nieuwkoop

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Nieuwkoop

Nr. 453209

28 september 2026

Ontwerpbesluit "omgevingsplanwijziging - Toegang 1, Woerdense Verlaat"

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

Artikel I

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

Artikel II

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

Artikel III

Op 10 september 2026 is het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging al gepubliceerd. Op 14 september 2026 is de kennisgeving ontwerpbesluit gepubliceerd, waarna de terinzagelegging op 15 september 2026 is gestart.
Kort na de start van de terinzagelegging bleek dat de publicatie van het ontwerpbesluit onvolledig was, omdat de motivering ontbrak. Hierop is op 22 september 2026 een rectificatie van de kennisgeving ontwerpbesluit gepubliceerd, waarmee de terinzagelegging per 23 september 2026 is beëindigd.
Via deze publicatie wordt het volledige ontwerpbesluit gepubliceerd op basis waarvan de terinzagelegging opnieuw zal worden gestart. Meer informatie over de terinzagelegging wordt binnenkort via een nieuwe kennisgeving ontwerpbesluit bekend gemaakt.

Artikel IV

“Omgevingsplanwijziging – Toegang 1 Woerdense Verlaat” voorziet in een functiewijziging van een agrarisch bouwvlak naar een woonfunctie. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden als reguliere woning en er wordt een woning toegevoegd op basis van ‘Ruimte voor Ruimte’.
Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop op 1 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 TOEGANG 1 WOERDENSE VERLAAT

Afdeling 21.3.1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 21.201 Toepassingsbereik

De regels van deze titel gelden ter plaatse van het projectgebied 'Projectgebied - Toegang 1, Woerdense Verlaat', tenzij is bepaald dat een regel slechts in een gedeelte van dat gebied geldt.

Artikel 21.202 Begripsbepalingen

1. **Begripsbepalingen**
   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 21.3 van dit omgevingsplan.

2. Voor de toepassing van titel 21.3 wordt verstaan onder:
   a. Plan: hoofdstuk 21 titel 21.3 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. Aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
e. Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.
f. Archeologisch onderzoek: het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.
g. Bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
h. Bebouwingsgrens: de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan.
i. Bedrijf: een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
j. 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.
k. 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.
l. Bestaande bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van de omgevingsplanwijziging hoofdstuk 21 titel 21.3 voor het 'Projectgebied - Toegang 1, Woerdense Verlaat' aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, met uitzondering van bebouwing die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
m. Functiegrens: de grens van een vlak met een toegedeelde functie.
n. Functievlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.
o. Bouwgrens: de grens van een bouwvlak.
p. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
q. Bouwperceelgrens: de grens van een bouwperceel.
r. Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
s. Cultuurhistorische waarde: de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.
t. Dagrecreatie: vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf toegelaten is.
u. Extensief recreatief medegebruik: vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden met een extensief karakter, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen.
v. Gedeeltelijk vernieuwen: Het op onderdelen vernieuwen of aanpassen van een bouwwerk, zonder dat deze wordt vergroot of in fasen geheel wordt afgebroken en herbouwd.
w. Grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering in overwegende mate afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond welke tot dat bedrijf behoort zoals een akkerbouwbedrijf en een grondgebonden veehouderij, met uitzondering van glastuinbouw, sierteelt, fruit- en boomteelt en bosbouw.
x. Hoofdverblijf: het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres.
y. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren.
z. Natuurwaarde: de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora- en fauna en de gestelde instandhoudingsdoelen.

aa. Nutsvoorzieningen: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
ab. 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.
ac. Perceelsgrens: een grens van een bouwperceel.
ad. Prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
ae. Seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
af. Smartshop/growshop: een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.
ag. Voorgevel: naar de weg (als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994) 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. Indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s).
ah. Waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit
ai. Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Afdeling 21.3.2 GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN

Paragraaf 21.3.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.203 Meet- en rekenbepalingen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
a. 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 dien verstande dat boven de goothoogte geen platte daken zijn toegestaan.
b. 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.
c. De bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
d. De hoogte van een windturbine: vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.
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. De oppervlakte van een woonschip: de neerwaartse projectie van het dakvlak, vermeerderd met steigers en plankieren boven de waterlijn.
g. Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
h. Maaiveld: de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van de inwerkingtreding van titel 21.3 van het omgevingsplan.
i. 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.
j. Vloeroppervlak: de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Afdeling 21.3.3 REGELS OVER FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 21.204 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de in artikel 21.205 tot en met 21.210 aan een locatie toegedeelde functies.

Artikel 21.205 Agrarisch - Onbebouwd

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Agrarisch - Onbebouwd - Toegang 1'

2. **Functieomschrijving**
   De voor 'Agrarisch - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:
   a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
   b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in artikel 21.209 aangeduide landschapstypen;
   c. de bescherming en instandhouding van de ecologische verbindingsfunctie van deze gronden;
   d. wegen en paden;
   e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, oppervlaktewaterberging, bruggen en duikers;
   f. extensief recreatief medegebruik;
   g. nutsvoorzieningen;
   met de daarbij behorende bebouwing, erven, in- en uitritten, en voorzieningen waaronder begrepen kavel- en ontsluitingspaden.

3. **Beoordelingsregels voor het bouwen**
   Uitsluitend de volgende bouwwerken mogen worden gebouwd:
   a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 15m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter;
   b. kleinschalige en openbare extensief recreatieve medegebruiksvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.
   c. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat voor landbouwhekken een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter is toegestaan.

4. **Verbod werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren**
   Het is verboden om op de voor 'Agrarisch - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning of in afwijking daarvan:
   a. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting ten behoeve van erfbeplanting, landschappelijke inpassing, windhagen of een schuilgelegenheid voor vee;
   b. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en/of ophogen van gronden;
   c. het dempen, (ver)graven, verdiepen, waaronder baggeren, en/of verbreden van sloten en/of andere watergangen;
   d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
   e. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
   f. het aanleggen van drainage;
   g. het wijzigen van de grondsamenstelling;
   h. het scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering of herinzaai, ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - weidevogelgebied - Toegang 1'.

5. **Uitzonderingen op het verbod om een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren**
   a. Het in artikel 21.205 vierde lid genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
   b. Het in 21.205 vierde lid genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het omgevingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

6. **Weigeringsgronden**

De in 21.205 vierde lid genoemde vergunning kan alleen worden verleend, indien de volgens artikel 21.209 tweede lid te beschermen landschapstypen of ecologische verbindingsfunctie, of de 'Overige zone - weidevogelgebied - Toegang 1', niet onevenredig worden aangetast.

7. **Strijdig gebruik**
Als gebruik in strijd met deze functie wordt in ieder geval aangemerkt:
   a. het gebruik van gronden en bouwwerken of een wijziging of uitbreiding hiervan, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
   b. het gebruik van agrarische bedrijfsgronden buiten het bouwvlak voor opslag en stalling;
   c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met dien verstande dat de woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg;
   d. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor een paardenbak.

Artikel 21.206 Tuin – Onbebouwd

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Tuin - Onbebouwd - Toegang 1'.

2. **Functieomschrijving**
De voor 'Tuin - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:
   a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.
met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen.

3. **Beoordelingsregels voor het bouwen**
   a. Op de voor 'Tuin - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden zijn geen gebouwen toegestaan;
   b. Op de voor 'Tuin - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden zijn uitsluitend terreinafscheidingen toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 1 meter.
   c. De voor 'Tuin - Onbebouwd - Toegang 1' aangewezen gronden maken geen deel uit van het bebouwingsgebied in de zin van bijlage II bij artikel 1.1 tweede lid van het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop en maken ook geen onderdeel uit van het achtererfgebied in de zin van bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, zodat de vergunningvrije bouwmogelijkheden van artikel 22.27 en artikel 22.36 van het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop niet van toepassing zijn.

Artikel 21.207 Wonen

1. **Toepassingsbereik**
De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen - Toegang 1'

2. **Functieomschrijving**: de voor 'Wonen - Toegang 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. wonen;
   b. al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 100 m^2;
   c. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m^2 van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt;
met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, in- en uitwegen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, steigers en plankieren, wegen en paden, nutsvoorzieningen.

3. **Algemene beoordelingsregels voor het bouwen**
Per functievlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;

4. **Beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen**
   a. de inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m^3 bedragen (exclusief bijbehorende bouwwerken);
   b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;

c. bij een bestaande woning met een groter bouwvolume die rechtmatig is gebouwd geldt dit grotere bouwvolume als het maximale bouwvolume, dat bij herbouw ook mag worden terug gebouwd.

5. **Beoordelingsregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken**
   a. bijbehorende bouwwerken bij de woning dienen ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
   b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 80 m² bedragen.
   c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij een woning mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter;

6. **Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
   Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor de voorgevel van de woning niet meer dan 1 meter bedragen;
   b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag achter de voorgevel van de woning niet meer dan 2 meter bedragen;
   c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag achter de voorgevel van de woning niet meer dan 5 meter bedragen;
   d. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer dan 20 m² per woning bedragen met dien verstande dat het bouwperceel niet voor meer dan 50% wordt bebouwd;

7. **Parkeren**
   Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 21.207 vierde lid kan alleen worden verleend als is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens Bijlage 1 Parkeernormen.

8. **Specifieke gebruiksregel strijdig gebruik**
   Als gebruik in strijd met de toegedeelde functie wordt in ieder geval aangemerkt:
   a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, waaronder ook wordt verstaan kamergewijze bewoning, met dien verstande dat de woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg;
   b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met dien verstande dat de woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor mantelzorg;
   c. het medegebruik van de woning in het kader van een kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis in de vorm van een seksinrichting, prostitutie, een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbaar bedrijf, opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk.

9. **Specifieke gebruiksregel Bed & breakfast**
   Een woning met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor een bed & breakfast, mits maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken hiervoor wordt aangewend.

10. **Voorwaardelijke verplichting sloop en inrichting**
    Als gebruik in strijd met de toegedeelde functie wordt in ieder geval aangemerkt: het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken voor wonen zoals opgenomen in artikel 21.207 tweede lid en onder a opgenomen functieomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in de bijlage bij deze regels opgenomen inrichtingsplan Landschappelijke inrichting, en zonder het slopen van de ten tijde van de vaststelling van dit omgevingsplan aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing exclusief de agrarische bedrijfswoning, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

Artikel 21.208 Waarde – Archeologie 3

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1'.

2. **Functieomschrijving**
   De voor 'Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende andere functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij de functie 'Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende functies.

3. **Bouwverbod voor het bouwen van bouwwerken**
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1' mede aangewezen gronden.

4. **Uitzonderingen op het bouwverbod voor het bouwen van bouwwerken**
Het onder artikel 21.208 derde lid genoemde verbod is niet van toepassing op:
   a. bebouwing (met een maximale bouwhoogte van 5 meter) die nodig is voor het archeologisch onderzoek, of;
   b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 50 centimeter, of bebouwing waarvan de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m², of;
   c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende functie(s), mits:
      1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
      2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

5. **Omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken**
   a. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.208 derde lid voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende functie(s), mits:
      1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
      2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de vergunning;
   b. Alvorens het bevoegd gezag beslist op de vergunningaanvraag, wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften in de omgevingsvergunning moeten worden opgenomen.

6. **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
   a. Het is verboden op of in de gronden met de functie 'Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m².
      1. 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;
      2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
      3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
      4. het heien van palen en slaan van damwanden;
   b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.
   c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

7. **Uitzonderingen op de omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
Het verbod zoals bedoeld in artikel 21.208 zesde lid is niet van toepassing indien:
   a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
   b. de werken of werkzaamheden:
      1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
      2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

Artikel 21.209 Landschapstype oeverwallen

1. **Toepassingsbereik**

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - landschaptype oeverwallen - Toegang 1'

2. **Functieomschrijving**
   a. Op de voor 'Overige zone - landschaptype oeverwallen - Toegang 1' aangewezen gronden is het beleid gericht op het behoud, het herstel, en de ontwikkeling van het kleinschalig oeverwallenlandschap met de volgende kernkwaliteiten:
      1. licht glooiende ruggen in het landschap, kleinschalig en besloten karakter, natuurlijke oude waterlopen, oude lintbebouwing direct aan het water, onregelmatige strokenverkaveling loodrecht op de oeverwal, doorzichten vanuit lint op omliggende veenweiden;
      2. bebouwing volgt natuurlijke patronen, afwisselend oude en nieuwe boerderijen en woningen;
      3. beplanting vooral in bebouwingslinten in de vorm van erfbeplanting (solitairen) en kleine boomgaarden, geriefhoutbosjes tussen de erven.
   b. In artikel 21.205 is aangegeven of er bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, aan de voorwaarden genoemd onder sub a moet worden getoetst en op welke wijze dit moet geschieden.

Artikel 21.210 Weidevogelgebied

1. **Toepassingsbereik**
   De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Overige zone - weidevogelgebied - Toegang 1'.

2. **Functieomschrijving**
   De voor 'Overige zone - weidevogelgebied - Toegang 1' aangewezen gronden zijn tevens aangewezen voor de bescherming van het leefgebied van weidevogels.

Afdeling 21.3.4 ALGEMENE REGELS

Artikel 21.211 Algemene bouwregels

1. **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 bouw-, c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

2. **Onderkeldering van gebouwen**
   Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:
   a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
   b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
   c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd;
   d. de onderkeldering van een recreatiewoning is niet toegestaan.

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

Artikel 21.212 Algemene gebruiksregels

1. **Strijdig gebruik**
   Als gebruik in strijd met dit omgevingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:
   a. het (proef)boren en/of winnen van schaliegas;
   b. de 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 functie gerichte gebruik van de grond;
   c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond;
   d. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
   e. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
   f. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee vergelijkbare bedrijven;
   g. de opslag en verkoop van (consumenten)vuurwerk;
   h. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven functie;
   i. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en wateren als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun functie onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten;
   j. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning aangewezen zijn.

2. **Parkeren**
   Bij functiewijzigingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de Parkeernormen.

Afdeling 21.3.5 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]

B

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Agrarisch - Onbebouwd - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/919cbc7d9786434080a6182a66fa8fae/nld@2026-09-23;14154765
gebied projectgebonden regels	/join/id/regdata/gm0569/2026/e833321cdf7e4e6cb3994ff383fbacef/nld@2026-09-23;14154765
Locatie 'Gereserveerd'	/join/id/regdata/gm0569/2026/20a7991b4f3b43c597f23bfdc54f7238/nld@2026-09-23;14154765
Overige zone - landschaptype oeverwallen - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/e204cfa287b14414b9e881b6a9b0a32a/nld@2026-09-23;14154765
Overige zone - weidevogelgebied - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/3fd1de89fe404f4ba5cbd19c29e7b97e/nld@2026-09-23;14154765
Projectgebied - Toegang 1, Woerdense Verlaat	/join/id/regdata/gm0569/2026/35b5330f7daf4f24ac0934661fb36b19/nld@2026-09-23;14154765
Tuin - Onbebouwd - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/ef0e34096d934e97b61173f5f7d84a8e/nld@2026-09-23;14154765
Waarde - Archeologie 3 - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/74fbc8b582c6407cb014fcff1e4af784/nld@2026-09-23;14154765
Wonen - Toegang 1	/join/id/regdata/gm0569/2026/4df6a5d80b2c4a4883aecefe5beaf2fc/nld@2026-09-23;14154765

C

Het opschrift van bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II ~~BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~ Bij artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen

D

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

Parkeernormen	/join/id/regdata/gm0569/2026/b5803fee139b4936a6cc68f782f61bea/nld@2026-09-23;14154765
Landschappelijke inrichting	/join/id/regdata/gm0569/2026/178f5a872a45473f82d0c63adfa52fa0/nld@2026-09-23;14154765

E

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden acht 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 21.201 Toepassingsbereik

Deze omgevingsplanwijziging is opgesteld onder de werking van de Omgevingswet met de STOP TPOD-techniek. Deze omgevingsplanwijziging is opgesteld in de transitieperiode waarin alle voorheen geldende bestemmingsplannen alsmede de regels uit bijvoorbeeld het voorheen geldende Activiteitenbesluit, het Bouwbesluit en delen van het Besluit omgevingsrecht deel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege (ook wel het tijdelijke deel van het omgevingsplan). Deze transitieperiode loopt af op 1 januari 2032. Op dat moment moeten alle relevante regels geïntegreerd zijn in één omgevingsplan voor de gemeente Nieuwkoop.

Op dit moment heeft nog geen volledige integratie plaatsgevonden van alle regels die in het omgevingsplan opgenomen moeten worden. Voor de inhoud van deze omgevingsplanwijziging is er daarom voor gekozen om aan te sluiten bij de systematiek van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop, 1e herziening'. Dit betekent dat gekozen is voor een systematiek waarbij functievlakken op de verbeelding zijn gekoppeld aan planregels. Deze planregels geven voor die functies een aan welk feitelijk gebruik is toegelaten en welke bouwmogelijkheden daar gelden. Dit is vergelijkbaar met de wijze waarop voor de invoering van de Omgevingswet bestemmingsplannen werden opgebouwd.

In de regels van de onderhavige wijziging is een algemene verwijzing opgenomen naar het omgevingsplan waar deze omgevingsplanwijzing deel van uitmaakt. Dit laatste is onder meer noodzakelijk om de algemene begripsbepalingen en het algemene overgangsrecht van toepassing te verklaren op het onderhavige plangebied. In de planregels zijn naast algemene bepalingen t.a.v. begripsbepalingen en meet- en rekenvoorschriften ook regels opgenomen over functies en activiteiten. Deze functies vervangen de voorheen geldende bestemmingen en dubbelbestemmingen. Per functie is het volgende bepaald:

- wat het toepassingsbereik van de betreffende regels is;
- welk feitelijk gebruik is toegelaten (functieomschrijving);
- welke bouwmogelijkheden zijn toegekend (beoordelingsregels voor het bouwen);
- een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden;
- welk gebruik als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

In het plan zijn de volgende functies opgenomen die bestaan uit een functievlak op de verbeelding met daaraan gekoppeld een set planregels.

Artikel 21.205 Agrarisch - Onbebouwd

De functie 'Agrarisch – Onbebouwd' is toegekend aan het deel van het plangebied dat voorheen deel uitmaakte van een agrarisch bouwvlak. Dit deel van het plangebied zal in de nieuwe situatie als landbouwgrond gebruikt gaan worden. De gronden binnen dit functievlak mogen worden gebruikt voor onder meer de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De bouwmogelijkheden zijn echter beperkt tot de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals landbouwhekken. Verder zijn bepalingen opgenomen t.a.v. het uitvoeren van bepaalde werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden. Tot slot is in de regels bepaald dat deze mede tot doel hebben het beschermen van het leefgebied van weidevogels ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – weidevogelgebied'.

Artikel 21.206 Tuin – Onbebouwd

Deze functie is toegekend aan de delen van het plangebied die voorheen deel uitmaakten van het agrarisch bouwvlak en in de nieuwe situatie een groene inrichting krijgen zonder bebouwing. Deze functie legt daarmee mede het inrichtingsplan vast zoals opgenomen in het inrichtingsplan Landschappelijke inrichting.

Artikel 21.207 Wonen

Deze functie is toegekend aan de delen van het plangebied die voorheen deel uitmaakten van een agrarisch bouwvlak en in de nieuwe situatie gebruikt worden ten behoeve van de bouw van woningen en het daarbij behorende feitelijke gebruik zoals tuinen. Op de verbeelding zijn twee functievlakken opgenomen met de functie 'Wonen'. Op grond van de planregels mag binnen ieder van deze vlakken maximaal 1 vrijstaande woning worden gebouwd. Het ene vlak betreft de bestaande bedrijfswoning die onderdeel wordt van de woonfunctie. Het tweede vlak betreft de nieuw te bouwen woning. Voor de functie 'Wonen' zijn naast bouwregels ook regels opgenomen die vastleggen dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplekken voor auto's binnen het plangebied. Tot slot is een bepaling opgenomen die het hebben van een bed & breakfast toelaat.

Artikel 21.208 Waarde – Archeologie 3

Deze functie heeft als oogmerk het beschermen van nog niet ontdekte archeologische waarden. Met dat doel zijn regels opgenomen ten aanzien van bodemverstorende activiteiten. Het bevoegd gezag verleent daarbij een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de in de regels genoemde activiteiten, mits aan alle voorwaarden is voldaan. Dit betekent in ieder geval dat er onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aan- of afwezigheid van archeologische waarden.

Artikel 21.209 Landschapstype oeverwallen

Deze functie heeft tot doel het beschermen van specifieke landschappelijke waarden. Er is omschreven wat die specifieke waarden zijn. Er is daarbij een koppeling gelegd met artikel 21.205 waarin middels een vergunningstelsel het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is gereguleerd om zo de genoemde waarden te beschermen.

Artikel 21.210 Weidevogelgebied

Deze regels hebben tot doel het leefgebied van weidevogels te beschermen. Met dat oogmerk is in artikel 21.205 een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die dit leefgebied zouden kunnen verstoren.

F

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN, BEGRIPSBEPALINGEN~~ **Bijlage II Bij artikel 1.1, tweede lid, van dit omgevingsplan, begripsbepalingen**

Motivering

1 Inleiding

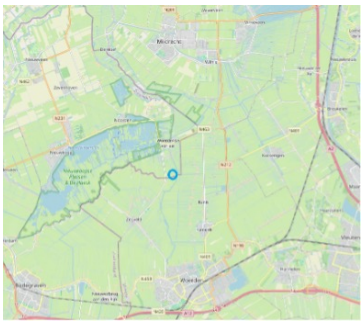
1.1 Aanleiding en doel

Aan de Toegang 1 in Woerdense Verlaat is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De eigenaar van het bedrijf (hierna: initiatiefnemer) heeft de wens de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en een vrijstaande woning op het erf te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt de functie van een burgerwoning. Het bouwen en gebruiken van een nieuwe woning op de locatie is in strijd met het geldende (tijdelijke) omgevingsplan. De initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om de agrarische functie van het perceel te wijzigen naar de functie wonen en een extra woning toe te staan.

De gemeente Nieuwkoop is voornemens medewerking te verlenen door middel van een wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan op grond van artikel 2.4 Omgevingswet; gelezen in samenhang met artikel 2.1 Omgevingswet en afdeling 5.1, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Concreet wordt de agrarische functie gewijzigd naar wonen, wordt de bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning en wordt een nieuwe vrijstaande woning toegestaan aan de Toegang 1 in Woerdense Verlaat.

1.2 Projectgebied

Het plangebied ligt aan de Toegang 1 in het buitengebied van Woerdense Verlaat, op ongeveer 1,76 km ten zuiden van het dorp Woerdense Verlaat. Het plangebied ligt midden in een historisch polderlandschap. Op bijgevoegde afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

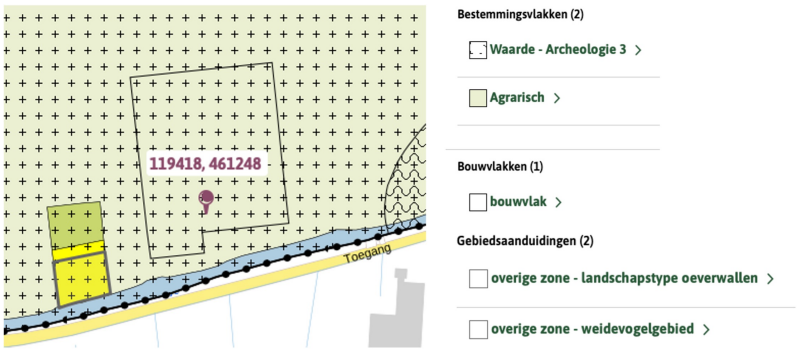


Globale ligging plangebied

bron: openstreetmap.org

1.3 Geldende regeling

Ter plaatse van het plangebied geldt het omgevingsplan gemeente Nieuwkoop. Als het gaat om de toegekende functies, dan is het (tijdelijke deel van) het omgevingsplan mede gebaseerd op het voorheen geldende plan ‘Landelijk gebied Nieuwkoop’ (vastgesteld op 3 november 2016). Het plangebied heeft daarin de functie ‘Agrarisch’ met een bouwvlak. Op bijgaande uitsnede van het geldende (tijdelijke deel van) omgevingsplan is het plangebied weergegeven.



Uitsnede omgevingsplan gemeente Nieuwkoop en Nieuwkoop

bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Ook geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologie 3' ten behoeve van de bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden. Tot slot gelden ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype oeverwallen' en 'overige zone - weidevogelgebieden' ten behoeve van bescherming van het oeverlandschap en bescherming van aanwezige weidevogels.

Landelijk gebied Nieuwkoop, 1e herziening

De meest actuele planregels staan in het (tijdelijke) omgevingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop, 1e herziening', vastgesteld op 23 juni 2022.

In artikel 3.7.3 van de planregels van dit (tijdelijke) omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan:
a. De bestemming 'Agrarisch' gewijzigd kan worden naar onder meer de functie 'Wonen', en;
b. Onder voorwaarden een compensatiewoning kan worden toegevoegd.

In de planregels is aangegeven dat één compensatiewoning kan worden gerealiseerd bij sloop van minimaal 1.000 m^2 aan agrarische bedrijfsgebouwen. Met het plan wordt 1.010 m^2 aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan. In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat het plan aan alle gestelde voorwaarden voldoet.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 is ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 is inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 worden eventuele beperkingengebieden toegelicht. In hoofdstuk 7 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 is de conclusie van de ruimtelijke motivering toegelicht.

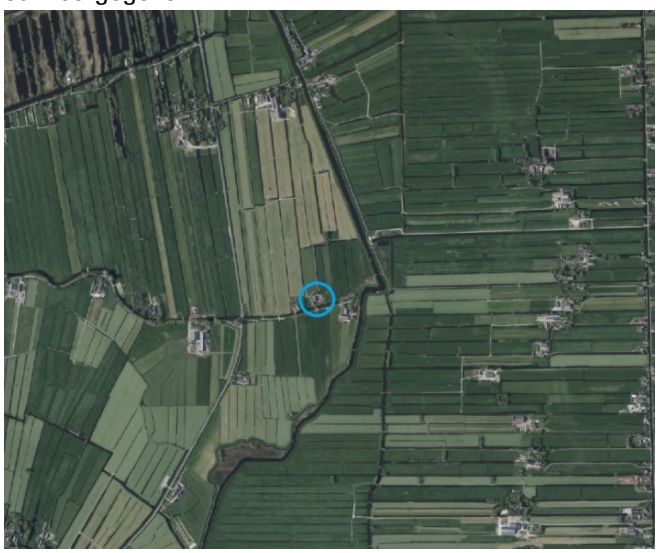
2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied aan Toegang 1 ligt in het buitengebied van de gemeente Nieuwkoop, circa 1,76 km ten zuiden van het dorp Woerdense Verlaat. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit polderlandschap. Op ongeveer 65 m ten westen van het plangebied staat een burgerwoning. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de waterloop Oude Meije. Direct aan de overzijde van deze waterloop ligt de gemeente Woerden. Op ongeveer 90 m ten zuidoosten van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd.

De bebouwing op het erf aan de Toegang 1 bestaat uit een bedrijfswoning, een mantelzorgwoning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De zorgwoning betreft een verplaatsbare unit die is geplaatst op basis van de regels voor vergunningvrij bouwen uit het toe geldende Besluit omgevingsrecht. De mantelzorgwoning is geplaatst voor en gekoppeld aan een nog steeds bestaande mantelzorgbehoefte. Deze omgevingsplanwijziging is er niet op gericht deze mantelzorgwoning permanent toe te laten. Het betreft een tijdelijke situatie voor de duur van de zorgvraag.

In totaal staat er ongeveer 1.010 m^2 aan bedrijfsbebouwing in het plangebied. Het erf is grotendeels verhard met klinkers en ook zijn er een mest- en een sleufsilo aanwezig. Landschappelijk heeft het erf een open karakter met in het oosten een boomgaard. Op bijgevoegde luchtfoto's is de omgeving en de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto omgeving plangebied

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart



Luchtfoto bestaande situatie plangebied

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart



Luchtfoto bestaande situatie plangebied

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving nieuwe ontwikkeling

Het plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Met het plan wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Onderdeel van de functiewijziging is het verwijderen van de silo's. De sloop van de schuur en de overige bedrijfsbebouwing bedraagt samen ongeveer 1.010 m2.

Voor het totale plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee rekening is gehouden met de erfinrichting, situering gebouwen en de landschappelijke inpassing. Het erf ligt in een oude polder. Een belangrijk kenmerk van deze polder is de openheid. De erfinrichting gaat daarom uit van passende erfbeplanting, zonder de openheid van het omliggende landschap aan te tasten. De volledige weergave van de nieuwe inrichting is weergegeven in bijlage 1 (Landschappelijke inpassing).

De nieuwe woning wordt in het oosten van het plangebied gerealiseerd, op enkele meters afstand van de bestaande en te behouden boomgaard. De bestaande bedrijfswoning en vergunningvrije zorgwoning blijven behouden. In het plangebied worden twee schuren gerealiseerd als bijgebouw bij de woningen. Het plangebied blijft bereikbaar via de bestaande inrit. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen.

3.2 Beschrijving strijdigheid

De functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' is in strijd met het (tijdelijke) omgevingsplan, omdat binnen de functie 'Agrarisch' geen burgerwoningen zijn toegestaan. De gewenste functiewijziging is enkel mogelijk wanneer wordt afgeweken van de regels van het tijdelijke omgevingsplan.

De gemeente Nieuwkoop is voornemens medewerking te verlenen door middel van een herziening van het (tijdelijke) omgevingsplan op grond van afdeling 5.1, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4 Toetsing aan beleid

4.1 Toetsing rijksbeleid

4.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:
- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Planspecifiek

Het plan overstijgt niet de belangen van de fysieke leefomgeving op lokaal, regionaal of provinciaal niveau zodat toetsing aan de NOVI niet aan de orde is.

Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de NOVI.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):
a. het Omgevingsbesluit (Ob);
b. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
c. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
d. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Planspecifiek

Ter plaatse van plangebied gelden geen instructieregels vanuit de AMvB's die relevant zijn voor het plan. Het plan is functioneel te kleinschalig en betreft ruimtelijk ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de landelijke instructieregels.

4.2 Toetsing provinciaal beleid/provinciale verordening

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaat uit twee onderdelen: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Zuid-Holland is door Provinciale Staten vastgesteld en de meest actuele versie van de Omgevingsvisie is in werking sinds 18 februari 2025.

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland.

De provincie geeft daarbij zeven vernieuwingsambities aan:
a. Samen werken aan Zuid-Holland
b. Bereikbaar Zuid-Holland
c. Schone energie voor iedereen
d. Een concurrerend Zuid-Holland
e. Versterken natuur in Zuid-Holland
f. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
g. Gezond en veilig Zuid-Holland

De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt Zuid-Holland bij aan een betere leefomgeving in de provincie.

Deze zeven ambities zijn verder uitgewerkt in 18 beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. Vervolgens zijn de beleidsdoelen weer uitgewerkt in beleidskeuzen. Daarvan zijn de volgende beleidskeuzen van belang voor de ontwikkelingen in het plangebied:
- Ruimtelijke kwaliteit
- Landschap
- Wonen

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft in haar beleid richting aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Er geldt een 'ja, mits-beleid' in de hele provincie, wat inhoudt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Per gebied heeft de provincie de kwaliteiten en bijzondere waarden van dat gebied bepaald en aan de hand daarvan wordt er onderzocht of een ontwikkeling in het gebied past. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkeling; inpassing, aanpassing en transformatie. Bij inpassen gaat het om een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein. Een aanpassing betreft een wijziging in de structuur van een gebied die aansluit bij de huidige gebiedsidentiteit. De impact op het gebied is groter. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. De impact van dit type ontwikkeling op een gebied is enorm.

Landschap

De provincie Zuid-Holland zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen in de provincie: kustlandschap, veen(weide) landschap, deltarivierenlandschap en stedelijk landschap. De provincie wil de intrinsieke waarde van de verschillende landschappen behouden, bescher-

men, op passende wijze benutten en beleefbaar maken. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden afgewogen welke ontwikkelingen in welk landschap wenselijk zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het in stand houden, benutten, beleven en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten.

De provincie hecht waarde aan onbebouwde landschappen. Ze beschermt het landschap tegen ongewenste ontwikkelingen en wil daarmee versnippering en onomkeerbare aantasting van het landschap tegengaan. In een aantal gebieden wil de provincie specifieke waarden in stand houden, omdat ze landschappelijk, cultuurhistorisch, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn.

Wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. De ontwikkeling en het beheer van de woningvoorraad spelen hier een belangrijk rol in. Daarnaast is de ruimtelijke ordening van groot belang bij het situeren van woningen. Dit dient bij te dragen aan de maatschappelijke opgaven en transities waar de provincie voor staat.

Planspecifiek

In de omgevingsvisie provincie Zuid-Holland zijn drie aspecten relevant voor het plan, namelijk: ruimtelijke kwaliteit, landschappelijk en wonen. Onderstaand zijn deze aspecten toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit

Met de voorgenomen functieverandering van het agrarisch bedrijf naar een woonfunctie wordt nadrukkelijk bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit zoals de provincie Zuid-Holland die in haar omgevingsbeleid nastreeft. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben hun oorspronkelijke functie verloren en doen, mede door hun omvang en verschijningsvorm, in toenemende mate afbreuk aan de belevingswaarde van het omringende landschap. Door deze opstallen volledig te slopen en in ruil daarvoor één compacte woning toe te voegen naast de te behouden bestaande bedrijfswoning, wordt het bebouwd oppervlak op het perceel substantieel teruggebracht. De gebruikswaarde van de locatie wordt vergroot doordat een passende, duurzaam houdbare invulling ontstaat die aansluit bij het overwegende woonkarakter van de directe omgeving. De toekomstwaarde wordt geborgd doordat verpaupering en leegstand van niet-courante agrarische bebouwing definitief worden voorkomen. De belevingswaarde neemt toe doordat doorzichten naar het achterliggende landschap worden hersteld en het erf een rustig en landelijk ensemble vormt.

Conform de systematiek van het provinciale ruimtelijk kwaliteitsbeleid, kan de ontwikkeling worden getypeerd als ‘inpassing’. De ingreep sluit aan bij de bestaande aard en schaal van het gebied en past binnen de richtpunten van de Kwaliteitskaart voor dit landschapstype. De nieuwe woning wordt qua positionering, massa, kapvorm afgestemd op de karakteristiek van het erf. Hiermee wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie om bestaande gebiedskwaliteiten te verbinden met nieuwe ontwikkelingen, waarbij oude kwaliteiten worden beschermd en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Door de sloop van agrarische bebouwing in combinatie met een beperkte woningbouwcompensatie is per saldo sprake van een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Landschappelijk

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de kaart ‘Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën’, zoals opgenomen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Op basis van het provinciale beleid zijn vier lagen in onderlinge samenhang beschouwd: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de cultuurhistorie. Het plangebied heeft de volgende gebiedsaanwijzingen op de kaart ‘Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën’:

- gebieden met beschermingscategorie 2;
- gebieden met beschermingscategorie 2, belangrijk weidevogelgebied;
- gebieden met beschermingscategorie 3;
- gebieden met beschermingscategorie 3, buitengebied.

Aan deze gebiedsaanwijzingen zijn regels gekoppeld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. De locatie maakt onderdeel uit van een landschap dat zijn karakter ontleent aan de natuurlijke ondergrond en het door eeuwenlang agrarisch grondgebruik gevormde verkavelingspatroon, met de van oudsher aanwezige lintbebouwing als drager van de stedelijke occupatie. Dit gebied betreft daarbij een van de oudste polders van Nederland. De sloop van de niet langer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen

en de toevoeging van één nieuwe woning naast de te behouden bestaande bedrijfswoning, doen geen afbreuk aan de gebiedskenmerken zoals beschreven op de Kwaliteitskaart. De openheid van het achterliggende landschap en de zichtlijnen vanaf de openbare weg worden hersteld doordat de bouwmassa op het erf substantieel afneemt. De nieuwe woning wordt qua positionering, korrelgrootte, kapvorm afgestemd op de karakteristiek van het bestaande bebouwingslint, waardoor het historisch gegroeide patroon van het lint herkenbaar blijft en wordt versterkt. Daarmee wordt voldaan aan de relevante richtpunten ten aanzien van de laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de cultuurhistorie.

Onder de typering van ruimtelijke ontwikkelingen kwalificeert het plan zich als 'inpassen'. De ontwikkeling speelt zich af op kavelniveau, past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en bij de aard en schaal van de omgeving, en voorziet niet in wijzigingen op structuurniveau. Bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuren zoals het lint, de erfopzet, de perceelgrenzen en de omliggende groen- en waterstructuur blijven ongewijzigd. Voor zover de locatie binnen een beschermingscategorie valt, is het uitsluitend de categorie waarbinnen inpassen als minst impactvolle ontwikkelingstype zonder bezwaar is toegestaan. Gelet op de aard van de ingreep wordt aan de relevante richtpunten voldaan en wordt de specifieke waarde van het gebied niet aangetast. Per saldo blijft de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk en wordt deze door de afname van bebouwd oppervlak en het herstel van landschappelijke samenhang op onderdelen versterkt.

Wonen

Het plan sluit aan op de uitgangspunten die de provincie Zuid-Holland in de Omgevingsvisie hanteert voor de herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB). De agrarische bedrijfsfunctie op het perceel is beëindigd en de bijbehorende bedrijfsgebouwen worden volledig gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt slechts één burgerwoning teruggebouwd naast de te behouden bestaande (voormalige) bedrijfswoning. De hoeveelheid bebouwing op het perceel neemt hierdoor per saldo substantieel af, hetgeen één van de kernvoorwaarden van het provinciale VAB-beleid vormt. De toevoeging van één extra woning is in lijn met het uitgangspunt dat het toevoegen van woningen in beperkte mate mogelijk is, en past binnen het regionaal woningbouwprogramma waarbinnen deze gemeente opereert. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie voor herontwikkeling van VAB-locaties en draagt per saldo bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie van deze verordening is in werking sinds 30 april 2026. De verordening vormt een juridische vertaling van het beleid uit de omgevingsvisie en bevat daartoe instructieregels over de inhoud van omgevingsplannen.

Basisuitgangspunt is dat ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn te kenmerken als inpassen, aanpassen of transformeren. Ruimtelijke kwaliteit kent drie beschermingscategorieën, waarbinnen geldt:

- Beschermingscategorie 1: alleen inpassen mogelijk
- Beschermingscategorie 2: inpassen en aanpassen is mogelijk
- Beschermingscategorie 3: inpassen, aanpassen en transformeren is mogelijk

Deze beschermingscategorieën zijn gekoppeld aan gebiedstypen waarvoor specifieke beschermingsdoelen gelden.

Verder is bij woningbouw de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. Naast het Bkl heeft de provinciale verordening hier ook een eigen bepaling voor. De provincie Zuid-Holland hanteert als uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), zodat de schaarse ruimte zorgvuldig wordt benut en de open landschappen in het landelijk gebied behouden blijven.

Planspecifiek

Op de verbeelding van de omgevingsverordening zijn gebiedsaanwijzingen opgenomen die gekoppeld zijn aan regels. Het plangebied heeft de volgende gebiedsaanwijzingen op de kaart 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën':

- gebieden met beschermingscategorie 2: in deze gebieden zijn ontwikkelingen mogelijk die getypeerd kunnen worden als inpassen of aanpassen (art. 7.43b);

- gebieden met beschermingscategorie 2, belangrijk weidevogelgebied: een ontwikkeling mag in dit gebied niet leiden tot een significante aantasting van het weidevogelgebied of karakteristieke landschapselementen, tenzij deze wordt gecompenseerd (art. 7.43g);
- gebieden met beschermingscategorie 3: in deze gebieden zijn ontwikkelingen mogelijk die getypeerd kunnen worden als inpassen, aanpassen of transformeren (art. 7.43b);
- gebieden met beschermingscategorie 3, buitengebied: in dit gebied mogen de gebiedskenmerken en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. Tevens moet uit de motivering blijken waarom voor een locatie buiten bestaand stads- of dorpsgebied is gekozen (art. 7.43h).

De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als 'inpassen'. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van het landschap en het omliggende bebouwingslint. De functieverandering van het voormalige agrarische bedrijf naar wonen, met sloop van de bedrijfsgebouwen, behoud van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning en de toevoeging van één nieuwe woning, is gebiedseigen en sluit aan bij de maat en aard van de bestaande kenmerken van het gebied. De ingreep speelt zich uitsluitend af op kavelniveau en is qua schaal vergelijkbaar met andere in het beleid genoemde voorbeelden van inpassing, zoals de toevoeging van een woning in een bebouwingslint. Bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuren, te weten het lint, de erfopzet, de perceelgrenzen en de omliggende groen- en waterstructuur, veranderen niet. Door de afname van het bebouwd oppervlak op het erf worden deze structuren op onderdelen zelfs beter zichtbaar. Wat betreft het weidevogelgebied vindt er geen aantasting plaats van dat weidevogelgebied, dan wel van bestaande karakteristieke landschapselementen. Met dit plan wordt een deel van het agrarische bouwvlak omgezet naar onbebouwde agrarische grond. De ruimte voor weidevogels neemt daarmee toe. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande erf, is kleinschalig en leidt tot een substantiële afname van de bebouwde oppervlakte. Daarmee treedt geen aantasting van de gebiedskenmerken en het groene karakter van het landschap op. Omdat het een functieverandering van een agrarisch bedrijf betreft (VAB), is gekozen voor de nieuwbouw van een woning binnen het bestaande erf. Bij een dergelijke ontwikkeling is de bouw van een woning in een bestaand stads- of dorpsgebied niet opportuun en ook niet vereist.

Het plan betreft daarmee een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, omdat sprake is van een functieverandering waarbij voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en het plangebied landschappelijk wordt ingepast. De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is ook een versterking ten opzichte van de kwaliteiten van de verschillende gebiedstypen waarbinnen het plangebied ligt. Met het plan wordt voldaan aan van de omgevingsverordening (art.7.43a).

Het voorliggende plan betreft de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen, waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, de bestaande (voormalige) bedrijfswoning behouden blijft en één nieuwe woning wordt toegevoegd. De toevoeging van één woning wordt op grond van vaste jurisprudentie niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving), zodat een formele laddertoets niet vereist is. Niettemin is invulling gegeven aan de achterliggende gedachte van zorgvuldig ruimtegebruik: de ontwikkeling vindt plaats op een bestaande, reeds bebouwde en bestemde locatie en gaat gepaard met een substantiële afname van het bebouwd oppervlak door de sloop van de agrarische opstallen.

Hoewel de locatie buiten BSD is gelegen, sluit het plan aan op het provinciale beleid voor herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, zoals dat in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland is uitgewerkt en waarin de toevoeging van woningen op een voormalig agrarisch erf onder voorwaarden uitdrukkelijk mogelijk wordt gemaakt. Het plan voldoet aan deze voorwaarden (onder meer een substantiële afname van bebouwing en past tevens binnen het regionaal woningbouwprogramma. Daarmee is het plan, ondanks de ligging buiten BSD, in lijn met zowel de generieke regels voor stedelijke ontwikkelingen uit artikel 7.45 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

4.2.3 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het kabinet heeft op 1 november 2002 de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. Deze regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, gewijzigd op 1 januari 2018), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en het luchthavenverkeerbesluit (LVB), dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. Deze regels moeten door gemeente in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Binnen het beperkingengebied worden weer verschillende deelgebieden (zones) onderscheiden met specifieke regels. Dit zijn de zones LIB 1 t/m 4.

Bij de laatste wijziging van het LIB is een vijfde deelgebied toegevoegd aan het beperkingengebied, dit is het afwegingsgebied voor externe veiligheid en geluid. Dit staat ook wel bekend als het '20 Ke-gebied' uit de omgevingsverordening. De bedoeling hiervan is om enerzijds op Rijksniveau het kader in het LIB te verankeren (geen nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied) en anderzijds provincies de mogelijkheid te geven om verdere regels op te stellen voor het onder voorwaarden toestaan van woningen (middels de provinciale verordeningen). Deze voorwaarden zijn conform de Kamerbrief van 1 april 2016 en daarop volgend heeft provincie Zuid-Holland haar eigen regelgeving opgesteld in de omgevingsverordening.

Planspecifiek

In de provincie Zuid-Holland dient met ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met het werkingsgebied van luchthaven Schiphol. Daarbij horen de 20 KE-zone en het Lib. Het plangebied ligt niet in een beperkingengebied op grond van het Lib Schiphol. Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het Lib.

4.3 Toetsing gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Nieuwkoop

In de omgevingsvisie van gemeente Nieuwkoop worden zeven drijfveren benoemd, die de gemeente in de toekomst wil behouden en versterken.

Deze zijn:
a. Rust en ruimte: mensen waarderen de rust, vergezichten over het landschap.
b. Weids landschap, droogmakerijen, veenweidegebieden, polders, agrarisch grondgebruik.
c. Bijzondere natuur, unieke landschappen, leefgebied voor bijzondere planten en dieren.
d. Centrale ligging, midden in de Randstad, tuinbouw is onderdeel van Greenport Aalsmeer.
e. Dorps karakter, dertien dorpskernen met eigen historie en karakter.
f. Levendige dorpen, winkels, voorzieningen, bedrijven, verenigingsleven.
g. Saamhorigheid, 'ons kent ons', een prettige leefomgeving met groot gevoel van veiligheid.

De gemeente wordt ook wel de 'natuurhoofdstad' van het Groene Hart genoemd, omdat deze gemeente midden in dit open, landelijke gebied ligt wat wordt omsloten door de drukke, dynamische Randstad. Vooruitkijkend naar 2040, heeft de gemeente daarom drie ambities genoemd om aan te sluiten op ontwikkelingen op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Maar ook om invulling te geven aan wat inwoners, ondernemers en organisaties belangrijk vinden. De drie ambities bestaan uit: gelukkige mensen, sterke dorpen en groene toekomst.

Tuinbouw speelt een belangrijke rol in gemeente Nieuwkoop. Daarvoor heeft de gemeente als beleid dat tuinbouw toekomstgericht moet zijn. Het doel daarbij is om tuinbouw op bepaalde locaties te verbeteren en te verduurzamen, maar op andere locaties af te laten nemen en ruimte te geven voor meer openheid. Ook zorgt dit voor ruimte voor andere initiatieven met meerwaarde. Wonen en natuur spelen daarin de belangrijkste rol. Door meer woningen toe te voegen, wordt de vraag naar recreatie ook groter. Ook de beleving van het landschap en een gezond leefklimaat zijn belangrijk voor (nieuwe) bewoners.

Planspecifiek

Het plan betreft een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Met het plan wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt een vrijstaande woning gerealiseerd en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het plan voorziet in uitbreiding van de verschillende leefstijlen en woonmilieus in het landelijk gebied. De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan betreft een versterking van de landschappelijke waarde van de omgeving. Met het plan wordt gebouwd voor concrete behoefte. Binnen het plangebied neemt het verharde oppervlakte fors af. Het plan sluit daarmee aan op de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

4.3.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025

De gemeente Nieuwkoop heeft haar woonvisie met veel lokale partijen opgesteld. De resultaten van een woningmarktonderzoek uit 2015 zijn dan ook een van de uitgangspunten van deze woonvisie.

Uit een brede inventarisatie komen drie overkoepelende thema's naar voren:
a. Nieuwkoop is een aantrekkelijke (woon)gemeente die,
b. Voldoende en betaalbare woningen biedt, met aandacht voor,
c. Wonen met zorg en welzijn.

Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende kernen en de doelgroepen die deze kernen aantrekken. Zo is er bijvoorbeeld sprake van wegtrekkende jongeren en een ouder wordende bevolking. Daar wil de gemeente op in spelen door aantrekkelijke woningen voor jongeren te realiseren en tegelijkertijd ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Er is duidelijk behoefte aan veel, verschillende typen, woningen.

Nieuwkoop beschikt over een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Door het groen, water, ruimte en de geografische ligging in het centrum van de Randstad, is Nieuwkoop een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Elk van de 13 dorpen heeft een eigen karakter. De sociale structuur is de basis voor een voorzieningenniveau dat past bij het betreffende dorp.

Nieuwkoop heeft de volgende visie op wonen:
- Ook in 2025 heeft elk dorp nog steeds een eigen karakter, waarbij de kleinere dorpen profiteren van de voorzieningen in de grotere kernen.
- In 2025 zijn nieuwe woningen gebouwd, die in de eerste plaats bestemd zijn voor de natuurlijke groei van de eigen bevolking.
- Het woningaanbod biedt voldoende en betaalbare huizen voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen.
- De woningen die aan de voorraad worden toegevoegd, spelen in op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en voldoen aan de eisen die de nieuwe bewoners stellen aan de beschikbare ruimte in en om de woning.
- In de toekomst wonen we duurzaam in een energiezuinige woning.
- Bovenop het aantal nieuw gebouwde woningen voor de natuurlijke groei, bouwen we ook extra woningen voor de bovenregionale vraag.

In 2024 heeft de gemeenteraad een addendum vastgesteld op de woonvisie. Hiervoor is gekozen omdat er veel is veranderd op de woningmarkt sinds het vaststellen van de woonvisie.

Het Addendum actualiseert de Woonvisie Nieuwkoop uit 2016 en geldt voor de resterende looptijd tot en met 2025. De drie oorspronkelijke thema's, te weten een aantrekkelijke gemeente, een betaalbare en beschikbare voorraad, en wonen met zorg en welzijn, blijven leidend. Wel zijn deze thema's geactualiseerd op basis van een sterk gewijzigde context. Sinds 2016 zijn een fors woningtekort, vergrijzing en individualisering, hogere duurzaamheidseisen, voortgaande extramuralisering van de zorg en nieuwe wettelijke kaders (Omgevingswet, Wet versterking regie volkshuisvesting) bepalend geworden, evenals nieuwe regionale afspraken in Holland Rijnland (Regionale Omgevingsagenda 2040, Woondeal, Regionale Realisatieagenda en Regionale Woonagenda 2023).
- Op basis van onder meer de Omgevingsvisie Nieuwkoop (2021) zijn de centrale uitgangspunten: voldoende woningen bouwen voor de natuurlijke groei van de eigen bevolking (circa 1.900 woningen tot 2030 en nog minimaal 400 tot 2040, verspreid over alle dertien kernen);
- focus op de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen, een levensloopbestendige en voor elke portemonnee toegankelijke voorraad;
- het bevorderen van doorstroming.

Het kernenbeleid is daarbij vervallen. Het type en het aantal woningen moeten passen bij de grootte en het karakter van het betreffende dorp. Inhoudelijk legt het Addendum nieuwe accenten op betaalbaarheid, ruimtegebruik en flexibiliteit. Conform de regionale afspraken wordt minimaal tweederde van de nieuwbouw betaalbaar gerealiseerd, met langere instandhoudingstermijnen en differentiatie binnen de sociale huur ten behoeve van aandachtsgroepen en spoedzoekers.

Ruimtelijk geldt als uitgangspunt dat woningbouw zoveel mogelijk plaatsvindt op vrijkomende locaties binnen de dorpsgrenzen, in een hogere dichtheid en met compacte, dorpse woonmilieus; bouwen aan de rand van een dorp gebeurt zorgvuldig en landschappelijk passend, waarbij de weidse polders behouden blijven en nieuwe wijken energieneutraal, natuurinclusief, biodivers en klimaatbestendig worden ingericht. Om snel woningen toe te voegen zet de gemeente in op creatieve en flexibele oplossingen, waaronder uitbreiding van het concept pre-mantelzorgwoningen, stimulering van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en het verruimen van regels en beleid voor het omzetten van opstallen op (voormalige) agrarische bedrijven naar woonruimte("erf wonen"). Dit op basis van maatwerk en een nog uit te werken afwegingskader met criteria. Het thema wonen met zorg en welzijn wordt integraal vervangen door een separate Woonzorgvisie, waarin huisvesting voor ouderen en de aandachtsgroepen uit het programma *Een thuis voor iedereen* nader zijn uitgewerkt.

Planspecifiek

Het plan betreft een functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarbij een vrijstaande levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Met het plan wordt gebouwd voor concrete behoefte. De voormalige bedrijfswoning kan nu ook als reguliere woning worden verkocht, waardoor deze woning beter bereikbaar is vanuit de woningmarkt. Het plan sluit hiermee aan op de uitgangspunten van de Woonvisie.

In het Addendum bij de Woonvisie wordt onder het thema "Een aantrekkelijke gemeente" expliciet aangegeven dat de gemeente, in lijn met het toenmalige Collegeprogramma 2022-2026, inzet op het verruimen van regels en beleid om opstallen op (voormalige) agrarische bedrijven om te zetten naar woonruimte ("erfwonen"). Het voorliggende plan, waarbij de agrarische bedrijfsfunctie wordt beëindigd, de bedrijfsgebouwen worden gesloopt, de bestaande (voormalige) bedrijfswoning behouden blijft en daarnaast één compacte woning op het erf wordt teruggebouwd, past naar zijn aard en schaal binnen deze door de gemeente uitgesproken ambitie. Het plan draagt bij aan een zorgvuldige herontwikkeling van een vrijkomende agrarische locatie, sluit aan bij het in het Addendum genoemde uitgangspunt van creatieve en flexibele oplossingen om op korte termijn passende woningen toe te voegen, en is daarmee in lijn met het zich ontwikkelende gemeentelijke beleidskader voor functieverandering van VAB-locaties in het buitengebied van Nieuwkoop. Een nadere toetsing aan de Woonzorgvisie is voor dit plan achterwege gelaten. Weliswaar gaat het om een woning waarbij een dochter van de eigenaar op het erf van haar ouders komt wonen, maar het plan heeft planologisch gezien geen expliciete zorgdoelstelling.

4.3.3 Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025

Het doel van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025 is het stimuleren van sociale en betaalbare woningbouw en daarmee de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten. Het Woonfonds vormt de juridische grondslag voor financiële verevening tussen woningbouwprojecten. Projecten met minder betaalbare woningbouw dan het in de verordening vastgestelde percentage storten een bedrag in het fonds, terwijl projecten met méér betaalbare woningbouw daaruit een bijdrage kunnen ontvangen ter dekking van een onrendabele top. Hoewel in het Addendum bij de Woonvisie een ambitie is opgenomen van minimaal 30% sociale huur en 35% betaalbare woningbouw, kiest de verordening voor een iets ruimere norm. De verordening gaat uit van 50% betaalbare woningbouw, opgebouwd uit 30% sociale huur en 20% middenhuur/goedkope koop. Dit is gedaan om ontwikkelaars en particulieren ook daadwerkelijk te stimuleren in deze segmenten te bouwen.

Gemeentelijke grond die met het oog op sociale woningbouw is verworven, valt buiten de bijdrageregeling omdat deze al tegen een gereduceerde prijs wordt uitgegeven. Om misbruik via het opknippen van grotere projecten in kleinere deelprojecten te voorkomen, krijgt het college de bevoegdheid samenhangende ontwikkelingen te bundelen en bij projecten van twaalf woningen of meer geldt een harde verplichting waarvan niet via storting kan worden afgeweken. Voor de toepassing van de verordening, wordt onder een nieuw toegevoegde woning óók verstaan een woning die wordt omgezet van bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie. De berekeningssystematiek wordt geïllustreerd met voorbeelden voor projecten van vier en zes woningen, waarbij tekorten per categorie worden vermenigvuldigd met vaste bedragen (€ 60.000 voor sociale huur, € 45.000 voor middenhuur of goedkope koop) en surplus binnen het project in mindering wordt gebracht. Tot slot is bepaald dat ontwikkelingen die primair gericht zijn op ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals vervangende nieuwbouw, bedrijfssanering, bedrijfsverplaatsing en de Ruimte voor Ruimte-regeling, kunnen worden uitgezonderd van zowel stortingsplicht als aanspraak op een bijdrage.

Planspecifiek

Het project valt binnen de reikwijdte van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025, aangezien de functieverandering planologisch wordt mogelijk gemaakt via een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) dan wel een wijziging van het omgevingsplan (artikel 2.3). Op grond van de toelichting bij artikel 3.5, telt voor de toepassing van de verordening als "nieuw toegevoegde woning" óók de woning die wordt omgezet van bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie. Dat betekent dat het voorliggende plan, bestaande uit de omzetting van de bestaande bedrijfswoning en de toevoeging van één nieuwe woning op het voormalige erf, voor de toepassing van de verordening kwalificeert als een project van twee nieuw toegevoegde woningen. Volgens de tabel in artikel 3.5 geldt, voor een project van deze omvang, géén verplicht aandeel sociale huur of middenhuur en goedkope koop. Beide woningen zijn vrij invulbaar. Daarmee is op grond van artikel 4 geen sprake van een tekort aan betaalbare woningbouw en is geen storting in het Woonfonds verschuldigd.

Aanvullend biedt artikel 7.1 een zelfstandige grond om storting achterwege te laten voor woningbouwontwikkelingen die primair zijn gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waaronder uitdrukkelijk woningbouw ten behoeve van bedrijfssanering en toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. De voorliggende ontwikkeling, die bestaat uit sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen, beëindiging van

de agrarische functie en terugbouw van slechts één woning naast de te behouden bestaande bedrijfswoning, kwalificeert onmiskenbaar als bedrijfssanering en sluit aan bij de doelstelling van het ruimte voor ruimte beleid. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2025 en leidt niet tot een stortingsverplichting in het Woonfonds.

4.3.4 Nota parkeernormen 2021

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 8 juli 2021 de 'Nota Parkeernormen 2021' vastgesteld. Met deze nieuwe normen kan er meer maatwerk worden geleverd voor woningen, waardoor vooral kleinere woningen aan een lagere norm hoeven te voldoen. Verder zet de gemeente meer in op nieuwe en toekomstige ontwikkelingen zoals deelauto's en de laadbehoefte van elektrische voertuigen. Bij alle nieuwe ontwikkelingen in de gemeente dienen deze parkeernormen en uitgangspunten in acht genomen te worden.

Planspecifiek

Het plan voldoet aan de Nota parkeernormen 2021. Dit aspect is in paragraaf 5.7 toegelicht.

5 Fysieke leefomgeving

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de bruidsschat via afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In het Bkl worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl:
  - een verzorgingstehuis;
  - een psychiatrische inrichting;
  - een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in het Bkl worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt het Bkl de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen.

5.1.2 Onderzoek

Het plangebied ligt in het buitengebied van Woerdense Verlaat aan een polderweg. Het plangebied ligt niet in een beperkingengebied op grond van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. De enige relevante geluidsbron is daarmee het wegverkeerslawaai. De meest dichtbij gelegen doorgaande weg, de Milandweg, ligt op ongeveer 370 m ten westen van het plangebied. Vanwege de afstand tot de meest dichtbij gelegen doorgaande weg wordt verwacht dat de gevelbelasting voor de nieuwe woning beneden de voorkeursgrenswaarde ligt. Het uitvoeren van verder akoestisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Wettelijk kader

Voor dit plan moet worden beoordeeld of er voor het aspect luchtkwaliteit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De eisen hiervoor staan in het Bkl. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde

typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in art. 5.53 Bkl.

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de "3% grens" niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1.2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. Als er binnen de getalsmatige begrenzing van de wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

5.2.2 Onderzoek

Op en rondom het plangebied is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde zoals genoemd in de artikelen 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (nibm) is in dit geval van toepassing. De aanvraag heeft betrekking op de toevoeging van één woning. De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen.

De ontwikkeling blijft daar ruimschoots onder. Dit blijkt ook uit de NIBM-rekentool die is ingevuld voor dit plan. Hierbij is op grond van de CROW-publicatie 381 uitgegaan van een verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag van 8,6 voertuigbewegingen per woning. Omdat het woningen betreft, is het aandeel vrachtverkeer op 1,0% gezet.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		17,2
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,01
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel NIBM tool

Bron: Rijkswaterstaat

Dit is een worst-case benadering die ervan uitgaat dat er geen bestaande verkeersaantrekkende werking is. Dit is uiteraard een fictie. Er is immers sprake van een agrarische bestemming met een bedrijfswoning. Die bestaande functie heeft ook een verkeersaantrekkende werking. De toekomstige verkeersaantrekkende werking van twee woningen zal lager liggen dan die van een agrarisch bedrijf. Ook de aard van het gemotoriseerde verkeer zal verschillen. Bij een woning gaat het in hoofdzaak om personenauto's en lichte bedrijfsauto's (denk aan de busjes van postbezorgers). Bij een agrarisch bedrijf is ook sprake van zwaarder verkeer, zoals zware vrachtwagens voor het transport van melk of de aanvoer van veevoer.

De ruimtelijke procedure heeft bovendien geen betrekking op de ontwikkeling van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Deze gevoelige bestemmingen zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen in de zin van het voornoemde Besluit.

5.2.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

5.3 Geur

5.3.1 Wettelijk kader

Voor de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling, moet de geuruitstoot (emissie) van omliggende (agrarische) bedrijven worden onderzocht. Bij geurbelasting (of immissie) gaat het om de hoeveelheid geur (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht), die op een geurgevoelig object terecht komt. Bij

het afwegen welke afstand voldoende is tussen geurbronnen en geurgevoelige objecten, moet rekening worden gehouden met de ligging van de geurcontour behorend bij het aanvaardbare hinderniveau.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) betreft onder andere het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die raakvlakken hebben met mogelijke geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. Dit onderdeel is geregeld in de bruidsschat via paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl). In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactor.

- Dieren met geuremissiefactoren (niet-vaste afstandsdieren)

Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is opgenomen in het Bkl, wordt de geurhinder beoordeeld aan hand van artikel 5.109 van het Bkl. In dat geval mag de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' een bepaalde waarde niet overschrijden en gelden minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen. In bijgevoegde tabel zijn de normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor weergegeven.

Tabel met normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor

Locatie geurgevoelig object:	Maximaal toegestane geurbelasting (odour units per M³ lucht):
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m³

Bron: Bkl

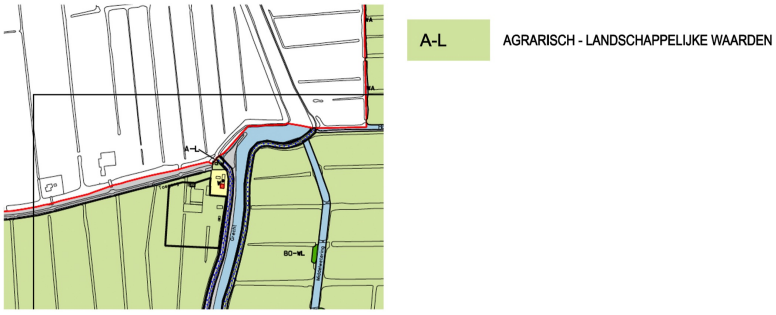
Dieren waarvoor geen geuremissie is vastgelegd vallen onder de vaste afstandsdieren.

- Dieren zonder geuremissiefactoren (vaste afstandsdieren)

Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen in het Bkl, wordt de geurhinder beoordeeld op grond van artikel 5.112, van het Bkl. In dat geval dient tenminste een minimale afstand tussen veehouderij en 'geurgevoelig object' te worden aangehouden. Het gaat hier om de afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van het geurgevoelig object. De afstanden betreffen binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m.

5.3.2 Onderzoek

Circa 70 m ten zuiden van het plangebied ligt een agrarisch bouwvlak (Toegang 2/2A). Dit vlak heeft de functie 'Agrarisch – Landschappelijke waarden'. Hier is momenteel een melkrundveehouderij gevestigd. Op grond van het omgevingsplan zijn binnen dit bouwvlak waar zowel een grondgebonden veehouderij als een neventak met intensieve veehouderij toegelaten (art. 3.1 aanhef en onder a en onder 1 van de planregels van het plandeel 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld). Dit agrarische bedrijf is de maatgevende geurbron voor de onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Omdat een intensieve veehouderij als neventak is toegelaten, is in deze beoordeling daarvan uitgegaan met daarbij de aanname dat een dierverblijf (stal) op de meest dichtbij gelegen grens van het bouwvlak wordt gebouwd.



De bestaande bedrijfswoning in het projectgebied die met het plan wordt omgezet naar een burgerwoning, is nu reeds een geurgevoelig object voor het naastgelegen agrarische bedrijf. Op grond van art. 5.110 Bkl moet zowel in de bestaande als de nieuwe situatie een afstand van 50 m aangehouden worden tussen deze woningen en dierverblijven voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor (zoals vleesvarkens) op een agrarisch bedrijf van een derde. In art. 22.100 aanhef en onder b van de regels van het omgevings-

plan staat een vergelijkbare bepaling. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor (zoals melkrundvee) geldt op grond van art. 5.112 Bkl en art. 22.101 omgevingsplan ook een afstand van 50 m. Ook aan deze afstand wordt in dit geval voldaan. Vanuit het perspectief van de naastgelegen veehouderij, is deze functiewijzing van de bestaande woningen daarom geen nieuwe belemmering. Omdat voldaan wordt aan de minimale afstand is er ook sprake van goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Als we kijken naar de nieuwe woning, dan is de situatie als volgt. Deze woning wordt gerealiseerd als een ruimte-voor-ruimte woning. Dit betekent dat de woning wordt gebouwd op een locatie die voorheen deel uitmaakte van een agrarisch bedrijf in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen op dat bedrijf (stallen). Op grond van art. 5.111 Bkl geldt hierbij een minimale afstand van 50 m tot de stal van het naburige bedrijf als het gaat om landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor (zoals vleesvarkens). In art. 22.100 aanhef en onder c omgevingsplan is een vergelijkbare bepaling opgenomen. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor (zoals melkrundvee) is art. 5.112 Bkl c.q. 22.101 omgevingsplan bepalend en is een minimale afstand van 50 m vereist. Het functievlak waarbinnen de nieuwe woning gebouwd mag worden en de meest dichtbij-gelegen grens van het agrarische bouwvlak liggen circa 70 m van elkaar. Als we kijken naar de beoogde locatie voor de nieuwe woning, dan is die afstand zelfs ruim meer dan 70 m (zie ook bijlage 1 (Landschappelijke inpassing). Dit betekent dat aan deze minimale afstand van 50 m ruimschoots wordt voldaan. Dit betekent dat ook de nieuwe woning geen belemmeringen oplevert voor het bedrijf op het adres Toegang 2/2A én dat voor die nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.3.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen in het plangebied en de bestaande bedrijfsvoering en de ontwikkelmogelijkheden voor het agrarische bedrijf op het adres Toegang 2/2A worden niet beperkt door de functiewijziging en de nieuwbouw van een woning in het onderhavige plangebied.

5.4 Trillingen

5.4.1 Wettelijk kader

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Met ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen dienen aanvaardbaar te zijn.

Bij het vaststellen van een omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit moet aan deze instructieregel worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie.

5.4.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een activiteit met trillingen die effect hebben op het plan.

5.4.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect trillingen.

5.5 Bodemkwaliteit

5.5.1 Wettelijk kader

Bij een procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan wordt op grond van paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Deze paragraaf betreft het Bkl, het Besluit Asbestwegen, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet/bouwverordening en de Arbowet.

5.5.2 Onderzoek

Het plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Bij een functiewijziging naar wonen dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een

verkennend bodemonderzoek en druppelzone onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is weergegeven in bijlage 2 (Verkennend bodemonderzoek).

Vooronderzoek NEN5725

Uit het verrichte vooronderzoek zijn (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Het betreft de gedempte sloot, de huidige en voormalige bovengrondse dieseltank en de voormalige bovengrondse huisbrandolietank. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden deze beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

Ter plaatse van deze gedempte sloot worden 2 raaien (boringen op een rij) gezet. Wanneer bodemvreemde lagen of bijmenging wordt aangetroffen, worden monsters ingezet voor analyse. Met het oog op het bedrijfsmatige en agrarische gebruik wordt het overige terrein beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).

De bodem ter plaatse van druppelzones van asbesthoudende daken zonder goot van gebouw 6 (schuur) en 7 (kippenhok) worden als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB. Overige daken waren voorzien van goten en/of verharding rondom. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.

Bodemonderzoek verdachte (deel-)locaties NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen ter plaatse van de voormalige brandstoftanks en gedempte sloot

Ter plaatse van de gedempte sloot is gepoogd een aantal boringen te verrichten. Alle boringen zijn gestaakt op het gedempte puin. Door de eigenaren wordt het ontgraven met een graafmachine ontraden, omdat daarmee grote schade wordt aangebracht aan het erf.

Als gevolg van de staking van boringen heeft het nemen van bodemmonsters niet plaatsgevonden. Tijdens het verrichten van veldwerk ter plaatse van de voormalige brandstoftanks zijn geen bijmengingen aangetroffen in de bodem die duiden op bodemverontreiniging zoals een olie-waterreactie, passieve geurwaarneming of andere zintuigelijke bevindingen die samenhangen met bodemverontreinigingen met minerale olie.

De beoordeling van de opgeboorde grond vormt geen aanleiding voor aanpassingen van de onderzoeksstrategie.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG5, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank bij stal 2, is geen gehalte aan minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde.

In mengmonster BG6, samengesteld uit zwak baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank bij stal 6, is een gehalte aan minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde. Het gehalte hangt samen met de voormalige opslag van diesel. Het gehalte vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

In mengmonster BG7, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank bij stal 1, is geen gehalte aan minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarde.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 3, 16 en 29, gesitueerd ter plaatse van de voormalige bovengrondse brandstoftanks, zijn geen gehaltes aan minerale olie gemeten boven de streefwaarden.

Conclusie

De bodem ter plaatse van de voormalige brandstoftanks is niet noemenswaardig verontreinigd geraakt door de opslag van diesel en huisbrandolie.

Bodemonderzoek verdachte locatie NEN5740

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Een groot aantal boringen is gestaakt op een diepte variërend van 0,15 tot 0,50 m-mv. Handmatig verder boren was niet mogelijk. In de meeste gevallen is sprake van een puinstort waarop de boring gestaakt is. De aanwezigheid van een hoge grondwaterstand (binnen 0,50 m-mv) maakt uitgraven lastig tot onmogelijk.

In de bodem is plaatselijk een bijmenging van baksteen en puin waargenomen in de bovengrond.

Plaatselijk is een halfverharding van puin aangetroffen. Het aangetroffen puin is, voor zover zintuiglijk beoordeeld kan worden, niet vermengd met asbesthoudend materiaal. De halfverharding wordt niet als bodem beschouwd en valt buiten de scope van dit onderzoek.

Een onderzoek conform NEN5897 is niet verricht.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG1, samengesteld uit baksteen- en puinhoudende bovengrond, zijn gehaltes aan minerale olie, PCB, PAK en zware metalen aangetoond boven de achtergrondwaarden. De gehaltes zijn gerelateerd aan het gebruik van de locatie door de jaren heen als agrarisch erf en de waargenomen bijmengingen van baksteen en puin. Het gehalte aan PCB vormt aanleiding voor aanvullend onderzoek. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat in deelmonsters 15-1 en 21-1 een gehalte aan PCB is aangetoond boven de achtergrondwaarden. In deelmonster 24-2 is geen gehalte aan PCB gemeten boven de achtergrondwaarde. De analyseresultaten vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

In mengmonster BG2, samengesteld uit visueel schone bovengrond, zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In mengmonster BG3, samengesteld uit visueel schone bovengrond, zijn gehaltes aan PAK en zware metalen aangetoond boven de achtergrondwaarden. De gehaltes zijn gerelateerd aan het gebruik van de locatie door de jaren heen als agrarisch erf. De aangetoonde verhoogde gehaltes vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In mengmonster BG4, samengesteld uit visueel schone bovengrond, zijn gehaltes aan zware metalen aangetoond boven de achtergrondwaarden. De gehaltes zijn gerelateerd aan het gebruik van de locatie door de jaren heen als agrarisch erf. De aangetoonde verhoogde gehaltes vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In mengmonster BG8, samengesteld uit baksteenhoudende bovengrond, zijn gehaltes aan PAK en zware metalen aangetoond boven de achtergrondwaarden. De gehaltes zijn gerelateerd aan het gebruik van de locatie door de jaren heen als agrarisch erf en de waargenomen bijmengingen van baksteen en puin. Het gehalte aan zink vormt aanleiding voor nader onderzoek.

Het gehalte aan zink ter plaatse van meetpunt 14A vormt aanleiding voor nader onderzoek.

De aanwezigheid van een bijmenging van puin ter plaatse van meetpunten 2A t/m 2D, 20 en 21 vormt aanleiding voor verkennend asbestonderzoek.

De overige onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 16 zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen uit het standaardpakket gemeten boven de streefwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 29 zijn gehaltes aan barium en naftaleen aangetoond boven de streefwaarden. Het gemeten gehalte aan barium kan als natuurlijk verhoogd worden beschouwd. Het gehalte aan naftaleen kan gerelateerd zijn aan de opslag van brandstof in de bovengrondse huisbrandolietank. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothese.

Het gehalte aan zink ter plaatse van meetpunt 14A vormt aanleiding voor nader onderzoek.

De aanwezigheid van een bijmenging van puin ter plaatse van meetpunten 2A t/m 2D, 20 en 21 vormt aanleiding voor verkennend asbestonderzoek.

De overige onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Bodemonderzoek druppelzones/lozingspunten

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

Analyseresultaten PCB's

In mengmonster BG9, samengesteld uit de toplaag ter plaatse van de druppelzone van stal 6, is een gehalte aan PCB's aangetoond boven de achtergrondwaarde. Het gehalte aan PCB kan gerelateerd zijn aan de verwering van golfplaten. Op het overig terrein worden echter ook verhoogde gehaltes aan PCB gemeten. De verontreiniging met PCB kan daardoor ook een andere oorzaak kennen.

In mengmonster BG10 is geen gehalte aan PCB boven de achtergrondwaarde aangetoond.

Analyseresultaten asbest

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 18 mg/kgds. De toplaag ter plaatse van de druppelzone van stal 1 is niet ernstig verontreinigd geraakt door verwering en afspoeling van asbestvezels. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag is indicatief niet aangetoond en aanvullend onderzoek naar respirabele vezels wordt niet geadviseerd.

In de geanalyseerde grondmengmonster mm2 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van de gewogen gehaltes blijken gehaltes van 52 mg/kgds. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag wordt aanwezig geacht op basis van de getelde vezels kleiner dan 0,5 mm. Uit een aanvullende SEM-analyse zijn geen respirabele vezels aangetoond.

In het geval van een asbestverontreiniging in de druppelzone van een asbesthoudend dak zonder dakgoot op de toplaag (0,0-0,1 m-mv) wordt nader onderzoek niet zinvol geacht. De toplaag tot maximaal 1 meter uit de muren raakt verontreinigd door de hemelwaterafspoeling met asbestvezels door verwering van golfplaten. Als gevolg van de wijze waar op de toplaag verontreinigd raakt met asbest, wordt verondersteld dat in de bovenste 10 cm direct onder de druppelzone de maximale concentraties aan asbest worden gemeten. Zowel in de bodem onder de bewuste toplaag, als ook de bodem op meer dan 50 cm van de druppelzone zal geringe concentraties aan asbest bevatten.

Conclusie

Bij de onderzochte druppelzones van stallen 6 en 7 is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PCB's of asbest.

Advies

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn verontreinigingen aangetoond:
- Het gehalte aan zink ter plaatse van meetpunt 14A vormt aanleiding voor nader onderzoek.
- De aanwezigheid van een bijmenging van puin ter plaatse van meetpunten 2A t/m 2D, 20 en 21 vormt aanleiding voor verkennend asbestonderzoek.

Met deze uitkomsten moet rekening worden gehouden bij de uitvoering van dit project, met name het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning. Op basis van te zijner tijd uit te voeren nader onderzoek moet in beeld worden gebracht of en zo ja welke maatregelen nodig zijn als het gaat om de bodemkwaliteit.

5.5.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

5.6 Water

5.6.1 Wettelijk kader

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer.

5.6.2 Onderzoek

Het plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen, waarbij voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt bestaande verharding van het erf grotendeels verwijderd. Het waterschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan via de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat voor het plan de normale procedure van toepassing is. Voor de uitvoering van het plan wordt contact opgenomen met het waterschap De Stichtse Rijnlanden. In bijlage 3 (Resultaten watertoets) is het resultaat van de digitale watertoets weergegeven.

5.6.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

5.7 Mobiliteit en parkeren

5.7.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient het effect van de beoogde ontwikkeling op de verkeersstructuur inzichtelijk te worden gemaakt.

5.7.2 Onderzoek

Het plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen, waarbij voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Verkeersontsluiting

Het woonerf is te bereiken via de bestaande infrastructuur. Hiervoor worden geen aanpassingen uitgevoerd.

Parkeren

Binnen de gemeente Nieuwkoop geldt de nota parkeernormen uit 2021. Hierin wordt voor de gehele gemeente geen onderscheid gemaakt in gebiedskenmerken, bij het opstellen van de parkeernormen gelden daarom voor de gehele gemeente de kencijfers ‘rest bebouwde kom’. Daarbij wordt binnen de functie wonen wel onderscheid gemaakt in welk type woning het betreft. In de toekomstige situatie staan in het plangebied twee woningen van 80 m2 – 130 m2. Daarbij geldt een norm van 2,3 parkeerplaats per woning en het aandeel bezoek is 0,3 pp. In totaal moeten vijf parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. In de huidige situatie is voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf.

5.7.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico’s die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

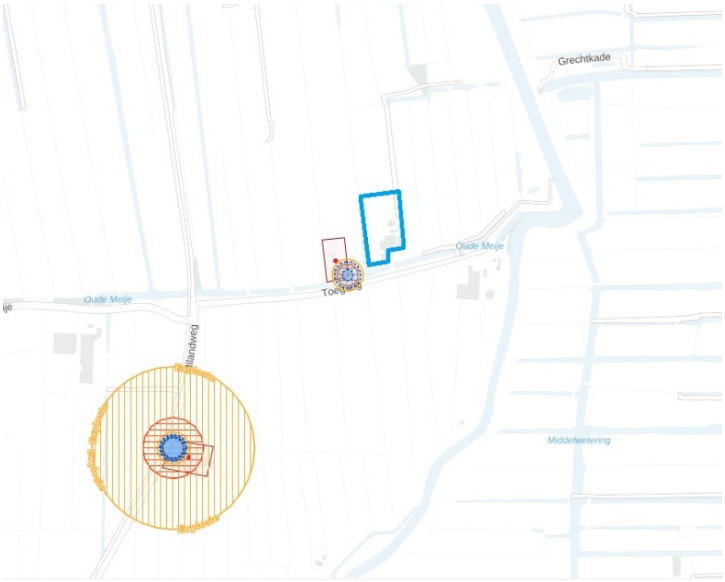
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Tot slot zijn er in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regels opgenomen als het gaat om de opslag van propaan. Dit is voor dit project relevant omdat er een bestaande propaantank op het perceel aanwezig is. In tabel 4.899 Bal zijn aftanden opgenomen die in acht genomen moeten worden.

5.8.2 Onderzoek

Aan de hand van de Atlas leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op bijgevoegde afbeelding is een uitsnede van de Atlas leefomgeving weergegeven.



Uitsnede Atlas leefomgeving, plangebied blauw aangeduid

Bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten

Zoals uit bijgevoegde afbeelding blijkt, ligt het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risico van een risicobron. Hiermee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron. Het groepsrisico hoeft daarom niet verantwoord te worden. Advies van de veiligheidsregio is voor dit plan niet wettelijk verplicht en ook niet nodig.

Als het gaat om de aanwezige propaantank geldt het volgende. De twee woningen (de bestaande en de nieuw te bouwen woning) kwalificeren als een beperkt kwetsbaar gebouw in de zin van het Bal. Dit volgt uit bijlage 1 (Landschappelijke inpassing) bij het Bal en bijlage VI onder A en onder a van het Bkl. Deze tank heeft een inhoud van 1.500 liter. Uit tabel 4.899 Bal volgt dat tussen de propaantank en de woningen een afstand van minimaal 10 m moet bedragen. Hieraan wordt door beide woningen voldaan.

5.8.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect omgevingsveiligheid.

5.9 Natuur

5.9.1 Wettelijk kader

Gebiedsbescherming

Afdelingen 3.7, 7.3 en 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) richt zich op de bescherming van gebieden. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) beschermd.

Naast deze drie soorten gebieden is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland van belang. In Gelderland betreft dit het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Dit is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones die tussen de natuurgebieden liggen. Het natuurnetwerk draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

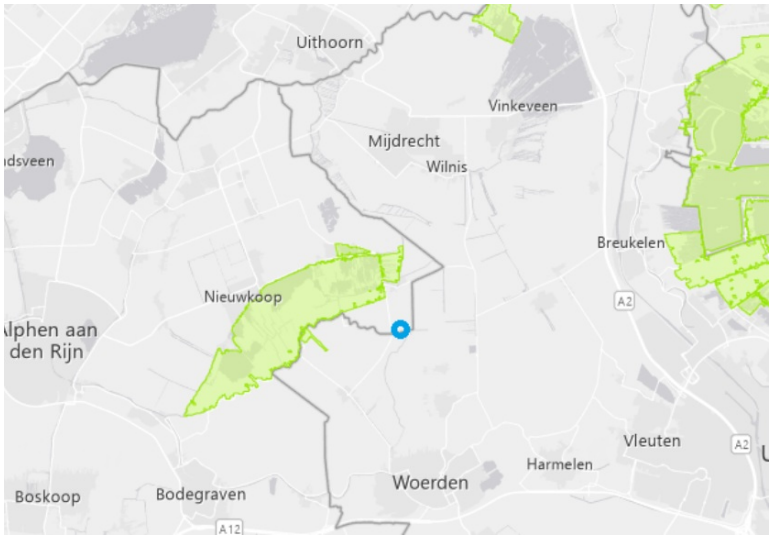
In afdeling 3.7 van het Bkl is de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren geregeld: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Onderzocht moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook voor het voorliggende plan, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

5.9.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website https://www.natura2000.nl/gebieden geraadpleegd. Op bijgevoegde screenshot van die website is weergegeven dat in de omgeving van het plangebied geen Natura-2000 gebieden zijn gelegen.



Uitsnede natuurkaart Nederland

Bron: https://www.natura2000.nl/gebieden

Op de bijgevoegde uitsnede is de ligging van het plangebied ten opzichte van de meest dichtbij-gelegen Natura 2000-gebieden weergegeven. Voor de uitvoering van het plan is een stikstofonderzoek uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma Aerius.

Het stikstofonderzoek voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning aan de Toegang 1 te Woerdense Verlaat beoordeelt de effecten van zowel de bouw- als gebruiksfase op nabijgelegen Natura 2000-gebieden, met name Nieuwkoopse Plassen & De Haeck op circa 1,5 km afstand. Op basis van de Omgevingswet en met gebruik van de AERIUS Calculator, zijn alle relevante emissiebronnen geïnventariseerd, waaronder mobiele werktuigen, verkeersbewegingen, stationair draaien en (in de gebruiksfase) beperkte gebouwemissies en verkeer. De berekeningen zijn uitgevoerd met conservatieve (worst-case) aannames conform geldende richtlijnen (o.a. CROW en BIJ12). Er is hierbij géén rekening gehouden met de eventuele positieve effecten van het beëindigen en wegbestemmen van agrarische activiteiten in het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase de stikstofdepositie op alle rekenpunten maximaal 0,00 mol/ha/jaar bedraagt, waarmee geen meetbare bijdrage aan stikstofdepositie optreedt en significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Het project is stikstofneutraal en leidt aantoonbaar niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden. Een vergunningplicht voor een Natura 2000-activiteit is derhalve niet aan de orde en het aspect stikstof vormt geen belemmering voor planrealisatie. De volledige rapportage van de Aerius-berekening is weergegeven in de bijlagen 4A, 4B en 4C (Aerius berekeningen).

Soortenbescherming

Het plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een nieuwe woning. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een quickscan ecologie uitgevoerd. De volledige rapportage van de quickscan is weergegeven in bijlage 5 (Quickscan ecologie) van deze toelichting.

Alle vogelnesten in functie zijn beschermd. Alle werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient vooraf een broedvogelcheck te worden gedaan door een deskundige. Wanneer nesten worden aangetroffen die in gebruik zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest verlaten is.

Het kan voorkomen dat amfibiesoorten het plangebied passeren. Wanneer een amfibiesoort wordt aangetroffen, dient deze de kans te krijgen zelf het terrein te verlaten. Het wordt geadviseerd om het aanleggen van hopen puin of zand te voorkomen in het plangebied. Beschermde amfibieën kunnen hier gebruik van gaan maken waarna deze hopen beschermd zijn onder de Omgevingswet. Daarnaast wordt geadviseerd de vorming van waterpoelen door hevige regenval te vermeiden. De rugstreeppad is een pionierssoort en neemt deze poelen snel in gebruik, waarna deze is beschermd onder de Omgevingswet.

De ringslang kan voorkomen in het water en de takkenhoop oostelijk van object 5 en in wateren en ruigte rondom het plangebied. Het kan voorkomen dat deze soort het plangebied passeert. Wanneer een ringslang wordt aangetroffen in het plangebied, dient deze de kans te krijgen zelf het terrein te verlaten.

Er dient altijd rekening gehouden te worden met de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb).

Houtopstanden

De bomen maken geen onderdeel uit van een houtopstand van meer dan 1.000 m^2 of van meer dan 20 bomen in een rij. Het onderdeel Houtopstanden uit de Omgevingswet is daarom niet van toepassing.

Nader onderzoek

Voor de uitvoering van dit project op basis van een vastgesteld omgevingsplan, is een nader onderzoek noodzakelijk om te bepalen of de potentiële verblijfplaatsen en leefgebieden die zijn geïdentificeerd in het plangebied daadwerkelijk worden gebruikt door beschermde soorten. Dit onderzoek richt zich op de functie van de verblijfplaats/het leefgebied, het tijdstip van gebruik door de soort en het aantal individuen dat gebruikmaakt van de verblijfplaats/het leefgebied. Dit onderzoek is met name van belang voor de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en moet voorafgaand aan die sloop plaatsvinden. Indien bij dat onderzoek beschermde soorten worden vastgesteld waarvoor een ontheffing nodig is, dan is het zeer aannemelijk dat deze ontheffing verkregen zal worden. Dit laatste aan de hand van een op te stellen mitigatieplan.

5.9.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect flora en fauna.

5.10 Landschap

5.10.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is het van belang dat ruimtelijke ontwikkeling passend zijn in de omgeving. Voor plannen in het buitengebied zijn de landschappelijke waarden van belang. Voor ontwikkelingen binnen de kom zijn stedenbouwkundige aspecten meer van belang. Van belang is dat ontwikkelingen worden ingepast in de omgeving van het plangebied.

5.10.2 Onderzoek

Het plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Met het plan wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan (Landschappelijke inpassing) betreft een versterking van de landschappelijke waarde van de omgeving. Het landschappelijk inpassingsplan (Landschappelijke inpassing) is in paragraaf 3.1 toegelicht.

5.10.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect landschap.

5.11 Cultureel erfgoed en archeologie

5.11.1 Wettelijk kader

In elk omgevingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening worden gehouden met al deze elementen die er vroeger wel waren, maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, omgevingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. In artikel 5.130 van dit besluit is onder andere geregeld dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. 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. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. In het kader van een evenwichtig toedeling van functies aan locaties in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn.

5.11.2 Onderzoek

Cultuurhistorie

Het plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Met het plan wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Doordat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt het tijdelijke omgevingsplan ‘Landelijk gebied Nieuwkoop’. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelfunctie ‘Waarde – Archeologie 3’ ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. De dubbelfunctie regelt dat voor bodemwerkzaamheden vanaf 10.000 m2 en 50 cm diepte archeologisch onderzoek nodig is. De bodemingrepen bij het plan zijn kleiner dan 10.000 m2, waardoor verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.11.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultureel erfgoed en archeologie.

5.12 Duurzaamheid

5.12.1 Wettelijk kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip ‘duurzame ontwikkeling’ als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het

(wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water

(zie hoofdstuk 4).

Beleid gemeente

Het Beleidskader Duurzaamheid van de gemeente Nieuwkoop schetst de strategische koers richting een duurzame toekomst, met als doel een CO2-neutrale, klimaatbestendige, circulaire en biodiverse gemeente in 2050. Het document is opgebouwd rondom zes kernopgaven: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, duurzame mobiliteit en verduurzaming van de eigen organisatie. De gemeente werkt integraal, gebiedsgericht en samen met inwoners, bedrijven en organisaties om deze opgaven aan te pakken. Dit beleidskader vormt de basis voor het uitvoeringsprogramma 2020–2023 en bevat meetbare doelstellingen op korte, middellange en lange termijn. De belangrijkste doelen uit dit beleidskader zijn:

- **Energietransitie**
  - In 2050 een energieneutrale, aardgasvrije gebouwde omgeving
  - 3,5% jaarlijkse energiebesparing in woningen tot 2030
  - Verdubbeling van adressen met zonnepanelen t.o.v. 2018
  - Lokale opwekking van minimaal 0,28 PJ duurzame elektriciteit per jaar in 2030
- **Klimaatadaptatie**
  - In 2050 een klimaatbestendige en waterrobuuste gemeente
  - Verankering van klimaatadaptief handelen in gemeentelijk beleid en beheer (vanaf 2020)
  - Uitvoering van stresstesten en klimaatadaptatiestrategie in samenwerking met stakeholders
- **Circulaire economie**
  - Volledig circulair in 2050
  - 50% minder gebruik van primaire grondstoffen en 50% circulaire inkoop in 2030
  - Maximaal 30 kg restafval per inwoner per jaar in 2025
  - 75% afvalscheiding
- **Biodiversiteit**
  - Behoud en waar mogelijk versterking van biodiversiteit
  - Natuurinclusief bouwen en vergroening van openbare ruimte
  - Samenwerking met inwoners, bedrijven en agrarische sector
- **Duurzame mobiliteit**
  - In 2050 volledig emissievrije mobiliteit
  - Gemeentedekkende laadinfrastructuur en stimulering van deelauto's
  - Verbetering OV, fietsinfrastructuur en elektrisch vervoer
- **Eigen organisatie**
  - 100% CO2-neutrale bedrijfsvoering in 2050 (80% in 2030)
  - Energieneutrale gemeentelijke gebouwen en circulaire openbare verlichting
  - 100% maatschappelijk verantwoord inkopen in 2030

Het beleidskader uitgewerkt in het Duurzaamheidsprogramma Nieuwkoop 2025-2028. Het Duurzaamheidsprogramma Nieuwkoop 2025-2028 vormt de actualisering van het voorgaande programma (2021-2024) en bundelt onder het motto "Samen werken aan een duurzaam Nieuwkoop" de gemeentelijke inzet richting 2030.

Het programma kent zes onderling samenhangende thema's met de volgende centrale doelen:

a. Voor de energietransitie streeft de gemeente naar 55% CO_2-reductie ten opzichte van 1990 in 2030, met als onderliggende doelen 25% energiebesparing ten opzichte van 2014, 35% aardgasreductie bij woningen ten opzichte van 2020, circa 60 hectare zonnepanelen in grote veldopstellingen, 20 hectare op bedrijfsdaken en 3.400 woningen met zon op dak.
b. Binnen het thema circulaire economie wil Nieuwkoop bijdragen aan een Nederland dat in 2030 voor 50% circulair is, waarbij 60% van het huishoudelijk afval in 2030 (en 65% in 2035) recyclebaar is en de ambities uit de MKB Deal Circulaire MKB Maakindustrie Metaal worden behaald.
c. Voor de eigen organisatie geldt een ambitieuze norm van 80% CO_2-reductie ten opzichte van 2019, met energieneutrale gemeentelijke gebouwen, een verduurzaamd wagenpark, 50% energiereductie van de openbare verlichting en circulair en klimaatbestendig handelen in inkoop en projecten.
d. Het thema klimaatadaptatie richt zich op een klimaatbestendige en waterrobuuste gemeente in 2030 door een hittebestendige openbare ruimte en meer wateropslag en infiltratie volgens de Steenbreek-richtlijnen.
e. Voor biodiversiteit is het doel het behouden en vergroten van de soortenrijkdom door meer ruimte voor natuur, versterking van ecologische verbindingen, een soortenmanagementplan en gerichte stikstofaanpak.
f. Tot slot zet de gemeente onder duurzame mobiliteit in op 55% CO_2-reductie ten opzichte van 1990, met 500 laadpunten in 2030, minimaal twee deelauto's per dorpskern in 2028 en een volledig zero-emissie busvloot. Het programma volgt de begroting uit de Kadernota 2025 (€ 289.000 per jaar) en wordt via beleids- en prestatiemonitoring jaarlijks gevolgd, met een tussenrapportage na twee jaar en een eindevaluatie in 2028.

5.12.2 Onderzoek

De nieuwe woning wordt gerealiseerd volgens de BENG-eisen. Daarmee voldoet de woning aan de meest actuele wettelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid. Deze wettelijke eisen komen formeel pas aan de orde bij het toetsen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning en maken geen deel uit van de afweging in hat kader van de wijziging van het omgevingsplan.

Als we kijken naar de doelen die de gemeente heeft gesteld in haar eigen beleid, dan is het beeld als volgt:

a. Energietransitie: de nieuwe woning zal op basis van de actuele wettelijke eisen gasloos worden uitgevoerd. Om dit te bereiken, zal de woning op de eerste plaats goed geïsoleerd moeten zijn. De precieze uitvoering van de woning op dit punt zal aan de orde komen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.
b. Circulaire economie: in het duurzaamhedsprogramma is aangegeven dat voor dit thema met name doelen zijn gesteld als het gaat om het afvalbeleid. Dit project heeft daar geen directe invloed op.
c. Eigen organisatie: dit thema betreft de gemeentelijke organisatie. Dit project heeft daar geen directe invloed op.
d. Klimaatadaptatie: dit thema kan bij woningbouw gesplitst worden in twee onderwerpen, te weten hittestress en overlast door hemelwater. Wat betreft hittestress zijn geen problemen voorzien. Het gaat om vrijstaande woningen in het buitengebied met grote tuinen. Anders dan in het stedelijke gebied speelt hittestress hier niet. Als het gaat om hemelwater, wordt de bebouwde oppervlakte met dit project flink gereduceerd. Er is daarvoor veel meer ruimte voor het direct infiltreren van hemelwater in de bodem.
e. Biodiversiteit: op grond van de wettelijke regels mag dit project geen invloed hebben op beschermde soorten. Daar waar mogelijk sprake kan zijn van een negatieve invloed, zal deze gemitigeerd moeten worden.
f. Duurzame mobiliteit: dit project heeft geen directe invloed op dit thema.

5.12.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect duurzaamheid.

5.13 Gezondheid

5.13.1 Wettelijk kader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

5.13.2 Onderzoek

In de omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), is voor het thema gezondheid de nadruk gelegd op milieubelastende activiteiten, lucht- en waterkwaliteit. In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat sprake is van een gezonde leefomgeving met betrekking tot onder andere geluid, bodem, lucht, externe veiligheid en water. Daarnaast zorgt het verwijderen van een agrarisch bedrijf voor een gezondere leefomgeving met betrekking tot het aspect geur.

5.13.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect gezondheid.

5.14 Milieubelastende activiteiten

5.14.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid, stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:
a. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
b. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen. In bijgevoegde tabel zijn de afstanden uit de publicatie van de VNG weergegeven.

Tabel met afstanden uit de VNG publicatie

Afstand	Code
10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1000	5.3
1500	6

Bron: VNG

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

5.14.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. Met andere woorden: er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven in de nabije omgeving worden niet belemmerd in hun activiteiten door de voorgestane ontwikkeling. Het aspect geur is in paragraaf 5.3 toegelicht.

5.14.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieubelastende activiteiten

5.15 Ladder voor duurzame verstedelijking/behoefte

5.15.1 Wettelijk kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/Bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als ‘de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is’. Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is, volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m2 brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

5.15.2 Onderzoek

Het plan betreft een functiewijziging waarbij bebouwing en planologische bebouwingsmogelijkheden worden gereduceerd. Daarnaast wordt met het plan ‘slechts’ één woning toegevoegd binnen het plangebied. Daarmee kan het plan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Verdere verantwoording in het kader van duurzame stedelijke ontwikkeling kan daarmee achterwege blijven. Het plan is in overeenstemming met het geldende Rijksbeleid.

5.15.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het plan uitvoerbaar met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking/behoefte.

5.16 Toetsing mer-beoordeling

5.16.1 Wettelijk kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:
- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V eerste kolom van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor

kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

5.16.2 Onderzoek

Het plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Deze activiteit is niet aan te merken als een activiteit zoals genoemd in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het plan komt het meest in de buurt van activiteit J11 uit kolom 1 van bijlage V (de stedelijke ontwikkeling). De ontwikkeling is echter te klein om te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling in de zin van bijlage V.

5.16.3 Conclusie

Er is geen sprake van een activiteit zoals bedoeld in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat de regelgeving over (m.e.r.)beoordeling voor dit plan niet van toepassing is.

6 Beperkingengebieden

6.1 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of op grond van de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kort gezegd zijn dit de gebieden rondom onder andere wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een beperkingengebied. Het plan vormt daarmee geen belemmering voor een beperkingengebied.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Voor een afwijking van het omgevingsplan wordt beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede wordt beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is.

Planpecifiek

Deze ontwikkeling betreft relatief betaalbare en eenvoudige werkzaamheden, waardoor het redelijk is dat het plan op korte termijn kan worden gerealiseerd.

7.1.2 Kostenverhaal

Voor een afwijking van het omgevingsplan moet worden toegelicht of er kosten verbonden zijn aan de exploitatie van locaties die door de gemeente moeten worden verhaald.

Planpecifiek

Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente, omdat de procedurekosten worden verhaald bij de aanvrager door middel van leges. De plankosten van de ontwikkeling zijn voor de aanvrager.

7.1.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. Het gaat hierbij om schade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico

en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven. Deze schade hoeft een burger of bedrijf niet geheel zelf te betalen, de overheid moet deze in zo'n situatie geheel of gedeeltelijk vergoeden.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Nieuwkoop. De functiewijziging van agrarisch naar wonen betreft een passende ontwikkeling in het gebied. De ontwikkeling betreft daarmee geen uitstijgend maatschappelijk risico. Met het plan wordt geen burger of bedrijf onevenredig zwaar getroffen in vergelijking tot andere burgers of bedrijven.

Met de initiatiefnemer is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten. Op grond van die overeenkomst zal een eventueel aan een derde toegekende vergoeding voor nadeelcompensatie worden verhaald op de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is voorafgaand aan de ter inzagelegging van de ontwerp omgevingsplanwijziging participatie uitgevoerd. Gezien de ligging en de aard van de omgevingsplanwijziging is deze participatie beperkt tot de directe buren van het plangebied, te weten de eigenaren/bewoners van de percelen Toegang 2/2A (een agrarisch bedrijf) en Toegang 3 (een woning).

De eigenaren/bewoners van beide naastgelegen percelen zijn geïnformeerd over de voorgenomen omgevingsplanwijziging en het op grond daarvan uit te voeren bouwplan (inclusief de sloop en landschappelijke inpassing). Beiden hebben hier positief op gereageerd (zie ook bijlage 6 (Participatieverslag).

Toegang 2/2A betreft een agrarisch bedrijf (veehouderij). Begrijpelijkerwijs hebben deze eigenaren/bewoners de vraag gesteld of het wijzigen van de functie van Toegang 1 van agrarisch naar wonen in combinatie met het toevoegen van een woning gevolgen kan hebben voor hun eigen bedrijfsvoering en ontwikkelmogelijkheden. In paragraaf 5.3 van deze motivering is toegelicht dat uit de relevante wet- en regelgeving volgt dat deze wijziging van het omgevingsplan niet zal leiden tot beperkingen voor het agrarische bedrijf.

8 Conclusie

8.1 Conclusie

In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat met de functiewijziging van agrarisch naar wonen met de realisatie van een vrijstaande woning sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

I Overzicht Documentenbijlagen

Landschappelijke inpassing	/join/id/pubdata/gm0569/2026/aa1c6834a0d74b0c92c0dfd95fb24aa4/nld@2026-09-23;14154765
Verkennend bodemonderzoek	/join/id/pubdata/gm0569/2026/5fd09e67b3ec4663878716ac7a878be2/nld@2026-09-23;14154765
Aerius berekeningen	/join/id/pubdata/gm0569/2026/ce70c44227094568b3a7441b6059f3bd/nld@2026-09-23;14154765
Quickscan ecologie	/join/id/pubdata/gm0569/2026/ea07ee33bf7d451db406a43f4070c5be/nld@2026-09-23;14154765
Participatieverslag	/join/id/pubdata/gm0569/2026/ba7497233aa74df987b67cac0a130af1/nld@2026-09-23;14154765
Resultaten watertoets	/join/id/pubdata/gm0569/2026744345ee70d44f5390510ddb3ab7d13e/nld@2026-09-23;14154765