ETFAL en toelichting Afwegingskader particuliere bouwinitiatieven
Bijlage bij principeverzoek Noordse Dorpsweg 29 in Noorden.
Datum: 15 september 2026

Introductie
De aanleiding voor het bouwplan zijn de opgaven uit het Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied (ZH-PLG). Er zijn diverse opgaven in het gebied, waaronder natuurherstel en – versterking, stikstofreductie en het beperken van bodemdaling. Ook activiteiten en processen in de direct omliggende gebieden hebben impact op het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. Door in de landbouw in deze gebieden te investeren en er extra groene-blauwe verbindingen te ontwikkelen, kan de druk op het Natura-2000-gebied verminderd worden i.c.m. het realiseren van andere opgaven van het ZH-PLG. Om het gebied te extensiveren heeft Provincie Zuid-Holland in 2022 de boerderij en bijbehorende gronden van Noordse Dorpsweg 29, te Noorden, aangekocht. Bij de aankoop hebben Gedeputeerde Staten een besluit genomen om het erf en de opstallen te saneren en transformeren naar wonen (PZH-2022-805046208).

In dit document is beschreven:

- De motivering voor de Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL)
- Hoe invulling wordt gegeven aan de randvoorwaarden en afweegcriteria van het Afwegingskader particuliere bouwinitiatieven van Gemeente Nieuwkoop

Projectbeschrijving
De wens is om op het voormalig agrarisch erf een woonerf te ontwikkelen met in totaal 8 woningen (één bestaande woning en zeven nieuwe woningen). Met zeven woningen is de balans gevonden tussen het leveren van een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave, het ontwikkelen van draagvlak onder huidige bewoners, het terugverdienen van een deel van de gemaakte kosten voor de aankoop en sanering van erf en opstallen en het bouwen voor doelgroepen.

Een belangrijk kenmerk van de ontwikkeling is het erfkarakter. Dit betekent dat het erf en de bebouwing in vorm, indeling en uitstraling refereert aan de voormalig agrarische functie. De nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd rond een compact erf. Alle (bij)gebouwen zijn gericht op deze collectieve erf-ruimte. De inrichting van het erf bestaat uit een voorerf (bestaande boerderijwoning) en een achtererf (de stallen en schuren). De nieuwe woningen vormen samen het nieuwe achtererf en refereren in vormgeving, uitstraling en indeling naar de voormalig agrarische functie. Bij de inrichting van het erf is rekening gehouden met de wens van omwonenden om zoveel mogelijk uitzicht te behouden op het open-polderlandschap vanuit hun tuinen.

Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL)
Het initiatief betreft de herontwikkeling van het perceel aan de Noordse Dorpsweg 29 te Noorden tot een kleinschalig woonerf. In het kader van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL) dient te worden gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en bijdraagt aan een goede fysieke leefomgeving. Het plangebied ligt aan de rand van het Noordse Dorp, in een overwegend woongebied aan de Noordse Dorpsweg. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en kleinschalige woonbebouwing. Het perceel heeft een woonfunctie en maakt onderdeel uit van het dorpslint van

Noorden. Het woningbouwplan is compact en wordt gesitueerd aan de zuidkant van perceel, waardoor het lint niet wordt aangetast.

Passend binnen de omgeving

De ontwikkeling van een woonerf sluit aan bij het bestaande karakter van de Noordse Dorpsweg en de kern Noorden. De omgeving kent hoofdzakelijk woonfuncties en wordt gekenmerkt door een rustig en dorps woonmilieu. Door de nieuwe woningen te realiseren in een erfopzet ontstaat een woonvorm die past bij de schaal en het karakter van het dorp. De beoogde ontwikkeling vormt daarmee een logische aanvulling op de bestaande woonstructuur. Tevens wordt met de ontwikkeling de huidige agrarische functie, die veel invloed heeft op de omgeving, beëindigd.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Door te kiezen voor herontwikkeling wordt bestaand bebouwd terrein benut voor woningbouw. Hierdoor wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij woningbouw plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied en geen aanspraak wordt gemaakt op agrarische gronden. De locatie bevindt zich op fietsafstand van voorzieningen in het dorp Noorden en heeft via de Noordse Dorpsweg een goede aansluiting op de infrastructuur.

Woon- en leefklimaat

Het woonerf biedt een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. De locatie bevindt zich in een relatief rustige woonbuurt, aan een doorlopende straat van de Noordse Dorpsweg. Door te kiezen voor zeven nieuwe woningen wordt een beperkt aantal nieuwe woningen toegevoegd. Met deze omvang past het woonerf binnen de maat en schaal van de buurt. Ondanks dat het aantal bewoners toeneemt, wordt verwacht dat de impact op de omgeving lager is dan toen er nog sprake was van een agrarische functie. Het aantal verkeersbewegingen kan toenemen, maar door het wegnemen van agrarisch verkeer neemt de intensiteit af. Ook de geur- en geluidsimpact van de voormalig veehouderij wordt weggenomen. Door aandacht te besteden aan ruimtelijke kwaliteit door middel van groeninrichting, verkeersveiligheid, voldoende parkeervoorzieningen en een zorgvuldige positionering van de woningen wordt een goed woon- en leefklimaat voor zowel toekomstige als bestaande bewoners gewaarborgd.

Verkeer en parkeren

De Noordse Dorpsweg functioneert als lokale ontsluitingsweg binnen de kern Noorden. De beperkte toevoeging van woningen binnen het woonerf leidt naar verwachting slechts tot een beperkte verkeersgroei die kan worden opgenomen binnen de bestaande verkeersstructuur. Aandachtspunt is het verkeer op de relatief smalle toegangsweg, waar het niet mogelijk is dat auto's elkaar passeren. Om gevaarlijke situaties te voorkomen wordt voorgesteld om enkele spiegels te plaatsen op eigen terrein. Voorgesteld wordt om voorrang te geven aan het verkeer dat van de Noordse Dorpsweg komt. Hiermee wordt voorkomen dat auto's het trottoir/fietspad en de Noordse Dorpsweg blokkeren. Er wordt rekening gehouden met deze verkeersituatie door een 'wacht'ruimte op het erf in te tekenen. Via een spiegel op de doorgaande weg kan zicht op de weg worden behouden. Hierdoor kan worden geanticipeerd op de smalle weg. Parkeren wordt volgens de gemeentelijke parkeernormen op eigen terrein opgelost, zodat geen onevenredige druk ontstaat op de openbare ruimte.

Landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit

Het woonerf wordt zodanig vormgegeven dat het aansluit bij de bestaande schaal van het dorpslint. Daarnaast wordt in de opzet, indeling en architectuur verwezen naar de voormalig agrarische functie

van de plek. De woningbouw beperkt zich tot een deel van het perceel. Er wordt overwogen om het perceel te splitsen en het meest noordelijke deel te voegen bij de agrarische gronden en dit te gebruiken voor de groene inpassing van het woningbouwplan. Hiermee blijft geborgd dat het open uitzicht behouden blijft en wordt voorkomen dat dit deel van het perceel door de nieuwe bewoners anders ingevuld wordt.

Overlast van de luchtvaart

De locatie valt net buiten de 20 Ke-contour van luchthaven Schiphol. Dit betekent dat de beleidsregels van gemeente Nieuwkoop[1], waarin onder andere een nadere onderbouwing van de cumulatieve geluidsbelasting en eventuele mitigerende maatregelen wordt gevraagd, niet gelden voor deze plek. Wel is geluidsbelasting van de luchtvaart op deze locatie een aandachtspunt. Nieuwe bewoners zullen actief worden geïnformeerd over dat zij op een luchtvaart-intensieve locatie gaan wonen, waar geluidsoverlast voorkomt.

Conclusie ETFAL

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties. De ontwikkeling:

- sluit aan bij de bestaande woonfunctie van de omgeving;
- draagt bij aan de woningbouwopgave binnen bestaand bebouwd gebied;
- leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik;
- vermindert de impact op de omgeving, als gevolg van het stoppen van de agrarische functie.
- waarborgt een goed woon- en leefklimaat;
- past binnen de verkeerskundige structuur van de kern;
- versterkt de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de locatie.
- Valt net buiten de 20 Ke-contour van Schiphol, maar geluidsimpact van Schiphol is een aandachtspunt.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van ETFAL ruimtelijk aanvaardbaar is en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties oplevert.

Afwegingskader particuliere bouwinitiatieven

In 2024 heeft gemeente Nieuwkoop het afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven opgesteld. De gemeente gebruikt dit afwegingskader om voor particuliere woningbouwinitiatieven de verschillende (ruimtelijke) belangen te toetsen. Het woningbouwinitiatief valt onder ‘Maatwerk bij toevoeging 4 of meer woningen’. Om deze te kunnen toetsen op kwaliteit bevat het afwegingskader vier randvoorwaarden en tien afwegingscriteria. In dit document gaan we in op de verschillende randvoorwaarden en afwegingscriteria en onderbouwen we op welke manier er in dit plan invulling aan wordt gegeven.

Randvoorwaarde 1: Het initiatief voldoet aan beleid van andere overheden en er is geen sprake van een belemmering van functies (locatietoets).

[1] https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR602118?

In de nationale omgevingsvisie (NOVI) zijn strategische uitgangspunten opgenomen over de inrichting van Nederland. De volgende uitgangspunten uit de NOVI zijn relevant voor deze ontwikkeling:

- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied of door hergebruik van bestaande locaties. Het initiatief betreft een herbestemming van een vrijkomende agrarische erf en past in daarmee in dat gedachtegoed.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: de NOVI erkent dat het landelijk gebied verandert door onder meer de transitie van de landbouw. Het verminderen van de impact van de landbouw op omliggende natuur en het toevoegen van woningen draagt bij aan een toekomstbestendig landelijk gebied. De functie wonen kan een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.
- Gebiedsgerichte afweging: In de NOVI staat dat ontwikkelingen moeten aansluiten bij de kenmerken en identiteit van het gebied. Qua maat en schaal past de ontwikkeling binnen de omvang en het lint van Noordse dorp. De ontwikkeling wordt al omgeven door de functie wonen, dus deze functie past in de omgeving.

De omgevingsverordening van provincie Zuid-Holland[2] is relevant:

- De locatie valt onder het gebied met beschermingscategorie 3: In de verordening staat hierover: “Een omgevingsplan voor een locatie in het buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de gebiedskenmerken en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.”
- De ontwikkeling is kleinschalig en komt op de locatie van de voormalig melkveehouderij, op de plek van de huidige stal. Er wordt dus geen groene ruimte opgeofferd voor de ontwikkeling. Het groene karakter van het landschap blijft in stand. De ontwikkeling wordt zoveel mogelijk in het lint geplaatst, hierdoor wordt de huidige vorm van het Noordse dorp versterkt. Het noordse dorp telt op dit moment 38 woningen. Door het aantal woningen met 7 te vergroten, groeit het dorp aanzienlijk, maar blijft de impact op het dorp en haar karakter beperkt.
- De locatie ligt nabij Nieuwkoopse Plassen, een ecologisch zeer waardevol gebied. Daardoor moet worden gekeken naar de impact van het bouwplan op dit gebied. Er is sprake van het beëindigen van een agrarische functie op deze locatie. Dit heeft naar verwachting een positieve impact op het gebied, met name vanwege de vermindering van de stikstofemissies. Daar tegenover staan stikstofemissies als gevolg van de bouw en gebruik van de woningen. Uit een AERIUS-berekening moet blijken hoe deze zich tot elkaar verhouden.

Het omgevingsbeleid (visie en programma) van Provincie Zuid-Holland[3] is relevant:

- In de Zuid Hollandse omgevingsvisie zijn uitgangspunten voor herontwikkeling van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen. Bij verandering van functies van bebouwing en landschap in het landelijk gebied geldt dat de ruimtelijke kwaliteit tenminste

[2] https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/omgevingsbeleid/zuid-hollandse-omgevingsverordening/
[3] https://omgevingsbeleid.zuid-holland.nl/omgevingsvisie

gelijk moet blijven of erop vooruit gaat. Behoud van de cultuurhistorische waarde van bebouwing, erf en landschap dient daarbij als uitgangspunt, tevens moet bij nieuwbouw worden aangesloten op de identiteit van het gebied.

- Door de keuze voor een compact erf, geïnspireerd op het voormalig agrarisch karakter van de plek, passend binnen het lint zorgen we voor ruimtelijke kwaliteit en sluiten we aan bij de identiteit van het gebied.
- Relevant voor deze ontwikkeling is paragraaf 6.2.1.2 'Richting geven aan kleinschalige ontwikkelingen in de onbebouwde ruimte' uit het Omgevingsprogramma Zuid-Holland. Hierin staat: "*De omvang van de woningen moet passend zijn bij de uitstraling van het boerderijerf. Als richtsnoer geldt een maximum van 2.000 m3 te verdelen over de te bouwen woningen en maximaal 650 m3 per woning"*. In dit bouwplan is een bouwvolume van circa 2500m3 opgenomen, waarmee het richtsnoer wordt overschreden. Hiervoor zijn de volgende argumenten relevant:
    - De transformatie van deze locatie levert winst van ruimtelijke kwaliteit op ten opzichte van de oude situatie. De opstallen zijn gesaneerd. De bebouwing is gepland achter het lint en heeft daarmee geen effect op het doorzicht.
    - Er zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over dit project voordat deze richtsnoer in beleid is opgenomen. Hierin is de ambitie vastgesteld om een significante bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave, door circa 10 woningen te bouwen. Dit is uiteindelijk teruggebracht naar 7.
    - Er is behoefte aan lange termijn verbinding aan de plek vanwege groot erf en beheer daarvan. Er is geen doorstroomlocatie gewenst. Daarom is in het plan aandacht voor diversiteit van doelgroepen. Om deze diversiteit te kunnen waarborgen is meer bouwvolume nodig.
    - De woningvolumes moeten niet te klein vanwege gewenste evenwichtige ruimtelijke balans op het erf ten opzichte van de bestaande woning.

Randvoorwaarde 2: Er is sprake van een afdoende en veilige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

- In sloop- en bouwfase wordt gebruik gemaakt van een tijdelijke sloop- en bouwweg die achterlangs, via een weiland aan de Noordse Dorpsweg wordt ontsloten. Dit zorgt ervoor dat de overlast hiervan voor de huidige bewoners beperkt wordt. Er ontstaan zo geen onveilige situaties op de smalle toegangsweg en negatieve impact van zwaar verkeer op deze weg wordt op deze manier voorkomen.
- In de oude situatie was er sprake van één woning en één agrarisch bedrijf. Dit betekent dat er sprake is van landbouwverkeer, dat kan oplopen op tientallen ritten per dag met zware voertuigen zoals tractoren of vrachtauto's. Dit fluctueert sterk per seizoen. Door de beëindiging van de agrarische functie zullen deze verkeersbewegingen verdwijnen. Op de toegangsweg zal het autoverkeer toenemen, de bewoners van de zeven nieuwe woningen zullen regelmatig met de auto af en aanrijden. Uitgaande van circa twee auto's per woning en gemiddeld twee ritten per dag per auto, betekent het een extra autobelasting van 28 ritten per dag (heen en terug) op de toegangsweg. Met name in de spitsuren (ochtend, einde middag) kan er drukte ontstaan op deze weg.
- Aandachtspunt is het verkeer op de relatief smalle toegangsweg, waar het niet mogelijk is dat auto's elkaar passeren. Om gevaarlijke situaties te voorkomen wordt voorgesteld om enkele

spiegels te plaatsen. Voorgesteld wordt om voorrang te geven aan het verkeer dat van de Noordse Dorpsweg komt. Hiermee wordt voorkomen dat auto's het trottoir/fietspad en de Noordse Dorpsweg blokkeren. Er wordt rekening gehouden met deze verkeersituatie door 'wacht' ruimte op het erf, via een spiegel op de doorgaande weg kan zicht op de weg worden behouden.
- Er zijn twee parkeerzones ingetekend. Deze locaties zijn gekozen vanuit de wens om het aantal verkeersbewegingen over het erf zoveel mogelijk te beperken om geluidsoverlast te voorkomen en een veilige openbare ruimte te creëren.

Randvoorwaarde 3: Het initiatief voldoet aan het actuele parkeerbeleid.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein mogelijk gemaakt. Volgens het vigerend parkeerbeleid van gemeente volledig op eigen terrein is de parkeernorm als volgt:

- Koopwoning, grondgebonden, 60-80m2 = 1,8 auto
- Koopwoning, grondgebonden, groter dan 80-130 m2 = 2,3 auto
- Koopwoning, grondgebonden, groter dan 130 m2 = 2,5 auto
- Bezoek = per woning + 0,3

Op basis van de verwachte maatvoering van de zeven te bouwen woningen en rekening houdend met de bestaande woning, komen we voor 8 woningen op uit op 2*1,8 + 5*2,3 + 1*2,5 + 8*0,3 = 20 parkeerplaatsen.

In het plan zijn 20 parkeerplaatsen ingetekend.

Randvoorwaarde 4: Het initiatief voldoet aan betaalbaar bouwen.

Vanuit Provincie Zuid-Holland geldt dat voor initiatieven tot 12 woningen betaalbaar bouwen geen eis is, maar een aandachtspunt. De provincie stuurt op het niveau van het regionale woningbouwprogramma en de gemeentelijke programmering. In het provinciale woonbeleid is opgenomen dat vanaf 2025 minimaal 2/3 van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waarvan minimaal 1/3 sociale huur. Deze doelstelling geldt voor het woningbouwprogramma als geheel en niet automatisch voor ieder individueel klein bouwplan.

In het de omgevingsvisie Zuid-Holland staat hierover "De toevoeging van woningen moet passen in het regionaal woningbouwprogramma; betaalbaarheid en bouwen voor kleine huishoudens zijn aandachtspunten".

In het afwegingskader van gemeente Nieuwkoop staat dat voor plannen met 4 t/m 11 woningen, er moet worden voldaan aan minimaal 66,66% betaalbare bouw. Hieronder vallen zowel sociale huur, als middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop. In dit project zou dat betekenen dat 5 van de 7 woningen aan deze eis moeten voldoen. In het plan voldoen slechts 4 van de woningen aan deze eis. Daarbij hanteren we volgende argumenten:

- Op deze plek heeft vele decennia een agrarisch bedrijf gezeten met grote opstallen voor dieren en machines. Hier is een woonontwikkeling in het landschap mogelijk met gebouwen die de herinnering oproepen aan een voormalig agrarisch erf. Het voorliggende plan biedt dit. We kiezen voor gebouwen die duidelijk groter zijn dan de bestaande erfwoning, in totaal drie gebouwen (met zeven woningen) met diverse volumes die passen bij de referentie van een agrarisch erf. Binnen deze gebouwen plaatsen we relatief bescheiden woningen die op deze

plek met fraai uitzicht, verkeersluw en groen, toch aanzienlijke marktwaarde kunnen krijgen. Om op deze specifieke locatie onder de grens van betaalbaar te blijven moet je echt klein bouwen. Dat gaat ten koste van de businesscase en ruimtelijke inpassing.

- Door 4 van de 7 woningen als betaalbare koop te laten gelden kunnen we ruimtelijke variatie laten ontstaan op de plek, en daarmee ook de gewenste duurzame bewoning verkrijgen (niet al te grote doorstroming). Door ook enkele woningen te realiseren van ruimere omvang, kunnen we garanderen dat minimaal 4 woningen onder de vastgestelde grens voor betaalbaar wonen uitkomen in combinatie met de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de wens van de provincie het financiële verlies op deze ontwikkeling te beperken.
- Met vier betaalbare geschakelde woningen, twee twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen (een nieuwe en een bestaande) houden we balans op het erf tussen de omvang van de woningen. Het voorkomt een tweedeling tussen enerzijds de betaalbare en anderzijds de dure woningen.

De taxatie dient als onderbouwing bij de mate van betaalbaarheid.

Afweegcriterium 1: Er is sprake van een bijzonder woonproduct of een bijzondere woonvorm

Aan dit afweegcriterium wordt in dit project geen invulling gegeven. Er wordt gebouwd voor doelgroepen: starters, ouderen en gezinnen. Er is geen bijzondere woonvorm voorzien, zoals benoemd in het afwegingskader.

Afweegcriterium 2: Het initiatief verkleint de impact van wegverkeer op de fysieke leefomgeving

Als gevolg van de beëindiging van de agrarische activiteiten op deze plek, vermindert ook het landbouwverkeer op de Noordse Dorpsweg en de toegangsweg naar het erf. Omwonenden hebben aangegeven dat het zware wegverkeer in het verleden voor problemen op de weg hebben gezorgd, waaronder trillingen en verzakkingen. Hier tegenover staat de toename van autoverkeer, met name op de toegangsweg. We stellen maatregelen voor om gevaarlijke situaties te voorkomen, onder meer door plaatsing van een spiegel langs de weg, om beter zicht te krijgen op de verkeerssituatie.

Afweegcriterium 3: Er is sprake van vermindering van omgevingsbelasting op de fysieke leefomgeving

Door het staken van agrarische bedrijvigheid is sprake van beëindiging van een milieubelastende activiteit. Een gevolg hiervan is een afname van emissie/depositie van stoffen. Het gaat hierbij concreet om het verminderen van stikstofemissies van de agrarische activiteiten. Daarnaast biedt het staken van de agrarische activiteiten de kans om een hoger waterpeil te hanteren, waardoor bodemdaling kan worden geremd en CO2-uitstoot wordt voorkomen. Een ander voorbeeld is de vermindering van geuremissie, waardoor dit kan bijdragen aan de vermindering van geuroverlast in de omgeving.

Afweegcriterium 4: Er is sprake van het wegnemen van onbenutte planologische mogelijkheden die invloed kunnen hebben op de fysieke leefomgeving

Op dit moment is het op de locatie mogelijk om agrarische activiteiten te ondernemen. Als dit bouwplan mogelijk wordt gemaakt via een omgevingsplanwijziging, is er de mogelijkheid om de agrarische functie weg te halen. Daarnaast biedt dit plan ook de mogelijkheid om het bouwvlak

drastisch in te perken. Hiermee wordt geborgd dat het dorp binnen het lint blijft, het open landschap en zichtlijnen behouden blijven.

Afweegcriterium 5: Er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing

De bestaande (bedrijfs)woning op het terrein zal behouden blijven. Op de plek van de schuren is nieuwbouw voorzien. Het is niet mogelijk om op die plek de bestaande bebouwing te hergebruiken omdat daarmee niet tot een optimale indeling van het erf gekomen kan worden. Dit zou tot onvoldoende ruimtelijke kwaliteit leiden.

Afweegcriterium 6: Er is sprake van een goede verhouding tussen verwijdering en toevoeging van bouwmassa

Enkele schuren zijn al gesloopt, andere staan er nog, maar worden in een later stadium gesloopt. Dit leidt in totale verwijdering van de volgende gebouwen:

- Rundveestal (oude gedeelte, bouwjaar 1973): 710 m2
- Rundveestal (nieuwe gedeelte, bouwjaar 2011): 665 m2
    - Exclusief overkapping bij rundveestal (2011): 100 m2 met luifelconstructie
- Kapschuur (bouwjaar 1954): 297 m2
- Werktuigenberging (bouwjaar 2003): 170 m2
- Werkplaats (bouwjaar onbekend): 150 m2

In totaal gaat het om 1992 m2 exclusief overkapping en 2092 m2 inclusief overkapping.
De te verwijderen bouwmassa wordt geschat op minimaal 8000 m3.

De bouwmassa die in de vorm van zeven woningen wordt toegevoegd is circa 2000-2500m3

Afweegcriterium 7: Er is sprake van een verbetering en/of versterking van de landschappelijke- of stedenbouwkundige structuur

Het plan versterkt de stedenbouwkundige structuur omdat het een compact woonerf is die aan de zuidkant van het perceel wordt geplaatst. Hierdoor sluit het zoveel mogelijk aan bij het bestaande lint en gaat het minimaal de polder in. Het lint wordt hiermee, ten opzichte van de oude situatie, hersteld.

De noordkant van het perceel wordt mogelijk ingericht als kruidenrijk grasland en sluit daarmee aan op de vegetatie in de achterliggende polder. Hiermee wordt de landschappelijke structuur versterkt en komt extra grond beschikbaar voor de extensivering van de landbouw.

Afweegcriterium 8: Toevoeging van woningen levert een bijdrage aan instandhouding van monumenten

Niet van toepassing.

Afweegcriterium 9: Het initiatief voorziet in klimaatadaptief bouwen

De volgende maatregelen worden genomen om klimaatadaptief te bouwen**.**

- Voor het erf wordt groen ingepast. De collectieve tuin wordt groen ingericht.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden.
- Voor de parkeerterreinen wordt gekozen voor halfverharding.

- Afwatering gaat zoveel mogelijk richting de achterliggende polder.

Afweegcriterium 10: Het initiatief draagt bij aan het behalen van natuurdoelstellingen

Het initiatief is geïnitieerd vanuit het ZHPLG, met het doel om de omgevingsbelasting op het omliggende Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en de Haeck te verminderen. Een AERIUS-berekening van de referentiesituatie is bijgevoegd. Dit geeft inzicht in de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden in de oude situatie. Door de agrarische activiteiten te staken wordt:

- De stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden verminderd.

Indirect zorgt het staken van de agrarische activiteiten ook tot de mogelijkheid om in de achterliggende polder tot een polderplan te komen met de twee agrariërs die in deze polder actief zijn. Dit polderplan biedt de kans om:

- Verdere stikstofreductie te realiseren c.q. bemesting te verminderen, waardoor er tevens minder uitspoeling naar diepere bodemlagen en het grondwater plaatsvindt.
- Op de achterliggende gronden natuurvriendelijke oevers aan te leggen
- Een hoger waterpeil te hanteren, waardoor CO2-uitstoot van de veenweidegebieden wordt verminderd.