

GEMEENTE NIEUWKOOP

BESTEMMINGSPLAN

LANGERAARSEWEG 161-d

Kern Langeraar

Opdrachtnummer	: 43.52
ID nr.	: NL.IMRO.0569.bpLGRsewg161d10-va01
Datum	: augustus 2010
Versie	: 7
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 21 oktober 2010

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	9
2.2	GEBIEDSBESCHRIJVING	10
2.3	BESCHRIJVING PLANLOCATIE	12
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	14
3.3	REGIONAAL BELEID	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
4.	PLANBESCHRIJVING.....	25
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	27
5.1	ALGEMEEN	27
5.2	GELUID	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5.5	BODEM.....	30
5.6	WATER.....	31
5.7	ECOLOGIE	32
5.8	ARCHEOLOGIE.....	35
5.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	36
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	39
6.1	ALGEMEEN	39
6.2	ANALOGIE PLANKAART	39
6.3	PLANREGELS	40
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	40
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	43
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	45
8.2	VOOROVERLEG OMWONENDEN EN ANDERE BELANGSTELLENDE.....	45
8.3	ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	48
8.4	PLANAANPASSINGEN.....	51

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapp.nr. 2010-IW-001 –2 maart 2010;
2. Langerarseweg 161c te Ter Aar, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet (Van der Goes en Groot, ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, januari 2009);
3. Bodemonderzoek IDDS, 27 maart 2009, kenmerk 0812A650/COB/rap1;
4. Bodemonderzoek IDDS, 07 mei 2009, kenmerk 0812A650/GGE/rap2.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de herinrichting van de bedrijfsgronden aan de Langerarseweg 161-d.

Het bedrijf Lek is al generaties binnen de familie en heeft zich van vader op zoon ontwikkeld tot haar huidige vorm: een handel in sierbestrating en andere verhardingsmaterialen. Het bedrijf kon niet goed functioneren binnen de kern Langeraar. Uitbreidingsmogelijkheid was niet aanwezig, de bereikbaarheid in het geding en in het bijzonder de aan- en afvoer van het bestratingsmateriaal was problematisch. Om die reden is een samenspraak met de gemeente het bedrijf inmiddels verplaatst naar het bedrijventerrein Bovenland. Onderdeel van de verplaatsing naar Bovenland is een herontwikkeling met woningbouw op het huidige terrein. Op het achterperceel van de woning Langerarseweg 161-b, voorheen geregistreerd onder Langerarseweg 161-d, zullen drie woningen worden gerealiseerd.

Het plan van initiatiefnemers strookt weliswaar niet met het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar', maar past wel binnen de kaders van de "Ruimtelijke visie Langerarseweg -Tussen de bruggen e.o." die voor dit deel van de kern Langeraar is opgesteld. Om die reden is besloten de ontwikkeling middels een 'eigen' projectbestemmingsplan planologisch mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan 'Langerarsweg 161-d, Kern Langeraar' dient er derhalve toe het gemeente bestuur van Nieuwkoop op basis van de Wet ruimtelijke ordening een passend beleidsinstrument te geven voor de herinrichting van de locatie.



Ligging plangebied op de topografische kaart

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Langeraarsweg 161-d ligt in de kern Langeraar, gemeente Nieuwkoop, aan de Langeraarseweg ten zuiden van de bestaande bebouwing en aan de rand van de Langeraarse Poel.

De planlocatie, inclusief bedrijfsgebouwen en ontsluiting, heeft een oppervlak van ca. 3300 m². De locatie heeft zijn hoofdontsluiting voor auto's aan de Langeraarsweg tussen de nummers 161-b en 161-d. Overeenkomstig de eerdere ontsluiting van het sierbestratingsbedrijf.

In bijgaande figuren is de ligging van het plangebied gevisualiseerd.



Ligging plangebied op de luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied maken deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar' (vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad Ter Aar d.d. 27 april 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 5 december 2000).

Het sierbestratingsbedrijf heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met de aanduiding 'bouwbedrijf' (B) en 'zonder dienstwoning' (zd), als bedoeld in artikel 12 van de bijbehorende planvoorschriften.

De voorgestane woningbouwontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming, zodat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Langeraar'.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 5 in wordt gegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd. in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" een toelichting op de plankaart en de planregels wordt gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens de uitgangspunten voor het plangebied te kunnen formuleren is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ontwikkelingslocatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Nieuwkoop is gelegen in een omvangrijk voormalig veengebied, dat is gelegen tussen de evenwijdig aan de kust lopende strandwallen/ duingebied en de hogere zandgronden van Midden-Nederland. Dit gebied wordt doorsneden door de Oude Rijn, een rivier waarop ook een aantal andere waterlopen zoals de Aar en de Meije afwateren.

De tweezijdige lintbebouwing langs de Langeraaarseweg ligt op de oude strook bovenland, die uitgespaard werd bij het afgraven van het veen. Aan de oostkant van de weg bevindt zich de bebouwing op de restanten van de legakkers, die als schiereilanden in de plassen zijn blijven liggen. De Wassenaarsche polder en andere polders maken onderdeel uit van



Het lintdorp Langeraar

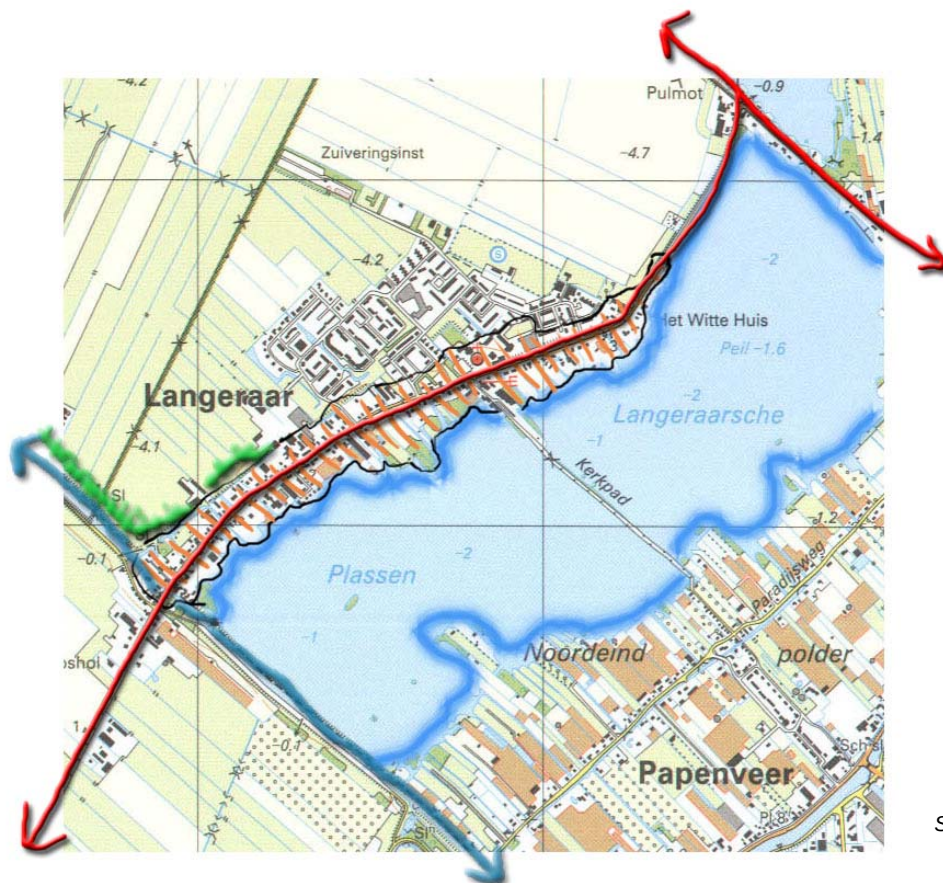
Bron: Grote Historische Atlas van Nederland 1839-1859

het slagenlandschap van de veenweide gebieden. Van oudsher heeft ontginning vanaf de dijken en oeverwallen langs riviertjes plaatsgevonden en later vanaf polderdijkjes en -wegen. Dit heeft geresulteerd in lange smalle weidekavels, gescheiden door slootjes en weteringen.

Gedurende de gehele periode tot 1945 bleef de bebouwing op deze strook geconcentreerd tussen de bedijking van de Wassenaarsche polder en de Langeraaarsche plassen. Tussen 1870 en 1945 is er geen sprake geweest van bebouwingsverdichting in het lint; de situatie van toen is tot op de dag van vandaag nog herkenbaar. Het gebied kenmerkt zich door een open polderlandschap met hoofdzakelijk grasland en veel water.

Vanaf de jaren '60 of '70 breidde de bebouwing zich uit. Niet door verdichting van de bestaande bebouwing langs de bestaande lijnen, maar door de aanleg van meer compacte woonwijken 'achter' de linten, zoals nabij de W.

Ontzigtstraat. De ruimtelijke ontwikkeling krijgt daarmee een wezenlijk andere opzet en daarin ligt de breuk met het verleden. Ook de omvang van de verandering en de tijd die daarmee gemoeid is verschilt met het verleden: het gaat om aanzienlijke oppervlakten aan (voornamelijk) woonwijken, een vorm van ruimtegebruik die voordien niet bestond.



Structuur Langeraar

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het lint van Langeraar

De bebouwingstructuur van Langeraar wordt gekenmerkt door de lintbebouwing langs de Langeraaarse plassen, waarbij er alleen in het noordelijk deel, ter hoogte van de kerk, bebouwing achter het lint is gerealiseerd. Voor het overige wordt de lintbebouwing begrensd door de Langeraaarse plassen in het zuiden en de Wassenaarsche Polder in het noordwesten.

Het bebouwingslint van Langeraar is in zijn huidige stedenbouwkundige opzet bijzonder waardevol voor de beeldkwaliteit van het dorp. Ze vormt de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde. Zo bevinden zich in het lint enkele gemeentelijke en rijksmonumenten en zijn karakteristieke plekjes en mooie woonlocaties aan het water ruim aanwezig. Dit zijn belangrijke schakels binnen het dorp en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente.

In de linten staan voornamelijk vrijstaande en 2/1 kap woningen uit verschillende perioden. De gebouwen staan in hoofdzaak met de voorgevel naar de straat. Deels liggen zij met hun korte gevel naar de weg en deels met de lange gevel. In Langeraar volgt de voorgevel rooilijn over het algemeen de as van de weg. De woningen zijn individueel en afwisselend vormgegeven en bestaan meestal uit één en soms uit twee bouwlagen met een kap. De kappen zijn eveneens wisselend georiënteerd en verschillend in vorm.

Gebied 'tussen de bruggen'

In de zomer van 2005 is het lint van Langeraar aan een visuele inventarisatie onderworpen. De inventarisatie had tot doel de kwaliteit van het lint in kaart te brengen. In het kader van de Ruimtelijke visie "Tussen de bruggen" e.o. is een eerste deel, van de Leidse Vaart tot aan de tweede brug uitgewerkt.

Nabij de brug over de Leidse Vaart is de unieke ligging van Langeraar aan de Langeraar Plassen zichtbaar. De zuidelijke oever van de Leidse Vaart is aan de oostzijde van het lint nagenoeg vrij van obstakels en biedt een mooie doorkijk op de Vaart en de Plassen.

Aan de noordzijde bevinden zich de bebouwing aan de Smidskade. Deze bebouwing vormt, samen met de bebouwing van de Woudsedijk het 'begin' van het dorp Langeraar. De ruimtelijke kwaliteit van de Smitskade wordt deels beïnvloed door de groene ruimte langs het Landlustpad. Op de hoek van de Smitskade en de Langeraarseweg staan nog enkele kleinschalige bedrijfspandjes.

De bebouwing langs het lint aan de noordzijde van de Langeraarseweg, in noordelijke richting, bestaat uit kleinschalige over het algemeen nog oorspronkelijke bebouwing. In hoofdzaak één bouwlaag met kap. Incidenteel is over de diepe kavels het achtergebied, de Wassenaarsche Polder waarneembaar. De kwaliteit van de bebouwing is wisselend. In het bijzonder de entree van het lint (Van Tol terrein), het gebied van de gemeente werf nummer 204 en de bebouwing van Baby Anco en het naast gelegen pand nr. 198 leveren een negatieve bijdrage aan de belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteiten van het lint.



Langeraarseweg 159



Langeraarseweg 161



Kavels Langeraarseweg nr. 151 t/m 161 aan de Langeraar Plassen

2.3 Beschrijving planlocatie

Langerarseweg 161-B is het bedrijf van de familie Lek. Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door de Langerarse Plassen. Het ligt ingeklemd tussen de percelen Langerarseweg 161-f en 161-c. Het bedrijf Lek is al generaties binnen de familie en heeft zich van vader op zoon ontwikkeld tot haar huidige vorm: een handel in sierbestrating en andere verhardingsmaterialen. (zie aanzicht onderstaande foto).

Het bedrijfsterrein heeft een oppervlakte van ca. 3.000 m², is nagenoeg in zijn geheel verhard met betonplaten en loopt door tot aan het water. In de noordoosthoek van het bedrijfsterrein staat een bedrijfsgebouw van circa 300 m², met een goot- en nokhoogte van 5 resp. 8 meter. Op het terrein ligt de sierbestrating netjes opgestapeld in de open lucht.

De bebouwing langs het lint tot aan het bedrijf van de familie Lek is karakteristiek voor het lint; kleinschalig, één bouwlaag met een kap en divers van architectuur. Nabij het bedrijf Lek staan een paar recent gebouwde woningen.

Incidenteel is het mogelijk over de kavelsloten, welke soms tot aan het lint rijken, uitzicht op de plas te hebben. In de Ruimtelijke visie "Tussen de bruggen" zijn dergelijke plekken aangegeven. Ook tussen de percelen Langerarseweg 161 en 161-c is sprake van een dergelijk doorzicht (zie foto).



Ter plaatse van het genoemde doorzicht en de sloot tot aan de Langerarseweg is een bedrijfsloods gesitueerd en is sprake van de verhuur van roeiboten. In tegenstelling tot het sierbestratingsbedrijf zal deze activiteit niet worden beëindigd. Deze loods zal dan ook een passende bestemming krijgen in dit projectbestemmingsplan.



Doorzicht Langerarseweg 161 / 161-c

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsaspecten nader toegelicht. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1) provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Van toepassing is onder meer de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Echter er wordt meer ruimte gegeven aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

In de Nota Ruimte krijgt het Groene Hart, waar de gemeente Nieuwkoop deel van uitmaakt, bijzondere aandacht. Het Groene Hart heeft unieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Maar ook andere (economische) functies vragen om ontwikkelingsruimte. Uitgangspunt voor het Groene Hart is de uitwerking van een kwaliteitszoning. In de kwaliteitszoning komen diverse deelgebieden samen; soms gericht op groene ontwikkeling met beperkingen voor bouwactiviteiten, soms gericht op kwaliteitsverbeteringen aanbod van ontwikkelruimte.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen.

De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem,

onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden (zie ook hoofdstuk 5).

Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onderdeel van de Wro is de Grondexploitatiewet. De Wro biedt nieuwe instrumenten en mogelijkheden om het gemeentelijk beleid te realiseren, waaronder het 'Exploitatieplan' en de 'Structuurvisie'. Een ander belangrijk aspect in de Wro is de digitale uitwisseling van ruimtelijke plannen die in het Besluit ruimtelijke ordening wordt vastgelegd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) speelt hierbij nadrukkelijk een rol. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (vanaf 1 juli 2008) zijn provincies, net als gemeenten en regio's, verplicht een structuurvisie voor hun grondgebied te maken. In dit kader worden de vier huidige streekplannen binnenkort vervangen door één provinciale structuurvisie, 'Visie op Zuid-Holland'.

In de provinciale structuurvisie komt - naast een visie voor de lange termijn (2020-2040) - ook de strategie tot 2020 te staan.

Bij de uitvoering van provinciaal belang worden twee sporen onderscheiden: ontwikkeling en ordening. Beide zijn nodig voor de uitvoering van provinciaal belang en kunnen niet los van elkaar gezien worden.

Aangezien de visie nog niet is vastgesteld, wordt vooralsnog uitgegaan van het 'oude' streekplan, waarin het provinciale beleid uiteen is gezet.

Streekplan Zuid-Holland Oost

Het provinciale beleid is onder andere vastgelegd in het Streekplan Zuid-Holland Oost van 12 november 2003. Belangrijk is het restrictieve beleid dat ook al in het voorgaande streekplan is opgenomen. Dit zogenaamde bufferbeleid heeft als hoofddoelstelling het tegengaan van verdere verstedelijking tussen stadsgewesten. Om te voorkomen dat stadsgewesten aanéengroeien zijn bufferzones aangewezen en begrensd. In de bufferzones wordt gestreefd naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

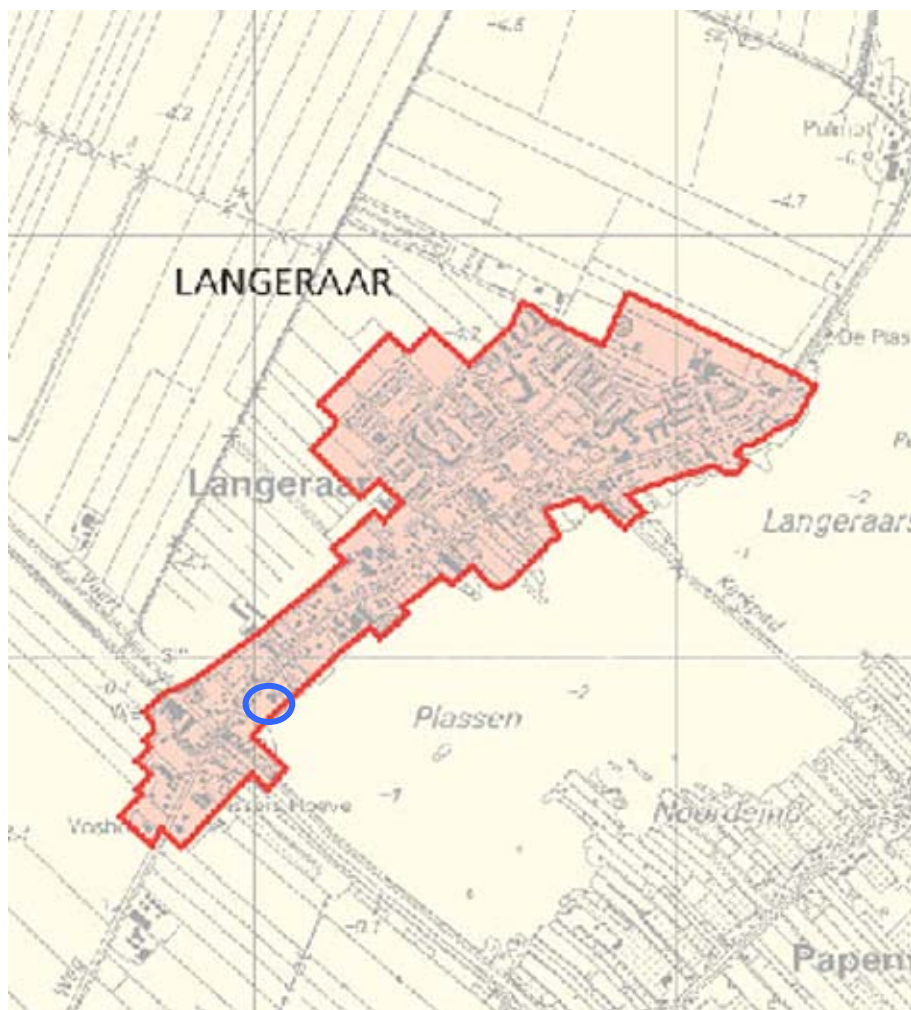
Het beleid is erop gericht dat er geen uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag (woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen) mag plaatsvinden. Hiermee wordt vooral beoogd kleine veelal sluipend plaatsvindende ontwikkelingen van stedelijke elementen tegen te gaan.

In de rijksbufferzones zijn rond de kernen contouren getrokken waarbuiten geen uitbreiding meer mag plaatsvinden. Ook in het streekplan is deze benadering voortgezet en geven de bebouwingscontouren de grenzen van de verstedelijking aan.

In het streekplan is deze benadering voortgezet en geven de bebouwingscontouren rondom de kernen de grenzen van de verstedelijking aan. Daarbij is aangegeven dat door transformatie en intensivering van het ruimtegebruik de nieuwe bouwopgaven voor wonen en werken binnen deze contouren gerealiseerd moeten worden.

Door de Raad van State zijn in december 2004 de bebouwingscontouren in het streekplan afgekeurd omdat volgens de RvS hiertegen alsnog beroep zou moeten kunnen worden ingesteld.

Op 28 juni 2006 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost, 'reparatie bebouwingscontouren vastgesteld'. Als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moesten de bebouwingscontouren uit het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 opnieuw worden vastgesteld. In het ontwerp van deze herziening is op een aantal punten, veelal op verzoek van de betreffende gemeente, een contourcorrectie meegenomen. Het plangebied aan de Langerarseweg is binnen de rode



Bebouwingscontour Langeraar, met ligging plangebied, herziening Streekplan Zuid-Holland Oost 2006

contour gesitueerd.

Woonvisie 2005-2014

In januari 2005 heeft de provincie de Woonvisie 2005-2014 (Samenhang en samenspel) vastgesteld. In deze Woonvisie is het uitgangspunt, dat in 2015 iedereen woont in een passende woning. De provincie geeft de volgende kwalitatieve accenten:

- Het is de ambitie 50% van de nieuwe behoefte aan woningen door middel van verdichting of inbreiding te realiseren. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.
Het streven is om het bestaande percentage van circa 30% sociale woningbouw over de gehele woningproductie te realiseren, omdat de provincie de bestaande omvang van de sociale voorraad wil waarborgen zolang de sociale woningmarkt op slot zit.
- De belangrijkste prioriteit ligt de komende jaren op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Jaarlijks zullen circa 6.000 zogenaamde nultredenwoningen gerealiseerd moeten worden. Vooral in het landelijke gebied zijn veel nultredenwoningen nodig. Bovendien zullen woonzorgconcepten bij de verschillende regio's toepassing moeten vinden. Deze versterkte aandacht voor senioren kan woningen voor starters en doorstromers vrijmaken.
- Stedelijke woonmilieus dienen meer gedifferentieerd te worden. Bij sloop van sociale woningvoorraad kan in de buurt meer gebouwd worden voor midden en hogere inkomensgroepen.

Regels voor Ruimte

De provinciale nota 'Regels voor Ruimte, Nota Planbeoordeling 2005' (december 2004) vormt samen met het streekplan het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De nota bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt aangegeven hoe Gedeputeerde Staten met planbeoordeling willen omgaan.

In het verlengde van de reeds genoemde en nog op te stellen structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' stelt de provincie ook een 'Verordening ruimte' op waarmee bij het maken van gemeentelijke bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. In de Verordening ruimte gaat het om ruimtelijke onderwerpen met belangen die de gemeentegrenzen overstijgen. Mogelijke thema's voor Zuid-Holland zijn: waterveiligheid, kwaliteit van het landschap, het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied, etc.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

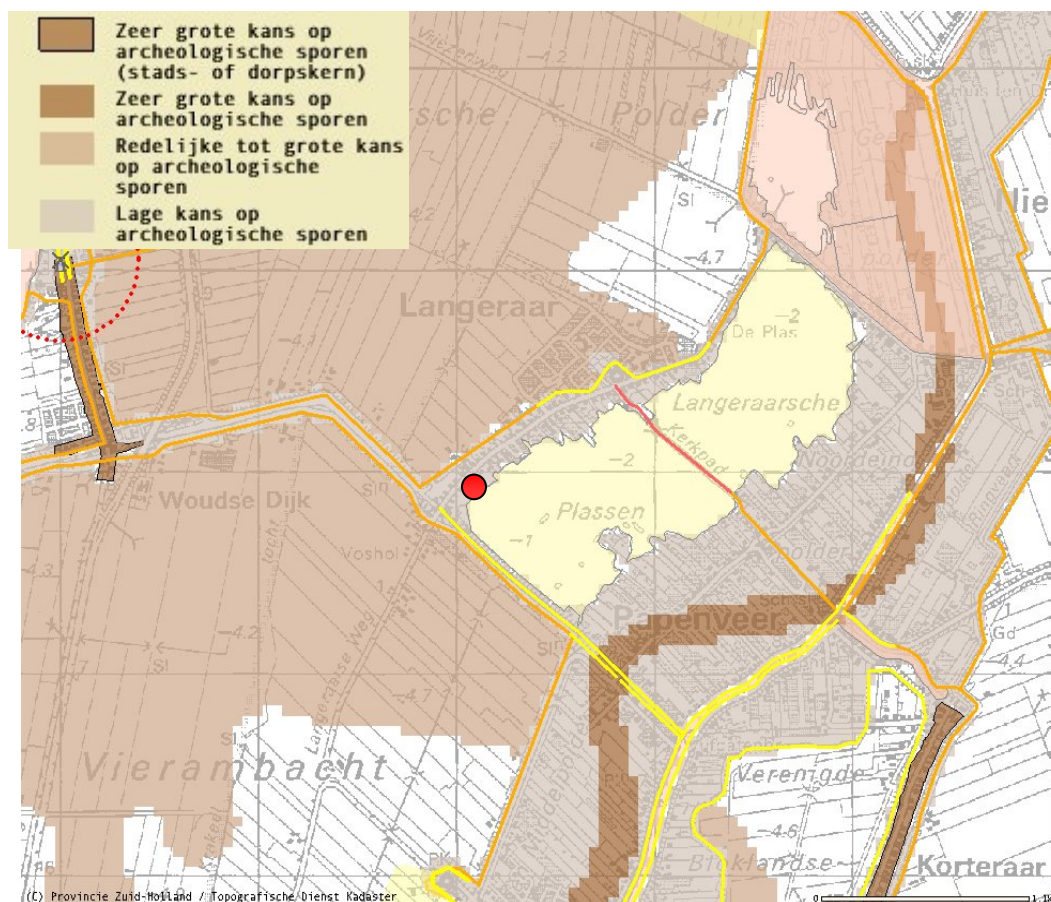
Deze provinciale nota is opgesteld om inzicht te verschaffen in de cultuurhistorische waarden die in de regio kunnen worden aangetroffen.

De waardering is opgebouwd uit archeologische, historisch-landschappelijke en historisch (steden)bouwkundige elementen en structuur.

In de regio Rijnstreek wordt grote waarde gehecht aan de herkenbaarheid van structuurbepalende waterlopen, molengangen, lintbebouwingen, polderdijken, zichtrelaties, historische verkaveling en hun onderlinge samenhang.

Daarnaast zijn diverse bouwkundige objecten (rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten) opgenomen. Uitgangspunten voor de regio zijn handhaving van de openheid, behoud van karakteristieke lintbebouwing, inpassing van historische infrastructuur en verkaveling en tot slot de afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen op archeologische waarden.

Vanuit historisch perspectief is het bebouwingslint van Langeraar van betekenis. Het plangebied maakt daarbij deel uit van een gebied met een lage kans op archeologische sporen, zoals bedoeld in de provinciale 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' (zie bijgaande figuur).



Cultuurhistorisch waardevolle elementen en te verwachten archeologische waarden, met ligging plangebied
Bron: Provincie Zuid-Holland

Waterspecten

De provinciale nota Bruisend Water (april 2001) gaat in op de wijze waarop en hoe in de provincie Zuid Holland omgegaan moet worden met waterbeheer. Het beleidsprogramma is onder andere gericht op een betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ordening.

Hoofdthema's van beleid zijn: stimuleren van planvorming en maatregelen voor duurzaam waterbeheer en een verbetering van de communicatie tussen de ruimtelijke ordening en het watermanagement. Daarbij is water niet alleen een beperkende factor, er zijn juist ook kansen om door meer open water een aantrekkelijke leefomgeving en attractieve woonmilieus te realiseren.

In hoofdstuk 5.6 wordt nader op de wateraspecten in het plangebied ingegaan.

Waterbeheerplan Rijnland

Op 1 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009" vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterwerk Rijnland 2006-2009" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere manieren bezig om de bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekeninghoudend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd als dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt ervoor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen het watersysteem blijft voldoen (op orde houden).

Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009

De "Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgestelde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de Beleids- en Algemene regels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

3.3 Regionaal beleid

Rijnstreekvisie

De gemeenten in het Rijnstreekberaad hebben, samen met Bodegraven, in 2002 een ontwikkelingsvisie vastgesteld met daarin de strategische keuzen voor de ruimtelijke ontwikkeling op regionaal niveau, de Regiovisie Rijnstreek+.

De visie op wonen zoals deze in de Regiovisie Rijnstreek+ is weergegeven, is dat woonwijken met een groot aandeel, zoals de stedelijke woonmilieus buiten het centrum en groen stedelijke woonmilieus, risicofactoren vormen en dat herstructurering voor deze woonwijken niet bij voorbaat dient te worden uitgesloten. Ook dient rekening gehouden te worden met de woningbehoefte van enerzijds een verdere vergrijzing en anderzijds de jongeren en starters.

Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid binnen de kernen dienen te worden gewaarborgd.

In 2004 hebben de Rijnstreekgemeenten geconstateerd dat zij zeer verschillend omgaan met het opstellen van een woonvisie. Daarnaast is ook de fase tot waar de gemeenten gevorderd zijn, zeer verschillend.

Op 27 oktober 2005 is de Regionale woonvisie Rijnstreek 2005-2009 vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg. Deze regionale visie is een bundeling van de bestaande gemeentelijke woonvisies. Bovendien wordt beoogd om de gemeenten zich bewust te laten zijn van de regionale woningmarkt.

Daarnaast is de intentie uitgesproken tot regionale afstemming. Doel van deze afstemming moet zijn dat gemeenten zelf de woonopgave opstellen, maar tegelijkertijd vaststellen of deze woonopgave op eigen grondgebied gerealiseerd kan worden of dat (delen van) deze woonopgave beter elders in de Rijnstreek of groter verband gerealiseerd kan worden. Dit geldt in het bijzonder voor Liemeer, Nieuwkoop en Ter Aar. Deze gemeenten vormen immers een nieuwe gemeente vanaf 1 januari 2007.

Keur: Nota dempingen en verhard oppervlak

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft een notitie opgesteld waaraan plannen kunnen worden getoetst, met als doel een duurzaam watersysteem. Deze nota (geldend vanaf 1 september 2006) kent volgende relevante uitgangspunten voor de inrichting van nieuw stedelijk gebied:

- Waterberging: het waterschap conformeert zich aan de richtlijn om ten minste 15% open waterberging te realiseren, zoals gesteld in de Nota Planbeoordeling (2005) van de provincie Zuid-Holland. De werkelijk benodigde open waterberging wordt bij de uitwerking van de (nieuwe)bouwlocaties in detail uitgewerkt, mits hierover overleg met de waterbeheerder is gevoerd en de juiste parameters aangeleverd zijn. De afvoercapaciteit wordt hierbij niet gewijzigd en de waterberging dient ten minste 15% te bedragen van de toename oppervlakte verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- Bij de inrichting van watergangen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aan duikers of andere kunstwerken. Vanuit het belang van de waterkwaliteit moeten doodlopende watergangen worden vermeden;
- Voor nieuwbouwgebieden moet een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder of gelijk aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van schoon verhard oppervlak voor een vertraging van de waterafvoer/voorraadbeheer; minimaliseren van de vuiluitworp en een vermindering van de afvoer van schoon water naar de AWZI;
- In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken in principe niet structureel verlaagd (grondwaterneutraal bouwen) of verhoogd;
- Bij de inrichting van watergangen wordt gebruik gemaakt van onderhoudsarme beschoeiing. Een natuurvriendelijke oeverinrichting wordt gestimuleerd, gericht op de algemene kwaliteit van het watersysteem.

- Gezien de hoge grondwaterstanden die in bijna heel Rijnland voorkomen moet met de infiltratie van regenwater in Rijnland voorzichtig worden omgegaan. Om grondwateroverlast te voorkomen is gedegen onderzoek noodzakelijk voordat aan infiltratie kan worden gedacht.

Keur

Op gronden met de bestemming 'water' is de keur van het waterschap van toepassing. In deze keur staat o.a. dat voor alle werken op deze gronden en voor een strook langs deze gronden te allen tijde een ontheffing bij het waterschap dient te worden aangevraagd. Het waterschap zal daarbij een goede wateraan- en afvoer en de mogelijkheid tot het uitvoeren van onderhoud aan de watergang willen hebben. De strook heeft aan weerszijden van de hoofdwatgang de afmeting van 5 meter en aan weerszijden van de overige watergangen de afmeting van 2 meter.

3.4 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijke beleid is naast het bestemmingsplan de 'Woonvisie' als onderdeel van de nog op te stellen structuurvisie voor de gemeente Nieuwkoop van belang. Aan de basis van de 'woonvisie' staan verschillende nota's en notities, zoals de notitie 'Bouwstenen voor de woonvisie', die tezamen het woonbeleid binnen de gemeente Nieuwkoop vormen.

Woonbeleid

De gemeente draagt zorg voor een goede huisvesting voor de eigen bevolking. Het grootste gedeelte van de bevolking kan op eigen kracht huisvesting vinden. Daarbij helpt de gemeente wel de aandachtsgroepen, die hier niet toe in staat zijn. Voor huishoudens, die daar niet toe in staat zijn zorgt de gemeente samen met de woningcorporaties voor sociale huur- en koopwoningen. Een woonvisie is daarvoor een richtinggevend beleidsdocument en is:

- wettelijk gewenst m.b.t. de prijsstelling van de sociale huur- en koopwoningen;
- vormt een kader voor afspraken met de werkzame woningcorporaties;
- levert de onderbouwing voor de woningprogrammering en samenstelling ervan;
- is mede de opzet voor exploitatieplannen.

De Woonvisie vormt maakt deel uit van de (concept) Structuurvisie voor de gemeente Nieuwkoop, die momenteel wordt opgesteld.

De structuurvisie kenschetst een gemeente bestaande uit dertien kernen met pit. De basis van het woningbouwbeleid is het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling van rond de 27.000 inwoners. De kernen huisvesten gemeenschappen met een eigen identiteit. Er is onderscheid tussen deelgebieden en grotere en kleinere kernen met hun eigen voorzieningenniveau. Het noordwesten is dynamisch, zodat daar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Maar iedere kern moet wel een zodanige bevolkingssamenstelling hebben dat het voorzieningenniveau, dat bij die kern hoort in stand, kan blijven. Want

daarmee wordt ook de leefbaarheid in stand gehouden. Gekoppeld aan de karakteristiek van de kernen zal de groei met name bij de grotere kernen plaatsvinden, waar nog de meeste ruimte binnen de contouren resteert. De structuurvisie geeft de volgende speerpunten voor de woningbouw:

- Bouwen voor de eigen behoefte, gericht op starters en ouderen met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- Realiseren van 40 ha woningbouw tot 2020;
- Gebruik maken van verevening voor ontwikkeling elders.

Per jaar zal ingezet moeten worden op een productie van ongeveer 75 woningen in de drie grotere kernen. Hierbij wordt tevens gerekend op een vervanging van 5 woningen. In de kleinere kernen vindt ook uitbreiding plaats maar hier zal ook sprake zijn van vervanging. Herstructurering door middel van gerichte ingrepen kan de doorstroming in de kernen op gang brengen. De woningbouwopgave volgens het goedgekeurde woningbouwprogramma bedraagt 1.347 woningen, wanneer sloop niet wordt meegerekend. Om sloop te compenseren moeten 1.515 woningen worden gebouwd. De locatie 'tussen de bruggen', waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt in de notitie 'Bouwstenen voor de woonvisie' specifiek genoemd als zijnde een locatie waar in de periode 2010-2015 ca. 22 grondgebonden woningen gebouwd kunnen worden.

Ruimtelijke visie Langeraar, tussen de bruggen

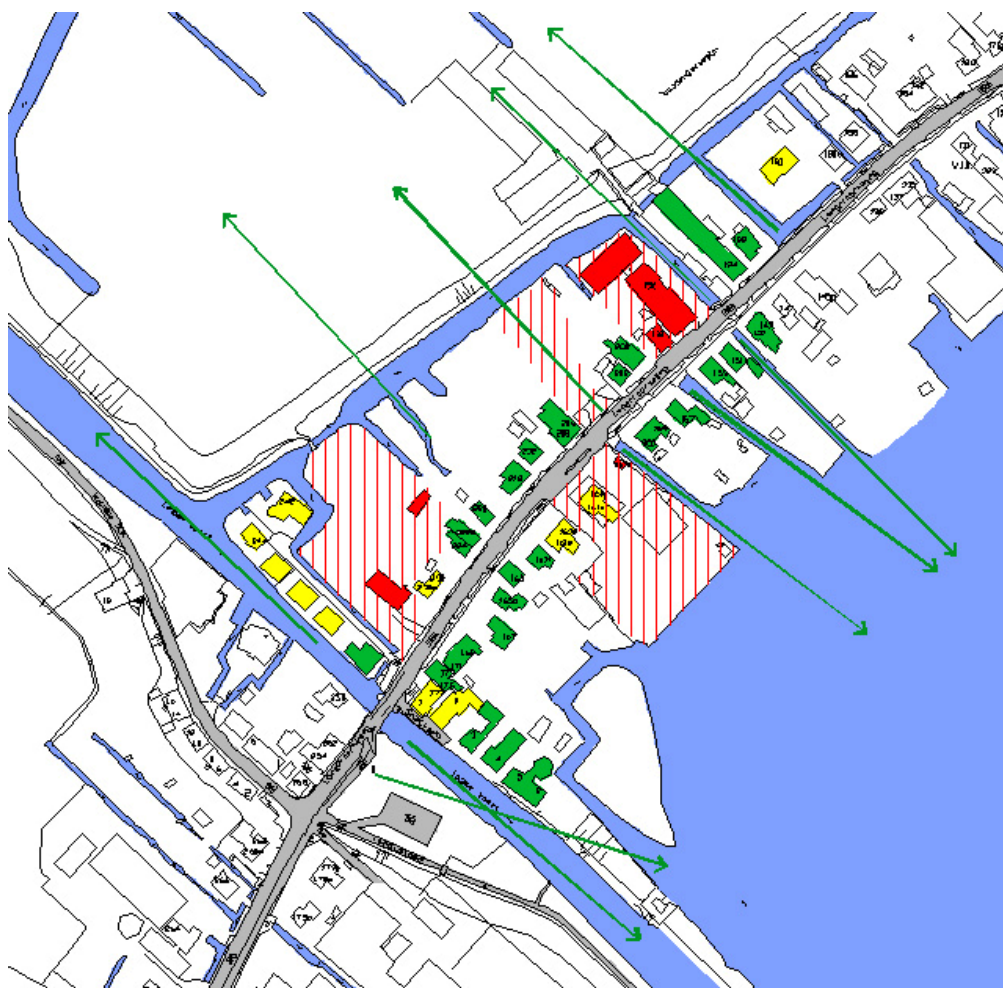
Zoals reeds aangegeven in hoofdstuk 2.2 is voor het lint van Langeraar een visie opgesteld, 'Ruimtelijke visie Langeraarweg "Tussen de bruggen" e.o.' (juli 2005) genaamd, waarin de ruimtelijke karakteristiek van het lint uiteen is gezet. Aan de hand van een visuele inventarisatie is een toekomstvisie voor het zuidelijk deel van het lint, van de Leidse Vaart tot aan de tweede brug, weergegeven.

De gemeente heeft zich in het verleden al eens uitgesproken om de historisch gegroeide linten binnen de gemeente te onderzoeken (en te beschermen) met als doel beter te kunnen inspelen op initiatieven van derden met betrekking tot stedenbouwkundige ingrepen in het lint.

Concreet betekent dit dat door de gemeente een standpunt is ingenomen dat tweede lijnsbebouwing acceptabel is. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om vrijgekomen ruimte na een bedrijfsbeëindiging of verplaatsing voor woningbouw binnen gestelde kaders te ontwikkelen.

Belangrijk onderdeel van de visie is de zogenaamde kwaliteitskaart, waarin middels drie kleuren de beeldkwaliteit is aangegeven van de panden, gebieden en doorzichten:

- rood, panden en/of gebieden met een negatieve beeldkwaliteit;
- geel, panden en/of gebieden die technisch goed van kwaliteit zijn maar met betrekking tot de stedenbouwkundige structuur qua architectuur, uitstraling en/of locatie op de kavel minder goed passen;
- groen, panden en/of gebieden met stedenbouwkundige kwaliteit (ook zichtrelaties naar de achtergelegen gebieden, landschappelijke relaties en kwaliteiten, etc).



Kwaliteitskaart Langerseweg – 'Tussen de Bruggen'
Bron: Ruimtelijke visie Langerseweg "Tussen de bruggen" e.o.

Vervolgens is in de visie een drietal ontwikkelingsscenario's uitgewerkt, waarbij tevens specifiek voor het gebied achter Langeraarseweg 161 een (indicatieve) invulling is weergegeven.

De visie is erop gericht om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten te behouden en te versterken en daar waar nodig te verbeteren. Dit betekent dat afwisseling van de bebouwing en een zorgvuldige architectuur uitgangspunt is. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.



*Indicatieve invulling achterterrein Langeraarseweg 161
Bron: Ruimtelijke visie Langeraarseweg "Tussen de bruggen" e.o.*

4. PLANBESCHRIJVING

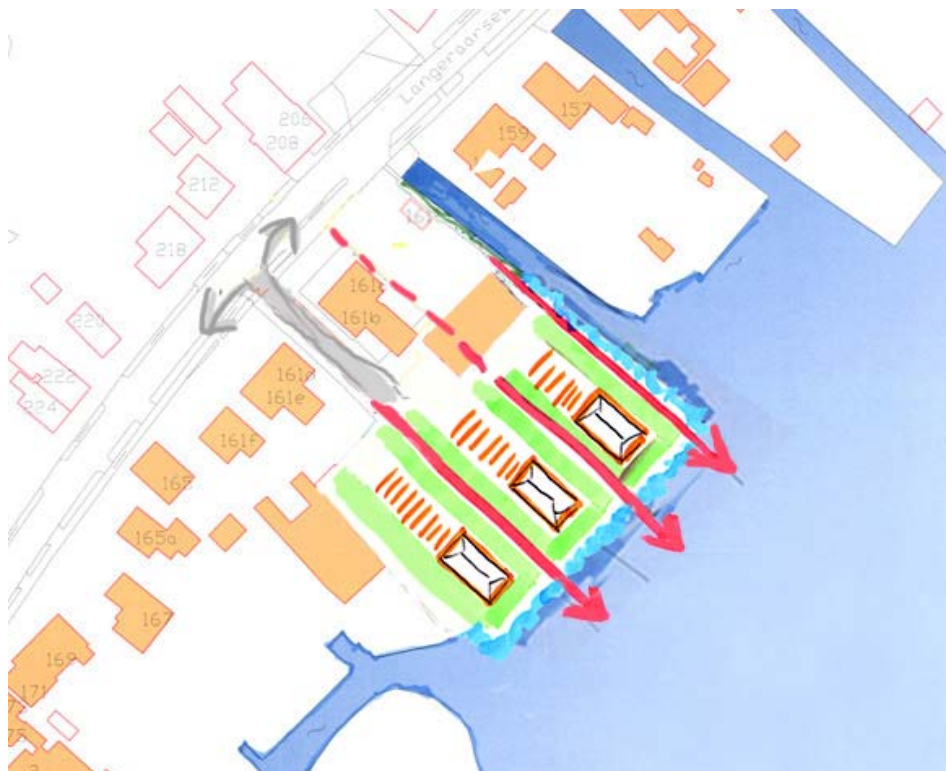
Op basis van de inventarisatie en analyse uit de voorgaande hoofdstukken zijn vanuit verschillende invalshoeken diverse doelstellingen en uitgangspunten te formuleren die in dit bestemmingsplan hun beslag krijgen. De reeds genoemde 'Ruimtelijke visie "Tussen de bruggen" e.o.' dient daarbij als leidraad voor de herinrichting van de gronden aan de Langerarseweg 161-d.

Uitgangspunten

In de rustige woonomgeving langs de Langerarseweg is de nieuwvestiging van een ander bedrijf op de gronden van Langerarseweg 161-d niet gewenst en ligt de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor de hand. De ruimtelijke winst die een bedrijfsbeëindiging ter plaatse oplevert is zo groot dat tweedelijns bebouwing op het achtererf hier onder voorwaarden kan worden toegestaan. Het perceel met een diepte van 85 meter is ruim genoeg om beperkte woningbouw op het achtererf mogelijk te maken.

Gelet op de stedenbouwkundige structuur van de Langerarseweg en de beeldkwaliteit langs het water zijn hier hooguit 3 vrijstaande woningen wenselijk. Gestapelde appartementen en rijenwoningen, hoewel aantrekkelijk vanuit een oogpunt van volkshuisvesting, zijn hier uit ruimtelijk oogpunt niet gewenst.

De voorkeur gaat uit naar bebouwing in twee bouwlagen waarvan de tweede bouwlaag zich onder de kap bevindt. De maximale goot- en bouwhoogte wordt daarmee op respectievelijk 4,5 en 9,6 meter gesteld. De gemiddelde



Uitgangspunten herinrichting gronden Langerarseweg 161

kavelgrootte in het lint is ca. 800 tot 1000 m² of groter. Deze oppervlakte is op de betreffende locatie ook te realiseren. De woningen worden ontsloten middels een erftoegangsweg tussen woning 161b en 161d.

Door de nieuwe woningen recht achter de bestaande woningen 161 a t/m e te positioneren, ontstaan zichtlijnen vanaf de Langerarseweg naar de plas die niet door bebouwing worden verstoord. In dit kader worden de gronden aan beide zijden van de woningen als 'Tuin' bestemd zodat ook eventuele bijgebouwen direct achter de hoofdgebouwen worden gesitueerd. In bijgaande figuur zijn de uitgangspunten voor de herinrichting weergegeven.

Langerarseweg 161-c

Zoals genoemd gaat voorgestane ontwikkeling uit van drie vrijstaande woningen.

In eerdere plannen werd echter nog uitgegaan van vier vrijstaande woningen, waarvan er één via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk werd gemaakt.

Reden was dat de ruimtelijke situatie ter plaatse op termijn verder verbeterd kan worden door ook het voorterrein van perceel Langerarseweg 161-c bij de herinrichting te betrekken. Tegen de achtererfgrens aan, staat namelijk een grote schuur die het zicht op de onderhavige locatie voor een belangrijk deel ontnemt. Andere reden is dat het erf vóór deze schuur, naast de woning op 161-a, open is waardoor de bebouwing langs de Langerarseweg wordt onderbroken. Invulling van het gebied zou een continuering en versterking van de lintbebouwing aan de Langerarseweg betekenen.

Initiatiefnemer heeft echter aangegeven dat een dergelijke ontwikkeling op (korte) termijn niet (meer) aan de orde is.

Hoewel het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar' op dit perceel ook een bouwbedrijf toestaat (bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met de aanduiding 'bouwbedrijf' (B) en 'zonder dienstwoning' (zd), als bedoeld in artikel 12 van de bijbehorende planvoorschriften) is dit niet conform de huidige situatie.

Het bedrijf is uitgeplaatst/verhuisd naar een bedrijventerrein.

Momenteel wordt het terrein in gebruik genomen door een bedrijf dat boten verhuurt. In de loods achter op het terrein worden boten opgeslagen.

In het kader van de beoogde planontwikkeling is de bestaande situatie op het perceel Langerarseweg 161-c, een bedrijf in botenverhuur, het uitgangspunt. (zie ook paragraaf 5.9).

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan is het van belang aandacht te besteden aan diverse milieuaspecten, c.q. wetgeving.

In eerste instantie wordt in navolgende paragraaf 5.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 5.3 in op de Wet luchtkwaliteitseisen waarna paragraaf 5.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 5.6 is de zogenaamde watertoets opgenomen. In paragraaf 5.7 staat de ecologie centraal en in paragraaf 5.8 worden de archeologische aspecten belicht.

Tot slot wordt in paragraaf 5.9 aandacht besteed aan de bedrijvigheid en de daarbij behorende milieuzonering ten opzichte van de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen.

De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is vooral het aspect wegverkeer van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen geluidscontouren van spoorwegen en/of van gezoneerde industrieterreinen.

Geluid verkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg:

in stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}). Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de functie van het geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Voor woningen is deze gesteld op 53 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het bouwplan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau van 33 dB gewaarborgd te worden.

Geluid van verkeer in relatie tot het plangebied

De planlocatie ligt binnen de geluidszone van de Langeraaarseweg. Door de Milieudienst West-Holland is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van de drie geplande nieuwe woningen niet wordt overschreden.

Aangezien in eerdere plannen nog werd nog uitgegaan van vier woningen (drie bij recht en één via een wijzigingsbevoegdheid) is in het onderzoek ook melding gemaakt van een woning langs de Langeraaarseweg (berekende geluidsbelasting bedraagt daar 55 dB, inclusief de toegestane aftrek art. 110g Wgh) waarvoor een hogere waarde aangevraagd zal moeten worden. Omdat deze ontwikkeling op (korte) termijn niet (meer) aan de orde is, is deze mogelijkheid uit het voorliggende bestemmingsplan gehaald.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet komt onder hoofdstuk 5.2: luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer. De Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit treden een aantal besluiten en regelingen in werking.

Van belang voor deze ontwikkeling zijn het Besluit niet in betekenende mate (Besluit nibm), de onderliggende Regeling niet in betekenende mate en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. Het Besluit nibm bepaalt dat een ontwikkeling tot februari 2009 niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 1% van de grenswaarde, ofwel 0,4 microgram per m^3 , bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling. Wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt kan de toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.

In februari 2009 treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) in werking. Vanaf die datum wordt als niet in betekenende mate grens de 3% aangehouden, ofwel 1,2 microgram per m^3 . Een hulpmiddel voor de toepassing hiervan is de Regeling niet in betekenende mate. In deze regeling is vastgelegd dat in geval van één ontsluitingsweg een

plan tot 500 woningen als niet in betekenende mate wordt aangemerkt tot februari 2009. Vanaf februari 2009 worden 1.500 woningen, waarbij sprake is van één ontsluitingsweg, aangemerkt als zijnde niet in betekenende mate.

Het Besluit nibm bevat echter een anticummulatieregeling. Deze anticummulatieregeling stelt dat indien er meerdere verschillende plannen worden gerealiseerd en de verkeersafwikkeling plaatsvindt over dezelfde wegen er een luchtkwaliteitsonderzoek moet worden uitgevoerd. De bijdrage hiervan zal moeten worden getoetst aan de nibm grens.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

In het plan kunnen maximaal 3 woningen worden gerealiseerd. Dit aantal is beduidend lager dan het aantal (500 woningen) dat in de Regeling nibm is opgenomen, zodat de beoogde ontwikkeling aan de Langeraaarseweg aangemerkt kan worden als zijnde 'niet in betekenende mate'.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling aan de Langeraaarseweg 161-d voldoet aan het wettelijk kader, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een

invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen transportassen en/of bedrijven gesitueerd waarvan de risicocontouren van invloed zijn op de beoogde planontwikkeling.

5.5 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

In maart 2009 is door het bureau IDDS een bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd (onder kenmerk 0812A650/COB/rap1). In mei 2009 heeft een aanvullend onderzoek plaats gevonden door hetzelfde bureau. Reden voor aanvullend onderzoek is dat in het eerste onderzoek sporen van minerale oliën werden aangetroffen (0812A650/GGE/rap2). Het tweede onderzoek had als doel na te gaan of ter plaatse van de locatie sprake is van een wettelijke saneringsnoodzaak (geval van ernstige bodemverontreiniging) en de eventuele spoedeisendheid (onaanvaardbare risico's) van de aangetoonde verontreiniging, het vaststellen van de aard en

chemische kwaliteit van het dempingsmateriaal, nagaan of de onderzoekslocatie verontreinigd is met asbest.

De omvang van de minerale olie verontreiniging, groter dan de achtergrondwaarde wordt geschat op 210 m³. De omvang van sterke grondverontreiniging met minerale olie wordt geschat op 15 m³. Het grondwater is hooguit licht verontreinigd.

De onderzoekslocatie is niet verontreinigd met asbest.

Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodemsanering.

Het plangebied zal op onderdelen worden gesaneerd. Hiertoe zal een op maat gesneden werkplan worden opgesteld.

5.6 Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhardoppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het hoogheemraadschap van Rijnland is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater.

In het algemeen zoekt het hoogheemraadschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. Ook bestaat er de mogelijkheid om het water af te voeren via de bestaande watergangen.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Huidige situatie

De planlocatie ligt ten zuidoosten van de Langeraarseweg en wordt in het noordoosten en zuiden omsloten door water van de Langeraarse plas. In het plangebied is geen water aanwezig.

Het huidige terrein, ca. 3300 m² groot, is in het geheel verhard. Recentelijk is een aantal stelconplaten verwijderd, maar het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar' maakt een verharding van het gehele terrein t.b.v de opslag van straatmateriaal e.d. mogelijk. Voor het hoogheemraadschap van Rijnland vormt dat gegeven het toetsmoment om te bepalen of hydrologisch neutraal gebouwd wordt. In dit kader is met het Hoogheemraadschap van Rijnland overleg gevoerd over de betreffende locatie en de voorgestane ontwikkeling.

Toekomstige situatie

De voorgestane ontwikkeling gaat uit van drie woningen met tuinen (in eerdere plannen werd nog uitgegaan van vier woningen, drie bij recht en één via wijziging). In de tuinen (ca. 2030 m² in totaal), in voorliggend bestemmingsplan ook als zodanig bestemd, mogen geen gebouwen worden opgericht. Dit betekent dat er per saldo een afname van ca. 1270 m² aan verharding plaatsvindt.

Om die reden is sprake van een aanmerkelijke verbetering van de huidige situatie. Wel moet een afstand van 5 meter vanaf de Langeraarse plas in acht worden genomen, in verband met de keur. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door een bebouwingsvrije zone van 5 meter langs de Langeraarse plas op te nemen.

Daarbij wordt alleen de afvoer van vuilwater aangesloten op de riolering. De wegen en de daken worden van het gemengde stelsel afgekoppeld en zullen op de Langeraarse plas gaan lozen. Het is daarbij belangrijk dat de daken en bijbehorende voorzieningen die het hemelwater op het oppervlaktewater afvoeren uitgevoerd worden in niet-uitlopende materialen.

De wateraspecten zijn in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland (de waterbeheerder) opgesteld. Tevens is overleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie ook paragraaf 8.1).

5.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Relatie met het plangebied

Het plangebied aan de Langeraarseweg maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied, beschermd natuurmonument of andere gebieden die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur.

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is aangegeven ligt het plangebied wel binnen het Nationaal Landschap - Groene Hart, zoals overigens de gehele gemeente

Nieuwkoop. Aangezien het plangebied binnen de rode contour van de kern Langeraar ligt, is een specifieke bescherming niet van toepassing.

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd. Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet. In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: - én - er sprake is van een in de wet genoemd belang - én - er geen alternatieven zijn - én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

Relatie met het plangebied

Door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau 'Van der Goes en Groot' is een quick scan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied, 'Langeraarweg 161c te Ter Aar, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet' (januari 2009) genaamd. De belangrijkste bevindingen die betrekking hebben op het plangebied worden in onderstaande samengevat. Het volledige rapport wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Flora

Tijdens het veldbezoek werd geen beschermde flora waargenomen. Niet geheel is uit te sluiten dat op het terrein achter de loodsen de Rietorchis voorkomt. Deze soort kan onverwacht op dergelijke terreinen opduiken en is beschermd onder het zwaardere regime van de Flora- en faunawet. Aanbevolen wordt in de geschikte tijd het terrein te bezoeken en te controleren op het voorkomen van deze soort. Wordt tijdens de veldinventarisatie deze soort aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag

te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Vissen

In het onderzoeksgebied kunnen beschermde vissen uit tabel 2 en 3 voorkomen. Alléén indien wateren gedempt worden, is nader onderzoek naar beschermde vissen noodzakelijk. Het gaat dan met name om Rivierdonderpad en Bittervoorn. Worden tijdens deze veldinventarisatie één of meerdere van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Amfibieën

Vanwege de geschiktheid van het terrein voor overwinterende Rugstreeppadden moeten werkzaamheden hier buiten de overwinteringsperiode van de Rugstreeppad worden gepland. De Rugstreeppad is globaal van augustus tot april te verwachten in de landbiotoop.

Vogels

In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Als werkzaamheden worden gepland in het broedseizoen is een controle van het terrein op nesten, direct voorafgaand aan deze werkzaamheden een vereiste. Deze controle moet worden uitgevoerd door een deskundige. Als broedende vogels op het terrein worden aangetroffen dienen werkzaamheden tot na het broedseizoen te worden uitgesteld. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Een ontheffing is voor broedvogels niet nodig als buiten deze periode wordt gewerkt.

(Kleine) Zoogdieren

Gezien de aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de kleine zoogdieren alleen licht beschermde, algemene soorten aanwezig zijn.

Vleermuizen

In verband met de belangrijke functie van de Langeraarse Plassen als foerageergebied voor de Meervleermuis moet het gebruik van felle (bouw) lampen tijdens de werkzaamheden achterwege worden gelaten. Als toch dergelijke lampen worden gebruikt dient ontheffing te worden aangevraagd.

Geconcludeerd wordt dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten uit de soortgroepen planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal nader onderzoek naar beschermde soorten plaats moeten vinden.

Het betreft echter alleen het terrein tussen de loodsen en het water.

Aangeraden wordt in mei eenmaal het gebied te bezoeken en te checken op aanwezigheid van broedvogels en Rietorchis. Zijn deze niet aanwezig dan kan meteen met het verder bouwrijp maken van het terrein worden begonnen.

Als Rietorchis aanwezig is dient een ontheffing te worden aangevraagd. Zijn broedvogels aanwezig dan dienen werkzaamheden waarbij deze kunnen worden verstoord, uitgesteld te worden tot juli. Als de werkzaamheden tussen loods en de plassen pas na augustus worden aangevangen dan dient het

terrein van te voren ongeschikt te worden gemaakt voor overwinterende Rugstreeppaden. Als wateren worden gedempt, dient onderzoek uitgevoerd te worden naar zwaar beschermde vissen.

5.8 Archeologie

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *"De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten"*.

Archeologie in plangebied

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarden kunnen zijn. Globaal bureau onderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten.

In de provincie Zuid-Holland geldt dat, bij het voorbereiden van verstorende ingrepen, verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden voor die locaties die in de rapportage 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland' zijn aangeduid als 'gebieden met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen'.

Blijkens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur bestaat er een lage kans op het vinden van archeologische sporen in het plangebied (zie ook hoofdstuk 3.2). Verwacht wordt dat de beoogde ontwikkeling in het plangebied geen hinder ondervindt vanwege de kans op archeologische vindplaatsen. De bestaande situatie ter plaatse ondersteunt deze veronderstelling aangezien de gronden geroerd zijn in verband met het huidige gebruik. In de planregels van dit bestemmingsplan worden derhalve geen extra beschermende bepalingen opgenomen om te voorkomen dat potentiële archeologische waarden verloren gaan.

5.9 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de herziene VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (2009) waarin een Lijst van bedrijfsactiviteiten is opgesteld die vervolgens is omgezet naar een 'Staat van inrichtingen en bedrijven'. De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de gevel van de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6).

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m
5.1	300 m
5.2	500 m
5.3	700 m
6	1.000 m

*Richtafstanden per milieucategorie
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG*

Omdat de planlocatie aan een belangrijke doorgaande verkeersverbinding ligt, waar eveneens verschillende functies aanwezig zijn, is gebruik gemaakt van de specifieke 'Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging' uit bijlage 4 van de VNG-uitgave.

De indeling van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten bestaat uit de categorieën A, B en C en is afgeleid van de 'normale' richtafstandenlijst voor een gemengd gebied. Op grond van deze lijst kan een selectie worden gemaakt van de toe te laten bedrijfsactiviteiten op een terrein. De bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn op basis van de SBI-code opgenomen.

Binnen categorie A zijn activiteiten toegestaan die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden gebouwd (cat. 1).

Binnen categorie B kunnen activiteiten worden uitgeoefend met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (maximaal cat. 3.1., en geringe verkeersaantrekkende werking als gevolg van goederen vervoer en aanzienlijke verkeersaantrekkende werking als gevolg van personen vervoer).

Binnen categorie C kunnen eenzelfde activiteiten als onder B worden uitgeoefend, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen (maximaal cat. 3.1., en aanzienlijke verkeersaantrekkende werking als gevolg van goederen vervoer en grote verkeersaantrekkende werking als gevolg van personen vervoer).

Relatie met het plangebied

Volgens de gemeentelijke milieuregistratie zijn er in de omgeving van de planlocatie drie bedrijven gevestigd. Een transportbedrijf aan de Langerarseweg 232, een autoherstelinrichting aan de Langerarseweg 161-c en een kippenboerderij aan de Langerarseweg 194,

Transportbedrijf Langerarseweg 232

Op basis van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging' is een dergelijk bedrijf ('Goederenvervoerbedrijf, SBI-494)) aan te merken als een categorie C-bedrijf met een grootste afstand van 30 meter (cat. 3.1) waar binnen geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogen worden opgericht.

Aangezien de afstand van het transportbedrijf tot aan planlocatie meer dan 30 meter bedraagt, wordt geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling in het plangebied geen belemmeringen met zich mee brengt.

Langerarseweg 161-c

In gemeentelijke milieuregistratie is op dit perceel een autoherstelinrichting aangeduid. Dit bedrijf is echter niet meer aanwezig.

Wel is een bedrijf aanwezig dat boten verhuurt. In de loods achter op het terrein worden boten opgeslagen.

Op basis van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging' is een dergelijk bedrijf ('Verhuurbedrijven voor transportmiddelen- excl. personenauto's', SBI-7712,7739) eveneens aan te merken als een categorie C-bedrijf met een grootste afstand van 30 meter (cat. 3.1) waarbinnen geen

nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogen worden opgericht.

Het valt echter te bezien of deze afstand in acht genomen moet worden. De genoemde afstand is namelijk een richtlijn en van toepassing op een bedrijf van gemiddelde omvang in de desbetreffende sector/branche. De aard en omvang van het verhuurbedrijf is echter van dien aard (o.a. weinig verkeersbewegingen) dat een kleinere afstand (milieucategorie 2, minimale afstand 10 meter) tot de mogelijkheden behoort. Het feit dat het verhuurbedrijf geen milieuvergunning en ook geen meldingsplicht heeft ondersteund voorgaand uitgangspunt betreffende milieuzonering. Ter plaatse gaat het feitelijk alleen om de opslag van roeiboten.

In het plan is hiermee rekening gehouden door de nieuwe woningen op een grotere afstand dan 10 meter van het bedrijf te situeren. De afstand van de loods tot aan de dichtstbijzijnde nieuwe woning (bouwvlak) bedraagt ruim 10 meter.

Dit is in overeenstemming met de afstand ten opzichte van de bestaande situatie. De woning Langerarseweg 161b is op kortere afstand dan 10 meter gesitueerd.

Agrarisch bedrijf Langerarseweg 194

Op basis van de milieuvergunning uit 1978 mogen er op de kippenboerderij 20.000 kippen worden gehouden in een "batterij met open mestopslag" (1.333 mve). Volgens de Richtlijn veehouderij en stankhinder 1996 (en de categorie indeling van de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985) ligt er rond dit bedrijf een indicatieve stankzone van circa 290 meter. Eventuele nieuw te bouwen woningen op locaties binnen deze cirkel waren in principe niet mogelijk als de kippenboerderij in deze vorm wordt voortgezet.

Op 26 juni 2006 heeft de Raad van State echter uitspraak gedaan over een bouwaanvraag binnen de stankcirkel van een veehouderij. Bepalend in de uitspraak van de Raad van State is dat nieuwe woningen zijn toegestaan, als er al woningen binnen de stankcirkel aanwezig zijn op kortere afstand dan de nieuwe woning. Een toename van het aantal woningen heeft namelijk geen gevolgen voor de bedrijfsvoering. De Raad van State spreekt zich overigens niet uit over het woon- en leefklimaat binnen de cirkel. Gemeente en eigenaren hebben zelf de verantwoordelijkheid ten aanzien van het realiseren van een goed woon- en leefklimaat.

Op grond van de uitspraak zijn er vanuit de betreffende wetgeving geen belemmeringen voor de bouw van nieuwe woningen op de onderhavige locatie.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan "Langeraarseweg 161-d, Kern Langeraar" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Analoge plankaart

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda is in de verbeelding de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Hoewel het bestemmingsplan "Langeraarseweg 161-d, Kern Langeraar" een ontwikkelingsgericht plan is, zijn wel (gedetailleerde) eindbestemmingen gebruikt om adequaat te kunnen handhaven. De in de bouwvlakken aangegeven maximale goot- en bouwhoogtes, alsmede het maximum aantal wooneenheden bepalen eveneens de ruimtelijke kaders en kunnen van de verbeelding (plankaart) worden afgelezen.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De analoge verbeelding (plankaart en planregels) is opgesteld volgens het SVBP2008.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de 'Bestemmingregels' (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de bestemmingsomschrijving, in het tweede lid de bouwregels (met eventuele ontheffingen) en in het derde lid de gebruiksregels (met eventuele ontheffingen).

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008.

Artikel 3 Tuin:

Deze bestemming is uitsluitend gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de tuin zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan, met dien verstande dat erkers toelaatbaar zijn als de voorgeschreven maatvoering niet wordt overschreden. Ook overkappingen boven de voordeur zijn toelaatbaar binnen de voorgeschreven maximale maatvoering (zie algemene ontheffingen).

Artikel 4 Verkeer:

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe woningen en hebben een openbaar karakter.

Artikel 5 Wonen:

Binnen deze bestemming zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan, en geen gestapelde woningen.

Bouwvlak:

Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak aangewezen voor de hoofdmassa. Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd, tot de maximum hoogtes die op de kaart zijn aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen (hoofdgebouwen) bedraagt respectievelijk 4,5 en 9,6 meter. Maar aan de zijgevels is over 30% van deze gevel een goothoogte van 6,3 meter toegestaan.

Buiten het bouwvlak:

Buiten het bouwvlak is per woning nog maximaal 60 m² aan bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan en overkappingen (waaronder carports). De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen bedraagt respectievelijk 3 en 5 meter. Maar voor aangebouwde

bijgebouwen is een bouwhoogte van 8,3 meter toegestaan, en voor overkappingen is de maximale hoogte gesteld op 3 meter.

Maximum bebouwingspercentage:

De omvang van de bebouwing is beperkt door een combinatie van maximale omvang woning, maximale omvang bijgebouwen/aan- en uitbouwen en een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel. Een bouwperceel mag nooit voor meer dan 50% worden bebouwd, ook niet als het toelaatbare aantal kubieke meters voor de woning en het aantal vierkante meters bijgebouwen/aan- en uitbouwen daartoe nog mogelijkheden zouden bieden. Het maximum bebouwingspercentage is een absolute grens. Naar keuze kan dit worden ingevuld met een hoofdgebouw en/of bijgebouwen/aan- en uitbouwen. Maar daarbij zijn de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Overigens maakt de bestemming Tuin wel deel uit van het bouwperceel, zodat deze gronden wel meetellen bij het berekenen van de bouwmogelijkheden. Maar in de tuin zelf zijn geen gebouwen toelaatbaar.

Beroep en bedrijf aan huis:

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend tot een maximum van 100 m². Van belang is ook dat de beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van bedrijfsruimte aan een derde is dus niet mogelijk.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel:

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In deze regels is bepaald welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt en valt onder het gebruiksverbod van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 9 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

In de algemene ontheffingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure in artikel 3.6 van de Wro van toepassing. Omdat deze procedure in de wet is vastgelegd, is in artikel 10 van de planregels hiervan geen melding gemaakt.

Wel is in artikel 10 aangegeven welke procedure in acht genomen moet worden als gebruik wordt gemaakt van binnenplanse ontheffingen. Omdat het bij een ontheffing om kleine afwijkingen gaat is een snelle procedure voorgeschreven. De inzage termijn bedraagt twee weken.

Artikel 11 Overgangsrecht:

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Nieuwe ontwikkelingen

Met voorliggend bestemmingsplan worden een drietal nieuwe woningen op het achterterrein van het perceel Langerarseweg 161-B mogelijk gemaakt. Het betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

Planschadeovereenkomst

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Geen exploitatieplan

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Langerarseweg 161-d, Kern Langeraar' niet nodig.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is aan diverse overlegpartners verzonden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft gereageerd en een aantal opmerkingen geplaatst.

Opmerkingen Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap geeft een voorlopig wateradvies en vraagt om in de vervolgprocedure te worden betrokken.

Het hoogheemraadschap verzoekt de toelichting te actualiseren. In plaats van het waterschap de Oude Rijstroken is nu, na een fusering, het Hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijk voor onder meer het waterbeheer.

Overlegpartner verzoekt verder in dat kader ook hoofdstuk 3 onder beleid voor wat betreft waterbeheer te actualiseren. Men heeft daartoe ook tekstpassages aangedragen.

Reactie gemeente

Van de opmerkingen is kennis genomen. De toelichting is geactualiseerd en de tekstpassages zijn overgenomen.

Het Hoogheemraadschap meldt verder dat het voorgenomen plan een verbetering van de waterhuishouding tot gevolg heeft. Wel wordt gewezen op het feit dat voor het aanpassen van de waterhuishouding een vergunning moet worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur en in sommige gevallen op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. Tot slot wordt gevraagd de aanpassingen en het ontwerp bestemmingsplan toe te sturen aan het hoogheemraadschap.

Reactie gemeente

Van de opmerkingen is kennis genomen.

8.2 Vooroverleg omwonenden en andere belangstellenden

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 5 februari t/m 19 maart 2009 ter inzage gelegen. Hierop is één inspraakreactie binnengekomen.

Inspraakreactie Achmea rechtsbijstand, namens mevrouw A.M.M. Lek, Langeraarneweg 161 b.

Inspreker kan zich niet vinden in de voorgenomen bouw van vier woningen. De redenen die worden aangedragen betreffen:

- er is sprake van tweede lijns bebouwing die als ongewenst wordt beschouwd;

- het uitzicht wordt op onaanvaardbare wijze aangetast, met name ook gezien de bouwhoogte van 9 meter en het feit dat inspreker vanaf het balkon/terras geen zicht meer heeft;
- er is sprake van geluidsoverlast, tijdens de bouw, maar ook wanneer de woningen zijn gerealiseerd, onder meer ook omdat het parkeren niet op adequate wijze is opgelost;
- privacy wordt aangetast, mede ook omdat er nu op zondag en in de avond mensen op het terrein aanwezig zijn;
- er is sprake van waardevermindering van de woning van cliënte;
- er is sprake van vervuilde grond, die de beoogde ontwikkeling niet toestaat;
- de aanwezigheid van beschermde flora- en fauna laat bebouwing niet toe;
- de aanwezigheid van een botenverhuurbedrijf laat bebouwing niet toe.

Reactie gemeente

Dit bestemmingsplan staat niet op zichzelf, maar kent een langere voorgeschiedenis. Ter plaatse van het plangebied was een bouwbedrijf gevestigd, dat relatief veel verkeersbewegingen met zich meebracht. Bevoorrading met vrachtverkeer en bezoekers moesten het bedrijf benaderen via het lint van Langeraar en de toegangsweg naar het achterliggende bedrijfsperceel, langs de woning van inspreker.

Die situatie was verre van ideaal en leverde problemen (c.q. overlast) op, met name voor omwonenden. Het bedrijf wilde groeien en heeft uitgezien naar een betere locatie en is uitgeplaatst/verhuisd naar het bedrijventerrein. De gemeente heeft actief meegewerkt aan deze verplaatsing, deze planologisch mogelijk gemaakt en ingestemd met een herontwikkeling ter plaatse van het plangebied, in de vorm van woningbouw.

Daarvoor zijn diverse inrichtingsschetsen gemaakt en heeft overleg met de eigenaren plaatsgevonden. Gemeente heeft met de beoogde herinrichting de beeldkwaliteit goed in ogenschouw genomen.

Uiteindelijk is gekozen voor drie woningen ter plaatse van het bedrijf. Hiermee kan genoeg doorzichten worden gecreëerd en ontstaat geen grootschalige verdichting. Er is sprake van een stedenbouwkundig plan dat als passend in de omgeving wordt gezien.

Gekozen is voor drie bouwvlakken die bebouwing in lengte richting mogelijk maken, die uitgaan van een goot en nokhoogte van 4,5 m en 9,6 m.

Een goot en nokhoogte die absoluut als passend in de omgeving wordt gezien.

De stelling van inspreker dat sprake is van tweede lijns bebouwing is correct. Echter in de huidige situatie is eveneens sprake van tweede lijns bebouwing, kan het terrein binnen het aangegeven bouwvlak met 60 % worden bebouwd tot een hoogte van 8 meter. Hiermee ontstaat zeker geen verslechtering van de situatie. Bovendien is hier sprake van een afgesloten achtergebied. Het toevoegen van drie woningen op dit terrein zal geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige situatie en de beeldkwaliteit van het lint van Langeraar.

Hiermee komen we ook aan het tweede punt, het uitzicht dat zou verdwijnen. In de vigerende situatie kan tot 8 meter hoog worden

gebouwd. In de vigerende situatie is buiten het bouwvlak de opslag van steen, bouw materiaal etc. mogelijk. Ook in dat opzicht is geen sprake van een verslechtering. Bovendien wordt hier uitgegaan van een goothoogte van 4,5 en vervolgens de kap tot een hoogte van 9,6 meter. Juist het opnemen van een goot- en nokhoogte en daarmee de kap zal een verbetering van de bestaande situatie zijn.

Vervolgens de vermeende geluidsoverlast. Ook hier moet worden verwezen naar de vigerende situatie. Juist de overlast die dit teweeg bracht is onder meer aanleiding voor de verplaatsing en herontwikkeling. Inspreker woont in het Lint met aan weerszijden woonbebouwing. Door het uitplaatsen van het bedrijf, middels de herontwikkeling met woningbouw, ontstaat een woonomgeving. Van een woonomgeving mag worden verwacht dat hieruit geen overlast hoeft voort te komen.

De parkeersituatie wordt zeker niet slechter. De toegangsweg ligt in de verkeersbestemming. Het uitplaatsen van het bedrijf zal juist leiden tot minder bezoekers en parkeren.

De stelling dat sprake is van bewoners op zondag en in de avond is correct. Gelijk aan inspreker zullen ook de nieuwe bewoners op zondag en in de avond gebruik maken van de woning. Het gaat echter niet om het aantal dagen, maar veel meer om de intensiteit. Drie woningen zullen beduidend minder bezoek/ toegang etc. tot gevolg hebben dan een bedrijvenbestemming, waarin feitelijk sprake is van detailhandel in volumineuze goederen.

De stelling dat de aanwezigheid van beschermde flora/fauna de ontwikkeling in de weg staan is niet correct. Wel moet de zorgplicht vanuit de flora- en faunawet in acht worden genomen. Dat laat echter onverlet dat beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op beschermde flora en fauna.

Er is inderdaad sprake van vervuiling. In dat kader zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd, waarvan de belangrijkste resultaten in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Voordat de woningen worden gerealiseerd zal een op maat toegesneden sanering worden uitgevoerd. Hiermee wordt duidelijk dat de uitplaatsing van het bedrijf en de beoogde ontwikkeling juist zorg draagt voor een verbetering van de bodemkwaliteit in het gebied.

Voor wat betreft de waardevermindering van de woning van inspreker staat een procedure tot planschade open. Dit staat echter los van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve melden wij dat in dat kader ook de vigerende bedrijvenbestemming in dat kader mee zal wegen. Tot slot de verhuur van boten die de beoogde ontwikkeling in de weg zou staan. Ook dit aspect wordt niet onderschreven. Een dergelijke activiteit, die zeer kleinschalig is, via een melding gaat etc., is passend in de woonomgeving.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Het voorgestelde alternatief voor één en mogelijk twee woningen is niet opportuun. Onder meer niet omdat de toevoeging van drie vrijstaande woningen als passend wordt gezien.

Overleg eigenaren

Tijdens de inspraakperiode heeft eveneens overleg met de eigenaren (cq toekomstige bewoners) overleg plaats gevonden. Het bestemmingsplan is op plankaart niveau enigszins aangepast aan de ingediende architectuur ontwerpen.

8.3 Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Langerarseweg 161d, Kern Langeraar' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van 11 juni t/m 23 juli 2010 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen. In totaal is door 3 reclamanten een zienswijze ingediend, te weten:

1. Langerarseweg 161-c;
2. Zwanenlaan 8 / Zeggeveen 4;
3. Langerarseweg 161-b.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 23 juli 2010 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De bovenstaande zienswijzen zijn uiterlijk 23 juli 2010 binnengekomen, dan wel per post verzonden, en zijn daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Van de binnengekomen zienswijzen is een korte samenvatting opgenomen, alsmede de gemeentelijke reactie daarop weergegeven.

Nr. 1 – Langerarseweg 161-c

Zienswijze

Reclamant is tot de conclusie gekomen dat het perceel 161c toch buiten het nieuwe ontwerpbestemmingsplan gelaten moet worden om volgende redenen:

- beperkte mogelijkheid om dichterbij de straatkant te bouwen;
- geluidstechnische redenen;
- geen ambities om op korte termijn op locatie te gaan wonen;
- inperken van de mogelijkheden voor het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten.

Reactie gemeente

De gemeente betreurt het besluit van reclamant om het perceel Langerarseweg 161 c niet meer te betrekken bij de planontwikkeling aan de Langerarseweg. De gemeente heeft wel begrip voor de standpunten van reclamant. Op verzoek van reclamant maakt het betreffende perceel geen deel meer uit van het bestemmingsplan.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Nr. 2 – Zwanenlaan 8, 2461 BN Ter Aar /
Zeggeveen 4, 2461 HD Ter Aar**

Zienswijze

Zienswijze is ingediend door Teken- en adviesbureau Zevenhoven te Ter Aar namens cliënten.

Reclamanten verzoeken de max. goothoogte van aangebouwde bijgebouwen te verhogen van 3 m naar 3,5 m.

Reactie gemeente

De minimale verhoging (0,5 m) van de maximale goothoogte heeft geen negatieve effecten voor het woon- en leefklimaat van omliggende bewoners tot gevolg.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. 3 – Langerarseweg 161-b

Zienswijze

Reclamant kan zich niet vinden in de voorgenomen planontwikkeling. Het plangebied grenst achter de woning van reclamant.

- Uitzicht

Door de komst van drie nieuwe woningen wordt het uitzicht op onaanvaardbare wijze aangetast, met name ook gezien de bouwhoogte van 9,6 meter en het feit dat reclamant vanaf het balkon/terras geen zicht meer heeft. De maximale hoogte van 9,6 dient teruggebracht te worden. Voor woningen in twee bouwlagen is een hoogte van 9,6 meter niet reëel.

Reactie gemeente

Zoals ook al in de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven, moet in ogenschouw genomen worden dat het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar' momenteel bedrijfsbebouwing toestaat. Op grond van dit bestemmingsplan kan het terrein binnen het aangegeven bouwvlak met 60 % worden bebouwd tot een hoogte van 8 meter. Bovendien is hier sprake van een afgesloten achtergebied. Het toevoegen van drie woningen op dit terrein zal geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige situatie en de beeldkwaliteit van het lint van Langeraar. Door de uitplaatsing van het bedrijf zijn echter mogelijkheden ontstaan om het gebied te herontwikkelen. Woningbouw ligt daarbij het meest voor de hand, zeker gezien de relatie met de omgeving. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan en diverse inrichtingsschetsen opgesteld waarbij onder meer het voorkomen van een grootschalige verdichting en het creëren van 'doorzichten' het uitgangspunt was en nog steeds is. In het voorliggende bestemmingsplan is dit vertaald door een bestemming 'Wonen' (waarbinnen de bebouwing is toegestaan) en 'Tuin' (zoveel mogelijk vrij houden van bebouwing) op te nemen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat hiermee zeker geen verslechtering van de bestaande (planologische) situatie ontstaat, integendeel. De aangeduide goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 9,6 meter worden daarbij als passend in de omgeving gezien. Temeer omdat door

het opnemen van een dergelijke goot- en bouwhoogte, vergeleken met de bestaande (planologische) situatie, minder bouwmassa ontstaat. Bovendien wordt de opmerking van reclamant dat een hoogte van 9,6 meter voor woningen in twee bouwlagen niet reëel is niet onderschreven. Zoals reeds in de plantoelichting is aangegeven is het de bedoeling om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in het lint van Langeraar. Bebouwing in twee bouwlagen, waarvan de tweede bouwlaag zich onder de kap bevindt, is derhalve het uitgangspunt. Bij een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9,6 meter betekent dit een kap van ruim 5 meter. Gezien de dakhelling die daardoor ontstaat wordt de bouwhoogte vanuit ruimtelijk en architectonisch oogpunt juist als passend beschouwd. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat ook de eisen vanuit het Bouwbesluit (o.a. hoogte plafond) in de loop der tijd zijn veranderd. Dit betekent dat nieuwe woningen bij een gelijk aantal bouwlagen sowieso hoger zijn dan bestaande woningen.

- Ligging woningen

Vergeleken met het voorontwerpbestemmingsplan zijn de bouwvlakken dicht bij de woning van reclamant gesitueerd. Reclamant vraagt zich af waarom dit gewijzigd is en ziet graag dat de bouwvlakken meer naar de waterkant gelegd worden, zodat er meer ruimte tussen de bestaande en nieuwe woningen komt.

Reactie gemeente

In overleg met initiatiefnemers is ten opzichte van het voorontwerp iets meer afstand ten opzichte van de plas in acht genomen, waardoor de woningen ca. 12 meter dicht bij de woning van reclamant is gesitueerd.

Reden is dat hierdoor meer afstand tot de plas ontstaat en civieltechnisch eenvoudiger gebouwd kan worden.

De verschuiving levert echter naar oordeel van de gemeente ruimtelijk niet meer nadelen op voor reclamant.

- Bebouwingsmogelijkheden

In het gebied tussen de woning en tuin van reclamant en de nieuwe woningen mogen bijgebouwen tot 60 m² en 5 meter hoog worden gerealiseerd. Hierdoor wordt reclamant ingebouwd en wordt uitzicht en licht in ernstige mate weggenomen.

Dit kan worden voorkomen door:

1. regels op te nemen om de bebouwingsmogelijkheden (60 m²) te verminderen;
2. het bestemmingsvlak van 'Wonen' anders vorm te geven;
3. regels op te nemen dat een bijgebouw op enkele meters (bijv. 10 meter) van de erfgrans gebouwd moeten worden.

Reactie gemeente

De genoemde bijgebouwenregeling is standaard voor nieuwbouwplannen binnen de gemeente. Gemeente heeft hier gekozen voor relatief smallere kavels, met daartussen de bestemming 'Tuin'. De breedte van het bouwvlak zal daarmee niet het volledige zicht belemmeren.

Bovendien is achter de bestaande woning van reclamant sprake van een vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (art. 12 bestemmingsplan

Langeraar) waarin tot 8 meter bouwhoogte gebouwd kan worden, tot op de perceelsgrens van reclamant.

In dat opzicht is in dit bestemmingsplan veeleer sprake van een verbetering.

- Verkeerssituatie

Reclamant vraagt zich af hoe de bereikbaarheid van de woningen en het parkeren wordt geregeld. Momenteel is de ontsluiting langs de woning van reclamant en zijn daar parkeervakken. Reclamant vraagt zich af of dat zo blijft. Ook de bereikbaarheid van de woning achter de loods is een vraagteken. Aangegeven wordt dat er achter de woning van reclamant een strook van 5 meter aanwezig is waarover dat perceel bereikbaar is. Als dat zo blijft zal volgens reclamant hiervoor het bestemmingsvlak voor de woning aangepast moeten worden. Door reclamant wordt verzocht nadere informatie te verstrekken m.b.t. de infrastructuur.

Reactie gemeente

De parkeersituatie wordt zeker niet slechter. De toegangsweg ligt in de verkeersbestemming. Het uitplaatsen van het bedrijf zal juist leiden tot minder bezoekers en parkeren.

De verkeersproductie is voor de bedrijfsbestemming vele malen hoger dan voor drie woningen. In het laatste geval kan worden uitgegaan van c. 15 tot 20 verkeersbewegingen per dag.

- Waardevermindering

Reclamant is van mening dat door de beoogde ontwikkeling het woongenot achteruit gaat. Ook de waarde van het eigendom zal dalen. Reclamant is voornemens een planschadeclaim in te dienen.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de waardevermindering van het eigendom van reclamant staat een procedure tot planschade open. De procedure voor het indienen van een planschadeclaim staat echter los van het bestemmingsplan.

Volledigheidshalve melden wij dat in dat kader ook de vigerende bedrijvenbestemming in dat kader mee zal wegen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar' kan immers ook (meer) bebouwing opgericht worden.

8.4 Planaanpassingen

Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Uitzondering vormen de kleine tekst- en redactionele aanpassingen die inhoudelijk geen betekenis hebben.

- Het perceel Langerarseweg 161 c maakt geen deel meer uit van voorliggend bestemmingsplan. De bestemming 'Bedrijf', inclusief de wijzigingsbevoegdheid, en de bestemming 'Water' worden uit het plan gehaald. Ook gerelateerde tekstpassages en bijbehorende figuren worden

aangepast. De wijzigingen hebben derhalve betrekking op de toelichting, de regels en verbeelding (kaart).

- De goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak wordt gesteld op 3,5 meter (was 3 meter). Artikel 5.2.3, onder b wordt hierop aangepast.

Ambtshalve planaanpassingen

Daarnaast is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen in de planregels en toelichting van het bestemmingsplan aangebracht. In de regel gaat het om een toevoeging, verduidelijking (andere formulering) van definities en zinsneden.

Planregels

- In verband met het toestaan van overkappingen (zie ook aanvulling artikel 5.2.3) is in artikel 1 het begrip 'overkapping' (waaronder een carport) opgenomen. In dit kader is ook artikel 2.8 (wijze van meten m.b.t. de oppervlakte van een overkapping) toegevoegd.
- Ter verduidelijking van het begrip peil is artikel 1.24, lid b aangepast.
- Artikel 2.2, 2.4 en 2.7 die betrekking hebben op de wijze van meten is conform de landelijke SVBP2008 aangepast, danwel tekstueel verduidelijkt.
- Er is een artikellid toegevoegd (2.5) waarin is aangegeven dat dakkapellen met een breedte van 50% of meer aan de voorgevel van het gebouw, meetellen / bepalend zijn voor het vaststellen van de goothoogte.
- In artikel 5.2.1 (bouwregels voor 'Wonen') is bepaald dat het bij de woning behorende bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd (was 60%). Aangesloten is bij de bebouwingsdichtheid voor vrijstaande woningen die ook elders in de gemeente uitgangspunt is.
- In artikel 5.2.3 (bouwregels buiten bouwvlak voor 'Wonen') is ook een bouwmogelijkheid voor overkappingen opgenomen. De bouwhoogte voor overkappingen is gesteld op 3 meter.
- De regeling voor beroep- en bedrijf aan huis (artikel 7.3 in ontwerpbestemmingsplan) is aangepast conform de standaard regeling voor bestemmingsplannen binnen de gemeente. Concreet betekent dit dat beroep aan huis bij 'recht' mogelijk wordt gemaakt en een bedrijf aan huis via een binnenplanse ontheffing (zie artikel 5.4).
- Het artikel m.b.t. de ondergeschikte overschrijding van de goothoogte (voormalig artikel 9.1) is, mede gezien de toevoeging van artikel 2.5, komen te vervallen.
- In artikel 9 (algemene ontheffingsregels) is een relatie gelegd met artikel 3.6 lid 1, sub c van de Wro.

Toelichting

- In het ontwerpbestemmingsplan werd in paragraaf 5.9 (bedrijven en milieuzonering) nog verwezen naar de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" van 2007. Inmiddels is er nieuwere uitgave (2009). De tekst is hierop aangepast.