

Bestemmingsplan Voorweg 23 – Noorden en Geerweg 26 – Ter Aar

Gemeente Nieuwkoop

TOELICHTING



IMRO:	NL.IMRO.0569.bpNOWVVvoorweg23-on01
<u>Status</u>	<u>Datum</u>
Concept	26 september 2018
Ontwerp	8 februari 2019
Vaststelling	

Bestemmingsplan Voorweg 23 – Noorden en Geerweg 26 – Ter Aar

Gemeente Nieuwkoop

Toelichting

Opdrachtgever: Dhr. D. Fransen
Voorweg 23
2431 AL Noorden

Opdrachtnemer: AJM Kroon Advies – *bouwplanbegeleiding*
Ing. A.J.M. Kroon
Zilvermos 1
2914 XK Nieuwerkerk aan den IJssel

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 De locaties	5
1.3 Ruimte voor ruimteregeling	9
1.4 Doel	10
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	10
1.6 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2. Projectbeschrijving	13
2.1 Planbeschrijving	13
2.2 Verkeer en parkeren	14
Hoofdstuk 3. Beleid	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit	16
3.2.2 Verordening Ruimte (geconsolideerd 4 febr. 2016)	17
3.2.3 Programma Ruimte	18
3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2.5 Provinciaal milieubelang	20
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040	20
3.3.2 Bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenbakker (1 ^e herziening)	21
3.3.3 Ruimtelijke visie Voorwegzone Noorden	21
3.3.4 Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025	22
3.3.5 Geurverordening	22
3.3.6 Erfgoedverordening Nieuwkoop 2010	22
3.3.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)	23
3.3.8 Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2008	23
3.3.9 Duurzaamheidsagenda 2015-2018	24
Hoofdstuk 4. Milieu-aspecten	25
4.1 Bodem	25
4.2 Luchtkwaliteit	26
4.3 Geluidhinder	27
4.4 Luchthavenindelingsbesluit	27
4.5 Water	28
4.5.1 Hemelwater	29
4.5.2 Verhard oppervlak	29
4.6 Externe Veiligheid	29
4.6.1 Wettelijk kader	29

4.6.2 Plaatsgebonden risico	30
4.6.3 Groepsrisico	30
4.7 Bedrijven en milieuzonering	30
4.8 Flora en fauna	32
4.9 Archeologie	34
4.10 Milieueffectrapportage	35
5. Juridische vormgeving	37
5.1 Algemeen	37
5.2. Regels	37
5.2.1 Inleidende regels	37
5.2.2 Bestemmingsregels	37
5.2.3 Algemene regels	40
5.2.4 Overgangs- en slotregels	40
Hoofdstuk 6. Procedure	41
6.1 Voorbereidingsfase	41
6.2 Ontwerpfase	41
6.3 Vaststellingsfase	41
Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid	42
7.1 Economische uitvoerbaarheid	42
7.1.1 Exploitatieplan	42
7.1.2 Kostenverhaal	42
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.2.1 Vooroverleg	42
7.2.2 Zienswijzen	42

Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Voorweg 23 te Noorden, 15 november 2018.

Bijlage 2: Onderzoek geluidbelasting Voorweg 23 – Noorden, 17 januari 2018

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de gronden aan de Voorweg 23 – dhr. D. Fransen - in Noorden is voornemens op deze locatie een burgerwoning te realiseren in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. Dhr. Fransen bewoont momenteel een woning op de kop van dit perceel en wil een nieuwe woning voor eigen gebruik realiseren op de noordpunt van het perceel. Daartoe zal gebruik worden gemaakt van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. Dhr. Fransen zal hiertoe de oude bedrijfsopstallen en kassen op zijn perceel slopen en elders binnen de gemeente opstallen verwerven en slopen, opdat voldaan kan worden aan de kwantitatieve eisen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling.

Eén van deze andere locaties betreft een deel van het perceel Geerweg 26 in Ter Aar. Hier hebben kassen gestaan. De glasrechten zijn overgenomen door dhr. Fransen. Volgens de Ruimte-voor-ruimte-regeling dient op deze locatie de glastuinbestemming te worden veranderd in de bestemming Agrarisch-onbebouwd. Dit bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke bestemmingswijziging.

Een en ander geschiedt door het vaststellen van een bestemmingsplan voor de locatie Voorweg 23, alsmede met het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en dhr. Fransen inzake de sloop van opstallen elders binnen de gemeente. Hiermee wordt publiekrechtelijk (via bestemmingsplannen) en privaatrechtelijk (via de overeenkomst) verzekerd dat aan de eisen van Ruimte-voor-ruimte wordt voldaan.

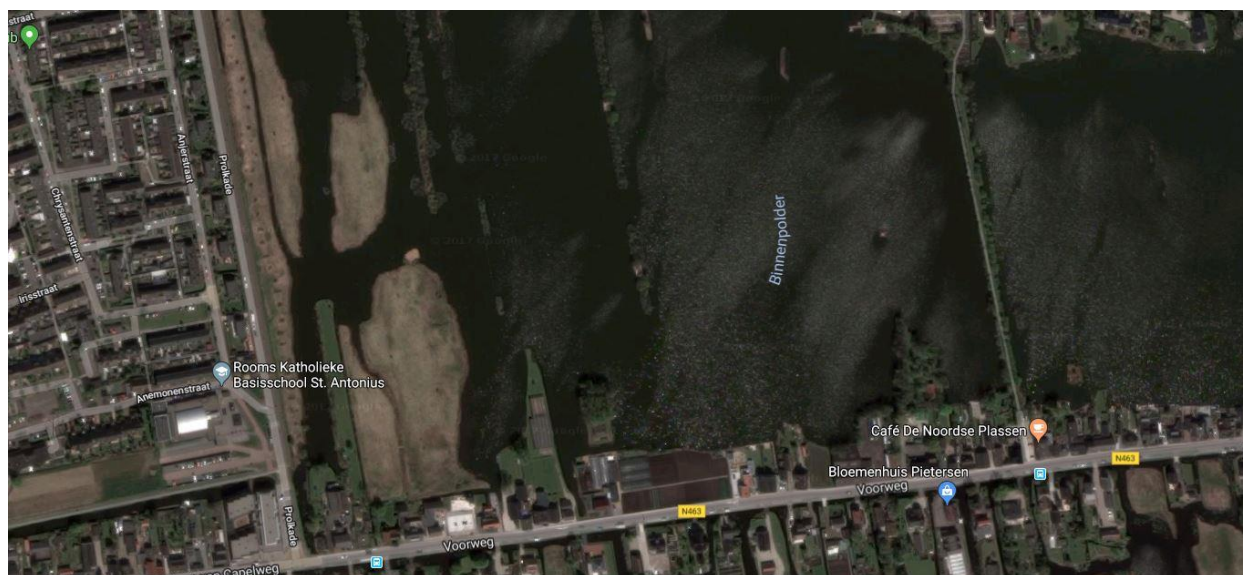
1.2 De locaties

Voorweg 23

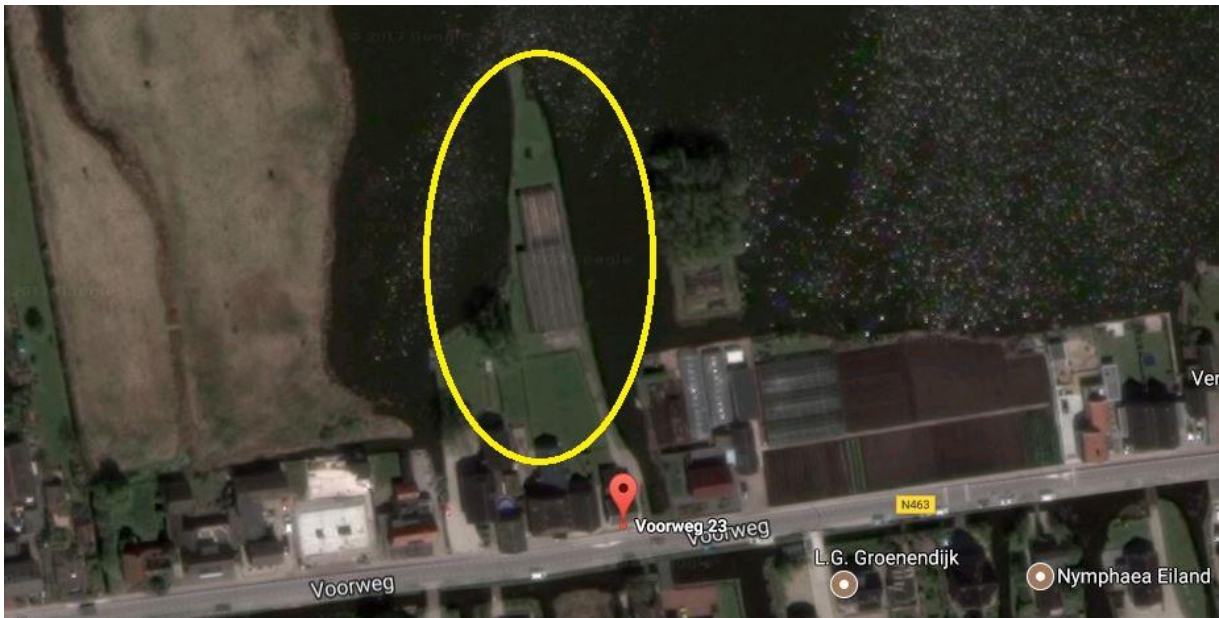
Het perceel waarop de compensatiewoning mogelijk wordt gemaakt is gelegen aan de Voorweg 23 (kadastrale gemeente Nieuwkoop, sectie B, perceel 3206 en 1086) en omvat naast de bestaande burgerwoning nog de volgende functies (van zuid naar noord):

- Paardenbak behorende bij de bestaande woning Voorweg 23
- 375 m² oude bedrijfsopstallen
- 198 m² kassen (buiten gebruik)
- Open grasland, gelegen aan het water de Binnenpolder (ca. 400 m²).

De percelen B 3206 en 1086 hebben een oppervlakte van in totaal 2.631 m².



Luchtfoto ruimere omgeving Voorweg-Noorden



Luchtfoto – perceel Voorweg 23



Noordelijke punt perceel Voorweg 23



Aanzicht vanaf openbare weg



Kadastrale situatie

Geerweg 26

De locatie waar alleen sprake is van een bestemmingswijziging betreft het achterste gedeelte van perceel, kadastraal bekend Ter Aar - A 8588 aan de Geerweg 26 in Ter Aar.

Tot circa 2008 hebben daar kassen gestaan, welke werden gebruikt voor de teelt van komkommers en – later – fresia's. Op onderstaande luchtfoto uit 2005 is dit weergegeven. In 2008 zijn de kassen gesloopt en hebben plaatsgemaakt voor grasland.

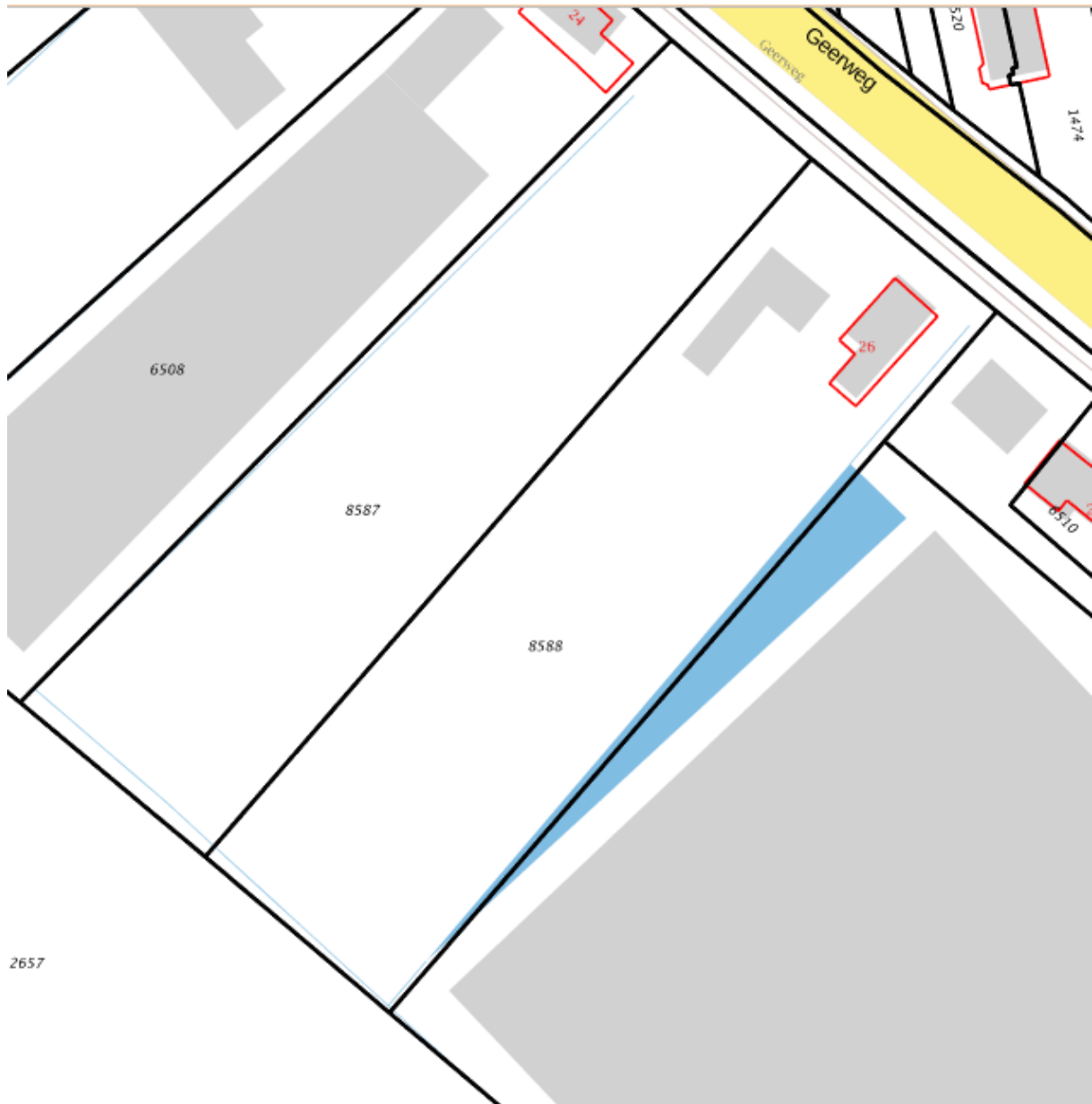
De locatie voldoet aan de gemeentelijke eisen Ruimte-voor-ruimte.



Geerweg 26 (omcirkeld) in 2005



Locatie vml. kassen



Kadastrale situatie: Ter Aar A 8588

1.3 Ruimte voor ruimteregeling

De gemeente Nieuwkoop hanteert de uitgangspunten van de provincie bij het toepassen van de Ruimte-voor-ruimteregeling.

De gemeente biedt op grond hiervan de mogelijkheid voor glastuinbouwbedrijven om hun bedrijf te saneren in ruil voor de bouw van een beperkt aantal woningen.

De Ruimte-voor-ruimteregeling kan uitkomst bieden voor agrarische ondernemers die willen stoppen met hun bedrijf en de sanering ervan willen realiseren door middel van de bouw van een aantal woningen. De gemeente heeft sinds 2008 een beurssysteem gebaseerd op de Ruimte-voor-ruimteregeling¹.

In totaal moet 5.000 m² glasrechten worden ingeleverd teneinde in aanmerking te komen voor 1 compensatiewoning.

¹ Gemeente Nieuwkoop - Herziening beursreglement januari 2015.

Naast het te saneren glas en bedrijfsruimte aan de Voorweg 23 heeft dhr. Fransen elders binnen de gemeente zgn. beursrechten aangekocht, waaronder de locatie Geerweg 26 in Ter Aar. Daarmee voldoet hij aan het kwantiteitscriterium van 5.000 m². In de anterieure overeenkomst is een en ander juridisch vastgelegd.

Eén van de eisen is het opstellen van een bestemmingsplan teneinde de compensatiewoning op het perceel Voorweg 23 te Noorden mogelijk te maken. Daarnaast moet voor de locatie Geerweg 26 in Ter Aar een bestemmingswijziging worden doorgevoerd, aangezien dit onderdeel uitmaakt van de Ruimte-voor-ruimteregeling. Hier moet de vigerende bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' worden omgezet in de bestemming 'Agrarisch-onbebouwd'. De eigenaar van dit perceel is hiermee akkoord. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juiste juridisch-planologisch regime voor dit initiatief.

1.4 Doel

Met het voorliggende bestemmingsplan streeft de gemeente de volgende doelen na:

1. het mogelijk maken van een actueel juridisch-planologisch kader om de geschetste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken;
2. het komen tot een digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar bestemmingsplan.

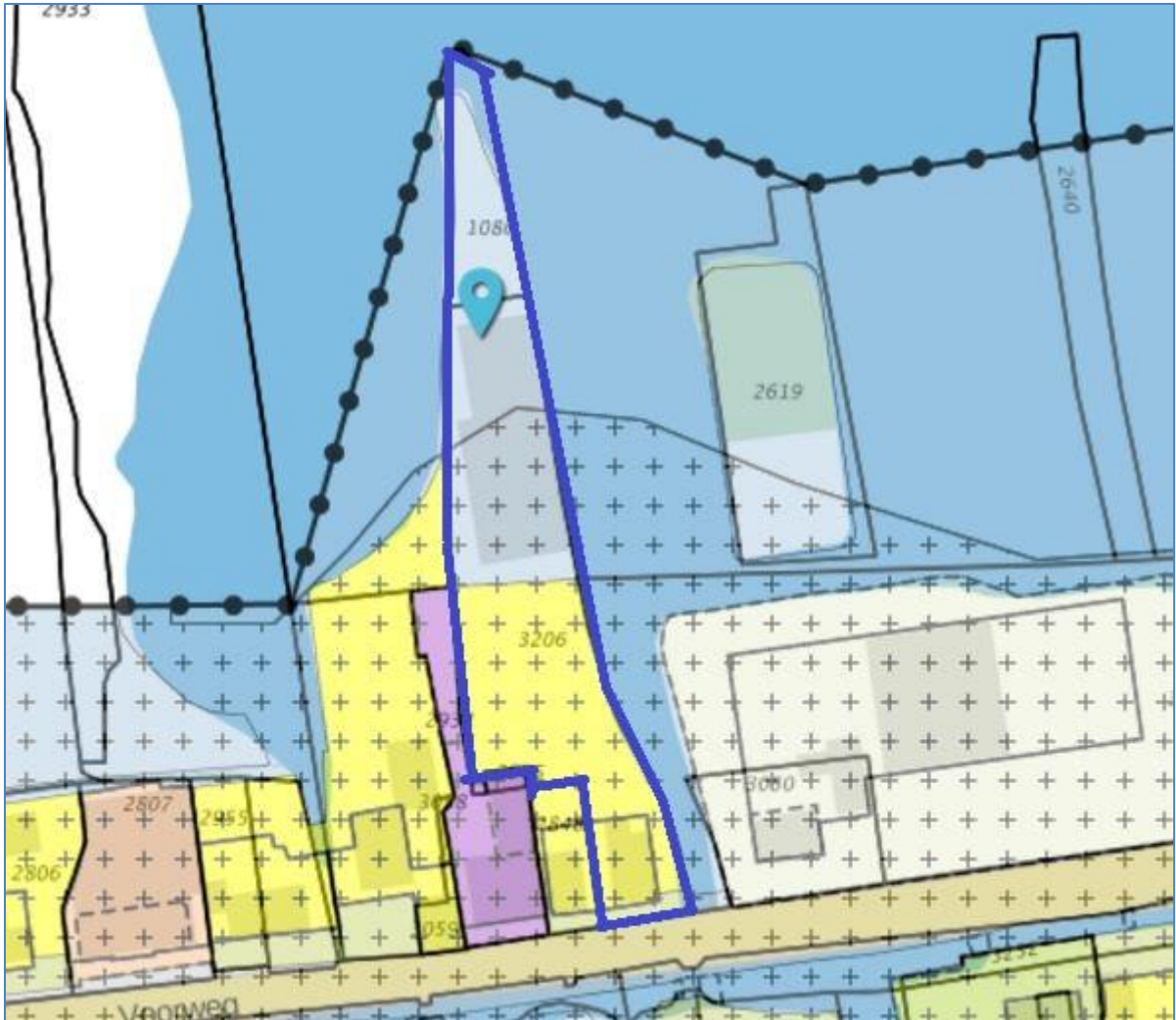
1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Voorweg 23 - Noorden

Ter plaatse van het perceel Voorweg 23 geldt het bestemmingsplan 'Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker' (vastgesteld op 30 mei 2013). Het perceel valt binnen de volgende bestemmingen: 'Wonen', 'Water' en deels binnen de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'.

Binnen de woonbestemming is 1 bouwvlak aanwezig – direct gesitueerd aan de openbare weg. Hierbinnen is de bestaande woning gesitueerd.

Het plan om een woonbestemming te realiseren is in strijd met de artikelen 3 - bestemming 'Water' en 23 – bestemming 'Waarde – Archeologie – 3', omdat in deze bestemmingen geen nieuwe woningbouw is toegestaan. Daartoe dient onderhavig bestemmingsplan.



Deel plankaart vigerend bestemmingsplan met plangebied omcirkeld.

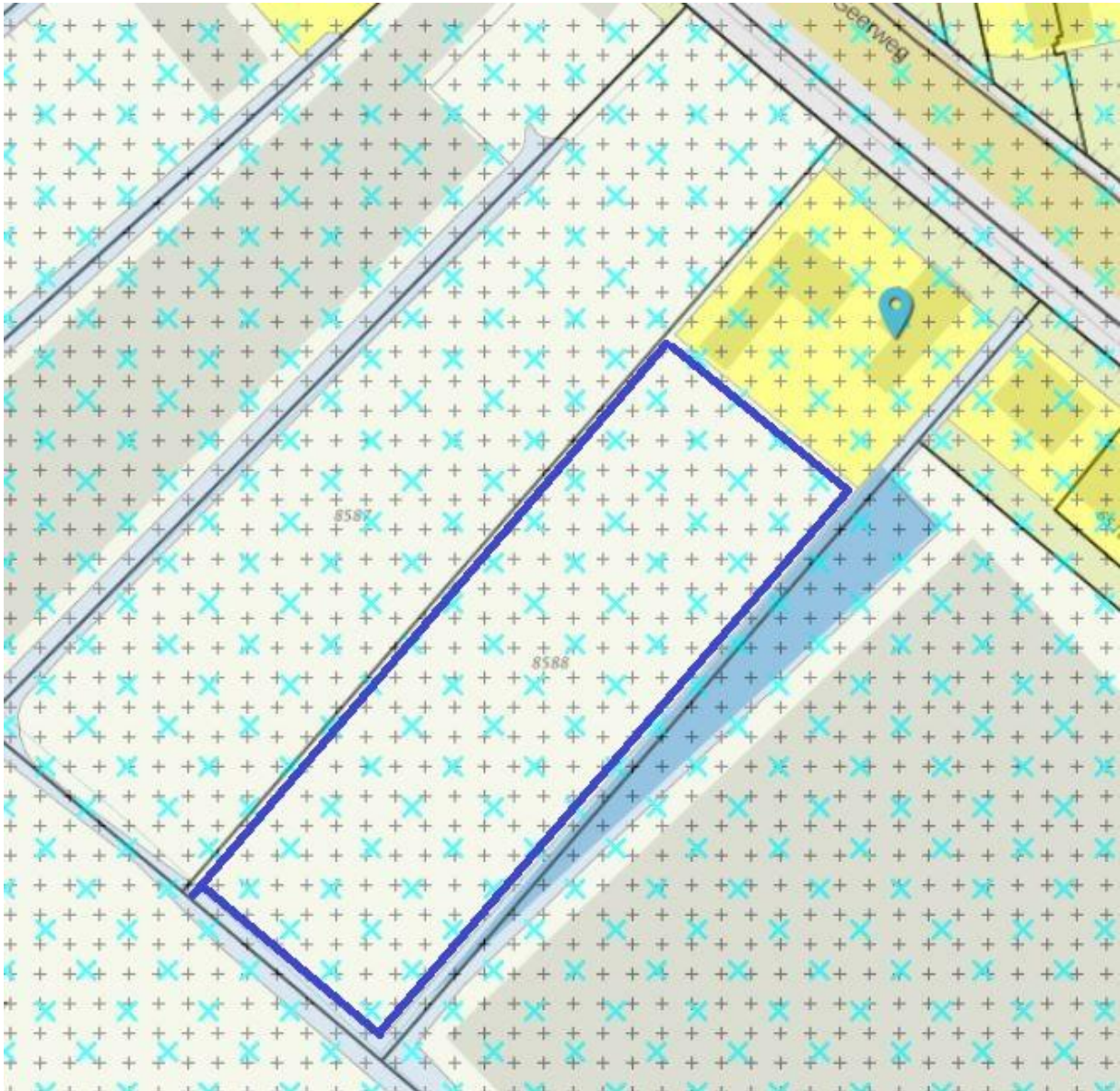
Geerweg 26 – Ter Aar

Ter plaatse van het perceel Geerweg 26 in Ter Aar geldt het bestemmingsplan Glastuinbouw (onherroepelijk 2013-03-28).

De inmiddels gesloopte kassen hebben daarin de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch-Glastuinbouw';
- Waarde-Archeologie 3;
- Gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone 20ke;
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone lib en
- Gebiedsaanduiding Zone Transformatiegebied

De bestemming Agrarisch-Glastuinbouw zal worden gewijzigd in 'Agrarisch-onbebouwd'.



Deel plankaart vigerend bestemmingsplan Glastuinbouw met plangebied omcirkeld.

1.6 Leeswijzer

In dit inleidende hoofdstuk zijn de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan beschreven, is de ruimte-voor-ruimteregeling toegelicht en is de bestaande situatie weergegeven.

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het nieuwe plan opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid behandeld, voor zover van toepassing is op voorliggend plan. Hoofdstuk 4 bevat de resultaten van de diverse milieuonderzoeken. In hoofdstuk 5 komt de wijze van bestemmen naar voren en in hoofdstuk 6 wordt de procedure geschetst. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven, in economische – en maatschappelijke zin.

Hoofdstuk 2. Projectbeschrijving

2.1 Planbeschrijving

Voorweg 23

Het initiatief van dhr. Fransen om te komen tot realisatie van een burgerwoning is besproken met de gemeente Nieuwkoop. In principe heeft de gemeente positief gereageerd op dit initiatief, mits elders in het buitengebied ter compensatie een ruimtelijke verbetering optreedt.

Mogelijkheden hiertoe biedt de Ruimte voor Ruimte regeling. Middels deze regeling kan de gemeente bewerkstelligen dat op een bepaalde locatie in het buitengebied kwaliteitswinst wordt geboekt door aldaar minder gewenste oude bedrijfsbebouwing (1000 m²) en/of glasopstanden (5000 m²) te verwijderen en dat op een andere locatie ter compensatie een woning wordt opgericht. Het perceel Voorweg 23 is gezien de aanwezige lintbebouwing geschikt voor deze compensatie.

Door het slopen van bedrijfsruimte/kassen op eigen perceel en de aankoop van compensatierechten elders in de gemeente ontstaat een situatie die voor opdrachtgever en gemeente voordelen biedt.

De bestaande bedrijfsruimte en kassen worden door de eigenaar in zijn totaliteit gesloopt. De bodem zal – voor zover nodig – geschikt worden gemaakt voor de woonbestemming. Het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning komt op de locatie van de te slopen kas/schuur.

De paardenbak wordt verwijderd; daarvoor in de plaats komt een tuin/ bijgebouwen.

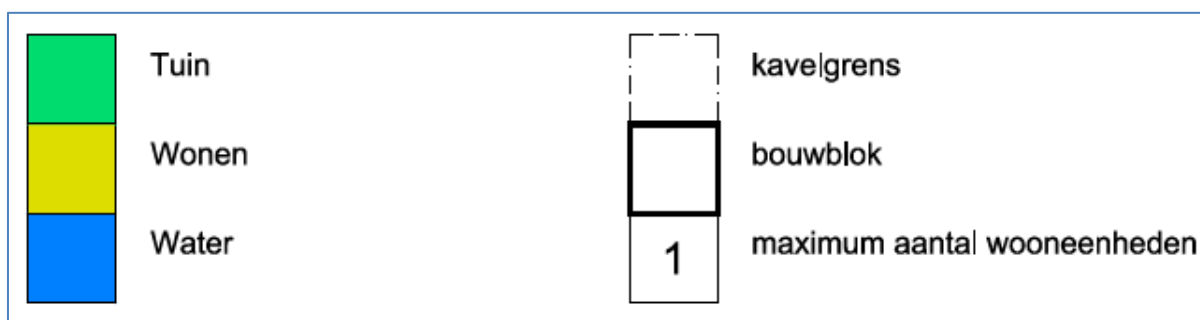
Ten noorden van de nieuwe woning wordt een tuin aangelegd, zonder bebouwingsmogelijkheden.

Een en ander is vastgelegd in de planregels en de verbeelding van dit bestemmingsplan. In de Anterieure Overeenkomst is vastgelegd, dat realisering van de woning slechts is toegestaan als aantoonbaar is verzekerd dat aan de gemeentelijk eisen van de Ruimte voor Ruimte regeling is voldaan.

Geerweg 26

Op de locatie Geerweg vinden geen veranderingen plaats. De kassen zijn ca. 10 jaar geleden al gesloopt. Aan de voormalige kassenlocatie wordt de nieuwe bestemming Agrarisch-Onbebouwd toegekend.

Gewenste situatie en ingrepen





2.2 Verkeer en parkeren

Voorweg 23

Het plangebied in Noorden wordt ontsloten vanaf de openbare weg via de bestaande inrit direct naast de bestaande woning aan de Voorweg 23.

De gemeente Nieuwkoop heeft in 2015 de Nota Parkeerbeleid vastgesteld². De hierin opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers, waarbij een correctie voor lokale kenmerken is aangebracht. In paragraaf 3.3. van de nota zijn de parkeernormen voor de gemeente Nieuwkoop opgenomen. De norm voor een vrijstaande koopwoning is hier van toepassing. Daarbij behoort een norm van 2,5 plaats per woning op eigen terrein met een aandeel bezoek van 0,3 parkeerplaats (openbaar toegankelijk).

² Parkeerbeleid – gemeente Nieuwkoop 2015 – Afd. Beheer openbare ruimte - mei 2015. Vastgesteld in de gemeenteraad op 17 september 2015.

Op eigen terrein zal ruimte worden gecreëerd voor 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woning. Op de openbare weg (Voorweg) zijn in de directe omgeving van het plangebied voldoende openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aanwezig.

Geerweg 26

Op de locatie is een burgerwoning met enkele bijgebouwen aanwezig met daarachter gelegen ca. 2.000 m² grasland.

Voor deze locatie geldt, dat er geen sprake is van toename van bebouwde functies – alleen een afname. Dit heeft positieve gevolgen voor de verkeersbelasting ter plaatse. Er hoeft geen extra parkeergelegenheid te worden gecreëerd.

Hoofdstuk 3. Beleid

In dit hoofdstuk zijn de voor dit plan relevante beleidsstukken beschreven en wordt beschouwd in hoeverre het plan passend is binnen dit beleid. Zowel rijksbeleid, provinciaal beleid als gemeentelijk beleid komen in dit hoofdstuk aan bod. Er wordt hierbij uitsluitend ingegaan op de ontwikkellocatie Voorweg 23 Noorden.

3.1 Rijksbeleid

De uitbreiding aan de Voorweg 23-Noorden heeft een kleinschalig en lokaal karakter. Het rijksbeleid voorziet niet in bepalingen die relevant zijn voor de uitbreiding. De uitbreiding valt dan ook binnen de reikwijdte van het rijksbeleid, vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In paragraaf 2.2.3 wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' behandeld.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden.

Het planinitiatief betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de Voorweg in Noorden, die niet specifiek genoemd wordt in het rijksbeleid. Derhalve wordt het plan als passend beschouwd binnen het weergegeven rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Op 31 december 2011 is het Barro voor wat betreft de eerste aspecten in werking getreden.

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang.

Met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelden geen nationale ruimtelijke belangen. Het plangebied heeft op grond van het Barro geen aanduiding verkregen. Doorvertaling van het Barro is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. Dit beleidskader geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Uitgangspunt vormt steeds de maatschappelijke vraag. Ook rekent de provincie op de daadkracht van maatschappelijke partners, met wie zij intensievere samenwerking zoekt. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is: ruimte bieden aan ontwikkelingen, aansluiten bij de maatschappelijke vraag en allianties aangaan met maatschappelijke partners om nieuwe mogelijkheden voor woningen, bedrijfsterreinen, kantoren en winkels te creëren en de mobiliteit te verbeteren.

Ruimtelijke kwaliteit is een kernbegrip in de VRM. Het draait daarbij om de bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde van landschapstypen. De Zuid-Hollandse landschapstypen worden bepaald door respectievelijk veenweiden, rivieren en de kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van het Zuid-Hollandse landschap bewaren, maar tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen - ook in het buitengebied.

De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit. De ontwikkeling van één nieuwe woning in combinatie met de sloop van diverse opstallen valt onder punt 1: het beter benutten (c.q. het opwaarderen) van de huidige kwaliteit van de locatie.

3.2.2 Verordening Ruimte (geconsolideerd 4 febr. 2016)

Provinciale Staten van provincie Zuid-Holland hebben op 4 februari 2016 de Verordening ruimte 2014 geconsolideerd vastgesteld.

In de Verordening Ruimte is onder meer bepaald, dat ruimtelijke ontwikkelingen in principe alleen binnen bestaand stads- en dorpsgebied mogen plaatsvinden. Een deel van het plangebied in Noorden ligt echter buiten dit gebied³. In de Verordening Ruimte 2014 zijn regels opgenomen om ontheffing te verkrijgen van de regels van de verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig worden belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Dit is vastgelegd in art 3.2: Ontheffingsbepalingen. Van belang daarbij is het rekening houden met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma Ruimte van de Provincie. Daarbij zijn de volgende argumenten genoemd, waarom aan de geschetste ontwikkeling medewerking gegeven zou kunnen worden: de ruimtelijke kwaliteit is gediend met een woonbestemming langs het lint, onder gelijktijdige opheffing van diverse bijgebouwen en glas.

In artikel 2.2.1, lid 1 zijn regels gesteld met betrekking tot de na te streven ruimtelijke kwaliteit. Samengevat:

- a) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen) wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

In lid 2 en lid 3 zijn uitzondering opgenomen en aanvullende ruimtelijke maatregelen. Deze zijn hier niet aan de orde, aangezien het plan een inpassing betreft (art. 2.2.1, lid 1 onder a Verordening Ruimte 2014).

In het onderhavige geval is sprake van *inpassing*, omdat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en geen wijziging op structuurniveau omvat.

³ Provinciale Structuurvisie Noordse Buurt – wijziging bebouwingscontour kern Noorden (Prov. Staten – 27 mei 2009)



Uit:

Verordening Ruimte - kaart 7 – Beschermingscategorie ruimtelijke kwaliteit

3.2.3 Programma Ruimte

Tegelijk met de Visie ruimte en mobiliteit hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook het Programma ruimte vastgesteld. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in het Programma ruimte.

Het provinciaal beleid biedt mogelijkheden voor gemeenten om bestaande regelingen in te zetten voor ruimtelijke verbeteringen. Zo wordt genoemd:

“Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de bestaande regelingen ‘ruimte voor ruimte’ en ‘nieuwe landgoederen’. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-) maatregelen hanteren wij voornamelijk deze oppervlaktes als uitgangspunt.”

Gemeentes kunnen dus de bestaande ruimte voor ruimte systematiek blijven inzetten voor het bereiken van bovengenoemde doelen.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen het BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling

mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (art. 3.1.6., lid 2 Bro)

Echter, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling in Noorden, is het plan niet ladderplichtig (zie bijvoorbeeld de uitspraken van de ABRvS op 5 november 2014, nummer 201402621/1/R2 en 24 december 2014, nummer 201405237/1/R2). Onderstaande ladderonderbouwing kan derhalve beschouwd worden als algemene motivering voor de herbestemming naar wonen (het toevoegen van 1 extra burgerwoning).

Een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b) in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c) indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onderstaande ladderonderbouwing kan derhalve beschouwd worden als algemene motivering voor de herbestemming naar wonen (het toevoegen van 1 extra burgerwoning).

Ad a

Onderhavig plan maakt de realisatie van 1 woning aan de Voorweg 23 in Noorden mogelijk, onder het gelijktijdig opheffen van bedrijfsbebouwing en glasopstanden. De planlocatie aan de Voorweg is gelegen in een gemengde zone, met enkele woonbestemmingen en agrarische bedrijven. Er is daarnaast een concreet verzoek om op deze locatie 1 nieuwe woning te realiseren. In de recent van kracht geworden aanpassing van de Ladder (juli 2017) is het begrip 'actuele regionale behoefte' geschrapt.

Ad b

Een groot deel van de regionale en lokale woningbehoefte wordt binnen de gemeente Nieuwkoop opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied van de diverse woonkernen van de gemeente. Echter, niet alle behoefte kan binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen. Particuliere bouwinitiatieven worden gestimuleerd. Met dit bestemmingsplan wordt een zeer beperkte uitbreiding van een stedelijke functie mogelijk gemaakt op korte afstand van het stedelijk gebied in een bestaand lint.

Ad ci

De locatie in Noorden wordt ontsloten via de Voorweg en ligt hemelsbreed op een afstand van ca. 200-300 m van het centrum van de kern Noorden.

Ad cii

In de beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit (Verordening Ruimte - artikel 2.2.1) is bepaald dat:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van der kwaliteitskaart (inpassen);
- als de ruimtelijke ontwikkeling niet past binnen het gebied (transformatie), dit uitsluitend wordt toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp alsmede het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen (zoals het toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen of andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert).

De voorgestane realisatie van 1 extra woning is kleinschalig van opzet en past qua opzet en karakter binnen de lintstructuur van de Voorweg (inpassen).

Ad ciii

Artikel C iii is niet van toepassing, aangezien de uitbreiding ruim onder de grens van 3 hectare blijft.

3.2.5 Provinciaal milieubelang

Provincie Zuid-Holland heeft in de Provinciale Structuurvisie en in de Provinciale Milieuverordening vier provinciale milieubelangen benoemd. Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang voor het plangebied in Noorden beschreven:

1. Bescherming van stiltegebieden

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

2. Windenergie stimuleren

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

3. Beschermen bedrijventerreinen voor HMC-bedrijven

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is daarom niet aan de orde.

4. Beschermen van grote groepen mensen

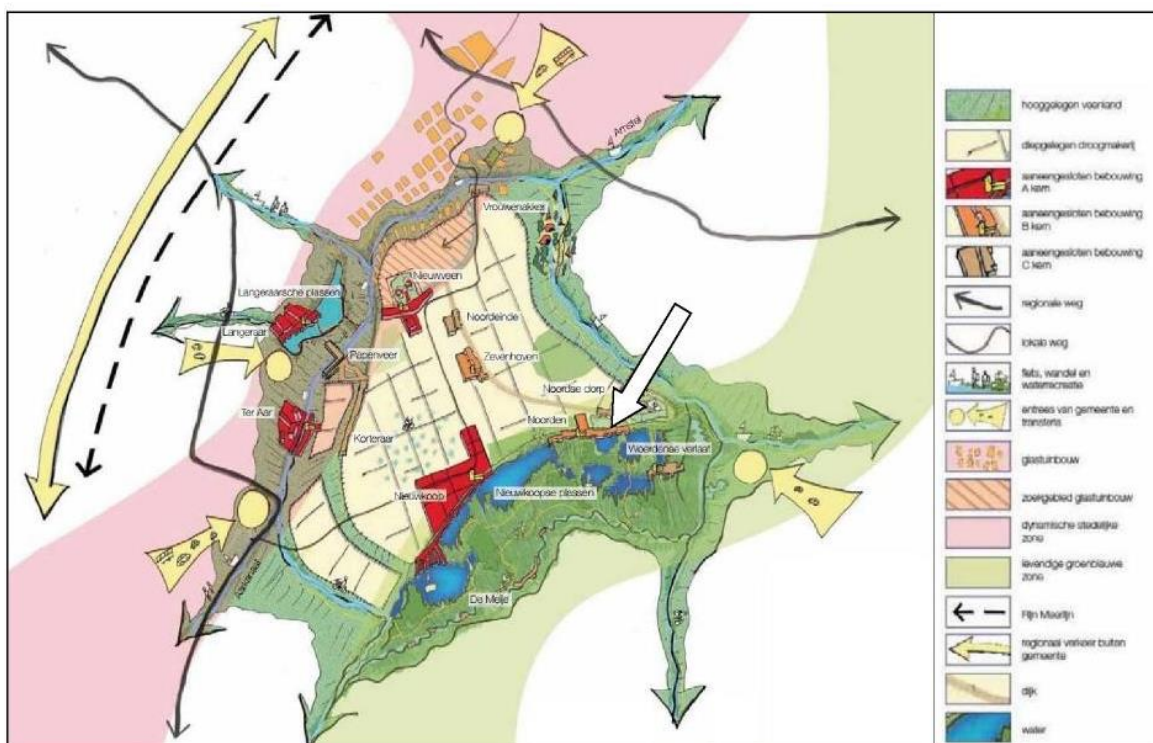
De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in het invloedsgebied Groepsrisico van een gasleiding.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 vastgesteld. In de figuur hieronder is het toekomstbeeld van de gemeente uit deze visie aangegeven. Het plangebied in Noorden is gelegen in het oranje bebouwingslint.



Toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 (de pijl geeft de locatie Voorweg 23 in Noorden aan)

De Structuurvisie is het algemeen ruimtelijk kader bij het opstellen van ruimtelijk plannen. De kern Noorden waar dit plangebied onderdeel van uitmaakt, wordt in de Structuurvisie getypeerd als “aaneengesloten bebouwing B-kern”. B-kernen zijn middelgrote dorpen met een beperkt aanbod aan voorzieningen. Noorden ligt in het deelgebied “De Nieuwkoopse Plassen”. Dit deelgebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van (water-)natuur, recreatie en wonen aan het water. Voorwaarde is dat het gebruik de natuur in dit gebied niet verstoort.

3.3.2 Bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker (1^e herziening)

In 2013 is het bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat geen grote nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar legt vooral de bestaande situatie vast. Bij de bepaling van de bestemmingsplangrenzen is aansluiting gezocht bij de destijds door Provinciale Staten vastgelegde rode contouren. De Voorweg ligt in dat gebied en is door de gemeente geschikt geacht voor oprichting van woningen ter compensatie van ruimtelijke kwaliteits-verbeteringen elders in de gemeente.

Het bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker, 1e herziening, is op 21 april 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze partiële herziening betreft een aantal onderdelen van de planregels en van de verbeelding. De aanpassing van de verbeelding betreft niet het onderhavige perceel. De aanpassingen van de planregels zijn verwerkt in die van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Het toevoegen van één woning op de locatie Voorweg 23 in Noorden, onder het gelijktijdig opheffen van verouderde bedrijfsgebouwen en kassen elders binnen de gemeente is in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.3.3 Ruimtelijke visie Voorwegzone Noorden

In november 2009 heeft het college de Ruimtelijke Visie Voorwegzone⁴ vastgesteld. De gemeenteraad is hierover bij brief van 15 februari 2010 geïnformeerd.

De visie is toegespitst op het gebied, waarvoor een bestemmingsplan Voorwegzone is vastgesteld. Dit gebied wordt in het westen begrensd door perceel Voorweg 23a.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt darhalve formeel buiten het kader van de Ruimtelijke Visie Voorwegzone. Desondanks is er wel sprake van algemeen geldende ruimtelijke uitgangspunten, welk ook doorwerken naar de locatie van het plangebied. Deze uitgangspunten worden hier kort aangehaald.

Uit de landschappelijke en stedenbouwkundige analyse, en het beleidskader op lokaal niveau komt met name het karakter van het historische lint naar voren: een fijnmazige verweving van bebouwing, onbebouwde eilanden met doorzichten naar het plassengebied. Puur gekeken vanuit dit oogpunt kunnen de volgende aspecten bijdragen aan de verbetering van de leefkwaliteit langs de Voorweg:

- versterking van de natuurwaarden;
- herstel van het cultuurhistorisch waardevolle lint;
- vergroting van het woongenot;
- versterking van de recreatieve belevingswaarde.

In de huidige situatie kan dit bereikt worden door bovenstaande doelen om te zetten in onderstaande maatregelen:

- verwijdering van gehele complexen (agrarische) bedrijfsbebouwing en kassen;
- het bestemmen van voormalige bedrijfswoningen naar (burger)woningen;
- het creëren van doorzichten naar het plassengebied;
- herstellen van het waardevolle lint door compenserende woningbouw mogelijk te maken;
- openstellen van de achterkavels voor natuurontwikkeling.

⁴ Ruimtelijke visie Voorweg, Noorden. IMOSS Stedenbouw Landschap Ruimte, 20 okt. 2009.

Met de voorgestane herontwikkeling van het plangebied wordt voldaan aan de hiervoor genoemde ruimtelijke uitgangspunten.

3.3.4 Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025

De gemeenteraad heeft op 6 oktober 2016 de Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025 vastgesteld. De woonvisie beschrijft het woonbeleid van de gemeente voor de periode 2016-2025. De woonvisie geeft richting aan de gemeentelijke inzet rond ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en het grondbeleid met als resultaat een woningaanbod dat ook in de toekomst blijft passen bij de bevolking van onze gemeente. Daarnaast vormt de gemeentelijke woonvisie het uitgangspunt bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersbelangen-organisaties.

Op grond van de belangrijkste ontwikkelingen binnen de gemeente, beschrijft de Woonvisie het woonbeleid op hoofdlijnen. Op deze manier blijft het visiedocument dynamisch en kunnen de genoemde opgaven aangepast worden aan nieuwe inzichten, de markt, het aanbod en de vraag. Uit de brede inventarisatie van opgaven komen drie overkoepelende thema's naar voren:

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

De woningbouw in het plangebied in Noorden wordt niet genoemd in de Woonvisie. De Visie gaat in beperkte mate in op particuliere initiatieven.

Conclusie

In de woonvisie wordt niet ingegaan op particuliere initiatieven. Geconstateerd wordt dat de gemeente niet de enige is die woningen bouwt in de gemeente, maar dat ook wooncorporaties marktpartijen en particulieren een deel voor hun rekening nemen. De nieuwe invulling van het plangebied past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.5 Geurverordening

De Wet geurhinder en veehouderij biedt de mogelijkheid om lokaal agrarisch geurhinderbeleid vast te stellen. De gemeenteraad heeft daarom op 12 december 2013 een geurgebiedsvisie en een geurverordening vastgesteld. Hiermee kan in specifieke gevallen maatwerk worden geboden, waarmee een balans kan worden gezocht tussen agrarische ontwikkeling en ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Met het agrarisch geurhinder beleid wordt aansluiting gezocht bij de ontwikkelingen die in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 zijn uitgestippeld.

Voorweg 23

Uit de geurgebiedsvisie blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie in Noorden geen aanwezige veehouderijen zijn gevestigd die van invloed zijn op de geursituatie in het plangebied.

Voor de locatie Geerweg 26 geldt dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is geen sprake van geurgevoelige bestemmingen.

3.3.6 Erfgoedverordening Nieuwkoop 2010

De gemeente Nieuwkoop heeft haar archeologisch beleid verwerkt in de "Erfgoedverordening 2010", die door de gemeenteraad van Nieuwkoop op 23 september 2010 is vastgesteld.

De gemeente heeft in de Erfgoedverordening 2010 vastgelegd dat zij zich baseert op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, de provinciale Archeologische Monumentenkaart of de landelijke Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden. In 2013 is door BAAC archeologie een bureauonderzoek uitgevoerd voor een aantal polders in de regio, waaronder ook de Voorwegzone in Noorden. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een gedetailleerde verwachtingskaart waarop het plangebied een middelhoge archeologische verwachting heeft. Alhoewel deze kaart niet formeel is vastgesteld als gemeentelijke archeologische waardenkaart, geeft het wel een veel accurater beeld van de archeologische verwachting dan de provinciale CHS (Cultuur Historische Hoofdstructuur). Deze kaart is daarom als uitgangspunt gebruikt voor archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.3.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

De gemeente Nieuwkoop heeft enerzijds te maken met (economische) ontwikkelingen in de regio/Randstad en maakt anderzijds deel uit van Het Groene Hart. In de structuurvisie 2040 heeft de gemeente verwoord hoe zij de positie van de eigen gemeente ziet in die context. Eén van de onderdelen die daarom verder is uitgewerkt, is de visie op het verkeer en vervoer. Daarom heeft de gemeenteraad van Nieuwkoop op 18 februari 2010 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan geeft de gemeente haar visie op het verkeer en vervoer in de gemeente Nieuwkoop voor de komende tien jaar met een doorkijk naar 2040.

De Voorweg in Noorden is een onderdeel van de N463 (zie onderstaande figuur), die een gebieds-ontsluitende functie heeft voor Noorden en Woerdense Verlaat. In het GVVP wordt geconstateerd dat de Voorweg wordt gebruikt door sluipverkeer. Het beleid is er op gericht dit sluipverkeer tegen te gaan.



Gebiedsontsluiting via N463

De Voorweg is in dat kader recent helemaal opgeknapt, ook het provinciale deel door asfalt, toevoeging fietssuggestiestroken en extra snelheidsremmende maatregelen.

Conclusie

De planontwikkeling in Noorden heeft geen consequenties voor de beleidsdoelen van het GVVP. Voor het plandeel Geerweg 26 worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

3.3.8 Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2008

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de Nota Parkeerbeleid van 17 september 2015 (vaststelling door de gemeenteraad).

Voor een grote woning (groter dan 450 m³) wordt in het gebied buiten het centrum en overloopgebied uitgegaan van een parkeereis van 2,1 parkeerplaats per woning.

Naar boven afgerond zal voor de nieuw te realiseren woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dit getal is ook in overeenstemming met de door de gemeente gehanteerde berekeningswijze parkeerplaatsen (2008).

Conclusie

Op eigen terrein aan de Voorweg 23-Noorden is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van 3 auto's, al dan niet in een garage. Hiermee wordt parkeren op openbaar gebied voorkomen.

3.3.9 Duurzaamheidsagenda 2015-2018

De Duurzaamheidsagenda 2015-2018 is op 11 juni 2015 door de gemeenteraad van Nieuwkoop vastgesteld. De komende jaren zal daarmee opnieuw de focus worden gelegd op het verduurzamen van de gemeente. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is vooral de samenwerking die de gemeente hierin aangaat met haar inwoners en ondernemers. Hierdoor kan bewustwording gecreëerd worden en worden diverse partijen geïnspireerd om duurzaam te leven en te ondernemen. Denk hierbij aan collectieve inkoop van energie, afvalscheiding en duurzaam vervoer, zoals elektrische fietsen en auto's.

Het plangebied is niet expliciet opgenomen in de duurzaamheidsagenda, maar het duurzaam realiseren van de nieuwe woning in Noorden is wel de inzet van de eigenaar.

Hoofdstuk 4. Milieu-aspecten

4.1 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb). Het al dan niet saneren heeft de volgende gevolgen voor het plan:

1. Niet saneren

Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.

2. Saneren

Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de provincie Zuid-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding bij de provincie. Na goedkeuring door de provincie kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (artikel 6.2. c. Wabo).

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden.

Voorweg 23 - Noorden

Er is in 2018 voor het plandeel Voorweg 23-Noorden een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Het bodemonderzoek is verricht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek), de NEN 5707 (bodem - inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond), de NEN 5897 (inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en slooafval en recyclinggranulaat) en de onderliggende norm NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek).

Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Voorweg 23 in Noorden is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese, dat verhogingen aan zware metalen en/of PAK kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van toemaakdek is bevestigd. Er zijn matige verhogingen aan koper en lood en lichte verhogingen aan overige zware metalen en PAK aangetoond. De verhogingen zijn te relateren aan de aanwezigheid van toemaakdek. De interventiewaarde voor lood en/of koper wordt niet overschreden. Op basis hiervan is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond ter plaatse van het asbestdak zonder dakgoot en het puinpad verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond en in het puinpad is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

De bijmengingen op het overig terrein wijzen op de aanwezigheid van toemaakdek. Toemaakdek betreft historisch puin dat niet asbestverdacht is. Uit de analyse blijkt echter dat er wel sprake is van enig asbest

⁵ Grondslag – Verkennend bodem- en asbestonderzoek Voorweg 23 te Noorden, versie 2.0 – Projectnummer 28505, 15 november 2018.

in de fijne fractie. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 2 mg/kg ds. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Geerweg 26 – Ter Aar

Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen op dit plandeel plaats. Een bodemonderzoek is derhalve niet vereist. Een zeer klein deel van de enkelbestemming wonen op dit plandeel wordt omgezet naar de bestemming Tuin-Onbebouwd. Dit levert geen planologische belemmering op.

Conclusie bodemonderzoek

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde woonbestemming aan de Voorweg 23.

4.2 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 2) zijn normen (grenswaarden en plandrempels) vastgesteld voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (fijnstof, PM₁₀), koolmonoxide (CO), benzeen (C₆H₆) en ozon (O₃) in de lucht.

In Nederland zijn in relatie tot wegverkeer de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De concentraties van deze twee stoffen liggen in Nederland over het algemeen dichtbij of boven de gestelde grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Overschrijdingen van de andere stoffen uit de Wet komen in Nederland slechts in uitzonderlijke gevallen voor. Dit luchtonderzoek richt zich daarom op de toetsing van de concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In onderstaande tabel is de normstelling opgenomen.

Grenswaarden Wet luchtkwaliteit vanaf 2015 (Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 2)

Stof	Type norm	Grenswaarden
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	40
	24-uurgemiddelde dat 35 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	50
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	40
	24-uurgemiddelde dat 18 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	200

Het onderhavige plan maakt de realisatie van 1 nieuwe woning aan de Voorweg 23 in Noorden mogelijk. Bij het plandeel Geerweg 26 – Ter Aar vinden geen ontwikkelingen plaats.

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

1. de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
2. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% (van de grenswaarden) of wel 1,2 µg/m³ verstaan;
3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Bijdrage a.g.v. planontwikkeling

Het realiseren van 1 extra woning levert slechts een zeer kleine bijdrage aan de uitstoot van schadelijke stoffen.

Conclusie luchtkwaliteit

De invloed van de beperkte ontwikkeling op de luchtkwaliteit is nihil. Onderzoek naar overschrijding van grenswaarden is niet noodzakelijk.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen.

Voorweg 23

Rekenresultaten en conclusie

Ten oosten van Voorweg nr. 25 staat een 30 km/uur-bord. Richting oosten is de maximum snelheid 50 km/uur en richting westen is dat 30 km/uur. Een 50 km weg heeft een geluidzone van 200m, een 30km weg heeft geen wettelijke geluidzone. De zone van 200m loopt op de grens nog over 1/3 (=67m) door.

Ter plaatse van Voorweg 23 geldt daarmee een 30 km regime en geen geluidzone. De geluidbelasting is berekend op $L_{den}=41$ dB en ligt daarmee ruim onder de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB⁶.

Verkeersgeluid vormt daarmee geen belemmering voor realisatie van het plan.

Geerweg 26 – Ter Aar

Op het plangebied Geerweg 26 worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Verdere toetsing aan de Wgh is daarom hier niet van toepassing.

Conclusie

Het plangebied – deel Geerweg 26 – valt binnen de zone van bijlage 3 met nummer 4. Op deze locatie wordt een bestemming 'Tuin-onbebouwd' mogelijk gemaakt. Hierin is geen enkele vorm van bebouwing toegestaan. Het LIB staat het voorliggend bestemmingsplan voor wat betreft het aspect luchtverkeerslawaaï niet in de weg.

4.4 Luchthavenindelingsbesluit

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) zijn per 1 januari 2018 twee geluidcontouren opgenomen die van belang zijn voor bouwplannen (Lib4-contour en Lib5-contour). Ook in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn criteria voor woningbouw geformuleerd. De 'Lib5-contour' is identiek aan de voormalige '20 Ke contour' uit de Verordening Ruimte Zuid-Holland 2014 (hierna: VR2014).

Binnen deze Lib5-contour mogen, op grond van artikel 2.2.1d Lib, geen woningbouwlocaties komen, wanneer deze locaties zijn gelegen 'buiten bestaand stedelijk gebied'. Wel is het mogelijk om (onder voorwaarden, zie VR2014) enkele woningen te bouwen. Uitgezonderd van de beperkingen, zijn bouw mogelijkheden die al bestonden volgens het in 2003 vigerende streekplan. In Zuid Holland gaat het om gebieden binnen de rode contouren uit het genoemde streekplan, Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) en om woningen die onder de 'ruimte-voor-ruimte-regeling' vallen.

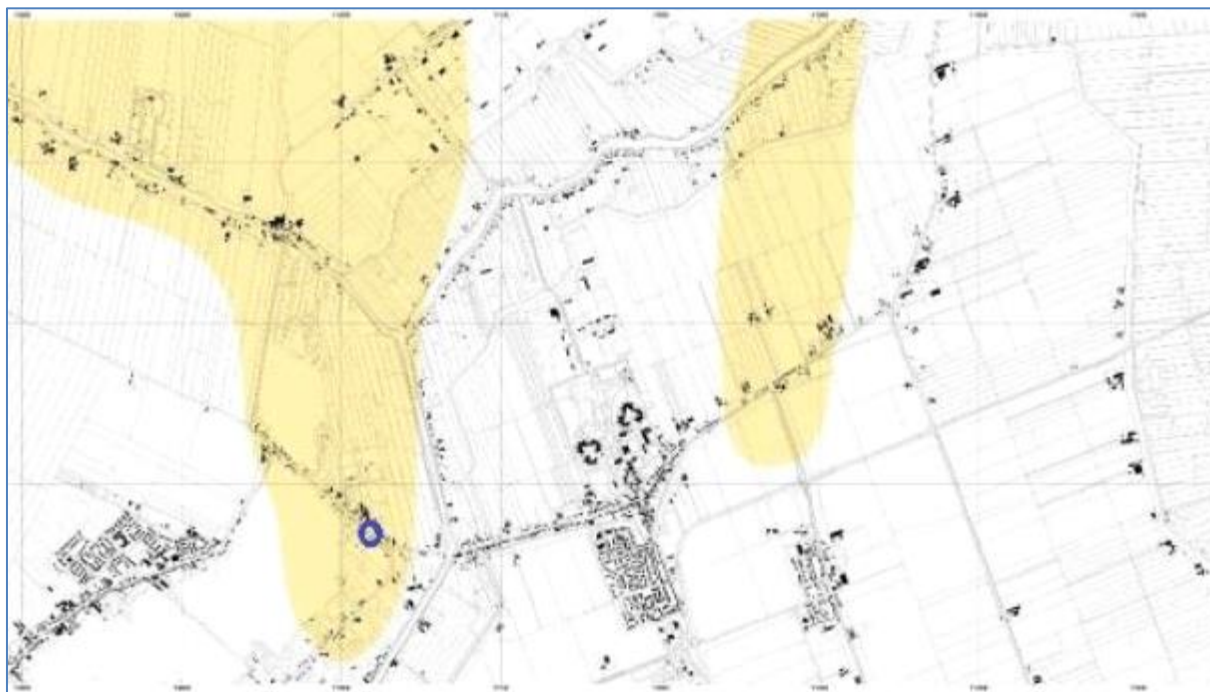
In het geval dat binnen de Lib5-contour wordt gebouwd, moet wel in het (steden)-bouwkundig ontwerp rekening worden gehouden met de aanwezigheid van vliegtuiggeluid. Dit om de goede leefomgevingskwaliteit te waarborgen. Tegelijk met de inwerkingtreding van het Lib per 1 januari 2018 heeft de provincie Zuid-Holland en beleidsregel vastgesteld (Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke contour Schiphol, PZH-2017-590514465). Hierin staat uitgelegd op welke wijze de provincie ingediende plannen toetst en zo nodig een aanwijzing geeft.

Het plangebied bestaat uit 2 percelen: Voorweg 23 en Geerweg 26. Het perceel Geerweg 26 is gelegen binnen de Lib4-contour (bijlage 3 Lib) en binnen de Lib5-contour. Op grond van het gestelde in artikel

⁶ Memo geluidbelasting Voorweg 23 – Noorden; Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, dd 17 jan. 2018

2.2.1c en 2.2.1d moet, wanneer er nieuwe woningen worden gerealiseerd, rekening worden gehouden met luchtvaartlawaai en rekening worden gehouden met externe veiligheid (mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval). Echter, op het perceel Geerweg 26 wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt; de bestemmingswijziging staat geen enkele vorm van bebouwing toe op het perceel Geerweg 26. Toetsing aan het Lib is verder niet aan de orde.

Het perceel Voorweg 23, waar 1 nieuwe woning wordt gerealiseerd, is gelegen binnen het beperkingengebied (bijlage 2 Lib), maar het Lib verbindt hier geen nadere consequenties aan. Toetsing aan het Lib is voor wat betreft het perceel Voorweg 23 niet aan de orde.



Beperkingen zone 4 met planlocatie (bron: LIB – bijlage 3)

4.5 Water

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijk verplichte werkingssfeer van het Watertoetsproces beperkt tot bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Bij landelijke, provinciale en gemeentelijke structuurvisies is het Watertoetsproces geen voorgeschreven onderdeel meer, maar in de praktijk zal daarbij ook de inbreng van de waterbeheerder gevraagd worden. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng en kwaliteit van water in de ruimtelijke ordening.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de vierde Nota Waterhuishouding (NW4), meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De basisprincipes van bovengenoemd beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor: Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en Waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).

Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke watertaken (per 1 januari 2008), is de algemene zorgplicht gesplitst in een zorgplicht stedelijk afvalwater, een zorgplicht hemelwater en een zorgplicht grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet, de inzameling van het stedelijk afvalwater is geregeld in art. 3.4 en het grondwaterbeheer is geregeld in art. 3.6. van de Waterwet. In het Bestuursakkoord Water (febr. 2011) hebben Rijk, Waterschappen, gemeenten e.a.

afgesproken, dat een dergelijk toets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke plannen die van belang zijn bij waterbeheer.

Voorweg 23

Het plangebied in Noorden ligt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijke voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Het bouwplan Voorweg 23 omvat een zeer beperkt bebouwingsoppervlak onder het gelijktijdig opheffen van circa 575 m². Per saldo is sprake van afname van verhard oppervlak.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland vereist doorgaans compensatie aan oppervlaktewater bij meer dan 500 m² extra verharding van het perceel. Omdat er sprake is van afname van verhard oppervlak is de verwachting dan er geen verplichting tot het graven van vervangend oppervlaktewater noodzakelijk is.

Geerweg 26

Bij het plangebied in Ter Aar is sprake van de sloop van kassen (reeds in 2008 uitgevoerd). Dit betekent een afname van verhard oppervlakte, waaruit geen verdere verplichtingen vanuit de waterhuishouding volgen.

4.5.1 Hemelwater

Het afkoppelen van verhard oppervlak van de gemeentelijke vuilwaterriolering, in dit geval het dakoppervlak van het pand en evt. verhard terrein, wordt gestimuleerd. Rechtstreekse lozingen in oppervlaktewater van het afstromende hemelwater is toegestaan mits er geen uitlogende materialen (zoals onder meer koper en zink) worden toegepast bij vervaardiging van de hemelwaterafvoer.

Bij het ontwikkelen van het bouwplan is de wijze van de hemelwaterafvoer (rechtstreeks in oppervlaktewater of hemelwaterriool), het materiaalgebruik, alsmede het terreinbeheer (onkruidbestrijding en straatkolken) van belang. De nieuwe woning wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringssysteem. Bij de uitvoering van het plan wordt nader toegelicht welk type riolering wordt toegepast. Dit wordt afgestemd met het hoogheemraadschap van Rijnland.

4.5.2 Verhard oppervlak

Bij toenames van verhardingen >500 m² geldt – conform de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland- een compensatieplicht. Een van de verboden in de Keur is het zonder vergunning aanbrengen van extra verharding. Deze compensatie moet plaatsvinden door het fysiek graven van waterberging. Het bestemmingsplan veroorzaakt per saldo een afname van verhard oppervlakte. Hierdoor is geen compensatie vereist.

Conclusie

De ontwikkeling van het bestemmingsplan (sloop bedrijfsgebouw/kassen en de realisatie van 1 woning aan de Voorweg-Noorden) heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.6 Externe Veiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door:

- a. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- b. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Daarnaast is, voor zover van toepassing, gebruik gemaakt van gegevens uit het Besluit externe veiligheid transportroutes waarin veiligheidsafstanden worden aangegeven op basis van uitgevoerde tellingen en waarbij rekening is gehouden met een te verwachten groeiscenario tot 2020.

4.6.2 Plaatsgebonden risico

Als harde afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

4.6.3 Groepsrisico

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van tenminste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijden ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het groepsrisico (GR) weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- De alternatieven voor het ruimtelijk plan;
- De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de (regionale) brandweer in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Voorweg 23 - Noorden

Om te bepalen of het aspect externe veiligheid belemmeringen oplevert voor de realisatie van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd (risicokaart.nl). Ten noorden van het plangebied ligt een hogedrukaardgasleiding. De kortste afstand tussen deze aardgasleiding en het plangebied bedraagt circa 800 meter.

Het plangebied in Noorden ligt niet binnen het invloedsgebied (140 meter) van deze aardgasleiding.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied in Noorden niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, transportroutes of andere buisleidingen ligt, die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Geerweg 26 – Ter Aar

In dit plangedeelte vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waardoor het aspect externe veiligheid hier niet relevant is.

Conclusie

De ontwikkeling is niet strijdig met betrekking tot het onderwerp externe veiligheid.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van de reeds aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar

worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven*
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is vooral gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt vooral plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.
- *Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies*
In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal een bepaalde afstand tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd (voor activiteiten in categorie 1 geldt een afstand van tenminste 10 meter, voor categorie 2 tenminste 30 meter en tenminste 50 meter voor categorie 3.1). In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. In elk geval dient tenminste aan de Wet milieubeheer te worden voldaan.
- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen*
In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Tussen de gevoelige en belastende bestemmingen zal een bepaalde afstand moeten worden gerespecteerd. Voor activiteiten in categorie 1 geldt een afstand van tenminste 10 meter, voor categorie 2 tenminste 30 meter en tenminste 50 meter voor categorie 3.1. Dit is hetzelfde als voor nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies.

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Voorweg 23- Noorden

Gebaseerd op de systematiek zoals beschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is onderzocht of in de omgeving van het nieuwbouwplan aan de Voorweg 23 milieubelastende activiteiten worden uitgevoerd.

Het plangebied Voorweg 23 kan worden getypeerd als gemengd gebied. Er kan worden uitgegaan van een richtafstand van 10 meter (i.p.v. 30 meter) omdat dit een gemengd gebied is.

In de omgeving van dit plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen.

Er zijn – volgens het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland 2 bedrijven aanwezig:

1. (een – voormalig - loodgietersbedrijf) aan de Voorweg 19. Dit perceel heeft een bedrijfsbestemming. Hier zijn bedrijven t/m categorie 2 toegestaan). De nieuw te creëren woonbestemming ligt op circa 15 meter vanaf de uiterste punt van deze bedrijfsbestemming.
2. Perceel Voorweg 23a : een tuinbouwbedrijf in milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Voorwegzone heeft dit perceel een woonbestemming gekregen. Hier geldt een overgangsrecht voor wat betreft het voortzetten van het huidige gebruik.
Aan de richtafstand tot de woonbestemming wordt voldaan: de afstand tot de bestaande woning Voorweg 23a bedraagt ruim 10 meter en de afstand tot de nieuw geprojecteerde woning is meer dan 20 meter.

Geerweg 26 – Ter Aar

Aangezien in het plangebied Geerweg 26 – Ter Aar geen ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde zijn, is het onderdeel Bedrijven en Milieuzonering hier niet relevant.

Conclusie

Op basis van de inventarisatie is geconcludeerd dat de toegestane bedrijfsactiviteiten nabij plandeel Voorweg 23 – Noorden geen belemmering behoeft te vormen voor de nieuw te realiseren woning. De nieuw te bouwen woning bevindt zich op een afstand van ca. 15 meter vanaf de bedrijven-2-bestemming aan de Voorweg 19. De afstand vanaf Voorweg 23a is ruim 20 meter. Dit is ruimer dan de richtafstand van 10 meter.

De nieuwe woning vormt ook geen belemmering voor bestaande of toegestane bedrijven.

4.8 Flora en fauna

Binnen de Europese Unie vormen de Natura2000-gebieden een netwerk van beschermde natuur. Het doel van deze gebieden is het behoud van de biodiversiteit in Europa. Het beschermen van kwetsbare planten en dieren en hun leefgebieden is hierbij het uitgangspunt.

Deze richtlijnen zijn in Europa uitgewerkt in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de Nederlandse wetgeving zijn deze geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet is van kracht geworden op 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet, de Flora- en Faunawet en de Boswet

In het kader van het bestemmingsplan moet nagegaan worden of:

- Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Wet Natuurbescherming). Beschermde plantensoorten mogen niet vernietigd of beschadigd worden. Beschermde diersoorten mogen niet gedood, verwond of opzettelijk verontrust worden. Daarnaast mogen hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen niet beschadigd, vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord worden en mogen hun eieren niet vernietigd of vernield worden;
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing Wet Natuurbescherming);
- Er wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland aangetast worden (Toepassing Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Compensatiebeginsel Natuur, Recreatie en Landschap).

Voorweg 23

Er is een Verkennend Ecologisch Onderzoek uitgevoerd⁷ voor de geplande ontwikkeling aan de Voorweg 23. De *conclusies* vanuit dit onderzoek worden hierna aangegeven.

- Het plangebied heeft een directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingzones). Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden, vanwege de langdurige cultuurdruk, inrichting en voedselrijke korte vegetatie. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde. Wel wordt geadviseerd om:
 - a. de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren;
 - b. geen nachtelijke verlichting op de bouwlocatie te plaatsen om verstoring van foeragerende vleermuizen in de omgeving te voorkomen;
 - c. geen verharding in het oevermilieu te plaatsen, maar een natuurvriendelijke oevers aan te brengen met laagblijvende begroeiing van inheemse soorten zoals, Gewone dotterbloem, Grote kattenstaart, Grote egelskop, Zwanenbloem etc. Het plangebied ligt in NNN-gebied. Door het ontbreken van karakteristieke elementen van de NNN binnen het plangebied zal er geen schade veroorzaakt worden aan het NNN-gebied.
- Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Meerkikker, Bosmuis, Bunzing, Dwergmuis, Dwergspitsmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Rosse woelmuis, Veldmuis, Vos, Wezel, Gewone bosspitsmuis en Woelrat) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet

⁷ Verkennend Ecologisch Onderzoek Voorweg 23 - Watersnip Advies, febr. 2018 – rapport nummer 18A002

Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

- Binnen het plangebied zijn geen bomen of andere hoge vegetatie aanwezig. Indien deze vegetatie gemaaid wordt, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. De aanwezige bebouwing is niet geschikt als broedlocatie voor de Gierzwaluw en Huismus. Ook voor andere vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest, zoals uilen en roofvogels zijn geen geschikte nestlocaties gevonden. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde Heikikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') en Rugstreeppad (wnb-hrl / Rode lijst status 'gevoelig') voor kunnen komen in de directe omgeving van het plangebied (0-1km). De Poelkikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') komt voor in de omgeving van het plangebied (1-5km). Voor de Heikikker en de Poelkikker voldoet het plangebied niet aan de specifieke eisen die deze soorten stellen aan hun leefomgeving. De aanwezigheid van deze soorten kan worden uitgesloten. Het huidige plangebied is niet geschikt als leefgebied voor de Rugstreeppad. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
- Er worden geen beschermde reptielen verwacht binnen het plangebied. De Ringslang (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') komt hier niet voor.
- Uit de bureaustudie blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied (0-1km) de Boommarter (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar'), Noordse woelmuis (wnb-hrl / Rode lijst status 'kwetsbaar'), Otter (wnb-hrl / Rode lijst status 'verdwenen uit NL') en de Waterspitsmuis (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt. Door de afwezigheid van bomen binnen het plangebied is de aanwezigheid van de Boommarter uit te sluiten. De Noordse woelmuis, Otter en Waterspitsmuis komen voor in de Nieuwkoopse plassen. Het plangebied is echter door de afwezigheid van ruige vegetatie en watervegetatie niet geschikt als leefgebied voor deze soorten. De aanwezigheid van de Noordse woelmuis, Otter en Waterspitsmuis kan worden uitgesloten.
- Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis (0-1km), Baardvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis (1-5km). Het plangebied is niet interessant als foerageergebied, vanwege het ontbreken van opgaande beplanting en bomen. Er is daardoor ook geen mogelijkheid voor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuissoorten. De aanwezige kassen en bedrijfsruimte zijn door de grote hoeveelheid glas en het golfplaten dak ook niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuissoorten. De geplande werkzaamheden zullen daarom geen schade veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van de populaties vleermuizen.

Natura 2000 en PAS (Programma Aanpak Stikstof)

In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelmaatregelen genomen om de natuur bestendiger te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen.

Het deelplan Voorweg 23 wordt niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Vanwege de kleinschaligheid van het project zijn de effecten op de stikstofdepositie zeer beperkt. Een verdere berekening van de stikstofdepositie is daarom niet vereist.

Wat betreft de **algemene Zorgplicht** wordt geadviseerd om de aanwezige rietvegetatie te behouden. Hierdoor blijven er mogelijkheden voor (water)vogels om te broeden en is het plangebied ook toegankelijk voor allerlei diersoorten (kikkers, padden).

Voorts is het mogelijk om de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk overdag uit te voeren, i.v.m. de verstoring van aanwezige dieren. Ook kan rekening gehouden worden met de aanwezige oevervegetatie door buiten de kwetsbare periode van vaatplanten te bouwen.

Tenslotte kunnen de (grond-)werkzaamheden zoveel mogelijk aaneengesloten worden uitgevoerd om kolonisatie van de rugstreeppad te voorkomen.

Geerweg 26

In het plangedeelte aan de Geerweg 26 in Ter Aar vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen (meer) plaats. Op dit perceel zijn geen beschermde soorten te verwachten. Het bestemmingsplan voorziet in een consolidatie van het huidige gebruik (grasland). Ecologie is daarom geen belemmering.

4.9 Archeologie

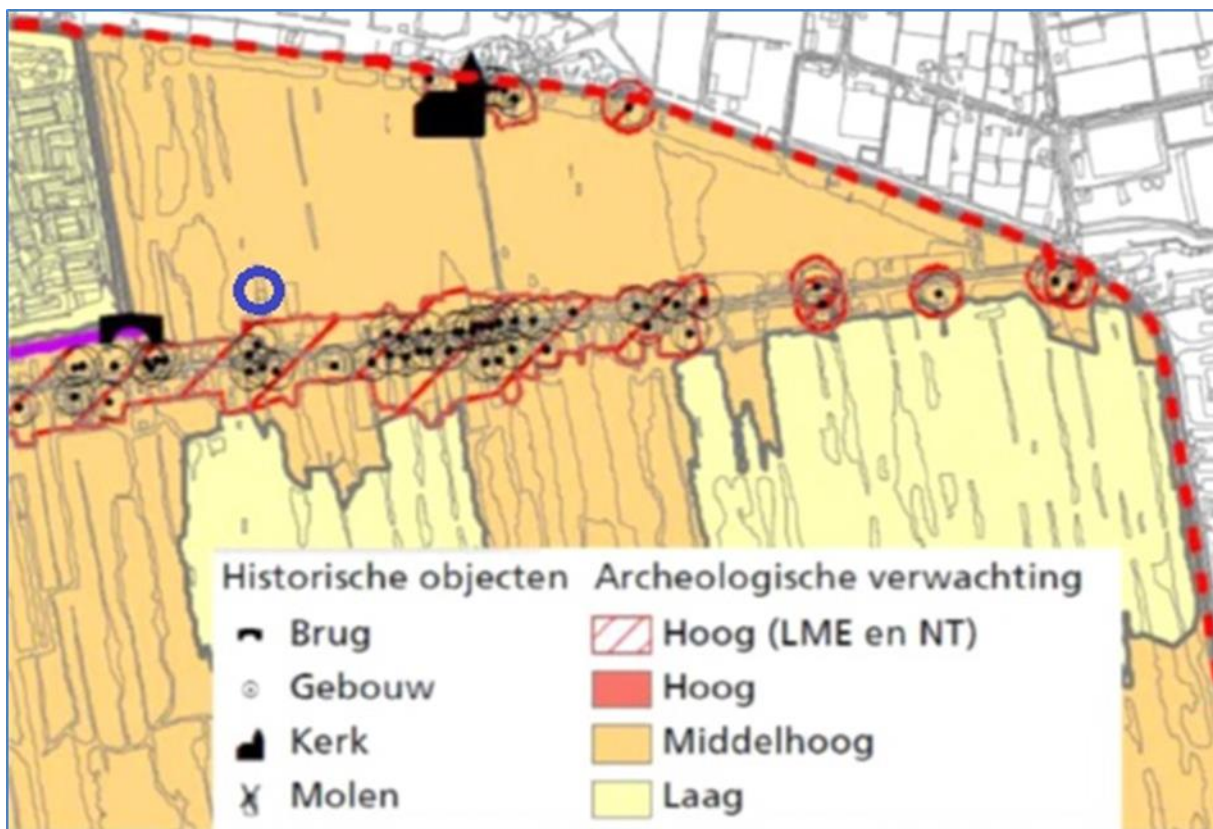
Voorweg 23

Het plangebied ligt in een zone waar ingevolge het huidige bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker (2013) de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' geldt. De mede voor 'Waarde-Archeologie 3' bestemde gronden zijn mede aangewezen voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

In het plangebied specifiek zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd. Er is voor de gehele Voorweg een archeologisch bureauonderzoek opgesteld⁸.

Hieruit is gebleken dat langs de Voorweg sprake is van lintbebouwing ontstaan vanaf de Middeleeuwen. Oudere vondsten (Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen) liggen naar verwachting dieper onder het oppervlak.

⁸ Archeologisch Bureauonderzoek Voorweg Noorden - Buro de Brug bv, kenmerk B15-238



Archeologische verwachting (plangebied Voorweg 23 omcirkeld)

Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting. In het dergelijk gebied dienen ingrepen groter dan 2.500 m² en met een diepte van meer dan 0,5 m onderzocht te worden. De ontwikkeling heeft een veel kleinere omvang (max. oppervlakte hoofdgebouw 150 m²) en valt daarmee buiten de onderzoeksplicht.

Wel dient aandacht te worden besteed aan zogenaamde toevalsvondsten. In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

Geerweg 26

Aan de Geerweg vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waardoor er niet in de grond wordt geroerd.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling aan de Voorweg 23 – Noorden en de locatie Geerweg 26 – Ter Aar.

4.10 Milieueffectrapportage

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening moet ook worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het plan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

De drempelwaarde voor een dergelijke toetsing ligt bij 2000 woningen of een bouwplan met een omvang van 100 hectare. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan ver beneden deze drempelwaarden blijft en derhalve geen MER toetsing noodzakelijk is

Als een plan een activiteit betreft die wordt gerealiseerd onder de gestelde drempelwaarden, dan is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III van de EEG richtlijn 2011/92/EU. Deze criteria zijn:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Voorweg 23

Hoewel het plan voorziet in de realisatie van 1 nieuwe woning, wordt dit plan niet als een stedelijk ontwikkelingsproject aangemerkt, zoals bedoeld onder categorie D11.2 in lijst D uit de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de huidige situatie zijn reeds kassen en een woning aanwezig. De kassen worden gesloopt waarna er 1 nieuwe woning wordt gerealiseerd. Er is zodoende geen sprake van een (extra) verstedelijking langs de Voorweg. Een toename van een woning is te kleinschalig om te spreken van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit.

Geerweg 26

Het betreft hier een planologische omzetting van het perceel van de de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Agrarisch-Onbebouwd'. Hier is geen sprake van een activiteit genoemd in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Verdere toetsing aan het Besluit m.e.r. is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen (belangrijke) negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de eerder in deze paragraaf aangehaalde milieuraapportages. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-beoordelings-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5. Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) toe te passen bij het opstellen van de verbeeldingen en planregels.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen de bovengenoemde standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit - met inachtneming van het vorenstaande - zo veel mogelijk aan bij de vigerende bestemmingsplannen 'Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker' (2013) en 'Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker, 1e herziening' (2016).

Het digitale bestemmingsplan 'Voorweg 23 – Noorden; Geerweg 26 Ter Aar' is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0569.bpNOWVVvoorweg23-on01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemmingen en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. In de regels is een afwegingskader geformuleerd voor de plaats waar bebouwing mag worden gerealiseerd en de maatvoering van die bebouwing. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

5.2. Regels

De planregels bevatten vier hoofdstukken, te weten: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 in de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begrippen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Verder worden in dit hoofdstuk regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden, zodat hiervoor een eenduidige uitleg geldt.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt verleend als zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger. De hoofdgroepen van bestemmingen zijn landelijk in een standaard (SVBP2012) voorgeschreven.

Dubbelbestemmingen

Daarna volgen de dubbelbestemmingen. Er is sprake van een dubbelbestemming, als een bestemming twee of meer onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomende doeleinden (functies) regelt,

waarbij er sprake is van een rangorde tussen die doeleinden (functies). In de bij de dubbelbestemming behorende regels wordt de verhouding tussen deze bestemmingsomschrijvingen (functies) geregeld. De opbouw van de (dubbel)bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

- **Bestemmingsomschrijving**
De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend (bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Tuin'). De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.
- **Bouwregels**
In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- **Nadere eisen**
Nadere eisen zijn gesteld voor bepaalde kwalitatief omschreven criteria zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.
- **Afwijken van de bouwregels**
Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregels. Deze worden niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwregels waarvan de verwachting is dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierin te voorzien. Voor elke afwijking van de bouwregels wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als afwijkingsbevoegdheden voor meerdere bestemmingen gelden, dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (Algemene Regels in het artikel Algemene afwijkingsregel).
- **Specifieke gebruiksregels**
In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming (zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.
- **Afwijken van de gebruiksregels**
Het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregel kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: de afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder

of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, werkzaamheden uit te voeren. Hiermee worden bijvoorbeeld archeologische waarden beschermd of wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.

- **Wijzigingsbevoegdheid**

Door de opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 Algemene Regels (in het artikel Algemene Wijzigingsregels).

In het bestemmingsplan komen in hoofdstuk 2 in de bestemmingsregels vijf enkelbestemmingen en één dubbelbestemming voor, te weten:

- Agrarisch – Onbebouwd (artikel 3);
- Tuin (artikel 4);
- Tuin – Onbebouwd (artikel 5);
- Water (artikel 6);
- Wonen (artikel 7);
- Waarde – Archeologie 3 (artikel 8).

De regels zijn afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen, die op de omgeving van het plangebied van toepassing zijn. Een aantal onderdelen is hieruit weggelaten omdat deze onderdelen geen betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

Agrarisch - Onbebouwd (artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch - Onbebouwd' is opgenomen voor de agrarisch gronden die vrij zijn en zullen blijven van kassen. Het betreffende perceel heeft geen bijzondere landschappelijke en/of natuurwaarden. Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Wel zijn er bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de regels behorende bij de bestemming is de maatvoering voor deze bouwwerken opgenomen.

Tuin (artikel 4)

De gronden met de bestemming 'Tuin' behoren bij de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen. Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Wel zijn er erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de regels behorende bij de bestemming zijn de maatvoeringen voor deze bouwwerken opgenomen.

Tuin - Onbebouwd (artikel 5)

De gronden met de bestemming 'Tuin - Onbebouwd' behoren bij het aangrenzend gelegen woonperceel. Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Wel zijn er bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In de regels behorende bij de bestemming is de maatvoering voor deze bouwwerken opgenomen.

Water (artikel 6)

Het in het plangebied aanwezige water wordt als zodanig bestemd. Binnen de bestemming 'Water' is het niet toegestaan om te bouwen, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de gronden met de bestemming 'Water' is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Onder dergelijke werkzaamheden vallen onder andere heiwerkzaamheden en het aanleggen van kabels en leidingen.

Wonen (artikel 7)

Beide woonpercelen hebben de bestemming 'Wonen'. Naast wonen is het toegestaan om, onder voorwaarden, beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Ook een bed & breakfast en mantelzorg is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen ten aanzien van het bouwen van een hoofdgebouw en bijbehorende

bouwwerken. Ook voor overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 8)

Voor de gebieden met een archeologische trefkans c.q. verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. Binnen het plangebied geldt een minimale verstoringsdiepte van 50 cm in combinatie met een minimaal oppervlak van 10.000 m². Als beide minima worden overschreden bij het uitvoeren van werken en werkzaamheden moet er onderzoek plaatsvinden. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk moet de aanvrager een rapport overleggen dat voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

In de regels van het bestemmingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een antidubbeltelbepaling (artikel 9) opgenomen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels in artikel 10 zijn bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen, dakkapellen en voor ondergeschikte bouwwerken.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken, zoals de zones voor transformatiegebieden en de luchtvaartverkeerszones (Schiphol).

Algemene afwijkingsregels

In artikel 12 is een aantal algemene afwijkingsregels voor wat betreft beperkte afwijkingen van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels in artikel 13 maken het mogelijk om beperkte verschuivingen van de bouwvlakken en de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken en om de regels aan te passen indien andere wettelijke regelgeving worden gewijzigd.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 14. De slotregel staat tenslotte in artikel 15.

Hoofdstuk 6. Procedure

6.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van onder meer een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze bekendmakingen worden gepubliceerd in het Elektronisch Gemeenteblad (en in de Staatscourant, als de wet dat voorschrijft).

Inspraak

De gemeente kan op basis van haar gemeentelijke inspraakverordening beslissen een bestemmingsplan voor inspraak vrij te geven. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker', gemeente Nieuwkoop. In de procedure van dit bestemmingsplan wordt bij de ontwerpfasen de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Gezien de kleinschalige (her-)ontwikkeling en de grote afstand tot naastgelegen bestemmingen is besloten om in dit geval geen inspraakprocedure te voeren.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of aanverwant ruimtelijk plan overleg plegen met de wettelijke overlegpartners. In dat kader wordt hen het ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden.

6.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet worden geplaatst in het Elektronisch Gemeenteblad.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk en/of mondeling zienswijzen kenbaar maken. Van de eventueel ontvangen zienswijzen wordt te zijner tijd in de vastgestelde versie van dit plan verslag gedaan.

6.3 Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan zal binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerp door de gemeenteraad van de gemeente Nieuwkoop worden vastgesteld. Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan worden vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend of tegen die onderdelen die burgemeester en wethouders gewijzigd hebben vastgesteld.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Exploitatieplan

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan voorafgaand aan het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
2. er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

7.1.2 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12, lid 4, Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het plan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Met dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan vervalt.

In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Hierin zijn tevens de verplichtingen opgenomen, welke voortvloeien uit het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. Dit betreft met name de verplichting om sloop van bedrijfsgebouwen en kassen uit te voeren, volgens de Ruimte-voor-ruimte-regeling van de gemeente. Zie ook paragraaf 1.3.

Dit project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de aanvrager. De eventuele planschadekosten en de kosten van eventuele aanpassingen van de openbare ruimte zullen worden verhaald op de aanvrager.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Op is het bestemmingsplan aan de volgende overlegpartners verzonden:

PM: Lijst overlegpartners

7.2.2 Zienswijzen

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze fase start nadat alle resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro in het ontwerpplan verwerkt zijn. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen

tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal in deze paragraaf een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.

Overeenkomstig artikel 3.9 a van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Evt reacties: PM.