.466 Maximale waarden gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid vanwege gemeentewegen en luchtvaartgeluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bedraagt ten hoogste 62 dB.

Afdeling 21.5.6 GERESERVEERD

Artikel 21.467 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.468 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.469 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.470 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.471 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.472 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.473 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.474 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.475 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.476 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.477 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.478 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.479 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.480 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.481 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.482 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.483 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.484 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.485 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.486 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.487 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.488 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.489 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.490 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.491 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.492 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.493 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.494 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.495 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.496 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.497 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.498 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.499 Gereserveerd

[Gereserveerd]

Artikel 21.500 Gereserveerd

[Gereserveerd]

B

Na het lichaam worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Archeologische verwachting 3 - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar	/join/id/regdata/gm0569/2026/aa5d109e83604c508b96401ba5635477/nld@2026-09-22;06414627
Bouwvlak - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar	/join/id/regdata/gm0569/2026/621d2c299d334537bec3fb5873038390/nld@2026-09-22;06414627
gebied projectgebonden regels	/join/id/regdata/gm0569/2026/e783f86206584a15a943313646787488/nld@2026-09-22;06414627
Locatie 'Gereserveerd'	/join/id/regdata/gm0569/2026/400d79a449664f879ae532e59d81aa08/nld@2026-09-22;06414627
Projectgebied - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar	/join/id/regdata/gm0569/2026/8958eb062a1a42df8652a3073995eafe/nld@2026-09-22;06414627
Tuin - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar	/join/id/regdata/gm0569/2026/8315bb45403440ad85085e8c7c5212f6/nld@2026-09-22;06414627
Tuin - onbebouwd - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar	/join/id/regdata/gm0569/2026/db7a448ee7064121929ad1ab1d7bb4a4/nld@2026-09-22;06414627
Wonen - Langeraarseweg 95-97, Ter Aar	/join/id/regdata/gm0569/2026/05a6b6f6969441588b4711a854e7305b/nld@2026-09-22;06414627

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021	/join/id/regdata/gm0569/2026/0bde4600cb1b4b7f908c5def1aac968f/nld@2026-09-22;06414627

C

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden 67 secties ingevoegd, luidende:

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 21.401 Toepassingsbereik

Dit artikel begrenst de reikwijdte van de projectgebonden regels tot het specifieke project Langeraarseweg 95-97 Ter Aar.

Artikel 21.402 Begripsbepalingen

Dit artikel bepaalt welke definities gelden bij de uitleg van de regels: de begrippen uit de bijlagen bij de algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en de Omgevingsregeling, én enkele aanvullende projectbegrippen. Het geeft daarmee het interpretatiekader voor onder andere “bedrijf aan huis”, “beroep aan huis”, “botenhuis”, “overkapping”, “peil” en “woning”, van belang bij de toetsing van gebruik en bouw.

Artikel 21.403 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel schrijft voor hoe maten en oppervlakken moeten worden bepaald (waaronder dakhelling, goot- en bouwhoogte, inhoud, (vloer)oppervlakte, afstand tot perceelsgrens en bebouwingspercentage). Dit is bepalend voor de toetsing aan maxima zoals m², hoogtes en % bebouwing binnen het projectgebied.

Artikel 21.404 Toepassingsbereik

Dit artikel begrenst de gebruiksregels tot het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het projectgebied. Het vormt de kapstok voor de daaropvolgende bepalingen over toegelaten functies en voorwaarden.

Artikel 21.405 Oogmerken

Dit artikel benoemt de doelen waarmee de gebruiksregels zijn gesteld (waaronder goede ruimtelijke ordening, woon- en leefklimaat, veiligheid, gezondheid en hinderbeperking). Het dient als beleidsmatig toetsingskader bij interpretatie en toepassing van de gebruiksregels.

Artikel 21.406 Toegestaan gebruik

Dit artikel regelt dat gebruik alleen is toegestaan voor de in paragraaf 21.2.2.3 aangewezen gebruiksdoelen en met inachtneming van de daarbij horende regels. Daarnaast zijn voorzieningen die bij die gebruiksdoelen horen, zoals parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, water(huishoudkundige) voorzieningen en steigers, eveneens toegestaan.

Artikel 21.407 Voldoende parkeergelegenheid

Dit artikel stelt als voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Afwijken kan alleen via maatwerkvoorschrift als geen onaanvaardbare effecten voor verkeer/parkeren optreden; daarbij moeten de parkeernormen uit de ‘Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021’ worden toegepast.

Artikel 21.408 Tuin

Dit artikel bepaalt dat binnen het gebied ‘Tuin’ gebruik is toegestaan voor tuinen, inclusief parkeren dat hoort bij de aangrenzende hoofdgebouwen. Het legitimeert daarmee ook erf- en parkeerfuncties als onderdeel van de tuinbestemming.

Artikel 21.409 Tuin - onbebouwd

Dit artikel regelt dat gronden met de aanduiding ‘Tuin - onbebouwd’ uitsluitend als tuin mogen worden gebruikt en niet tot het bouwperceel behoren. Daarnaast zijn twee artikelen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (22.27 en 22.36) hier expliciet niet van toepassing.

Artikel 21.410 Algemene regels over tuinen

Dit artikel wijst strijdig gebruik aan, zoals opslag van afval of afgedankte goederen, bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en functies als coffeeshop, growshop of smartshop, seksin-

richting en prostitutie. Het borgt dat de tuinfunctie ondergeschikt blijft aan het wonen en geen ongewenste nevenfuncties krijgt.

Artikel 21.411 Wonen

Dit artikel bepaalt dat binnen het gebied 'Wonen' de gronden en bouwwerken voor wonen mogen worden gebruikt, eventueel gecombineerd met beroep aan huis, mantelzorg en tuinen. Voor beroep aan huis geldt een maximum van 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met een absoluut maximum van 45 m².

Artikel 21.412 Algemene regels over wonen

Dit artikel concretiseert wat in elk geval als strijdig gebruik binnen "Wonen" wordt gezien, zoals opslag van afval of afgedankte goederen (anders dan functioneel), onzelfstandige bewoning en bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken (beide met uitzondering van mantelzorg), en functies als coffeeshop, growshop of smartshop, seksinrichting en prostitutie. Het werkt daarmee als gebruiksverbod binnen het woongebied.

Artikel 21.413 Toepassingsbereik

Dit artikel begrenst de bouwregels tot het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken binnen het projectgebied.

Artikel 21.414 Maatwerkvoorschriften

Dit artikel maakt maatwerkvoorschriften mogelijk voor afwijking van de bouwregels in deze afdeling, met uitzondering van meet- en rekenmethoden. Daarmee kan het bevoegd gezag gemotiveerd van de bouwregels afwijken via maatwerk, binnen het projectkader.

Artikel 21.415 Ondergeschikte bouwdelen

Dit artikel regelt dat ondergeschikte bouwdelen bij situering buiten beschouwing blijven, zolang de overschrijding van bouwvlak/werkingsgebied niet meer dan 0,75 m bedraagt. Het creëert daarmee beperkte tolerantie voor bijvoorbeeld geveldetails, luifels en balkons zonder dat dit als strijdig met het bouwvlak geldt.

Artikel 21.416 Waar deze subparagraaf geldt

Dit artikel bepaalt dat de regels voor hoofdgebouwen gelden binnen het functiegebied 'Wonen'.

Artikel 21.417 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan dat de subparagraaf ziet op hoofdgebouwen.

Artikel 21.418 Type

Dit artikel beperkt de toegelaten hoofdgebouwen tot vrijstaande woningen. Het sluit daarmee andere woningtypen (bijvoorbeeld aaneengebouwd of gestapeld) uit binnen 'Wonen'.

Artikel 21.419 Plaatsing

Dit artikel regelt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de functieaanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn hoofdgebouwen niet toegestaan.

Artikel 21.420 Bouwhoogte

Dit artikel stelt de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen op 10 m. Dit is een harde bovengrens van de woning binnen het bouwvlak.

Artikel 21.421 Goothoogte

Dit artikel begrenst de goothoogte van hoofdgebouwen tot maximaal 6 m. Hiermee wordt de bouwmassa/kapaanzet planologisch ingekaderd.

Artikel 21.422 Maximale oppervlakte

Dit artikel stelt de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw op 150 m^2. Het begrenst daarmee de footprint van de vrijstaande woning binnen het bouwvlak.

Artikel 21.423 Maximum aantal wooneenheden

Dit artikel bepaalt dat per bouwvlak één vrijstaande woning is toegestaan. Splitsing in meerdere wooneenheden binnen één bouwvlak is daarmee planologisch uitgesloten.

Artikel 21.424 Waar deze subparagraaf geldt

Dit artikel bepaalt dat de botenhuisregels gelden binnen de functiegebieden 'Wonen' en 'Tuin'.

Artikel 21.425 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan dat de subparagraaf ziet op het bouwen van botenhuizen. De regels die volgen zijn specifiek voor dit type bouwwerk.

Artikel 21.426 Plaatsing

Botenhuizen zijn alleen toegestaan binnen het bouwperceel in het achtererfgebied (als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving) en niet in en boven sloten tussen bouwpercelen om zo het vrije uitzicht via deze sloten naar de plas veilig te stellen.

Artikel 21.427 Aantal

Dit artikel beperkt het aantal botenhuizen tot maximaal één per bouwperceel. Het voorkomt cumulatie van meerdere botenhuizen op één kavel.

Artikel 21.428 Oppervlakte

Dit artikel stelt een maximumoppervlakte van 50 m^2 voor een botenhuis, onder de voorwaarde dat het bouwperceel in totaal niet voor meer dan 50% wordt bebouwd.

Artikel 21.429 Hoogte

Dit artikel begrenst de bouwhoogte van een botenhuis tot 2 m boven de waterlijn. Daarmee is de maatvoering direct gekoppeld aan het waterpeil/waterlijnbegrip.

Artikel 21.430 Waar deze subparagraaf geldt

Dit artikel bepaalt dat de regels voor bijbehorende bouwwerken gelden binnen de functiegebieden 'Wonen' en 'Tuin'. Daarmee is het toepassingsgebied voor bijgebouwen bij woningen afgebakend.

Artikel 21.431 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt dat de subparagraaf ziet op bijbehorende bouwwerken bij woningen, maar niet op overkappingen en botenhuizen.

Artikel 21.432 Plaatsing

Dit artikel regelt waar bijbehorende bouwwerken mogen staan: binnen het bouwvlak en het achtererfgebied (als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving), met extra zijdelingse beperkingen bij vrijstaande woningen (geen bebouwing in stroken van 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens). Als niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, geldt minimaal 1 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tussen niet-aangebouwde gebouwen onderling minimaal 1 m.

Artikel 21.433 Oppervlakte

Dit artikel begrenst de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van overkappingen en botenhuizen) tot 50 m^2 bij bouwpercelen tot en met 50 m^2 en bij bouwpercelen groter dan 500 m^2 tot 80 m^2. Daarbij geldt als voorwaarde dat het deel van het bouwperceel buiten het bouwvlak niet voor meer dan 50% procent is of wordt bebouwd.

Artikel 21.434 Goothoogte

Dit artikel stelt de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken op 3 m. Hiermee wordt de kapaanzet/hoogtewerking van bijgebouwen begrensd.

Artikel 21.435 Bouwhoogte

Dit artikel stelt de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op 5,5 m. Dit is de absolute hoogtebegrenzing voor deze bouwwerken binnen 'Wonen' en 'Tuin'.

Artikel 21.436 Waar deze subparagraaf geldt

Dit artikel bepaalt dat de erkerregels gelden in het functiegebied 'Tuin'. Erkers worden daarmee planologisch gekoppeld aan situering in het tuingebied.

Artikel 21.437 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan dat de subparagraaf betrekking heeft op erkers bij woningen. De daaropvolgende maatvoeringen zijn specifiek voor dit bouwdeel.

Artikel 21.438 Diepte

Dit artikel begrenst de maximale diepte van erkers tot 1,5 m.

Artikel 21.439 Breedte

Dit artikel bepaalt dat een erker maximaal tweederde van de gevelbreedte van het hoofdgebouw mag beslaan waar de erker wordt geplaatst.

Artikel 21.440 Hoekerker

Dit artikel staat één hoekerker toe op één hoek van het hoofdgebouw, met voorwaarden: max. 1,5 m diepte aan de zijgevel en minimaal 1 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Het regelt zowel aantal als positionering.

Artikel 21.441 Goothoogte

Dit artikel beperkt de goothoogte van een erker tot maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw. De erker blijft daarmee ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Artikel 21.442 Bouwhoogte

Dit artikel begrenst de bouwhoogte van een erker tot de hoogte van de begane grondlaag plus de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag. Hiermee wordt een duidelijke volumelimiet gesteld, gekoppeld aan de woningopbouw.

Artikel 21.443 Waar deze subparagraaf geldt

Dit artikel bepaalt dat de regels voor overkappingen gelden in de functiegebieden 'Wonen' en 'Tuin'.

Artikel 21.444 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt dat de subparagraaf ziet op overkappingen bij woningen en expliciet niet op botenhuizen. De begrenzing voorkomt overlap tussen de regimes voor overkappingen en botenhuizen.

Artikel 21.445 Plaatsing

Dit artikel maakt overkappingen binnen het bouwperceel toegestaan.

Artikel 21.446 Oppervlakte

Dit artikel begrenst de totale oppervlakte aan overkappingen tot 20 m², met als voorwaarde dat het deel van het perceel buiten het bouwvlak niet voor meer dan 50% is of wordt bebouwd. Het koppelt de overkappingsruimte aan een bebouwingsplafond buiten het bouwvlak.

Artikel 21.447 Bouwhoogte

Dit artikel stelt de maximale bouwhoogte van overkappingen op 3 m. Hiermee wordt de ruimtelijke impact van carports en overkappingen begrensd.

Artikel 21.448 Waar deze subparagraaf geldt

Dit artikel bepaalt dat de regels voor overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) gelden in de functiegebieden 'Wonen' en 'Tuin'. Daarmee is het toepassingsgebied voor erf- en watergerelateerde bouwwerken afgebakend.

Artikel 21.449 Toepassingsbereik

Dit artikel regelt dat de subparagraaf ziet op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen en botenhuizen. De regels zijn daarmee bedoeld voor o.a. erfafscheidingen, vlaggenmasten, beschoeiing en (bepaalde) steigers.

Artikel 21.450 Plaatsing

Dit artikel staat toe dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwperceel worden gebouwd. Daarnaast wordt het aantal steigers/aanleggelegenheden functioneel begrensd tot één per bouwperceel.

Artikel 21.451 Oppervlakte

Dit artikel stelt een maximaal bebouwingspercentage van 50% voor het deel van het bouwperceel buiten het bouwvlak. Het vormt een generieke cap op verharding/bebouwing buiten het bouwvlak binnen 'Wonen' en 'Tuin'.

Artikel 21.452 Bouwhoogte

Dit artikel geeft hoogte-eisen voor verschillende bouwwerken: terreinafscheidingen max. 2 m achter de voorgevelrooilijn en max. 1 m vóór de voorgevelrooilijn, vlaggenmasten max. 8 m (max. 1 per bouwperceel), beschoeiing en golfbrekers max. 1 m vanaf de waterlijn en overige bouwwerken max. 3 m. Het werkt gebiedsbreed binnen 'Wonen' en 'Tuin'. Dit artikel gaat om overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet al elders in de regels genoemd zijn en waar niet al een expliciete regeling voor opgenomen is (zoals overkappingen en botenhuizen).

Artikel 21.453 Steigers

Dit artikel stelt aanvullende voorwaarden voor steigers/aanleggelegenheden: maximaal één per bouwperceel, maximale breedte 15 m, situering achter de voorgevel van de woning, maximale oppervlakte 30 m² en maximale bouwhoogte 0,5 m. Daarmee worden zowel maatvoering als situering aan de woning gekoppeld.

Artikel 21.454 Waar deze subparagraaf geldt

Dit artikel bepaalt dat de archeologieregels gelden binnen het gebied 'archeologische verwachting 3'.

Artikel 21.455 Specificatie aanvraagvereisten archeologie

Dit artikel stelt als aanvraagvereiste voor vergunningen in 'archeologische verwachting 3' in beginsel een archeologisch rapport, tenzij een uitzondering geldt. Uitzonderingen zijn onder andere de vervanging en vernieuwing zonder uitbreiding op of onder peil met bestaande fundering, en bouwwerken met een omvang kleiner dan 10.000 m² en/of bodemverstoring minder diep dan 50 cm onder het maaiveld.

Artikel 21.456 Specifieke beoordelingsregel archeologie

Dit artikel regelt dat de vergunning (waarvoor artikel 21.157 het rapport vereist) alleen kan worden verleend als archeologische waarden niet worden geschaad, of als schade kan worden voorkomen via voorschriften.

Artikel 21.457 Vergunningvoorschrift

Dit artikel verplicht dat aan een omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden als schadepreventie nodig is. Die voorschriften kunnen zien op behoud in situ, opgravingen of archeologische begeleiding tijdens (bouw)activiteiten.

Artikel 21.458 Aanwijzing activiteiten

Dit artikel bepaalt welke regels gelden voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, en begrenst de reikwijdte door werkzaamheden uit te zonderen die noodzakelijk zijn voor vergund bouwen.

Artikel 21.459 Waar deze paragraaf geldt

Dit artikel begrenst de archeologische regels over het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden tot het gebied 'archeologische verwachting 3'.

Artikel 21.460 Specifiek oogmerk

Dit artikel specificeert dat de aanlegregels in deze paragraaf primair zijn gesteld ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 21.461 Aanwijzing activiteiten

Dit artikel wijst welke werkzaamheden als aanlegactiviteiten worden gereguleerd, zoals (ingrijpende) grondbewerkingen, dempen/vergraven watergangen, drainage, rooien van diepwortelende beplanting, aanleg van leidingen, waterpeilverlaging, opsporingsactiviteiten met opgraven, en hei- en indrijfwerk.

Artikel 21.462 Vergunningplicht

Dit artikel stelt een omgevingsvergunningplicht voor de in artikel 21.164 genoemde werkzaamheden in 'archeologische verwachting 3'. Uitzonderingen gelden voor regulier onderhoud en vervanging en werkzaamheden binnen bestaande kabel- en leidingtracés, voor reeds vergunde werken, én (drempel)werkzaamheden minder groot dan 10.000 m^2 en/of met bodemverstoring minder diep dan 50 cm.

Artikel 21.463 Beoordelingsregels

Dit artikel regelt dat de aanlegvergunning moet worden verleend als archeologische waarden niet worden geschaad, of als schade kan worden voorkomen met voorschriften. Bij de beoordeling moet het bevoegd gezag het archeologisch rapport betrekken waarnaar in de regels wordt verwezen.

Artikel 21.464 Vergunningvoorschriften archeologie

Dit artikel verplicht voorschriften aan de aanlegvergunning als dat nodig is om mogelijke schade aan archeologische waarden te voorkomen. Die voorschriften kunnen gericht zijn op behoud in situ, opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige tijdens de werkzaamheden.

Artikel 21.465 Waar deze subparagraaf geldt

Dit artikel begrenst de geluidregels tot het functiegebied 'Langeraarseweg 95-97 Ter Aar'.

Artikel 21.466 Maximale waarden gezamenlijk geluid

Dit artikel stelt een maximale waarde voor het gezamenlijk geluid door gemeentewegen en luchtvaartgeluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw: ten hoogste 62 dB.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Aan de Langeraarseweg 95 en 97 bevinden zich een woon- en een bedrijfsperceel. Het terrein beschikt over een twee-onder-één-kapwoningen, bedrijfsbebouwing en kassen. De eigenaren van de gronden, tevens de initiatiefnemers, zijn voornemens de bestaande bebouwing te slopen om hiervoor in de plaats twee reguliere vrijstaande woningen te realiseren. De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Op 17 december 2024 is voor de beoogde ontwikkeling bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Op 4 februari 2025 heeft de gemeente gereageerd op het verzoek en aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Omdat de voorgenomen ontwikkeling op een aantal vlakken in strijd is met het tijdelijke deel van het omgevingsplan, dient er van het omgevingsplan van de gemeente afgeweken te worden. De gemeente heeft aangegeven dat er een wijziging van het omgevingsplan dient plaats te vinden, waarbij er een nieuw juridisch-planologisch kader voor deze specifieke locatie en ontwikkeling wordt opgesteld. Voorliggend document bevat de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan, waarbij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties nader wordt toegelicht, zoals bedoeld in artikel 4.2, eerste lid van de Omgevingswet.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Langeraarseweg 95 en 97 in Ter Aar. Het plangebied staat kadastraal bekend onder de gemeente Ter Aar, sectie A, perceelnummer 6115 en 6116 en een deel van perceelnummer 3493. De percelen hebben een gezamenlijk oppervlakte van ongeveer 3.500 m². Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Globale ligging planlocatie, rood omkaderd

bron: Google Maps

Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd

bron: Pdok Viewer

1.3 Wijziging omgevingsplan

Het wijzigen van het omgevingsplan is in de basis vergelijkbaar met het wijzigen van het bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente beschikt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet direct over het tijdelijk omgevingsplan met regels voor de fysieke leefomgeving. De gemeente heeft onder de Omgevingswet één omgevingsplan. Dat kan gewijzigd worden, zowel thematisch als geometrisch.

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. resultaten van de participatie (Participatieverslag) en het bestuurlijk overleg). Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

Bij een wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het omgevingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld, dan treedt het omgevingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de

voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.2 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer heeft alle directe buren in de omgeving persoonlijk gesproken en op de hoogte gehouden van de beoogde ontwikkeling. Zij hebben aangegeven allen positief tegenover het plan te staan.

2.3 Bestuurlijk overleg

In het kader van het bestuurlijk overleg zal het plan voorgelegd worden aan diverse instanties. De reacties zullen te zijner tijd in deze paragraaf of in een bijlage samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien worden.

2.4 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventuele zienswijzen in een bijlage samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien worden.

3 Huidige situatie

3.1 Huidige situatie

De planlocatie bevindt zich ten zuidwesten van de kern Langeraar. Langeraar is gelegen in het noordwesten van de gemeente Nieuwkoop, ten zuiden van de Wassenaarsche Polder en aan de Langeraarsche Plassen. Het plangebied bevindt zich aan de Langeraarseweg 95 en 97, aan de zuidzijde van deze weg. Aan de Langeraarseweg is lintbebouwing aanwezig met een mix tussen wonen en bedrijfsactiviteiten. Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevinden zich de Langeraarse plassen. De Langeraarse Plassen vormen een gebied met laagveenplassen tussen de dorpen Langeraar en Papenveer. De plassen liggen nabij het Aarkanaal, maar zijn geïsoleerd van andere grote wateren.

De navolgende afbeelding toont een impressie van het plangebied zoals gezien vanaf de Langeraarseweg.

Impressie plangebied

bron: Google Streetview

De planlocatie betreft een woonperceel en een voormalig agrarische bedrijfsperceel. Aan de Langeraarseweg 95 bevindt zich één deel van een twee-onder-één-kapwoning. Dit deel van het plangebied is hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van wonen. Op het andere deel van het plangebied, wat zich bevindt aan de Langeraarseweg 97, staat het andere deel van de twee-onder-één-kapwoning. Deze woning functioneert als bedrijfswoning bij het achtergelegen agrarische bedrijf, waar zich momenteel nog kassen bevinden. Het perceel loopt verder door richting het zuidoosten, waarbij het aan alle zijden begrenst wordt door de Langeraarse Plassen. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. Achterop het perceel staat een berging die in gebruik was door de kwekerij.

4 Planbeschrijving

4.1 Planbeschrijving

Het voornemen voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en de realisatie van twee vrijstaande woningen. Daarmee worden de bedrijfsactiviteiten op het perceel volledig beëindigd. De navolgende afbeelding toont de beoogde situatie van het plangebied.

Beoogde planologische situatie

bron: Buro SRO

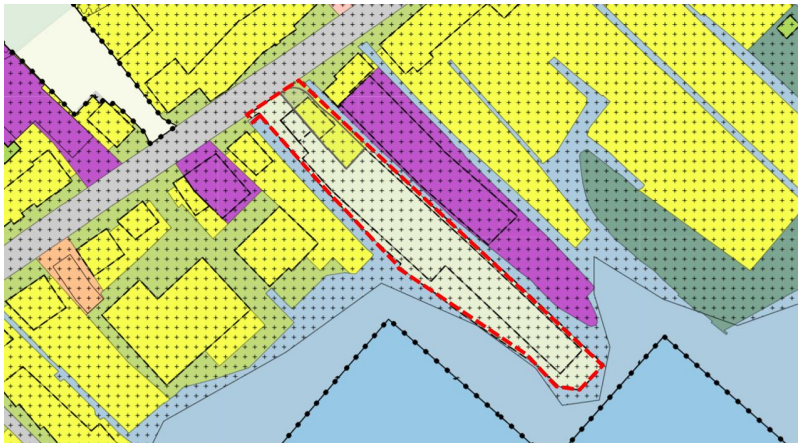
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het plangebied opnieuw ingedeeld en ingericht. De twee vrijstaande woningen worden met de beoogde ontwikkeling achter elkaar op het perceel gesitueerd. De eerste woning, Langeraarseweg 95, komt direct aan de Langeraarseweg te liggen. Verder ten zuidoosten van het plangebied wordt dit perceel met een kleine watergang/sloot gescheiden van het tweede woonperceel. Ter plaatse van de bestaande kassen komt de woning Langeraarseweg 97 te staan. De rest van het perceel wordt als tuin ingericht. De berging achterop het perceel wordt tevens gesloopt.

Beide percelen zijn in de beoogde situatie te bereiken via de oprit met de Langeraarseweg. Het parkeren zal in de beoogde situatie op eigen perceel plaatsvinden. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 7.1.2.

5 Toetsing aan het omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop. Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan ‘Langeraar en Papenveer’. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer' (plangebied rood gestippeld omlijnd).

In het bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer' beschikken de gronden over de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Tuin'. De bestemming 'Agrarisch' is mede bestemd voor land- en tuinbouw op open grond. Ter plaatse zijn de gronden van het plangebied tevens voorzien van de aanduiding 'glastuinbouw'. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor een glastuinbouwbedrijf. Een groot deel van het terrein is voorzien van een bouwvlak, maar er geldt wel een maximaal bebouwingspercentage van 90%. Het bouwvlak reikt over vrijwel het gehele perceel. Ter plaatse van de bedrijfswoning zijn de gronden voorzien van de aanduiding 'Bedrijfswoning'.

De woning aan de Langeraarseweg 95 is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Er is hier maximaal één woning toegestaan. De gronden tussen de woning en de Langeraarseweg zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen, ontsluiting en groen. Voorts geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn bestemd voor de behoud en bescherming van de archeologische waarden. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 10.000 m² of die dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.2 Strijdigheden met het omgevingsplan

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop. Het gebruiken van het gehele perceel voor wonen is in strijd met de gebruiksregels. Daarnaast worden de beoogde woningen buiten de bestaande bouwvlakken gerealiseerd en zijn vrijstaande woningen hier niet toegestaan. Om het beoogd initiatief mogelijk te maken, dient een deel van het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop vervangen te worden. Met de wijziging van het omgevingsplan, worden de beoogde activiteiten geregeld in het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop.

Deze wijziging van het omgevingsplan bevat hiermee alle gemeentelijke regels op het terrein van de fysieke leefomgeving. Hierbij moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De regels van het omgevingsplan zijn voor iedereen juridisch bindend. Wanneer iemand een activiteit wil verrichten die invloed heeft op de fysieke leefomgeving, wordt de aanvraag voor die activiteit getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft een ruime reikwijdte. Het beslaat alle aspecten van de fysieke leefomgeving.

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:
a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
b. duurzaam economisch groeipotentieel;
c. sterke en gezonde steden en regio's;
d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:
a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Het voornemen voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van twee vrijstaande woningen. In de huidige situatie beschikt het plangebied reeds over twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning. Het voornemen voorziet daarmee niet in een toevoeging van meer woningen. Derhalve is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is verder niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 18 februari 2025. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities. Deze ambities vormen een stip op de horizon.

De zeven provinciale vernieuwingsambities zijn:
a. Samenwerken aan Zuid-Holland
b. Bereikbaar Zuid-Holland
c. Schone energie voor iedereen
d. Een welvarend Zuid-Holland
e. Naar vitale balans water, natuur en landbouw
f. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
g. Gezond en veilig Zuid-Holland

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeu-

zes. De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek').

Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofielen zijn samen met de regio ontwikkeld. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die mogelijk van provinciaal belang zijn.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden op de juiste plek, zijn ze mogelijk onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft of versterkt wordt. Ruimtelijke kwaliteit is de optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook toekomstvast (duurzaam houdbaar of bewust tijdelijk) en aantrekkelijk. Ruimtelijke kwaliteit omvat niet alleen de waarden die objecten en gebieden hebben, maar ook de potentie om waarden tot ontwikkeling te brengen. Het zijn waarden die te maken hebben met eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, leefbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit.

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raakt deze aan provinciale doelen of belangen. Ook de bijzonderheid en kwetsbaarheid van de gebiedskwaliteit speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

De provincie maakt daarbij onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Hierbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een ontwikkeling aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die wel aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau in wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. En bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening. Voor ruimtelijke kwaliteit zijn drie beschermingscategorieën te onderkennen (zie ook paragraaf 6.2.2, Zuid-Hollandse Omgevingsverordening) met bijpassende gebiedstypen.

Planspecifiek

Kwaliteitskaart

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

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Veencomplex - Veen'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast bevinden zich hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling. Met het beoogd voornemen wordt bestaande bebouwing gesloopt en wordt op

dezelfde locatie nieuwe bebouwing gerealiseerd. Zoals ook blijkt uit de analyse in het kader van de risico's van klimaatverandering is de planlocatie zeer gevoelig voor bodemdaling. Bij verder uitwerking van de plannen zal dan ook aandacht worden besteed aan de bodemdaling.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich 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. 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 wordt aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de contrasten tussen het (oude) bovenland (hooggelegen, besloten, kleinschalig karakter) en de aangrenzende droogmakerijen (laaggelegen, grootschalig, weids). Met het voornemen worden de bestaande kassen gesloopt. De beoogde woningen komen op de locatie waar zich momenteel bestaande bebouwing bevindt. Desalniettemin voorziet de beoogde ontwikkeling in een kleine verbetering van de openheid van het landschap. De realisatie van de twee woningen doet daarmee geen afbreuk aan de zichtbaarheid van de onverveende bovenlanden. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de ambitie van de provincie voor de laag van cultuur- en natuurlandschappen.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied valt (deels) binnen het gebied dat is aangewezen voor 'Stads- en dorpsrand'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Omdat het beoogd initiatief enkel toeziet op het slopen van verbouwing en de realisatie van twee nieuwe woningen is er geen sprake van een invloed op de stads- en dorpsrand.

Beleidskeuzes

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

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Dorpen en historische kern

De planlocatie is volgens de kaartlaag 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied' gelegen in de 'Historische kern' en 'Dorp'. Het behoud en versterking van de historische kernen is gewenst. De specifieke kwaliteiten van de oude linten binnen de dorpskern dienen als uitgangspunt en inspiratie bij transformaties. Vanuit de historische kernen wordt de water- en kadestructuur waar mogelijk ingezet om verbindingen met het buitengebied te verbeteren. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Het eigen karakter van het historisch centrum wordt opgezocht en versterkt. Het slopen van de bestaande bebouwing en de realisatie van de twee nieuwe woningen doet geen afbreuk aan de kwaliteit in het stads- en dorpsgebied.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de provinciale ambities uit de Omgevingsvisie.

6.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De geconsolideerde versie dateert van 30 april 2026. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid, zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 7.43c van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

a. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
b. 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.
c. 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.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van ‘inpassen’, omdat het planvoornemen een ruimtelijke ontwikkeling is die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De voorgenomen ontwikkeling betref het slopen van bestaande bebouwing en het realiseren van twee woningen. Het realiseren van woningen op deze locatie aan het bebouwingslint van de Langeraarseweg wordt passend geacht binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Bovendien blijkt uit dat aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart wordt voldaan.

Tevens is de planlocatie gelegen in ‘Beschermingsgebied 3’. 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. Omdat nieuwe bebouwing wordt toegevoegd ter plaatse van bestaande bebouwing is er geen sprake van een aantasting van de gebiedskenmerken van het landschap. De schaal en maat van de beoogde woningen zal aansluiten op de woningen die reeds in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het groene karakter van het landschap wordt met de sloop van de kassen versterkt. Het realiseren van woningen aan de Langeraarseweg, wordt gezien de reeds aanwezige woningen aan het lint, passend geacht op deze locatie. De herkenbaarheid en ontstaansgeschiedenis van het landschap gaat met de beoogde ontwikkeling niet verloren. Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat de kwaliteiten van het landschap als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet aangetast worden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: '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'. Eerder is ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat de ladder voor duurzame verstedelijking verder niet relevant is voor de beoogde ontwikkeling.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico’s van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico’s ten aanzien van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte. Om de risico’s van de klimaatverandering ter plaatse de planlocatie in beeld te brengen is de kaartviewer van de klimaateffectatlas geraadpleegd. Wateroverlast, droogte en hitte vormen ter plaatse van de planlocatie geen risico. Omdat de planlocatie is gelegen in het veen is er wel sprake van sterke tot zeer sterke bodemdaling. Dit betekent dat bij de bouw van de woning nadrukkelijk aandacht zal moeten worden besteed aan deze bodemdaling. Tevens is ter plaatse van de planlocatie sprake van een grote overstromingskans. Bij de verdere uitwerking zal aandacht worden besteed aan deze risico betreft de bodemdaling en het overstromingsgevaar. Naar verwachting vormen de risico’s in zoverre verder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, mits voldoende maatregelingen worden genomen bij de bouw van de woning in het kader van de risico’s van klimaatverandering.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale omgevingsagenda Holland Rijnland

Op 11 juni 2021 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude gezamenlijk de eindversie van de Regionale Omgevingsagenda gepresenteerd. De omgevingsagenda van de regio Holland-Rijnland bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Dat leidt tot de integrale hoofdopgave: zoeken naar balans. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevende keuzes voor de toekomst. In ieder geval stelt de regio zichzelf de volgende doelen:

- versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
- realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
- investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
- creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
- bieden van een toekomstperspectief voor het landschap.

Met de Regionale Omgevingsagenda zet de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.

Planspecifiek

De Omgevingsagenda heeft een hoog abstractieniveau; op perceelsniveau worden hierover geen uitspraken gedaan. Het slopen van kassen levert een bijdrage aan het opruimen van glas. Kansen worden gecreëerd om het landschap te versterken door open ruimten te creëren. Het planinitiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Regionale omgevingsagenda Holland Rijnland.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Nieuwkoop

In juli 2021 is de omgevingsvisie voor de gemeente Nieuwkoop vastgesteld. Nieuwkoop positioneert zich als een "Groene Gemeente met Karakter", vanwege de focus op ‘gelukkige mensen’, ‘sterke dorpen’ en ‘groene toekomst’. In het kader van de Omgevingswet beschrijft deze omgevingsvisie welke kwaliteiten, zoals het groene en weidse karakter van de gemeente, gewaarborgd moeten worden en aan welke ontwikkelingen er ruimte geboden wordt, om de leefomgeving toekomstbestendig te maken.

In de visie worden zeven kernwaarden benadrukt die belangrijk zijn voor de leefomgeving van Nieuwkoop:

a. Rust en ruimte
b. Weids landschap
c. Bijzondere natuur
d. Centrale ligging
e. Dorps karakter
f. Levendige dorpen
g. Saamhorigheid

Deze waarden vormen de basis voor de toekomstige ontwikkelingen en het beleid binnen de gemeente.

Planspecifiek

De voorgestelde ontwikkeling sluit aan op twee kernwaarden van de Omgevingsvisie Nieuwkoop, namelijk kernwaarde 5. Het voornemen voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen aan het bebouwingslint van de Langeraarseweg. Met de beoogde ontwikkeling komen de bedrijfsactiviteiten op de locatie te vervallen. Het realiseren van twee vrijstaande woningen past binnen het dorps karakter van Langeraar. Er wordt een bijdrage geleverd aan de verduurzaming van de woningmarkt en er wordt een toevoeging gedaan om een mix van historische en nieuwe bebouwing te realiseren. Met het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten op het perceel wordt daarmee de hinder op omliggende gevoelige functies beperkt. Omdat de voorgenomen ontwikkeling toeziet op de bouw van twee woningen op een perceel met bestaande (bedrijfs)bebouwing, is er geen sprake van een nieuwe ingebruikname van het open landschap. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie van de gemeente Nieuwkoop.

6.4.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025 en Addendum bij de Woonvisie

De Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025 beschrijft het gemeentelijke woonbeleid op hoofdlijnen. De visie gaat uit van drie overkoepelende thema's: Nieuwkoop als aantrekkelijke woongemeente, het bieden van voldoende en betaalbare woningen en aandacht voor wonen met zorg en welzijn. In het addendum bij de Woonvisie zijn deze thema's geactualiseerd en geconcretiseerd, mede vanwege veranderingen op de woningmarkt en in het woonbeleid. Daarbij blijft het uitgangspunt dat woningbouw moet bijdragen aan een hoogwaardig woon- en leefklimaat en moet passen bij de behoefte en het karakter van de dorpen.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in de sloop van bestaande bebouwing, waaronder kassen en bedrijfsbebouwing, en de realisatie van twee vrijstaande woningen. Daarmee neemt het aantal woningen per saldo niet toe, maar wordt de bestaande situatie planologisch en ruimtelijk verbeterd. De bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de nieuwe woningen worden ingepast binnen het bestaande bebouwingslint aan de Langeraarseweg. De ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt uit de woonvisie dat nieuwe woningen moeten passen bij de kwalitatieve vraag en bij het karakter van de dorpen. Ook sluit het initiatief aan bij het addendum, waarin wordt ingezet op zorgvuldig bouwen op vrijkomende locaties en een gezonde, groene leefomgeving. Gelet op de kleinschalige aard van het initiatief, de ligging in bestaand bebouwd gebied en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is het plan niet in strijd met de Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025 en het Addendum bij de Woonvisie.

6.4.3 Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025

De Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025 heeft tot doel sociale en betaalbare woningbouw te stimuleren en daarmee de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. De verordening is van toepassing op woningbouwprojecten binnen de gemeente Nieuwkoop die mogelijk worden gemaakt met een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan. Uitgangspunt is dat projecten in beginsel ten minste 50% betaalbare woningbouw bevatten, bestaande uit 30% sociale huur en 20% middenhuur en/of goedkope koop. Voor kleinere projecten is in de verordening een projectspecifieke tabel opgenomen. Voor projecten van één of twee woningen geldt dat deze woningen volledig vrij invulbaar zijn.

Planspecifiek

Het voorliggende plan wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het omgevingsplan en valt daarmee in beginsel binnen de reikwijdte van de verordening. Het initiatief betreft echter een kleinschalige ontwikkeling van twee vrijstaande woningen. Voor een project van twee woningen schrijft de tabel uit artikel 3.5 geen sociale huurwoning en geen middenhuur- of goedkope koopwoning voor; beide woningen zijn vrij invulbaar. Ook als de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie als toegevoegde woning wordt beschouwd, leidt dit gelet op de beperkte omvang van het project niet tot een verplicht aandeel betaalbare woningbouw. Daarnaast is sprake van vervangende nieuwbouw en bedrijfssanering, waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten en kassen verdwijnen. De verordening biedt voor dergelijke ontwikkelingen, die primair zijn gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering, de mogelijkheid dat het college bepaalt dat geen storting in het Woonfonds is vereist. Daarmee vormt de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025 geen belemmering voor het initiatief.

6.4.4 Duurzaamheidsprogramma Nieuwkoop 2025-2028

Het Duurzaamheidsprogramma Nieuwkoop 2025-2028 vormt de uitwerking van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid voor de komende jaren. De gemeente werkt daarin aan de verduurzaming van Nieuwkoop aan de hand van de thema's energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, mobiliteit en verduurzaming van de eigen organisatie. Deze thema's hangen met elkaar samen: maatregelen voor energietransitie dragen bijvoorbeeld bij aan een schonere leefomgeving, terwijl biodiversiteit en vergroening bijdragen aan klimaatadaptatie. Het programma is op 30 januari 2025 vastgesteld en bevat projecten en activiteiten voor de periode 2025-2028.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling biedt aanknopingspunten om invulling te geven aan de ambities uit het Duurzaamheidsprogramma. De bestaande bebouwing, waaronder de kassen en bedrijfsbebouwing, wordt gesloopt en vervangen door twee nieuwe woningen. In de huidige situatie is sprake van circa 1.994 m² bebouwing; door de sloop en herinrichting van het perceel neemt de hoeveelheid bebouwing en verharding aanzienlijk af. Dit draagt bij aan een klimaatadaptievere inrichting, met meer ruimte voor groen, tuin en water. Daarnaast worden de woningen als nieuwbouw gerealiseerd en zullen deze moeten voldoen aan de actuele eisen voor energiezuinigheid. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan kan aanvullend in-

vulling worden gegeven aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Gelet hierop is het initiatief in overeenstemming met de uitgangspunten van het Duurzaamheidsprogramma Nieuwkoop 2025-2028.

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Het voornemen voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van twee vrijstaande woningen. Er zijn reeds twee woningen op de percelen aanwezig. Omdat de bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd, is de verwachting dat de verkeersgeneratie vergeleken met de bestaande situatie in de beoogde situatie zal afnemen.

Met behulp van de CROW publicatie 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering' is de verkeersgeneratie van de beoogde situatie in beeld gebracht. Voor een vrijstaande woning in een 'weinig stedelijk'-woonmilieu in de 'rest bebouwde kom' geldt een verkeergeneratie van 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. In totaal is er in de beoogde situatie sprake van een verkeersgeneratie van 16,4 voertuigbewegingen per etmaal. Omdat er in de huidige situatie reeds twee woningen aanwezig zijn, maar er ook bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn, kan aangenomen worden dat de Langeraarseweg de toekomstige verkeersgeneratie op kan vangen. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.1.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is de 'Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021' gehanteerd. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied, met een gebruiksoppervlakte groter dan 130 m², geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er in totaal op eigen terrein 5.0 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De exacte inrichting van het plangebied zal in het vervolg verder uitgewerkt worden. Gezien de opzet van beide percelen is de verwachting dat aan de parkeernorm kan worden voldaan. Beide percelen beschikken in de toekomstige situatie over voldoende ruimte. Gesteld kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.2 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen

worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschap wegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden geluidgevoelige objecten gerealiseerd (woningen). De woningen zijn gelegen in de geluidszone van de Langeraarseweg. In dat kader dient in beeld worden gebracht of ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau. Voor de beoogde ontwikkeling is een geluidsonderzoek uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 8 oktober 2025, zie bijlage Akoestisch rapport).

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat ter plaatse van de woning gelegen direct aan de Langeraarseweg op drie rekenpunten sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB. Het grootste gezamenlijke geluid is 62 dB op de voorgevel van de noordelijke woning. Volgens het Bbl moet de minimale karakteristieke geluidwering van de gevel (62 - 33) = 29 dB zijn waardoor een acceptabel woon- en leefklimaat geborgd wordt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient door middel van een gevelwering-onderzoek aangetoond te worden dat er voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) te realiseren is. Hiermee voldoet het plan aan de kaders van het Bkl.

De grenswaarde van 70 dB wordt in de beoogde situatie niet overschreden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aan de hand van een gevelweringsonderzoek aangetoond worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) te realiseren is. De uitwerking hiervan zal in het vervolgtraject plaatsvinden. Gesteld kan worden dat, mits de aanvullende maatregelen worden genomen, het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.3 Activiteiten en milieuzonering

De ‘Vereniging van Nederlandse Gemeenten’ (VNG) heeft in 2024 de uitgave ‘Activiteiten en milieuzonering 2024’ gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Het begrip ‘milieuhinderlijke activiteiten’ wordt gehanteerd om alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Onder een milieugevoelige activiteit wordt een activiteit verstaan waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan voorzien in een set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.

Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied of op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone ‘geluid verruimd’ toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone ‘geluid beperkt’ toegepast worden. In dat geval mag er maximaal 45 dB(A) op de grens van het rustig woongebied geproduceerd worden.

Voor geur geldt de basiswaarde 0,5 ouE/m³ als 98-p en 2 ouE/m³ als 99,9-p traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied of vanaf de eigen terreingrens. Ook voor geur kan de gemeente een zone 'verruimd' of 'beperkt' aan een bedrijventerrein of werkterrein toekennen.

Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype 'rustig woongebied' en 'gemengd gebied met wonen'. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonering vormgeven, zoals die volgens deze handreiking wel gelden op een bedrijventerrein en andere werkterreinen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

Bestaande activiteit

Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe milieuwaarden voor geur en geluid, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Voor de bestaande activiteiten kan daarom een overgangsbepaling worden opgenomen op basis waarvan een bestaande, maar niet onderkende overschrijding van de waarden onder voorwaarden kan worden voortgezet. Het moet gaan om een rechtmatige en feitelijk aanwezige geluid- of geurbelasting, ten tijde van de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.

Andere milieuthema's dan geur en geluid

Een groot aantal milieuthema's is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de VNG-handreiking niet op deze milieuthema's is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.
- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee reguliere woningen gerealiseerd. Woningen zijn geluid- en milieugevoelige functies. Daarom moet worden beoordeeld of ter plaatse van deze gevoelige bestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast moet inzichtelijk worden gemaakt of milieubelastende activiteiten in de omgeving niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van het plan.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich voornamelijk woningen. Direct ten noordoosten van de planlocatie liggen gronden die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn voorzien van een bedrijfsbestemming.

Aan de hand van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is beoordeeld welke activiteiten hier mogelijk zijn en welke richtafstanden daarbij horen. Volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan

zijn ter plaatse bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Voor milieucategorie 2 geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter.

Het plangebied en het aangrenzende bedrijfsperceel worden van elkaar gescheiden door een watergang van circa 2,5 meter breed, waarmee sprake is van een fysieke en functionele scheiding tussen beide percelen. Voor de woning aan de Langeraarseweg 97 bedraagt de afstand tot het bouwvlak van het bedrijfsperceel circa 10 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand voor milieucategorie 2. Voor de woning aan de Langeraarseweg 95 is de afstand tot het bouwvlak kleiner dan de richtafstand. Deze afwijking wordt echter aanvaardbaar geacht, gelet op de volgende omstandigheden:

- een deel van de planlocatie wordt in de huidige situatie reeds gebruikt voor wonen, waardoor geen sprake is van een nieuwe, gevoelige functie in een voorheen volledig onbelaste situatie;
- de omgeving wordt gekenmerkt als gemengd gebied, waarin een zekere mate van functiemenging gebruikelijk en aanvaardbaar is;
- de toegestane bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot milieucategorie 2, waarvoor relatief geringe milieueffecten gelden;
- er zijn geen concrete aanwijzingen dat bestaande of potentiële bedrijfsactiviteiten feitelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering;
- In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt ten behoeve van wonen en vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat de potentiële bedrijfsactiviteiten met de beoogde ontwikkeling niet worden belemmerd en dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het aspect activiteiten en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.4 Luchtkwaliteit

Op grond van de artikelen 5.50 en 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden bepaalde regels voor de luchtkwaliteit wanneer er plannen zijn om een autoweg, snelweg of tunnel aan te leggen. Dit geldt ook als een gemeente onderdeel is van een aangewezen stedelijk gebied en er milieubelastende activiteiten gepland zijn die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden. Bij het aanpassen van het omgevingsplan moeten de normen voor luchtkwaliteit worden nageleefd.

Soms kan gebruik worden gemaakt van de 'niet in betekenende mate' argumentatie. Dit betekent dat de activiteiten die door de wijziging van het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, zo weinig bijdragen aan de vervuiling dat ze geen significante toename van schadelijke stoffen in de lucht veroorzaken.

In alle andere gevallen moet onderzoek worden gedaan naar de impact van de activiteiten op de luchtkwaliteit om te bepalen of aan de geldende normen wordt voldaan.

Planspecifiek

Voor de volgende activiteiten geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor (NO2) en fijnstof (PM10), want de activiteit draagt dan per definitie NIBM bij aan de luchtverontreiniging. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling kan deze bij voorbaat als een NIBM-project worden beschouwd.

Wel is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied (receptor: 27364328_15845303). Uit het CIMLK blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarden van 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5 en 40 µg/m³ voor zowel fijnstof PM10 als stikstofdioxide. De specifieke waarden zijn 7,6 µg/m³ PM2,5, 15,0 µg/m³ PM10 en 11,8 µg/m³ NO2.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

7.5 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande

wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m^2. Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing op het perceel gesloopt. Vervolgens worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan beschikken de gronden van het plangebied over de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor de gronden met deze bestemming geldt dat er bij werkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld of een oppervlakte groter hebben dan 10.000 m^2 archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze grenzen niet overschreden. Het laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht. Binnen het plangebied of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen monumentale objecten. Tevens beschikt de planlocatie verder niet over cultuurhistorische waarden.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een belemmering van het aspect archeologie en cultuurhistorie.

7.6 Bodem

Volgens de instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl moeten er in het omgevingsplan regels staan die de kwaliteit van de bodem waarborgen bij bouwactiviteiten op bodemgevoelige locaties. Het omgevingsplan kan toestaan dat er op locaties gebouwd wordt waar de bodemnormen worden overschreden, mits er sanerende of andere beschermende maatregelen worden genomen.

Daarnaast moet het omgevingsplan ten minste een meldingsplicht bevatten voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Ook moeten er regels worden opgenomen die ervoor zorgen dat sanerings- en andere beschermende maatregelen worden gehandhaafd.

Verder moeten er in het omgevingsplan regels staan over het in de grond brengen van grond en baggerspecie. Het omgevingsplan kan een bodembeheergebied aanwijzen en de landbodem indelen in verschillende bodemfunctieklassen.

Planspecifiek

Aangezien de functie voor een deel van het plangebied wijzigt naar woondoeleinden is een bodemonderzoek uitgevoerd door Grondslag B.V. te Kamerik (Grondslag, d.d. 2 mei 2025, zie bijlage Bodemonderzoek). De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor het beoogde gebruik van de locatie. Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

In de grond is geen sterke verontreiniging aangetoond. Voor graafwerkzaamheden (zonder saneringsdoelstelling) zijn daarom de volgende regels van toepassing:

- Geen meld- of informatieplicht bij grondverzet minder dan 25 m^3 of grondverzet met alleen tijdelijke uitname.
- Een informatieplicht indien er sprake is van meer dan 25 m^3 grondverzet, waarbij (een deel van) de grond wordt afgevoerd. Dit betreft een milieubelastende activiteit Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (Besluit Activiteiten Leefomgeving). Ten

minste een week voor het begin van de activiteit dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden via het landelijke Omgevingsloket.

De ODWH heeft het verkennend bodemonderzoek van 2 mei 2025 beoordeeld per brief met kenmerk 2691240 en zaaknummer 714945 (13 augustus 2025). Daarin is gesteld dat het onderzoek niet volledig is voor het aspect bodem en dat aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd (Grondslag, d.d. 11 november 2025, zie bijlage Aanvullend bodemonderzoek), met de volgende uitkomsten:

- In de boven- en ondergrond zijn plaatselijk bodemvreemde bijmengingen waargenomen in de vorm van baksteen fragmenten en in mindere mate sporen glas en koolas. Plaatselijk is een slakkenlaag aangetroffen met een dikte van 30 centimeter.
- Uit de uitsplitsing van het mengmonster BG01 (boringen 4, 5 en 6) blijkt dat alleen het traject van 0,6-0,9 m-mv bij boring 5a sterk verontreinigd is met lood. De verontreiniging is in voldoende mate afgeperkt en er is sprake van een puntverontreiniging.
- De boven- en ondergrond zijn hooguit licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Bij de voormalige gebruiker is door Grondslag navraag gedaan naar het gebruik van de locatie. Er is schriftelijk verklaard dat er op de locatie nooit gebruik is gemaakt van de stoffen die op de lijst van gewasbeschermingsmiddelen staan, als vermeld in tabel 2.2. van het 'Handelingskader bodemonderzoek niet genormeerde gewasbeschermingsmiddelen' (Witteveen+Bos, 21 januari 2025). Daarom zijn aanvullende analyses niet noodzakelijk.

Uit het vervolgonderzoek volgt dat de onderzoeksresultaten geen belemmering vormen voor het beoogde gebruik van de locatie. Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem in het kader van de bouw van een bodemgevoelig gebouw.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.7 Omgevingsveiligheid

Bij het wijzigen van een omgevingsplan moet volgens artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)rekening worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises. Dit omvat het voorkomen, beperken en bestrijden van dergelijke incidenten, het waarborgen van de veiligheid van personen en het voorzien in geneeskundige hulpverlening.

Specifiek voor activiteiten die gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines omvatten, zijn gedetailleerde instructieregels opgesteld. Deze regels hanteren een systeem van plaatsgebonden risico's en aandachtsgebieden om de nadelige gevolgen voor de externe veiligheid te beheersen.

Bij wijzigingen van het omgevingsplan moet een plaatsgebonden risico van 10^6 in acht worden genomen, wat betekent dat het risico op overlijden van een persoon tot één geval per miljoen jaar beperkt moet blijven. Er is ook een motiveringsverplichting voor het toestaan van kwetsbare gebouwen binnen aandachtsgebieden, en voor zeer kwetsbare gebouwen moet een voorschriftengebied worden aangewezen.

Aandachtsgebieden zijn zones waar mensen zonder extra maatregelen niet voldoende beschermd zijn tegen gevaren zoals brand, explosies en giftige stoffen. De gemeente bepaalt welke maatregelen nodig zijn om de veiligheid in deze gebieden te waarborgen.

Voorbeelden van aandachtsgebieden zijn:

- Brandaandachtsgebieden (BAG): Gebieden met een warmtestraling van maximaal 10 kW/m^2.
- Explosieaandachtsgebieden (EAG): Gebieden met een warmtestraling van maximaal 35 kW/m^2 bij een Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion (BLEVE-explosie) en een overdruk van maximaal 10 kPa bij andere explosies.
- Gifwolkaandachtsgebieden (GAG): Gebieden waar blootstelling aan een gevaarlijke stof dodelijk kan zijn, begrensd tot 1,5 km voor ruimtelijke ontwikkeling.

Een brandvoorschriftengebied en een explosievoorschriftengebied zijn locaties die in een omgevingsplan kunnen worden aangewezen als er een brandaandachtsgebied of explosieaandachtsgebied is toegelaten en waar de eis van artikel 4.90 van het Besluit bouwwerken leefomgeving geldt. In een omgevingsplan

worden deze aandachtsgebieden aangewezen als voorschriftengebieden, tenzij er wordt afgezien van aanwijzing of een kleiner gebied wordt aangewezen. Dit geldt niet voor locaties met zeer kwetsbare gebouwen. Voor zeer kwetsbare gebouwen moet altijd een brand- of explosievoorschriftengebied worden aangewezen. De grenzen van deze gebieden worden vastgelegd in het omgevingsplan. Bepaalde activiteiten zijn uitgezonderd van deze aanwijzingen volgens bijlage VII van het besluit.

Naast gevaarlijke stoffen kunnen andere activiteiten ook branden, rampen of crises veroorzaken. De Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan van Brandweer Nederland wijst thema's aan zoals bluswater, natuurbranden, windturbines, overstromingen, evenementen, gebruik van gebouwen en rookoverlast.

Bij het opstellen van een omgevingsplan moet worden aangesloten bij deze handreiking om een veilige leefomgeving te garanderen.

Planspecifiek

Met behulp van de risicokaart van de Atlas Leefomgeving is geïnventariseerd of er in de omgeving van de planlocatie risicovolle activiteiten aanwezig zijn en of sprake is van de vervoer van gevaarlijke stoffen via spoor, weg of water of door buisleidingen. Uit de inventarisatie blijkt dat er in de omgeving geen relevante activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden en er geen sprake is van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, weg of water of door buisleidingen. Gesteld kan worden dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.8 Natuur

Een van de thema's die op grond van de Omgevingswet deel uitmaakt van de fysieke leefomgeving, is de natuur. Deze wet verplicht bestuursorganen om bij hun werkzaamheden te zorgen voor de bescherming van natuurwaarden. Dit betekent dat zij, in lijn met Europese richtlijnen, kwetsbare soorten en gebieden moeten beschermen. Dit gebeurt onder andere door de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur te beperken.

Het nationale beleid richt zich op de bescherming van soorten die zijn aangewezen in de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de nationaal beschermde soorten. Gebiedsbescherming betreft Natura 2000-gebieden, het Natuur Netwerk Nederland, provinciaal beschermde gebieden (zoals het belangrijk weidevogelgebieden, groene buffer etc.) en houtopstanden. Ook faunabeheer is een belangrijk onderdeel van natuurbescherming onder de Omgevingswet.

Hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat regels over activiteiten die invloedkunnen hebben op Natura 2000-gebieden, wilde dieren en planten, en houtopstanden en houtproducten. Het Bal biedt ook de mogelijkheid om, in afwijking van deze regels, maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan.

In hoofdstuk 3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels over de bescherming van habitats en soorten. De provincie is verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen voor het behoud en herstel van habitats en soorten, het in stand houden van Natura 2000-gebieden, en het bestrijden van invasieve exoten en verwilderde dieren. Op basis van het Bkl moet een programma worden opgesteld om de uitstoot en neerslag van stikstof te verminderen en de natuur te verbeteren. Dit programma kan invloed hebben op de omgevingsplannen van gemeenten. Daarnaast kunnen gemeenten een eigen programma opstellen om stikstof aan te pakken.

De provincie kan haar beschermingsdoelen via instructieregels aan gemeenten opleggen. Gemeenten moeten deze instructieregels volgen bij het opstellen van hun omgevingsplan.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden kassen en bestaande (bedrijfs)woningen gesloopt. In dat kader dient te worden beoordeeld of de voorgenomen ingrepen van invloed zijn op beschermde soorten en gebieden. Voor de beoogde ontwikkeling is daarom een quickscan natuur uitgevoerd (WMC B.V., d.d. 1 september 2025, zie bijlage Quickscan flora en fauna).

Beschermde soorten

Uit de uitgevoerde bureaustudie en biotooptoets volgt dat het onaannemelijk is dat vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Het plangebied biedt geen geschikt biotoop voor beschermde zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vleermuizen of beschermde vaatplanten. Ook zijn

geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen. Daarmee kunnen significant nadelige effecten op beschermde flora en fauna worden uitgesloten.

Beschermde gebieden

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Ter Aar en maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of van andere beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, ligt op een afstand van circa 6,9 kilometer.

Gelet op deze afstand en de kleinschalige aard van de voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden, waaronder Natura 2000-gebieden, op voorhand worden uitgesloten.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig die vallen onder de bescherming van de Omgevingswet. De voorgenomen werkzaamheden leiden derhalve niet tot het vellen van beschermde houtopstanden. Het aspect houtopstanden vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Zorgplicht

Wel geldt op grond van de Omgevingswet de wettelijke zorgplicht. Deze zorgplicht heeft betrekking op eventueel aanwezige algemene soorten, waaronder amfibieën, zoogdieren en vissen, die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden verstoord of gedood zouden kunnen worden. In de quickscan zijn hiervoor zorgplichtmaatregelen opgenomen, gericht op het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van negatieve effecten op van nature in het wild levende dieren.

Om te borgen dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geen overtreding van de zorgplicht plaatsvindt, dienen de in hoofdstuk 6 van de ecologische quickscan opgenomen maatregelen in acht te worden genomen. Het bevoegd gezag kan deze borging vormgeven door in de te verlenen omgevingsvergunning op te nemen dat bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening moet worden gehouden met de zorgplichtmaatregelen uit de quickscan.

Daarnaast kan ervoor worden gekozen om ter verdere borging een ecologisch werkprotocol op te stellen. In dit protocol worden redelijke maatregelen vastgelegd om negatieve gevolgen voor (eventueel) aanwezige van nature in het wild levende dieren te voorkomen. Indien een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld, dient dit voorafgaand aan de uitvoering beschikbaar te zijn en onderdeel uit te maken van de te verlenen omgevingsvergunning, zodat alle uitvoerende partijen aantoonbaar op de hoogte zijn van de geldende zorgplichtmaatregelen.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.9 Water

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

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt 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.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk

staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van twee woningen. In de huidige situatie beschikt het plangebied over ongeveer 1.994 m² aan bebouwing. Deze bebouwing wordt gesloopt. Met het voornemen is daarmee sprake van een aanzienlijke afname in bebouwing en verharding. Het nemen van specifieke maatregelen ten behoeve van watercompensatie wordt niet nodig geacht. De planlocatie is verder niet gelegen in een regionale of primaire waterkering of in de beschermingszone van een waterkering. Met het beoogd voornemen wordt een nieuwe kavelsloot gegraven tussen de twee beoogde nieuwe percelen. Het graven van nieuw oppervlaktewater dient in samenspraak met het Hoogheemraadschap plaats te vinden. Dit zal in het vervolg verder uitgewerkt worden. Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

7.10 Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een mer is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van mer-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit mer Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije merbeoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een mer-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een mer-beoordelingsplicht.

Een mer-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen:
- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de mer-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de mer-richtlijn.

De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:
a. de kenmerken van het project
b. de plaats van het project
c. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

Onderhavig plan kan in abstracte zin worden bezien als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of daarvan daadwerkelijk sprake is, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij met name de aard en omvang van de ontwikkeling, de ligging en de bestaande planologische en feitelijke situatie relevant zijn.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van slechts twee woningen binnen het stedelijk gebied van de kern Langeraar, op een locatie waar reeds bebouwing en woongebruik aanwezig zijn. Gelet op de zeer beperkte schaal en de bestaande situatie is dit plan niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van categorie J11. Dit sluit aan bij jurisprudentie waaruit volgt dat kleinschalige woningbouw (waaronder twee woningen) in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd (o.a. ECLI:NL:RVS:2019:1879). Ook gelet op het feit dat de locatie is gelegen in het stedelijk gebied van de kern Langeraar, met reeds één woning en diverse bedrijfsopstallen, maakt dat hier geen sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Daarmee geldt geen mer-(beoordelings)plicht en is verdere toetsing aan het aspect mer niet aan de orde.

8 Financiële haalbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Omdat er met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een bouwplan zal er met de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten moeten worden. Dit zal in het vervolgstadium met de gemeente afgestemd worden. Het plan is economisch uitvoerbaar.

9 Conclusie

9.1 Conclusie

Met het beoogd initiatief wordt bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt en worden de twee reguliere woningen gerealiseerd. Omdat het initiatief daarmee relatief van beperkte invloed is op de omgeving zijn, uit een toetsing aan de beleidsdocumenten van het rijk, provincie, regio en de gemeente geen belemmeringen. Ook blijkt uit een analyse dat de aspecten fysieke leefomgeving en milieu geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie (EFTAL).

I Overzicht Documentenbijlagen

Participatieverslag	/join/id/pubdata/gm0569/2026/9aa2a01fd20f48e0b2e35c36e92d2eca/nld@2026-09-22;06414627
Akoestisch rapport	/join/id/pubdata/gm0569/2026/01b708dc15e04ba5a0e5b9258add8ac8/nld@2026-09-22;06414627
Bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0569/2026/4c8566a509384756b65b2182ff61c971/nld@2026-09-22;06414627
Aanvullend bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0569/2026/1791edfc2ad8442e9506bf921357a3b6/nld@2026-09-22;06414627
Quickscan flora en fauna	/join/id/pubdata/gm0569/2026/0d0f9be91a6f43a4aa33328451811ac4/nld@2026-09-22;06414627