

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan Natuurontwikkeling Bosweg Woerdense Verlaat



Aanvrager partiële herziening

Het wijzigen van de agrarische bestemming in water, wonen en natuur aan de Bosweg 1b te Woerdense Verlaat is een initiatief van:

Opdrachtgever

De heer P.H.M. van der Arend
Voorhaakdijk 2
3651 MB Woerdense Verlaat

Adviseur bestemmingsplanprocedure en algemene ontwikkeling

De heer E. (Emile) Petit BSc.
DLV Makelaardij BV
Tel. 06-53420909
e.petit@dlv.nl

Locatie

Bosweg 1b te Woerdense Verlaat

Kadastraal

Gemeente Nieuwkoop Sectie G, nummer 236.

Datum rapport

28 maart 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Locatie plangebied	5
1.3. Vigerende plannen	5
1.4. Inhoud en leeswijzer	6
2. Beleid	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal Beleid	7
2.3. Gemeentelijk beleid	11
2.4. Toetsing aan beleid	15
3. Ontwikkeling	20
4. Omgevingsaspecten	23
5. Uitvoeringsaspecten	25
5.1. Bodem en bodemverontreiniging	25
5.2. Milieuzonering	28
5.3. Wet ammoniak en veehouderij	28
5.4. Geluid	29
5.5. Externe veiligheid	31
5.6. Luchtkwaliteit	32
5.7. Ecologie	33
5.8. Water	37
5.9. Cultuur en archeologie	41
6. Juridische planopzet	45
6.1. Planmethodiek	45
6.2. Verbeelding	45
6.3. Regels	45
6.3.1. Paragraaf I Inleidende bepalingen	45
6.3.2. Paragraaf II Bestemmingsbepalingen	45
7. Uitvoerbaarheid	47
7.1. Economische uitvoerbaarheid	47
7.1.1. Financiële haalbaarheid	47
7.1.2. Planschade	47
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.3. Waarborg	49

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De familie van der Arend heeft jarenlang een melkveebedrijf geëxploiteerd aan de Voorhaakdijk 2 te Woerdense Verlaat. Deze locatie wordt verkocht en de familie van der Arend emigreert naar Frankrijk om daar een melkveehouderij te gaan exploiteren. Tevens is er perceel agrarische cultuurgrond met een schuur in eigendom aan de Bosweg 1b, daarnaast is er een 2^e perceel agrarische cultuurgrond zonder opstal en een bosperceel met de bestemming natuur in eigendom aan de Bosweg.

De heer van der Arend is voornemens om in ruil voor de herbestemming van de schuur op de Bosweg 1b, nieuwe natuur op deze locatie te ontwikkelen.

De families van den Bosch en van der Arend zijn voornemens drie nieuwe landgoederen te stichten op een locatie aan de Bosweg in Woerdense Verlaat, gemeente Nieuwkoop. De vorming van het landgoed staat los van de agrarische activiteiten van de beide melkveebedrijven. De vorming van het landgoed staat procedureel los van de beoogde ontwikkeling aan de Bosweg 1b, wel is er een grote mate van overlap gelet op de beoogde natuurontwikkeling. De landgoederen worden op circa 100 meter afstand westelijk van de Bosweg 1b gerealiseerd.

Behoud en versterking van bestaande natuurelementen, rust, groen, ruimte en landelijk wonen dienen als trefwoorden voor de ontwikkeling van de nieuwe natuur aan en nabij de Bosweg 1b.

De beoogde locatie voor de landgoederen en het plangebied voor onderhavige bestemmingswijziging liggen aan de Bosweg in Woerdense Verlaat. Op onderstaande luchtfoto is de beoogde locatie van de landgoederen als 1 vlak rood omlijnd. De locatie van de schuur en het perceel cultuurgrond zijn groen omlijnd.



Afbeelding 1. Overzicht beoogde locatie (bron: Google-Earth)

Voor de ontwikkeling van deze nieuwe natuur in combinatie met het herbestemmen van de schuur naar woondoeleinden is door de heer van der Arend een principeverzoek ingediend.

Op 10 december is hier door de heer van der Arend een aanvulling op gegeven. In haar schrijven van 23 februari 2010 geeft de gemeente aan dat zij betreffende "het omzetten van gronden met de bestemming "agrarisch" naar de bestemmingen "wonen", "water" en "natuur" en tevens de herbestemming van de bestaande schuur als woning op het perceel Bosweg 1 b te Woerdense Verlaat" een positief standpunt heeft ingenomen.

1.2. Locatie plangebied

De beoogde locatie in kwestie is gelegen aan de Bosweg 1b te Woerdense Verlaat. Het omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Nieuwkoop, sectie G, nummer 236. Het gebied kan omschreven worden als een agrarisch gebied, echter met in toenemende mate steeds meer burgerwoningen met bestemming woondoeleinden gelegen tussen de agrarische bedrijven.



Afbeelding 2. Locatie perceel (bron: Kadaster)

1.3. Vigerende plannen

Het betreffende perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "landelijk gebied" van de gemeente Nieuwkoop welke op 29 september 2005 vastgesteld is door de raad en goedgekeurd door GS op 25 november 2005. De beoogde locatie is bestemd als "agrarisch gebied in een open landschap". Het westelijk gelegen bosje is reeds bestemd als "natuur". Het gehele gebied direct ten noorden van het plangebied is bestemd als "natuurgebied".



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: gemeente Nieuwkoop)

Dit perceel is bestemd voor:

- Ter plaatse van de bestemming “agrarijsch gebied in een open landschap” voor grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven. Daarnaast zijn percelen met bovenstaande bestemming bestemd voor de ontwikkeling van ecologische verbindingzones en tevens het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke openheid, alsmede de natuurlijke en de cultuurhistorische waarden.

De realisatie van een burgerwoning is niet mogelijk binnen de vigerende bestemming.

1.4. Inhoud en leeswijzer

Het bestemmingsplan “Natuurontwikkeling Bosweg 1b te Woerdense Verlaat 2010” is vervat in:

- de verbeelding;
- de regels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat verder vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten weergegeven alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

- Hoofdstuk 2 geeft weer welk beleid van hogere overheden rekening gehouden moet worden.
- Hoofdstuk 3 beschrijft plan.
- Hoofdstuk 4 beschrijft omgeving;
- Hoofdstuk 5 omvat de onderzoeken die hebben plaatsgevonden naar de milieu- en andere relevante aspecten;
- Hoofdstuk 6 worden de regels toegelicht;
- Hoofdstuk 7 worden uitspraken gedaan m.b.t. de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleid

2.1. Rijksbeleid

Nota ruimte – Ruimte voor Ontwikkeling

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

‘Ruimte voor ontwikkeling’ is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het Rijk echter focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. De uitwerking moet op gebiedsniveau plaatsvinden om maatwerk te kunnen verrichten. Het Rijksbeleid is verwoord in het streekplan Zuid-Holland Oost.

2.2. Provinciaal Beleid

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland”, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Provinciale structuurvisie

In ‘Visie op Zuid-Holland’ staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik.

De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De landbouw is de drager van het landelijk gebied in de provincie. Schaalvergroting, markt- en prijsontwikkelingen en veranderingen in productietechnieken hebben invloed op het ruimtegebruik van deze sector. Verder zijn de ontwikkelingen op de grondmarkt en in het waterbeheer van grote invloed op economische ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw. Veranderingen in de landbouwproductie hebben effect op de rol die de landbouw speelt op het gebied van natuur. Via bescherming van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en verdere realisering van de Ecologische Hoofdstructuur wil Zuid-Holland deze trend ombuigen. Er zijn al gunstige resultaten te zien in de grotere projecten nieuwe natuur.

Een belangrijke ambitie van de provincie in het landelijk gebied is het ontwikkelen van vitale en waardevolle landschappen en deze ook behouden. De leefbaarheid in het landelijk gebied is over het algemeen goed. Voor behoud van de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied is het behouden van de bestaande hiërarchie van de kernen belangrijk, naast het bieden van ruimte voor gebiedsgebonden economische ontwikkeling, zoals landbouw, recreatie en toerisme.

In de grote landschappen wordt de nadruk gelegd op klimaatbestendigheid met de belangrijkste dragende functies: landbouw en natuur. De grote landschappen hebben ieder hun eigen ontstaansgeschiedenis en daarmee hun eigen kwaliteiten. Openheid, rust, stilte, duisternis en landschappelijke diversiteit zijn belangrijke kenmerken. Bescherming en ontwikkeling van deze landschappelijke kernkwaliteiten staan centraal.

Een belangrijke ambitie van de provincie in het landelijk gebied is het ontwikkelen van vitale en waardevolle landschappen en deze ook behouden

Versterking van de landschappelijke kwaliteit richt zich globaal op de vier kernkwaliteiten die benoemd zijn in de Voorloper Groene Hart: landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter (inclusief de strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust & stilte. De versterking van het landschap wordt gecombineerd met de ruimtelijke uitwerking van de kernopgaven die zijn vastgelegd in het Provinciaal Waterplan: waarborgen waterveiligheid, realiseren mooi en schoon water, ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening en realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het gebied Nieuwkoop / De Venen is een staalkaart van de geschiedenis van het Groene Hart. Een groot deel van het gebied Nieuwkoop / De Venen is onderdeel van het Groene Hart en bestaat uit een combinatie van veenweidelandschap, plassen- en moeraslandschap en droogmakerij, met markante overgangen hiertussen. Er zijn duidelijke contrasten tussen, maar deels ook mengvormen van, landbouw, recreatie/toerisme en natuur. Het gebied straalt rust én dynamiek uit en is waterstaatkundig een ingenieus samenhangend geheel.

Enkele belangrijke aspecten van het gebied Nieuwkoop / De Venen:

- In de Venen zijn er in de planperiode diverse ontwikkelingen met ruimtelijke effecten aan de orde zoals herstructurering en transformatie glastuinbouw, nieuwe woningbouw en natuurontwikkeling.
- Transformatiegebied rond de noordwestelijke bovenlanden langs de Amstel en het Aarkanaal. Deze hebben een verstedelijkt karakter met veel glastuinbouw waarvan een gedeelte aan herstructurering toe is. Deze transformatie en herstructurering moeten aangegrepen worden voor een landschappelijke kwaliteitsslag, mogelijk met een kwaliteitssprong in het woonaanbod.
- De glastuinbouw is in Nieuwkoop/De Venen georiënteerd op de greenport Aalsmeer.
- Aan de noordoostgrens van het deelgebied is een gave overgang tussen droogmakerij en bovenland herkenbaar. Hier geldt een op behoud gerichte aanpak.
- De herinrichting van de oude glastuinbouwlocatie Noordse Buurt tot een natuurgebied. Deze locatie heeft veel verouderde glasopstanden. Om deze transformatieopgave te realiseren zijn enkele bebouwingscontouren rond de Nieuwkoopse kernen vergroot en is het glastuinbouwgebied Nieuw Amstel in oostelijke richting uitgebreid. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om 430 extra woningen te realiseren en 59 hectare bruto glas. Afgezien van de bouwbeperkingen die in dit gebied gelden binnen de 20KE-contour van Schiphol, moeten de bouwplannen getoetst worden op hun landschappelijke kwaliteit en vergezeld gaan van een beeldkwaliteitsplan.
- De polder Nieuwkoop is een diepe droogmakerij met een urgente wateropgave. Zij ligt als diepe put in het landschap en heeft daardoor last van (brakke) kwel, deels veroorzaakt door wegzijging uit de directe omgeving. In Polder Nieuwkoop kan de aanzuigende werking op de naastgelegen Nieuwkoopse Plassen mogelijk worden beperkt door peilopzet in combinatie met functieverandering. De inlaatbehoefte van de Nieuwkoopse Plassen kan sterk verminderen door het peilregime in de plassen en directe omgeving te flexibiliseren en door het glastuinbouwgebied Noordse Buurt te saneren. Daarnaast is dit gebied aangewezen als prioritair gebied afremmen bodemdaling. In het kader van de Voorloper Groene Hart is voorgesteld om via een gebiedsproces op regionale schaal te zoeken naar oplossingen; deze opgaven dienen dan ook zoveel mogelijk samengenomen te worden en op regionale schaal gezien. Het voornemen van de transformatie van de Noordse Buurt kan in dit proces betrokken worden.

Door de provincie wordt gestreefd naar het ontwikkelen van nieuwe groene functies. Financiering is vaak een probleem. Door een bebouwingsfunctie mogelijk te maken kan het aantrekkelijk worden om een groen(blauw)e ontwikkeling ter hand te nemen. In gebieden aansluitend op de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur zijn er onder voorwaarden mogelijkheden voor het ontwikkelen van bebouwingsfunctie. Dit geldt ook voor nieuwe buitenplaatsen (woongebieden met een relatief lage woningdichtheid en met veel groen, veelal gelegen aan de rand van stedelijk gebied).

Het beleidskader voor nieuw rood voor groen constructies van de provincie Zuid-Holland is gericht op het verbeteren van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Hierbij geldt dat er compensatiewoningen gebouwd kunnen worden, waarbij als tegenprestatie een substantiële verbetering van de in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap moet plaatsvinden of investeringen in de recreatieve mogelijkheden én sanering van niet passende functies die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Het beleidskader is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Het rijk en de provincie kennen financieringsproblemen bij het realiseren van de gewenste groenstructuren; de provincie wenst daarom het zogenaamde principe van “rood voor groen” (de rode functie woningbouw betaalt de groene functie natuur) te ondersteunen; particuliere investeringen brengen de natuurdoelstellingen dichterbij.

De provincie streeft in het landelijk gebied naar leefbaarheid en het in stand houden van de bestaande landschappelijke waarden; de landbouw kan in haar traditionele vorm niet meer alleen drager van het landschap zijn, daarvoor is verbreding van die landbouw of zijn nieuwe partners nodig. Op grond van deze uitgangspunten wenst de provincie Zuid-Holland nieuwe initiatieven actief te stimuleren. Reden waarom ook particuliere initiatieven die de provinciale natuurdoelstellingen nastreven moeten worden gestimuleerd. Particuliere initiatieven dienen te voldoen aan de bovenstaande uitgangspunten en zo tot een verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteit te leiden.

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen.

Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren

Er mag in beginsel geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren plaatsvinden. Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken.

In afwijking van het voorgaande kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren de onder andere nieuwe bebouwing ten behoeve van een rood voor groen constructie mogelijk maken

Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- een substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving door investeringen;
- sanering van niet-passende functies die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals bedrijfsterreinen of terreinen met opslag in de openlucht;

- er worden niet meer woningen of andere functies toegestaan dan noodzakelijk is om te voldoen aan het gestelde onder a en b;
- de nieuwe functies brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven en
- voor zover de locatie is gelegen in een rijksbufferzone, moeten voor het toepassen van 'rood voor groen' aanwijzingen zijn gegeven in de provinciale structuurvisie of in een intergemeentelijke structuurvisie.

2.3. Gemeentelijk beleid

De Bosweg gelegen in de Woerdense verlaat valt onder de gemeente Nieuwkoop. Gemeente Nieuwkoop heeft binnen het bestemmingsplan "Landelijk gebied" de gewenste ontwikkelingen aangegeven voor het beoogde gebied.

Als uitgangspunt voor de planvorming wordt gewerkt naar de provinciale richtlijnen en zal er rekening worden gehouden met de door de gemeente Nieuwkoop gewenste ontwikkelingen voor het beoogde gebied.

Instandhoudingsplan Nieuwkoopse Plassengebied

In het Instandhoudingsplan Nieuwkoopse Plassengebied (november 1991) heeft de gemeente Nieuwkoop de gewenste ontwikkeling aangegeven ten aanzien van voornoemd gebied. Het beleid is gericht op instandhouding en ontwikkeling van natuur en landschap in een evenwichtige samenhang met de overige sociaaleconomische belangen.

Bij het opstellen van het instandhoudingsplan heeft onder meer overleg plaatsgevonden met alle bij dit gebied betrokken instanties. Het plan kan daarmee als basis en toetsingskader voor een gecoördineerde en doelgerichte besturing, bestemming en inrichting van het Nieuwkoopse Plassengebied, worden beschouwd.

Bestemmingsplan "Landelijk Gebied"

De beoogde locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "landelijk gebied" van de gemeente Nieuwkoop welke op 29 september 2005 vastgesteld is door de raad en goedgekeurd door GS op 25 november 2005. De beoogde locatie is bestemd als "agrarisch gebied in een open landschap". Het westelijk gelegen bosje is reeds bestemd als "natuur". Het gehele gebied direct ten noorden van het plangebied is bestemd als "natuurgebied".



Afbeelding 4. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: gemeente Nieuwkoop)

Herijkt Plan de Venen (2007)

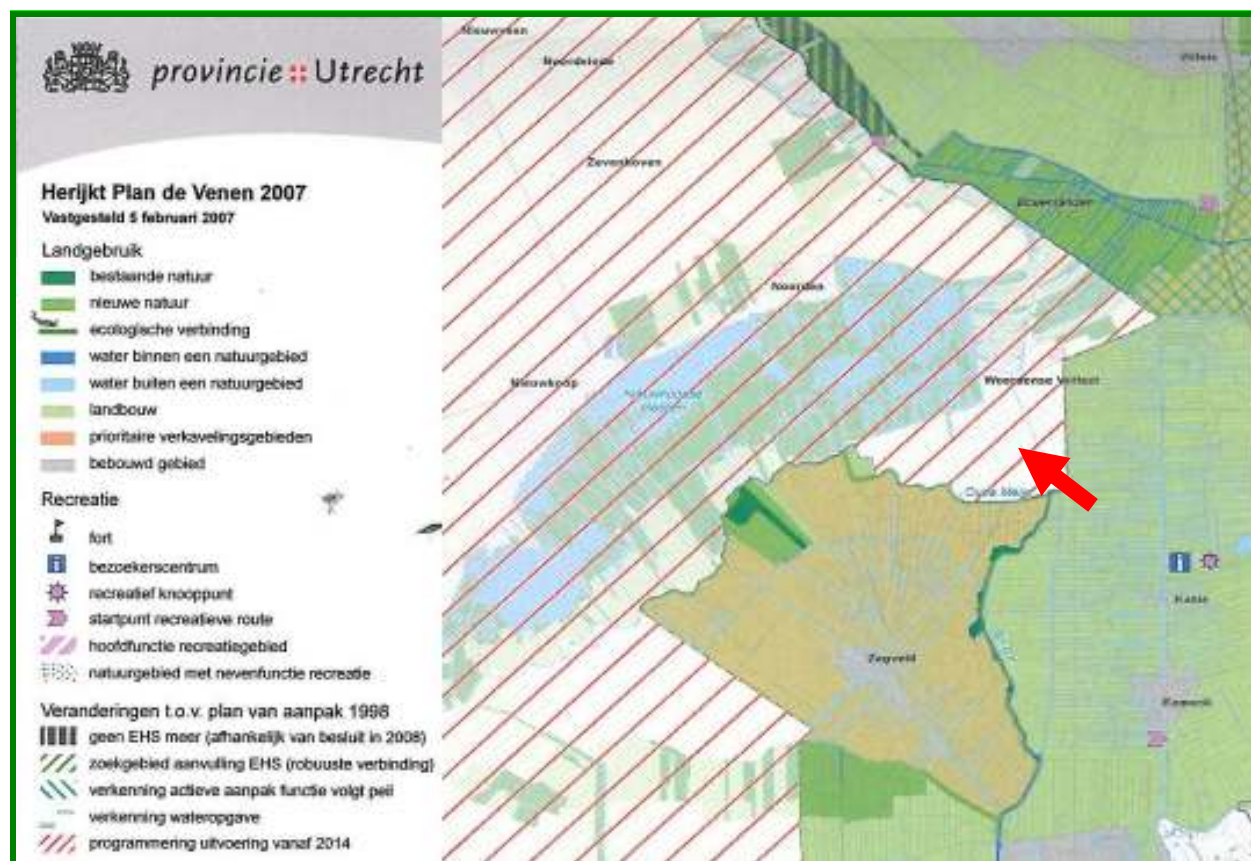
Voor de uitwerking van de stimuleringsprojecten uit de Nadere Uitwerking Groene Hart (plan van aanpak ROM-beleid) en het Strategisch Groenproject "Vinkeveen - Nieuwkoop" uit het SGR, is het project "Plan de Venen (1998)" opgestart. Dit plan heeft tot doel op basis van een samenwerking tussen rijk, provincies en andere belanghebbenden, te komen tot een omvangrijk kerngebied (Nieuwkoopse Plassen - Vinkeveense Plassen) voor natuur en recreatie.

Naar aanleiding van een evaluatie in 2004 heeft een herijking van het plan plaatsgevonden. Belangrijkste punt van de evaluatie was dat de uitvoering versterkt moest worden. Inmiddels is het plan in 2007 herzien.

Belangrijk kader is het Ontwikkelingsprogramma Groene Hart, waarin een ontwikkelingsrichting voor het Groene Hart is uitgewerkt. De Venen is hierin benoemd tot icoon en dient een voorbeeld te zijn voor de uitvoering in het Groene Hart. Belangrijk voor de Venen is de uitwerking van het veenweidebeleid, waarin wateropgave en bodemdaling aanleiding vormen tot een herziene ruimtelijke opgave.

Voor de beoogde locatie is binnen het Herijkt Plan de Venen aangegeven dat de programmering van de uitvoering is opgeschort tot 2014. Tot en met 2013 is er van overheidswege voor het gebied niks gepland.

Wel is binnen het Herijkt Plan de Venen, in de directe omgeving van de beoogde locatie, een recreatief punt aangewezen. Het betreft een recreatief knooppunt bij Woerdense Verlaat. Hierbij zou met de ontwikkeling van nieuwe natuur uitstekend kunnen worden aangesloten.



Afbeelding 5: plankaart Herijkt Plan de Venen (bron: Stichting Ontwikkeling de Venen)

Gemeentelijke structuurvisie Nieuwkoop 2040

De gemeente Nieuwkoop beschrijft haar eigen (toekomstige) gemeenschap als een groene, dynamische en op duurzaamheid gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied. Nieuwkoop is in 2040 een duurzame gemeente die op zijn eigen manier sterk bijdraagt aan een mooi en vitaal Groene Hart. Daarbij richt de gemeente zich op kansrijke thema's voor de toekomst: rust, groen en ruimte voor de stedeling, duurzaamheid en het uitbouwen van het netwerk van de Hollandse Plassen.

Binnen de regionale dynamiek kan Nieuwkoop haar eigen toekomst vormgeven en een positieve bijdrage leveren aan haar omgeving. Door de lagenbenadering te volgen wordt Nieuwkoop een logisch onderdeel van haar omgeving. Vanuit haar ontstaansgeschiedenis en regionale positie ontstaat een vanzelfsprekende driedeling. Binnen deze driedeling is het plangebied aangewezen als:

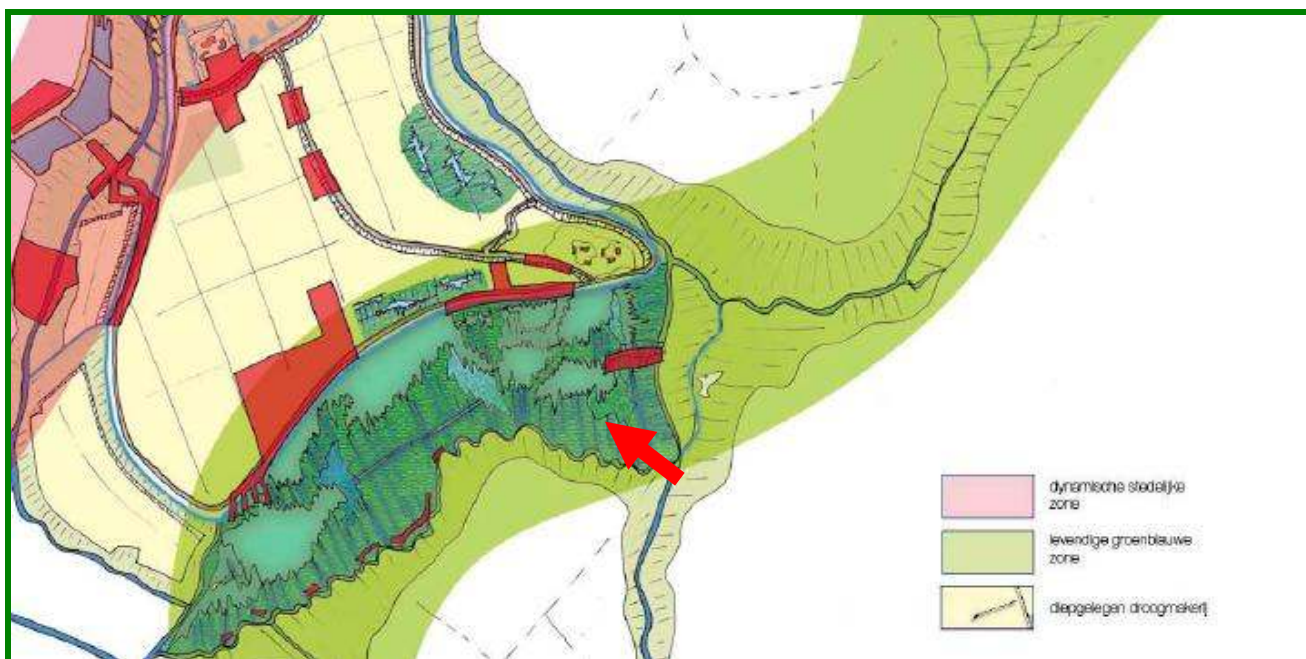
- Levendige, meer ecologische zone in het zuidoosten, gekoppeld aan de Nieuwkoopse Plassen, de EHS en de Natte As/ Groene Ruggengraat en gericht op natuurontwikkeling en extensieve recreatie.

Het deelgebied Nieuwkoopse plassen van de gemeente kenmerkt zich door de aanwezigheid van (water-)natuur, recreatie, wonen aan het water. Wonen en werken in dit gedeelte van de gemeente zijn verknoopt aan recreatie en toerisme (wandelen, fietsen, vissen, kanoën). De natuur en de recreatieve en toeristische voorzieningen zullen een trekpleister zijn voor de eigen bevolking, maar ook voor die van ver daarbuiten. Voorwaarde is dat het gebruik de natuur niet verstoort en het gebied voor de recreatie passend ontsloten wordt en er voldoende parkeergelegenheid is.

De Nieuwkoopse Plassen zijn in 2040 een natuurgebied van formaat waar ook sommige passende vormen van extensieve recreatie plaatsvinden. Hier kun je de Natte As door Nederland van heel dichtbij meemaken.

Naast de Nieuwkoopse Plassen zelf zijn de Meije graslanden van grote waarde. De afstemming en samenwerking met de provincies Utrecht en Zuid-Holland in het kader van het Venenproject en de Meijegraslanden is belangrijk. Hier zal ook het beheerplan Nieuwkoopse Plassen (Natura 2000), dat binnen enige jaren opgesteld wordt, een rol spelen. De omslag naar meer toerisme en recreatie en naar natuurontwikkeling en verbreding van de agrarische sector biedt kansen voor nieuwe vormen van werkgelegenheid.

De gemeente wil in overleg met het waterschap en de gebruikers, de wateropgaven in het kader van de waterkwaliteit en de berging waar mogelijk invullen in combinatie met andere thema's, zoals bijvoorbeeld recreatie of wonen. De functiecombinaties leiden tot synergie en er ontstaan tevens kostendragers voor de realisatie van deze structuurvisie. Verder zal de structuurvisie een belangrijke basis zijn voor het nog op te stellen waterstructuurplan. De verdroging van de Nieuwkoopse plassen door wegzijging (door de grond wegstromen) naar de droogmakerijen moet worden beperkt, bijvoorbeeld door bufferzones rond de plassen. Onderhavige plangebied is aangewezen voor een dergelijke bufferzone.



Afbeelding 6: uitsnede kaart Gemeentelijke structuurvisie Nieuwkoop 2040 (bron: gemeente)

Onderhavige ontwikkeling van nieuwe natuur sluit aan op bovenstaand gemeentelijk beleid welke verwoord is in de structuurvisie. Na realisatie is het een versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast kan er na wijziging van de agrarische bestemming, zonder problemen door het waterschap een bufferzone gecreëerd worden, welke de verdroging van de Nieuwkoopse Plassen moet tegengaan.

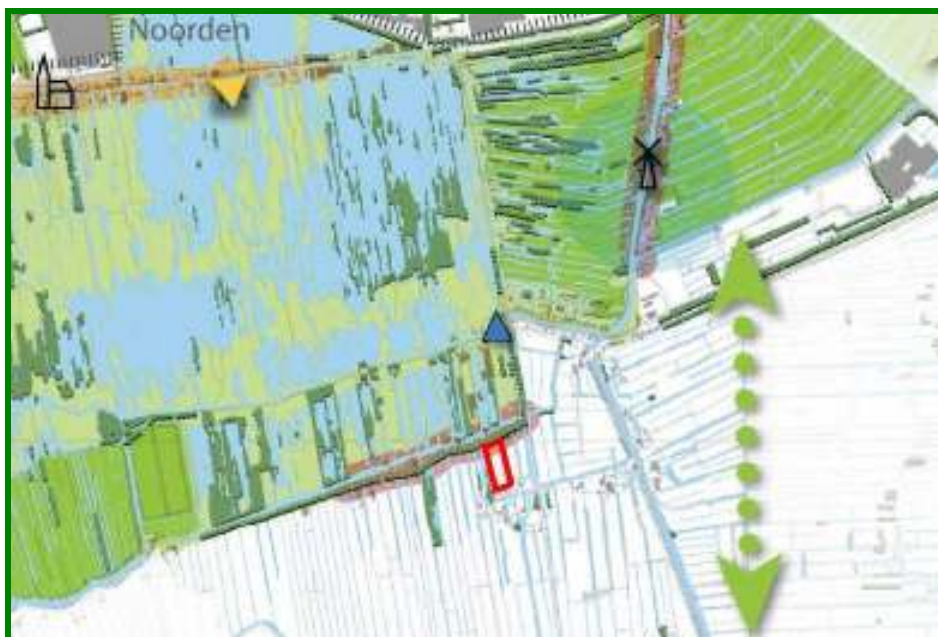
Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan is een integraal plan en besteedt aandacht aan diverse aspecten van het landschap, uiteenlopend van de ontstaansgeschiedenis en haar cultuurhistorische waarden tot het huidige gebruik. Na een analyse van de landschapskwaliteiten en het inventariseren en afstemmen van de diverse beleidskaders is een visie ten aanzien van de gewenste landschapsontwikkeling en landschapskwaliteit opgesteld

Het belangrijkste doel van het landschapsontwikkelingsplan is om binnen het kader van de visie particulariseren, instanties en gemeenten te stimuleren om initiatieven te nemen voor landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied. Hierbij staat het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit voorop.

Bij de veranderingsprocessen dient er aandacht te blijven voor de huidige landschappelijke afwisseling van het gebied. Langs de Kromme Mijdsrecht en de Meije komen prachtige bebouwingslinten voor, met als ruimtelijke context een open landschap. Doelstelling vanuit het project de Meijegraslanden is dat de natuur zich kan ontwikkelen, de waterkwaliteit verbetert en verdroging in en rond de Nieuwkoopse plassen wordt tegengegaan. Gestreefd wordt naar rietlanden, bloemrijk grasland, open water en vochtig schraalland met een natuurlijke fluctuatie in het waterpeil. Langs de Meije is de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen mogelijk in combinatie met waterberging en/of natuurontwikkeling, mits de bebouwing van het landgoed zich verhoudt tot het kleinschalige bebouwingslint. Feitelijk wordt bij de gewenste ontwikkeling in de omgeving aangesloten door

onderhavige rood voor groen ontwikkeling. In ruil voor de ontwikkeling van nieuwe natuur mag er een beperkte rode ontwikkeling plaats vinden. In dit specifieke geval echter is er al een schuur aanwezig, welke bestemd zal worden voor woondoeleinden.



Afbeelding 7. Uitsnede kaart landschapsontwikkelingsplan (bron: Brons & partners)

Op bovenstaande kaart behorende bij het landschapsontwikkelingsplan in onderhavige plangebied aangemerkt als behoud en ontwikkeling van ecologische verbindingzones, alsmede het behoud van de karakteristieke bebouwingslinten langs natuurlijke rivieren.

Gelet op bovenstaande sluit de ontwikkeling van één nieuwe woonbestemming in ruil voor de ontwikkeling van nieuwe natuur langs de Meije in combinatie met de waterberging, aan bij de visie welke in het landschapsontwikkelingsplan is verwoord.

2.4. Toetsing aan beleid

Provinciale Structuurvisie

Middels de beoogde ontwikkeling kan er voldaan worden aan een belangrijke ambitie van de provincie, namelijk het ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen in het landelijk gebied.

Daarnaast is er in de polder Nieuwkoop is een urgente wateropgave. De polder ligt als diepe put in het landschap en heeft daardoor last van (brakke) kwel, deels veroorzaakt door wegzijging uit de directe omgeving. Het hoogheemraadschap is van mening dat karakteristieke scherpe overgangen tussen “natte” en “droge” functies vanuit waterhuishoudkundige oogpunt nadelen hebben. Waar functies als natte natuur en agrarisch gebied aan elkaar grenzen (zoals bij “De Haeck” en polder Achttienhoven), ontstaan rond de grens risico’s voor realisatie van de gewenste grond- en oppervlaktewaterregimes en ongewenste uitwisseling van (grond)water. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft voor het gebied Woerdense Verlaat en Zegveld een watergebiedsplan opgesteld. Onderhavige ontwikkeling sluit prima aan bij het watergebiedsplan en kan hierdoor een positieve bijdrage leveren aan een van de provinciale aandachtspunten.

Door de provincie wordt gestreefd naar het ontwikkelen van nieuwe groene functies. Financiering is vaak een probleem. Door een bebouwingsfunctie mogelijk te maken kan het aantrekkelijk worden om een groen(blauw)e ontwikkeling ter hand te nemen. In de huidige situatie is dit gelet op het standpunt van het kabinet nog actueler. In gebieden aansluitend op de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur zijn er onder voorwaarden mogelijkheden voor het ontwikkelen van bebouwingsfunctie. Dit geldt ook voor nieuwe buitenplaatsen (woongebieden met een relatief lage woningdichtheid en met veel groen, veelal gelegen aan de rand van stedelijk gebied).

Onderhavige ontwikkeling van nieuwe natuur in ruil voor de bestemmingswijziging van de schuur past binnen dit streefbeeld van de provincie. Hierdoor wordt het mogelijk om nieuwe natuur te creëren welke zal bijdragen aan de versterking en het behoud van het gebied Nieuwkoop / De Venen.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Er mag in beginsel geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren plaatsvinden. Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. In afwijking van het voorgaande is bepaald dat bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren onder andere nieuwe bebouwing ten behoeve van een rood voor groen constructie mogelijk kunnen maken.

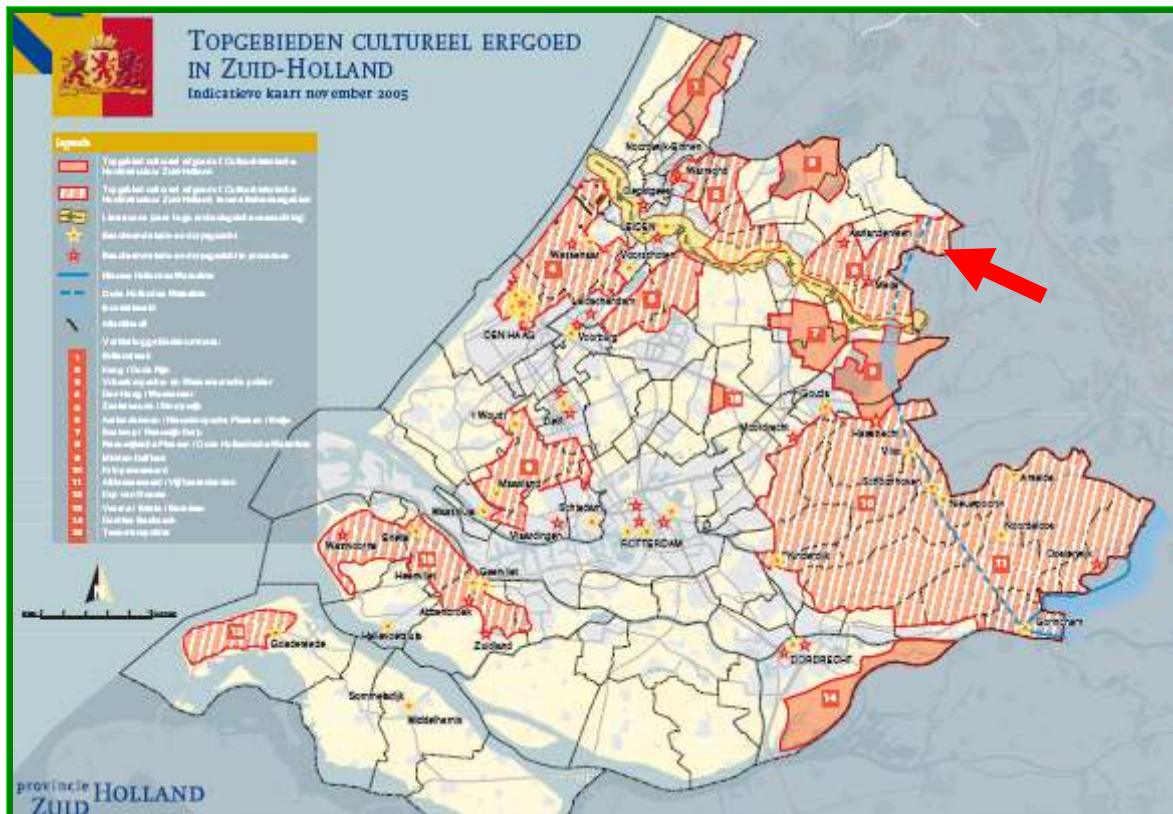
Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden, aan deze voorwaarden kan voldaan worden. In deze toelichting wordt een en ander uitgebreid beschreven.

In ruil voor de bestemmingswijziging van de schuur naar woondoeleinden zal er nieuwe natuur ontwikkeld worden, welke een substantiële verbetering betekent van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water en landschap.

Overig Provinciaal beleid

De beoogde locatie is op de kaart topgebieden cultureel erfgoed in Zuid-Holland, behorende bij de nota regels voor ruimte, aangemerkt als "Topgebied Cultureel Erfgoed cf. Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, tevens Belvédèregebied".

Het gebied Nieuwkoop-Harmelen wordt als volgt omschreven: "Het gebied is een veenontginningslandschap van Europese betekenis. Het is een schoolvoorbeeld van het typisch Hollands-Utrechtse cope-ontginnings-landschap (12^e en 13^e eeuw) en tegelijk het grootste aaneengesloten voorbeeld ervan in Nederland." Het betreft hier dan ook een zeer waardevol gebied.



Afbeelding 8: Kaart topgebieden cultureel erfgoed in Zuid-Holland (bron: Provincie Zuid-Holland)

Belangrijke fysieke dragers, van toepassing op de polder Achttienhoven:

- De zeer grote openheid van het landschap t.o.v. de dichte lintbebouwing (met name in de Meijepolder).
- De hoofdstructuur van de cope-ontginningen, dat wil zeggen de ontginningsassen, de perceelrichtingen en –vormen.
- Karakteristieke elementen als weteringen, landscheidingkaden, strokenverkaveling en smalle polderwegen omzoomd door knotwilgen.

Aangegeven is in de nota dat de ontwikkeling van de agrarische sector in samenhang met de ontwikkeling van het agrarisch cultuurlandschap en de aanwezige waarden centraal staat. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen moeten binnen dit centrale uitgangspunt passen.

Bij onderhavige ontwikkeling zal met de genoemde fysieke dragers rekening worden gehouden en zal er voor worden zorg gedragen dat de karakteristieke elementen van het gebied gewaarborgd dan wel versterkt worden. Op deze wijze blijft een zeer waardevol en kenmerkend gebied voor de toekomst behouden.

In de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland zijn de milieubeschermingsgebieden voor stilte en voor grondwater vastgelegd. De locatie is aangewezen als “milieubeschermingsgebieden voor stilte”. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen in beginsel niet leiden tot aantasting van deze gebieden, structurele verstoringen moeten worden voorkomen. De te ontwikkelen natuur zal zich voornamelijk richten op het karakteristieke open veenlandschap ter plaatse en het tegenover en naastgelegen natuurgebied in de zin van waterrijk “bos”. Er zal gekozen worden voor open (gras)landschap ingericht als nat, schraal en bloemrijk grasland. Dit gedeelte zal zeer extensief beheerd worden en er

zal in het bijzonder aan weidevogelbeheer worden gedaan. Er worden verder geen activiteiten ontwikkeld welke de stilte in het gebied zullen aantasten. Door de ontwikkeling van extra weidevogelgebied zal het stiltegebied eerder gewaarborgd en versterkt worden dan aangetast.

Toetsing aan gemeentelijk en overig beleid

De gemeente Nieuwkoop is in zijn geheel gelegen binnen het plangebied van “Herijkt Plan de Venen”. Zodoende is ook de beoogde locatie voor de ontwikkeling van een woning en nieuwe natuur gelegen binnen “Herijkt Plan de Venen”. Voor de beoogde locatie is binnen het Herijkt Plan de Venen aangegeven dat, de programmering van de uitvoering is opgeschort tot 2014. Tot en met 2013 is er van overheidswege voor het gebied niks gepland.

De Venen vormt een belangrijk onderdeel van het Nationaal landschap Groene Hart.

De kernkwaliteiten zijn volgens de nota ruimte:

- grote mate van openheid;
- strokenverkaveling met hoog percentage water-land;
- veenweidekarakter;
- open veenplassen;
- (besloten oeverwal met vele buitenplaatsen).

Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van dit nationale landschap die significante negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuur zijn niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven beschikbaar zijn en er geen sprake is van redenen van groot openbaar belang.

De beoogde ontwikkeling van nieuwe natuur heeft juist positieve gevolgen voor de natuur, deze draagt namelijk bij aan het behoud en de versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en kenmerken.

Wat betreft het instandhoudingsplan Nieuwkoop's plassengebied kan men stellen dat het (toekomstige) beleid zich zal richten op instandhouding en ontwikkeling van natuur en landschap in een evenwichtige samenhang met de overige sociaaleconomische belangen.

Concreet word met de uitvoering van de beoogde plannen de volgende doelstellingen met betrekking tot de natuur- en landschapswaarden bereikt:

- behoud van de landschappelijke diversiteit. Hieronder moet ook worden verstaan het behouden van de afwisseling van de verschillende beheersdoeltypen als rietland, schraalland, grasland en open water;
- geologische, geomorfologische en cultuurhistorische waardevolle structuren en elementen dienen in stand te worden gehouden;
- de bodenvormende processen die bepalend zijn voor de kenmerkende flora en fauna, moeten in stand worden gehouden of mogelijk worden gemaakt;
- de ecologische relaties in het plassengebied en met de omliggende gebieden dienen versterkt te worden (opheffen ecologische barrières).

Onderhavige ontwikkeling sluit aan op het gemeentelijke beleid welke verwoord is in de structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan. De ontwikkeling van nieuwe natuur is een versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Betreffende het landschapsontwikkelingsplan kan gesteld worden dat er aangesloten wordt bij de doelstelling voor onderhavig gebied. Onderhavig plangebied is aangemerkt binnen het landschapsontwikkelingsplan als behoud en ontwikkeling van ecologische verbindingzones, alsmede het behoud van de karakteristieke bebouwingslinten langs natuurlijke rivieren.

Daarnaast kan door de ontwikkeling van nieuwe natuur, er een bufferzone gecreëerd worden langs de Bosweg waardoor verdere verdroging van de Nieuwkoopse plassen kan worden tegengegaan, één van de doelstellingen van het landschapsontwikkelingsplan.

3. Ontwikkeling

Door de provincie wordt gestreefd naar de ontwikkeling van nieuwe groene functies. Echter, financiering is hierbij vaak een probleem. Door een bebouwingsfunctie (woning in een reeds aanwezige schuur) mogelijk te maken kan het aantrekkelijk worden voor particulieren om een groen(blauw)e ontwikkeling ter hand te nemen. De provincie wenst daarom het zogenaamde principe van “rood voor groen” (de rode functie woningbouw betaalt de groene functie natuur) te ondersteunen; particuliere investeringen brengen hierdoor de realisatie van de beoogde natuurdoelstellingen van de provincie en het rijk dichterbij.

De Initiatiefnemer is voornemens om, gelet op bovenstaande 14.640 m² nieuwe natuur te ontwikkelen, bestaande uit een groene en een blauwe ontwikkeling, aan de Bosweg 1b te Woerdense Verlaat. Hierbij zal conform de bedoeling van de provincie en het rijk, de groen(blauw)e ontwikkeling, financieel mogelijk gemaakt moeten worden door de rode functie woningbouw. In ruil voor de ontwikkeling van de nieuwe natuur zal er in een reeds bestaande schuur op de locatie Bosweg 1b te Woerdense Verlaat een woning worden ontwikkeld.



Afbeelding 9. Plangebied en bestaande schuur (bron: Ars Virens)

De nieuwe natuur zal zeer extensief beheerd worden door middel van begrazing/late maaidata. Er zal in het bijzonder aan weidevogelbeheer worden gedaan. Daar waar er voor deze vogels in het omringende natuurgebied of in de omringende gangbare graslandpercelen geen alternatief gebied te vinden is. Er zal nat, schraal en bloemrijk grasland ontwikkeld worden. Daarnaast worden er langs de aanwezige watergangen, natuurvriendelijke oevers aangelegd.



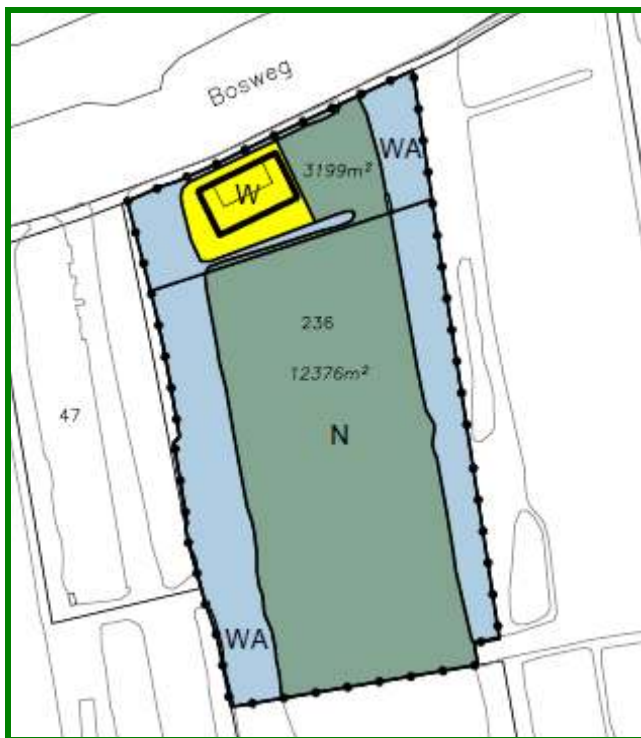
Afbeelding 10. Toekomstige nieuwe natuur (bron: Ars Virens)

Het voorste gedeelte van het perceel zal als overgangsgebied naar het achterliggende perceel natuur worden ontwikkeld. De inrichting zal bestaan uit een landelijke overgang van bestemming wonen/tuin naar natuur met eventuele hoogstamfruitbomen.



Afbeelding 11. Voorste gedeelte (bron: Ars Virens)

De ontwikkeling van de nieuwe natuur, alsmede de inrichting en het (toekomstige) beheer en behoud is in overleg met Natuurmonumenten tot stand gekomen. Minimaal 90 % van de te ontwikkelen natuur zal, conform de vereiste van het college van Burgemeester en Wethouders, worden overgedragen aan Natuurmonumenten.



Toekomstige eigendomsverdeling (bron: DLV)

Er zal in ruil voor de ontwikkeling van de nieuwe natuur een woning ontwikkeld worden in de bestaande schuur op de locatie. Deze schuur zal verbouwd worden om deze voor bewoning geschikt te maken. Betreffende maximale goot- en nokhoogte zal worden aangesloten bij het bestemmingsplan buitengebied. Evenals het maximale bebouwingspercentage en de inhoud van de nieuwe woning.

4. Omgevingsaspecten

Het plangebied is gelegen in de polder “Achtthhoven”. De Boschwetering, welke langs de Bosweg loopt, vormt een natuurlijke grens tussen de polder Achtthhoven en de daartegenover gelegen polder “Nieuwkoop en Noorden”.

Polder Achtthhoven kenmerkt zich als veenweidegebied en natuurgebied.

De beoogde locatie ligt aan de westzijde ingesloten naast een kleinschalig recreatief natuurgebied, hierin wordt verblijfsrecreatie uitgeoefend. Dit recreatieve gebied heeft treffende overeenkomsten in zich met het natuurgebied “de Haeck” welke aan de noordzijde ligt. Aan de oostzijde liggen enkele percelen grasland. Aan de zuidzijde liggen zowel agrarische objecten als burgerwoningen, aan het doodlopende einde van de Voorhaakdijk. Westelijk van het plangebied worden tevens op circa 100 meter afstand, 3 landgoederen ontwikkeld.





Afbeelding 12, 13, 14. Foto's van de omgeving (bron: Ars Virens)

Aan de noordzijde van het plangebied, over de Bosweg en Boschwetering, ligt natuurreervaat "De Haeck" welke eigendom is van en beheerd wordt door Natuurmonumenten. Dit is een zeer waardevol natuurgebied met een rijkdom aan planten- en vogelsoorten. Enkele percelen binnen dit gebied zijn privaat eigendom. Een voorbeeld hiervan is een perceel waarop verblijfsrecreatie wordt uitgeoefend dat ontsloten is op de Bosweg en slechts op enkele honderden meters van het plangebied ligt.

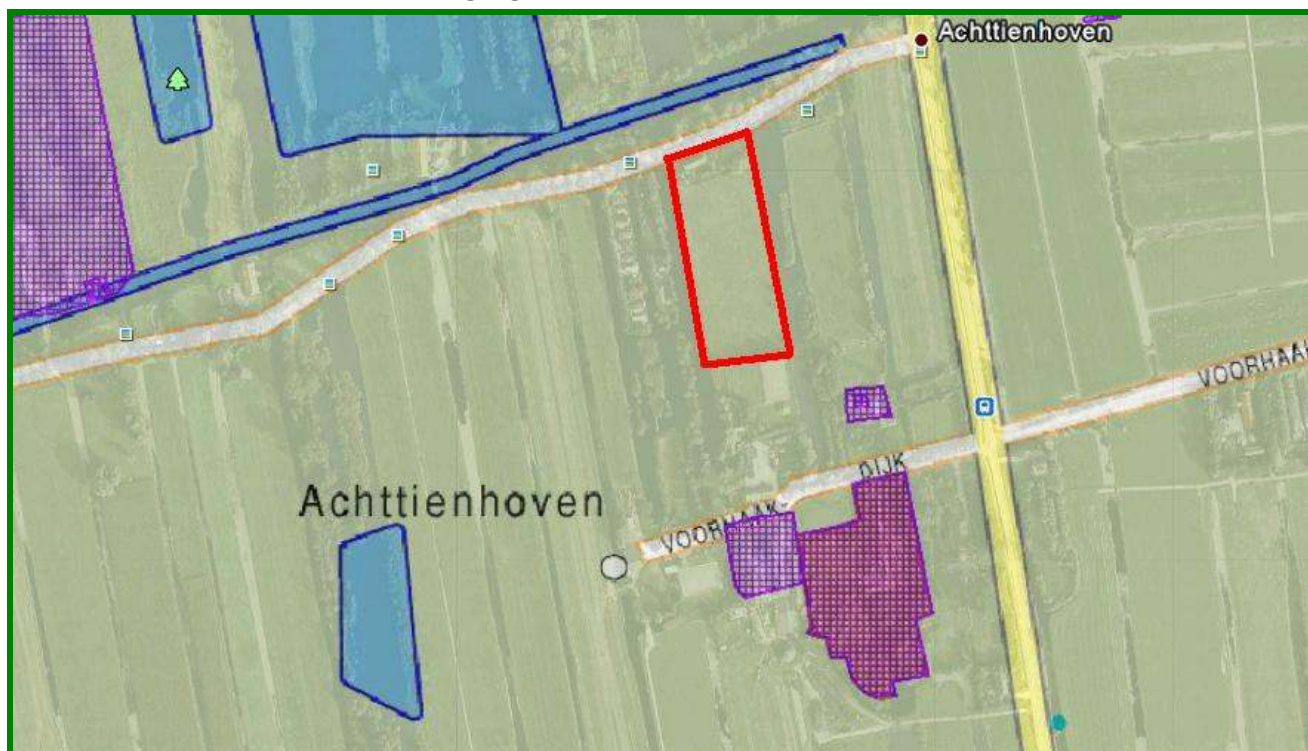
De Bosweg is bij recreanten zeer geliefd. Voetgangers en fietsers genieten in vrij grote getale van het mooie geschakeerde landschap.



Afbeelding 15. Foto van de Bosweg (bron: Ars Virens)

5. Uitvoeringsaspecten

5.1. Bodem en bodemverontreiniging



Afbeelding 16. Aandachtsgebieden bodem (bron: Bodemloket)

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De beoogde locatie is nu en in het verleden in gebruik geweest als grasland. Het projectgebied is niet aangemerkt met een beperking in de zin van de Wet bodembescherming. Volgens de informatie van het bodemloket zijn ter plaatse van het projectgebied geen historische activiteiten bekend.

Voor de wijziging van de bestemming naar “wonen” is aangegeven door de milieudienst dat conform artikel 8 van de Woningwet, een bodemonderzoek NEN 5740 te worden uitgevoerd. Artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn. Dit is voor de woning zodoende aan de orde.

Er is in opdracht van de heer P. van der Arend een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Bosweg 1b te Woerdense Verlaat. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van een indicatie van de kwaliteit van de grond en het ondiepe grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Ten behoeve van het onderzoek is op 4 juli 2010 een veldonderzoek uitgevoerd. Het opgeboorde materiaal is in het veld beoordeeld op textuur, (afwijkende) kleuren en zintuiglijk waarneembare verontreinigingen.

Daarnaast is voor de opgeboorde grond een olie-op-water-test gedaan: via dompeling van een met olie verontreinigd grondmonster in water ontstaat er een zichtbare film op het water. De grootte en de kleurschakering hiervan kunnen een indicatie zijn voor de mate van olieverontreiniging.

Tijdens de boorwerkzaamheden is zintuiglijk geen asbestverdachtmateriaal waargenomen in de bodem. Naast het aanwezige puinpad zijn er geen andere bijzonderheden in de bodem geconstateerd die kunnen duiden op een verontreiniging in de grond en/of het grondwater.

Op basis van de veldwaarnemingen en de analyseresultaten kan de bodemkwaliteit als volgt worden toegelicht:

Grond

Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen in de bodem waargenomen. Wel is vanaf de openbare weg tot de bebouwing op het perceel een met puin verhard pad aanwezig.

Analytisch zijn in het mengmonster van de bovengrond, ten opzichte van de achtergrondwaarde, verhoogde gehalten aan kobalt, kwik en lood aangetoond.

Analytisch zijn in het mengmonster van de ondergrond, ten opzichte van de achtergrondwaarde, verhoogde gehalten aan kobalt, kwik en lood aangetoond.

De licht verhoogde gehalten met zware metalen hangen vermoedelijk samen met het langdurig menselijk gebruik van het terrein. In de bebouwde omgeving met veenhoudende gronden worden regelmatig dergelijke gehalten aangetroffen.

Voor de volledigheid dient te worden vermeld dat bij analyse van mengmonsters de gehalten bij separate analyse van individuele deelmonsters zowel hoger als lager kunnen uitvallen.

Grondwater

Analytisch zijn in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, ten opzichte van de streefwaarde, verhoogde gehalten aan barium, xylenen, naftaleen en cis/trans dichlooretheen (som factor 0,7) aangetoond.

Het licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater kan mogelijk worden toegeschreven aan de natuurlijke samenstelling van regionaal aanwezige sedimenten. In de loop der tijd is het sedimentmateriaal verweerd waarbij het aanwezige barium is uitgespoeld naar het grondwater, waar het momenteel als een van nature verhoogde gehalten zijn te wijten aan het veenhoudende bodemprofiel ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien het feit dat de rapportagegrens voor cis/trans-1,2-dichloorethenen (som factor 0,7) in het laboratorium hoger liggen dan de geldende streefwaarden in het grondwater, wordt voor het gehalte aan deze componenten een waarde gerapporteerd die hoger is dan deze streefwaarde.

Omdat echter voor de onafhankelijke dichloorethenen (cis 1,2 en trans 1,2) geen verhogingen zijn aangetroffen, mag er volgens het ministerie van VROM vanuit worden gegaan dat het gehalte aan deze componenten kleiner is dan de streefwaarde.

De gemeten zuurgraad (pH) en geleidbaarheid (EC) zijn niet afwijkend voor het plaatselijke bodemtype.

Conclusie

In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- analytisch zijn in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan cobalt, kwik en lood geconstateerd;
- analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, xylenen en naftaleen geconstateerd.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van, de voorgenomen bestemmingswijziging en de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond, bij eventuele ontgravingswerkzaamheden, naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden ons inziens, gezien de geringe overschrijdingen ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen.

Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

5.2. Milieuzonering

Wettelijk kader

Milieuzonering loopt feitelijk langs twee sporen, dat van de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) en dat van de milieuwetgeving. Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijvigheden en activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden middels vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) gereguleerd in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen en AMvB's worden in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woningen. Deze zijn vastgelegd in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (ook wel het Groene Boekje genoemd), uitgegeven door de Vereniging Nederlandse Gemeente i.s.m. de ministeries van VROM en EZ. Deze publicatie is een handreiking in de ruimtelijke ordening en is bedoeld als toetsingskader voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd. Opdat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beide optreedt. De publicatie is opgesteld door de adviesbureaus DHV en RBOI.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is gevestigd op de Voorhaakdijk 2 te Woerdense Verlaat, het betreft een agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding intensieve veehouderij. In het bedrijfsinformatiesysteem van de milieudienst West-Holland is er sprake van een veehouderij met 120 melk- en kalfkoeien, 50 stuks vrouwelijk jongvee en 150 vleesvarkens. Op grond van de wet geurhinder en veehouderij geldt voor de aanwezigheid van koeien, buiten de bebouwde kom, een minimale vaste afstand tot de omliggende burgerwoningen van 50 meter. Deze afstand wordt berekend vanaf de diervverblijven. De werkelijke afstand bedraagt ongeveer 150 meter. Deze afstand is voldoende groot.

Voor de aanwezigheid van de varkens zijn in de wet geurhinder en veehouderij geen vaste afstanden opgenomen. Daarom is een (aanvullende) geurberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat er ter plaatse van de te realiseren woning sprake zal zijn van een geurbelasting van 1,1 Odour. Toegestaan in deze situatie is 8 Odour. Er wordt ruimschoots voldaan aan de maximaal toegestane geurbelasting.

De ontwikkeling van de nieuwe woonbestemming wordt niet door de omliggende bedrijven beperkt. De omliggende bedrijven worden op hun beurt ook niet door de te ontwikkelen woning beperkt in hun bedrijfsvoering.

5.3. Wet ammoniak en veehouderij

De Wet ammoniak en veehouderij (hierna te noemen Wav) is het toetsingskader voor de emissie van ammoniak. Bij de beslissing betreffende het verlenen van de milieuvergunning voor het oprichten of veranderen van een veehouderij betreft het bevoegde gezag de gevolgen van de ammoniakemissie uit de tot de veehouderij behorende dierenverblijven uitsluitend op de wijze die is aangegeven in de Wav. Uitsluitend de nadelige gevolgen van de ammoniakdepositie op zogenaamde kwetsbare gebieden worden beoordeeld.

Een kwetsbaar gebied is een gebied dat in op grond van de Interim-wet ammoniak en veehouderij vóór 1 januari 2002 als voor verzuringgevoelig gebied werd aangemerkt en dat deel uitmaakt van de door de provincie op grond van artikel 2 lid 3 van de Wav vastgestelde ecologische hoofdstructuur (EHS).

Inmiddels is een wijziging van de Wet ammoniak en veehouderij op 1 mei 2007 in werking getreden. In de wet worden enkel nog zeer kwetsbare gebieden beschermd tegen ammoniak.

Provinciale Staten zijn het bevoegde gezag die deze gebieden gaan aanwijzen. Het bevoegde gezag kan alleen gebieden aanwijzen die voor verzuring gevoelig zijn en in de ecologische hoofdstructuur liggen. Provinciale Staten wijzen in ieder geval alle gebieden aan die binnen een beschermd gebied op grond van artikel 10 van de Natuurbeschermingswet liggen dan wel op grond van artikel 4 van de richtlijn (EEG) nr. 92/43 van communautair belang zijn. Gebieden kleiner dan 50 hectare mogen alleen worden aangewezen als er zeer grote natuurwaarden aanwezig zijn. Voor de vergunningverlening is deze wijziging pas relevant vanaf het tijdstip dat het aanwijzingsbesluit bekend is gemaakt. Tot dat moment blijft de zoneringbescherming van de Wav gelden voor alle 'kwetsbare gebieden' (art. II).

In onderhavige situatie is er sprake van het omzetten van een agrarisch perceel naar nieuwe natuur. Zodoende is er een staking van de agrarische activiteiten ter plaatse. In ruil daarvoor wordt er een nieuwe woning ontwikkeld. Voor zover de Wav al aan de orde zou zijn, treedt er een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie, zodoende zijn er in het kader van de Wav dan ook geen belemmeringen voor het ontwikkelen van nieuwe natuur en een woning.

5.4. Geluid

Wettelijk kader gevelbelasting

In november 2002 is besloten tot een gefaseerde modernisering (wijziging) van de Wet geluidhinder (Wgh), ook wel de Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid (MIG) genoemd. Dit wetsvoorstel is op 14 juni 2005 aangenomen door de Tweede Kamer. De Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel op 3 juli 2006 aangenomen. De gewijzigde Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 in werking getreden.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moeten bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waarbinnen de nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is toegestaan de van belang zijnde geluidhinderaspecten worden onderzocht.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone: een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend in de zone een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen 48 dB. Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kan door het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde worden vastgesteld dan de in artikel 82 genoemde 48 dB. Voor binnenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 58 dB (op grond van artikel 83 lid 1). Voor nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 63 dB (op grond van artikel 83 lid 2). Voor buitenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 58 dB (op grond van artikel 83 lid 3).

Alvorens aan bovenstaande waarden wordt getoetst, mag op grond van artikel 110g Wgh en artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 een factor van de berekende waarde worden afgetrokken: 2 dB voor wegen waarvan de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen.

Wegverkeerslawaai

Nabij onderhavige locatie zijn geen specifieke geluidscontouren aangegeven. De milieudienst heeft in het verleden geadviseerd over het plan "Hollandse Kade naast nummer 6". Dit plan lijkt, wat betreft ligging ten opzichte van de (maatgevende) Milandweg, erg op onderhavige locatie aan de Bosweg 1b. De afstand tot de Milandweg is in beide gevallen gelijk. Er is geen reden te veronderstellen dat er ter hoogte van de Bosweg 1b substantieel meer verkeer over de Bosweg rijdt. Dit betekent dat ter plaatse van de bosweg 1b de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Milandweg, niet overschreden wordt. Gezien het verwachte aantal voertuigen/per etmaal op de Bosweg, geldt eveneens de verwachting dat, ten gevolge van het verkeer op de Bosweg, geen sprake zal zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter hoogte van Bosweg 1b. De milieudienst heeft geconcludeerd dat er geen aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Industrielawaai

De geplande woning ligt niet binnen een geluidszone van een inrichting zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Railverkeer

De geplande woning ligt niet binnen de zone van een spoorlijn. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Luchtverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zogenaamde KE-zone van luchthaven Schiphol. Daarnaast ligt het bouwplan niet binnen de zone voor bouwbeperkingen op grond van het luchthavenbesluit. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Door het oprichten van een nieuwe woning zullen de activiteiten op en rond het perceel toenemen. Dit heeft ook effect op het geluid. Doch het geluid zal naar alle waarschijnlijkheid niet veel toenemen. Het verkeer op de Bosweg zal overwegend agrarisch verkeer blijven. Zodoende is het niet te verwachten dat het verkeer door dit plan noemenswaardig toeneemt.

Bovenstaande in acht nemende zijn er samengevat geen belemmeringen betreffende het aspect geluid, waarmee bij onderhavige bestemmingswijziging en natuurontwikkeling rekening gehouden dient te worden.

5.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Met name gaat het daarbij alleen om de directe gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan.

Bovendien speelt externe veiligheid een centrale rol in het kader van de verlening van vergunningen op grond van de Wet Milieubeheer.

Het externe veiligheidsbeleid gaat uit van gekwantificeerde risico's als norm voor wat bestuurlijk of maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Externe veiligheid neemt hierdoor een belangrijke positie in ten opzichte van andere aandachtsgebieden in het kader van zorg voor de veiligheid van de burger.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continue en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, overlijdt aan de gevolgen van een ongeval als gevolg van die risicovolle activiteit. Voor de ruimtelijke ordening zijn het plaatsgebonden risico van 10^{-5} en 10^{-6} per jaar relevant.

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in de afstand, die aangehouden moet worden tussen de risicobron en kwetsbare functies in de omgeving, zoals woonbebouwing.

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde activiteit. Met het groepsrisico wordt aangegeven of er als gevolg van een ongeval een groot aantal slachtoffers kan vallen, doordat er een grote groep personen blootgesteld wordt. De norm van het groepsrisico is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/ of de oriëntatiewaarde overschrijdt.



Afbeelding 16. Risicokaart (bron: Provincie Zuid-Holland)

Uit de risicokaart blijkt dat er, in de omgeving van de planlocatie, geen inrichtingen liggen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Wel liggen in de omgeving een aantal propaantanks. Op grond van het Activiteitenbesluit moet voldaan worden aan de afstandseisen tussen een propaantank en een kwetsbare bestemming, zoals een woning van derden.

Voor de in de omgeving aanwezige tanks wordt betreffende de planlocatie voldaan aan de afstandseisen van het Activiteitenbesluit.

5.6. Luchtkwaliteit

Regelgeving

Sinds 15 november 2007 is een wijziging van de Wet Milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd. Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

1. Besluit NIBM (niet in betekenende mate)
2. Regeling NIBM (niet in betekenende mate)
3. Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007
4. Regeling Projectsaldering Luchtkwaliteit 2007

In de nieuwe wet- en regelgeving zijn de Europese normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan deze normen voldoen. Vanaf 15 november 2007 is in het eerdergenoemde artikel 5.2 Wm een flexibele toetsing koppeling opgenomen: projecten die passen in de programmatische aanpak van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de wettelijke normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer direct getoetst te worden aan de grenswaarden. Naast grenswaarden is in deze paragraaf ook de plan- en rapportageplicht genoemd.

Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven vervolgens niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO².

Ministeriële regeling

In de ministeriële regeling wordt de AMvB NIBM verder uitgewerkt door getalsmatige grenzen te stellen aan de omvang van nieuwe projecten. Het gaat bijvoorbeeld om een maximum aantal nieuwe woningen, kantooroppervlakte en grootte van landbouwbedrijven. Een nieuw project dat binnen deze grenzen blijft, is per definitie NIBM. Als een nieuwe ontwikkeling buiten de grenzen van de ministeriële regeling valt, kan het bevoegde gezag berekeningen maken om alsnog aannemelijk te maken dat het project minder dan 1,2 microgram/m³ bijdraagt aan de luchtvervuiling.

Het luchtaspect heeft in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk aandacht gekregen door het Besluit NIBM. Voor het uitvoeren van het plan is nagegaan welke invloed dit heeft op de luchtkwaliteit van de omgeving en of het plan zal voldoen aan de geldende normen.

De herbestemming van de schuur naar woondoeleinden en de (ver)bouw van een woning draagt niet in betekenende mate bij (NIBM) aan de luchtverontreiniging.

De NIBM grens voor het 3% criterium is namelijk gelegd op:

- ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In dit geval is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale saneringstool (3.1), die behoort bij het NSL (beschikbaar gesteld door de ministeries van VROM en Verkeer en Waterstaat) worden gebruikt. Uit de saneringstool 3.1 blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de Mllandweg respectievelijk $21,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (20011) en $17,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2011 met zeezoutaftrek) bedragen.

Deze waarden zijn ver beneden de gestelde grenswaarden. Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

5.7. Ecologie

Ecologische hoofdstructuur

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het vormt de basis voor het Nederlands natuurbeleid. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.



Afbeelding 17. Uitsnede kaart ecologische hoofdstructuur (bron: Ministerie van LNV)

De beoogde locatie is niet aangemerkt als ecologische hoofdstructuur (EHS). De Nieuwkoopse plassen, welke tegenover de beoogde locatie gelegen zijn, zijn wel aangemerkt als ecologische hoofdstructuur.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het grondgebied van de lidstaten. Na de publicatie van deze richtlijn in 1979 kregen de lidstaten twee jaar de tijd om de nodige wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen in werking te laten treden om aan de bepalingen en dus de doelstelling van deze richtlijn te voldoen. Bij dit laatste gaat het globaal om twee zaken: enerzijds het implementeren van de richtlijnen binnen de Nederlandse regelgeving en anderzijds de aanwijzing van speciale beschermingszones. In 2000 heeft Nederland een aanvullende lijst van gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszone bij de Europese commissie ingeleverd.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van natuurlijke habitats van wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitats van wilde dier- en plantensoorten van communautair belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones. Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook soortenbescherming. Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van die in de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status.

Natura 2000

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld zijn onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'. Natura 2000-gebieden zijn streng beschermde gebieden. Op grond van de huidige natuurbeschermingswet geldt een vergunningplicht voor activiteiten die in en om Natura 2000-gebieden de beschermde natuur kunnen verstoren. Deze vergunning wordt gebaseerd op een toetsing voordat een bedrijf of activiteit zich vestigt in of om een Natura 2000-gebied.

Natura 2000 vormt de basis van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Een voorbeeld is de Noordse woelmuis, die alleen nog maar in Nederland voorkomt.



Afbeelding 18. Uitsnede kaart Natura2000 (bron: Ministerie van LNV)

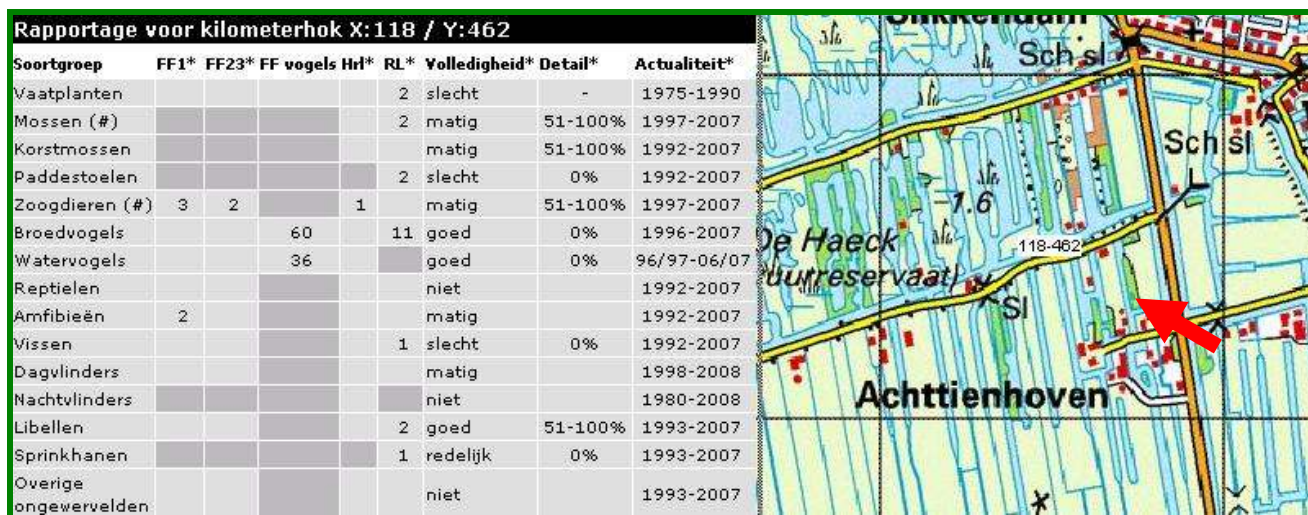
Op bovenstaande afbeelding is de omgeving van beoogde locatie in kaart gebracht. Tegenover de beoogde locatie is het natuurreservaat “De Haeck” gelegen welke zowel is aangemerkt als “beschermde natuurmonument” en als “Natura 2000- gebied”. De locatie zelf is niet als dusdanig aangemerkt.

Soortenbescherming

Buiten de gebiedsgerichte bescherming van leefgebieden in het kader van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn is er een soortenbeleid geformuleerd, als aanvulling op het gebiedsbeleid. Dit is vooral relevant voor de soorten waarvoor van het gebiedsbeleid onvoldoende effect is te verwachten. Het soortenbeleid presenteert zich concreet in twee vormen van aanpak: soortenbeschermingsplannen voor een specifieke soort (bijvoorbeeld de das) en de rode lijst (stand van zaken hoe het ervoor staat met bepaalde bedreigde soorten). De maatregelen ten behoeve van soortenbescherming kunnen afhankelijk van de doelsoort zowel binnen als buiten de EHS plaatsvinden. De huidige subsidies voor onder andere verbindingzones, landschapselementen, natuur bij de stad en groenblauwe dooradering zouden primair moeten worden ingezet voor bedreigde soorten. Dit kan door de bescherming van het leefgebied of door het versterken van de voor de levenscyclus van de soort noodzakelijke landschapselementen.

Natuurloket

Het plangebied is volgens onderstaande kaart gelegen binnen het kilometerhok met x-coördinaat 118 en de y-coördinaat 462 bij het natuurloket.



Afbeelding 19. Kaart en rapport flora en fauna (bron: Natuurloket)

In dit kilometerhok komen wat FF23 en RL; 71 soorten broedvogels, 2 soorten vaatplanten, 2 soorten mossen, 2 soorten paddenstoelen, 1 soort vis, 2 soorten libellen en 1 soort sprinkhaan voor.

Het ligt niet voor de hand dat alle soorten op de beoogde locatie voorkomen, mede gelet op het feit dat een groot deel van het kilometerhok bestaat uit het natuurreserveaat “de Haeck”. Het spreekt wel voor zich dat hoe meer grond in dit gebied natuurlijk beheerd wordt, er des te meer natuurlijk habitatgebied ontstaat. Dit laatste brengt (potentieel) broedgebied en foerageergebied met zich mee voor de beschermde soorten, opdat deze hun populatie in een natuurlijke omgeving kunnen uitbreiden. Gelet op het feit dat het tegenover gelegen natuurgebied grotendeels bestaat uit “bos” en de omliggende percelen ten dienste staan van de gangbare agrarisch bedrijfsvoering is er rondom de beoogde locatie weinig potentieel broedgebied voor weidevogels. Hierdoor is een gebied waar aan extensief beheer (late maaidata) en weidevogelbeheer wordt gedaan dan ook zeer gewenst op de beoogde locatie. Door het adviesbureau Aequator Groen & Ruimte is er een quickscan flora & fauna uit gevoerd. Ter plaatse is geen beschermde flora en fauna aangetroffen. De conclusie en aanbevelingen van het onderzoek (bijgevoegd als bijlage 3) zijn als volgt:

Beschermde soorten

- Om verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen de werkzaamheden aan te vangen buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt van half maart tot en met juli.
- Om verstoring van foeragerende en trekkende vleermuizen te voorkomen, dient lichtuitstraling 's nachts, tijdens de bouwwerkzaamheden, te worden voorkomen. Aangeraden wordt om de bouwplaats niet te verlichten, of verlichting door bouwlampen af te schermen.
- Om verstoring van foeragerende en trekkende vleermuizen te voorkomen, dient lichtuitstraling van de woning in de richting van het grasland zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Beschermde gebieden

Om verstoring van broedende vogels in het Natura2000 Nieuwkoopse Plassen en De Haeck te voorkomen, dienen de werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen te gebeuren. Daarnaast dient uitstraling van verlichting van de bouwplaats in de avonduren te worden voorkomen, bijvoorbeeld door de bouwplaats niet te verlichten, of verlichting door bouwlampen af te schermen. Gezien de aard van de plannen en de afstand tussen het plangebied en de beschermde gebieden worden geen conflicten verwacht met de Natuurbeschermingswet 1998 en regelgeving rondom de Ecologische Hoofdstructuur.

Conclusie

Bovenstaande in acht genomen, is het voor de omgeving en de daar aanwezige beschermde soorten een vooruitgang in potentieel broed- en foerageergebied op het moment dat bestaand grasland op een natuurlijke manier beheerd en omgevormd wordt tot nieuwe natuur. De beoogde ontwikkelingen zijn voor weidevogels zelfs zeer gewenst, gelet op het tegenover gelegen natuurgebied en het gangbare agrarische beheer van de omliggende percelen grasland. Deze doen op dit moment noodgedwongen dienst als potentiële broedgebied voor de weidevogels. Doordat de ontwikkeling van een nieuwe woning in een reeds bestaande schuur plaatsvindt, treedt er geen verlies van waardevol gebied op.

5.8. Water

Waterbeleid 21^e eeuw

Op grond van de afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen de centrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid, Vierde nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier.

De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd.

Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna afgevoerd.

Bij de trits “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het er om dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding verwoordt de regeringsbeslissing.

Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;

- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterparagraaf

Op grond van de afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen de centrale overheden sinds 1 november 2003 in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwachting dat de afstemming tussen RO en waterbeheer beter zal verlopen en er een zelfstandige afweging gemaakt wordt over de waterhuishoudkundige consequenties van het plan. In het kader van de “watertoets” moet overleg plaatsvinden tussen de gemeente en de waterbeheerders. Hierdoor worden de waterbeheerders vanaf de start van de planvorming betrokken. Het doel van deze “watertoets” is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat indien er bij ontwikkelingen meer dan 1.000 m² aan extra verhard oppervlak gerealiseerd wordt, er compenserende maatregelen genomen moeten worden. Gelet op het feit dat er op de locatie al een schuur met bijbehorende erfverharding aanwezig is, zal de bestemmingswijziging en de eventuele verbouwing niet leiden tot een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.000 m². Zodoende is het niet nodig om extra waterberging te realiseren. Er zal echter wel extra waterberging ontstaan doordat de aanwezige watergangen (gedeeltelijk) worden voorzien van een natuurvriendelijke oever.

Bufferzone

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is voornemens langs de Bosweg een bufferzone te realiseren. Het plan van het Hoogheemraadschap is niet gekoppeld aan de ontwikkeling van nieuwe natuur in ruil voor de herbestemming van de schuur naar woondoeleinden, aan de Bosweg en vice versa, de plannen lopen parallel. Door de initiatiefnemers en het hoogheemraadschap is aangegeven dat de plannen goed op elkaar aansluiten en elkaar versterken. Recentelijk is door het hoogheemraadschap nog aan de gemeente aangegeven dat het hoogheemraadschap meer toekomst ziet voor overgangszones, met daarin ontwikkelingsmogelijkheden voor functies die kunnen volstaan met ondiepe grondwaterstanden, zoals landgoederen, “semi-agrarisch” of recreatief grondgebruik. Op deze wijze kunnen deze zones fungeren als hydrologische buffer tussen droge functies en natte functies (waaronder Natura 2000-gebieden).

Er zijn diverse gesprekken geweest met betrokkenen uit het gebied en er zijn aanvullende hydrologische berekeningen uitgevoerd naar specifieke maatregelen voor de overgangsgebieden tussen landbouw- en het natuurgebied “De Haack”). Hieruit blijkt dat er ideeën en mogelijkheden

aanwezig zijn in de sfeer van functiewijziging van een deel van het gebied waardoor de beoogde peilverandering niet meer noodzakelijk zou zijn.

De realisatie van een tussenpeil is juist in het peilgebied grenzend aan natuurgebied “De Haeck” erg waardevol, omdat hier een verlaging van het peil ten opzichte van het juridische peil wordt voorgesteld. Overigens is dit gebied in de praktijk al onderbemalen en zal de peilverandering op korte termijn minimaal zijn. Voor de langere termijn wordt de realisatie van een tussenpeil een noodzakelijke maatregel.

Uit de waterbalans blijkt dat er geen significant verschil zal zijn tussen de hoeveelheid waterinlaat in de huidige situatie en het plan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de maatregelen uit het watergebiedsplan geen negatieve invloed zullen hebben op de waterkwaliteit en de ecologie. Integendeel, het plan leidt tot betere condities voor de natuurwaarden in “De Haeck”. In “De Haeck” wordt de in- en uitstroom van water beter geregeld door het plaatsen van een nieuwe, geautomatiseerde stuw langs de Bosweg. De belangrijkste lekkagepunten langs de Bosweg worden dichtgemaakt. De gemiddelde drooglegging na het verleggen van de peilgebiedsgrens en het opheffen van de onderbemalingen is gemiddeld 0,03 m kleiner. Doelrealisaties voor “De Haeck” stijgen van 68 naar 76%. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Op dit moment zijn de grootste lekkages in de Bosweg juist op de grens tussen “De Haeck” en het zuidelijk van de Bosweg gelegen peilgebied aanwezig. Naast het afdichten van deze doorlatende delen op korte termijn zal een overgangspeil voor de toekomst zorgen voor een verdere vermindering van de wegzijging.

De aanleg van een bufferzone bij het huidige praktijkpeil heeft het effect dat de hoeveelheid water die ingelaten zou moeten worden, verminderd met 4,4%. Bij het huidige peilbesluitpeil, het ontwerppeil en na indexering is het effect kleiner, omdat de verschillen tussen het peil in “De Haeck” en het omringende landbouwgebied in deze gevallen kleiner zijn dan in de huidige praktijksituatie (waarin er veel onderbemalingen bestaan). Uit de berekeningen blijkt dat de invoering van de ontwerppeilen een duidelijke vermindering van de laterale uitstroming door de Bosweg zal veroorzaken, zelfs als er geen bufferzone wordt aangelegd. Opvallend is dat de laterale uitstroming in de ontwerpsituatie zonder buffer en na indexering gelijk is aan de uitstroming in de huidige praktijksituatie. Dit betekent dat pas na indexering van de ontwerppeilen met 10 cm (in ca. 15 jaar) in het geval dat er geen buffer wordt aangelegd de laterale uitstroom even groot zal zijn als in de huidige praktijksituatie. Als er wel een bufferzone wordt gerealiseerd, is de laterale uitstroming na indexering nog 25% minder dan in de huidige praktijksituatie. De berekeningen van de vermindering van de hoeveelheden stikstof en fosfaat die per jaar in het systeem aanwezig zullen zijn, zijn direct gekoppeld aan de verandering in inlaat. Voor natuurgebied “De Haeck” geldt dat het effect op de waterkwaliteit bij de aanleg van een bufferstrook bij de huidige praktijkpeilen het grootste effect heeft. Voor “De Haeck” wordt de totale inkomende vracht aan stikstof geschat op 2668 kg/j. Bij aanleg van een bufferzone bij het huidige praktijkpeil zou de inkomende vracht dus verminderen met ongeveer 1%. Voor fosfaat is dit ongeveer 1,5%.

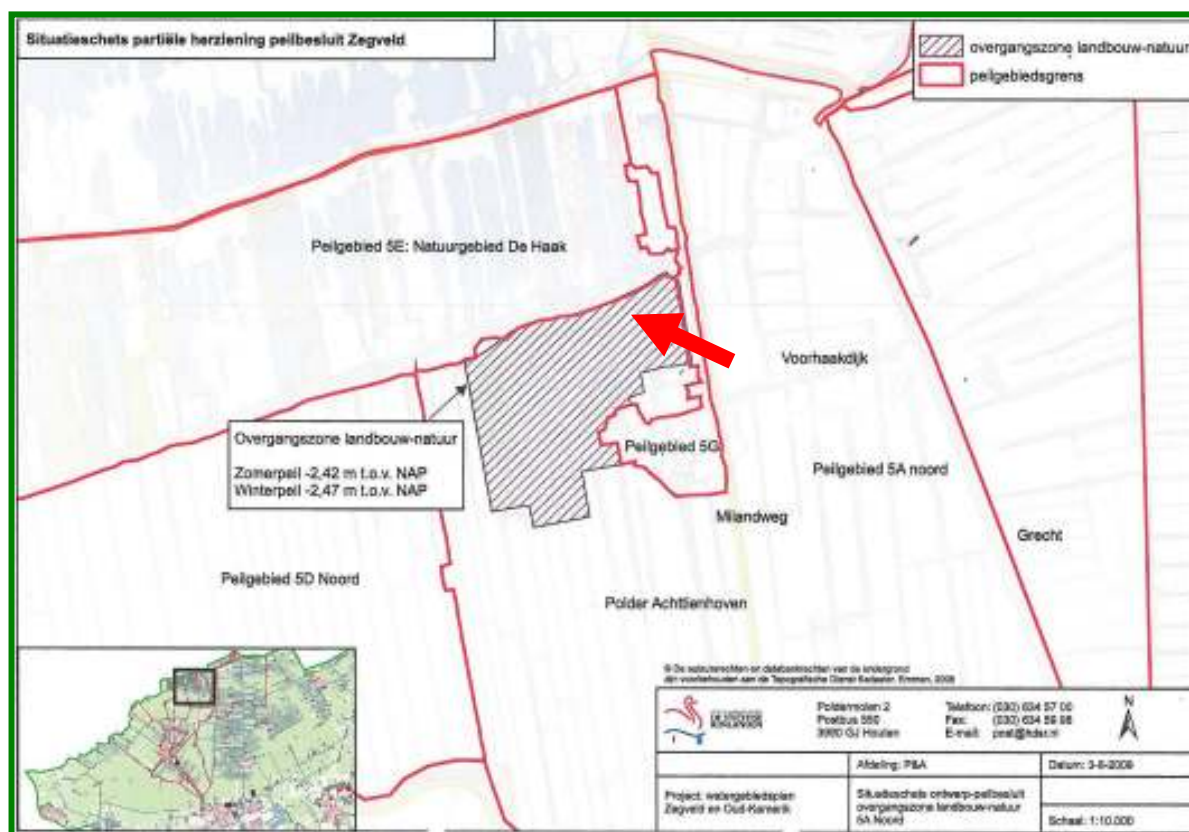
Raakvlakken met het watergebiedsplan en natuurreserveaat “De Haeck”

Het hoogheemraadschap is van mening dat karakteristieke scherpe overgangen tussen “natte” en “droge” functies vanuit waterhuishoudkundige oogpunt nadelen hebben. Waar functies als natte natuur en agrarisch gebied aan elkaar grenzen (zoals bij “De Haeck” en polder Achttienhoven),

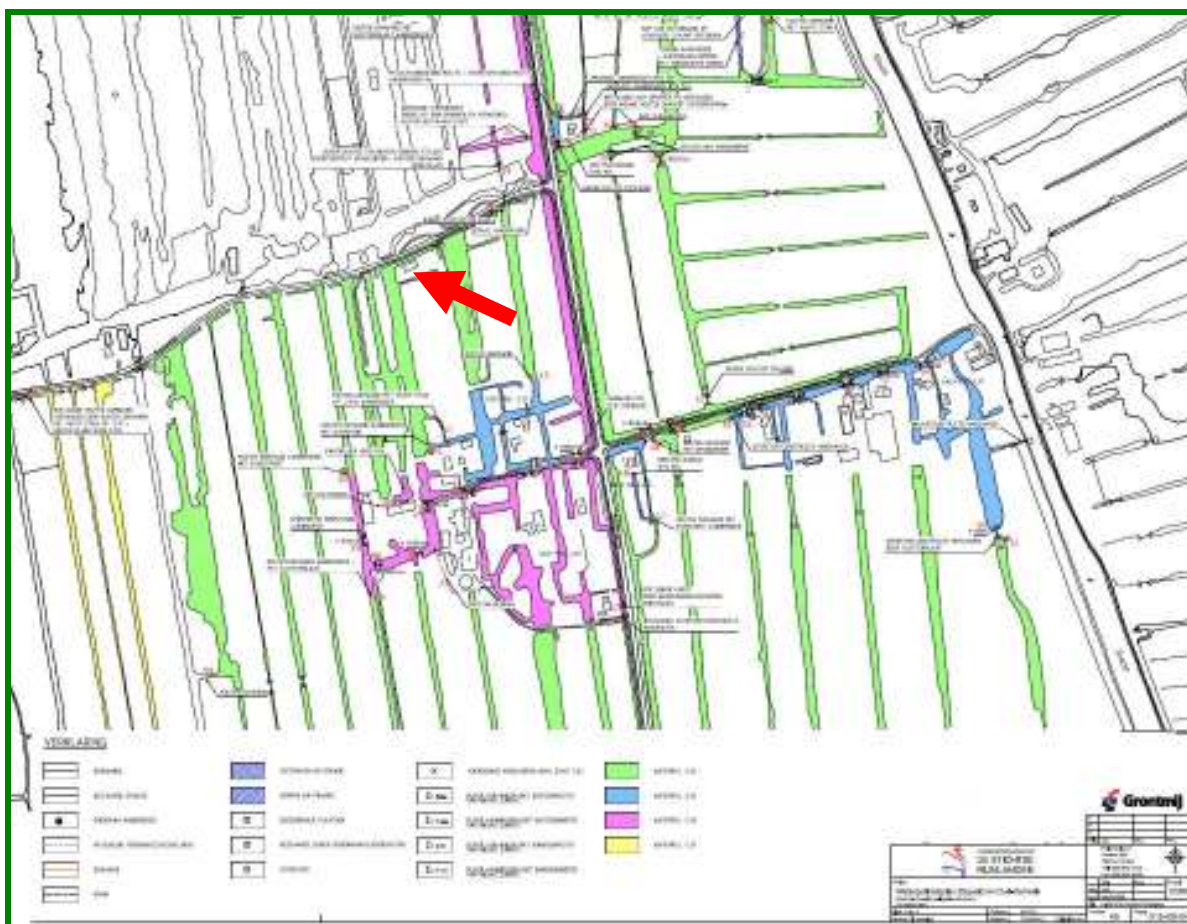
ontstaan rond de grens risico's voor realisatie van de gewenste grond- en oppervlaktewaterregimes en ongewenste uitwisseling van (grond)water.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft voor het gebied Woerdense Verlaat en Zegveld een watergebiedplan opgesteld. Ter hoogte van de Bosweg wordt in het watergebiedplan een oplossing voor de problemen met de oppervlaktewaterlekage vanuit natuureservaat "De Haeck" onder de Bosweg door naar de polder Achttienhoven aangedragen. De genoemde oppervlaktewaterlekage vanuit natuureservaat "De Haeck" kan voorkomen worden door het polderpeil aan de zuidzijde van de Bosweg aan te passen zodat er geen drukverschil meer optreedt en er daardoor ook geen oppervlaktewater meer weg zal vloeien onder de Bosweg door naar de naastgelegen polder Achttienhoven. Er zal daarvoor een waterhuishoudkundige overgangszone (bufferzone) langs "De Haeck" gerealiseerd worden waar een tussenpeil wordt ingesteld.

Deze maatregel dient als duurzame oplossing voor de op termijn steeds groter wordende waterhuishoudkundige knelpunten in de overgangszone tussen landbouw en natuur. Inmiddels is het ontwerp peilbesluit overgangszone landbouw - natuur vastgesteld. Op onderstaande situatieschets is duidelijk waarneembaar dat de beoogde locatie voor de ontwikkeling van nieuwe natuur in het door het hoogheemraadschap aangewezen gebied ligt. Door de ontwikkeling van de nieuwe natuur kan er worden aangesloten bij het voorgestelde peil van het Hoogheemraadschap. Dit in tegenstelling tot de huidige agrarische functie en bestemming welke wel nadelen zou ondervinden van de bufferzone.



Afbeelding 20. Situatieschets partiële herziening peilbesluit Zegveld
(bron Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden)



Afbeelding 21. Situatieschetsen ontwerp peilbesluit (bron: Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden)

De ontwikkeling van nieuwe natuur zou prima aansluiten bij de plannen van het waterschap en zou opgenomen kunnen worden in deze “overgangszone”.

5.9. Cultuur en archeologie

Binnen het beleidskader gericht op rood voor groen constructies wordt de nadruk gelegd bij het ontwikkelen van nieuwe natuur op; grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij aanwezige waarden versterkt worden. Tevens dient er aangesloten te worden bij de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, deze te versterken of de vroegere kwaliteiten te herstellen.

Archeologische waarden



Afbeelding 22. Kaart archeologische waarden (bron: Provincie Zuid-Holland)

Uit de bovenstaande indicatieve kaart archeologische waarden van De Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (de IKAW-kaart) blijkt dat de beoogde locatie ligt in een gebied met een lage kans op archeologische sporen.

Op basis van de lage verwachtingswaarde is er geen nader archeologisch onderzoek bij ontwikkeling niet noodzakelijk. De kans dat er door de ontwikkeling archeologische sporen gevonden zullen worden is zeer gering.

Archeologische kenmerken



Afbeelding 23. Kaart archeologische kenmerken (bron: Provincie Zuid-Holland)

De beoogde locatie is op de archeologische kenmerkenkaart aangegeven als gebied “met restveen, bewoning vanaf de middeleeuwen”. Bij de ontwikkeling van de nieuwe natuur zal het gebied met restveen, in tact worden gelaten. Dit is namelijk 1 van de specifieke kenmerken van de polder “Achtthhoven”.

Landschappelijke waarden



Afbeelding 24. Kaart landschappelijke waarden (bron: Provincie Zuid-Holland)

De beoogde locatie is op de kaart landschappelijke waarden aangemerkt als “landschappelijk vlak” met hoge waarde. Naast de aanmerking als “gebied met restveen” is dit een ander specifiek kenmerk van deze streek en zal ook dit in behouden, dan wel versterkt worden binnen de nieuw te ontwikkelen natuur.

Landschappelijke kenmerken



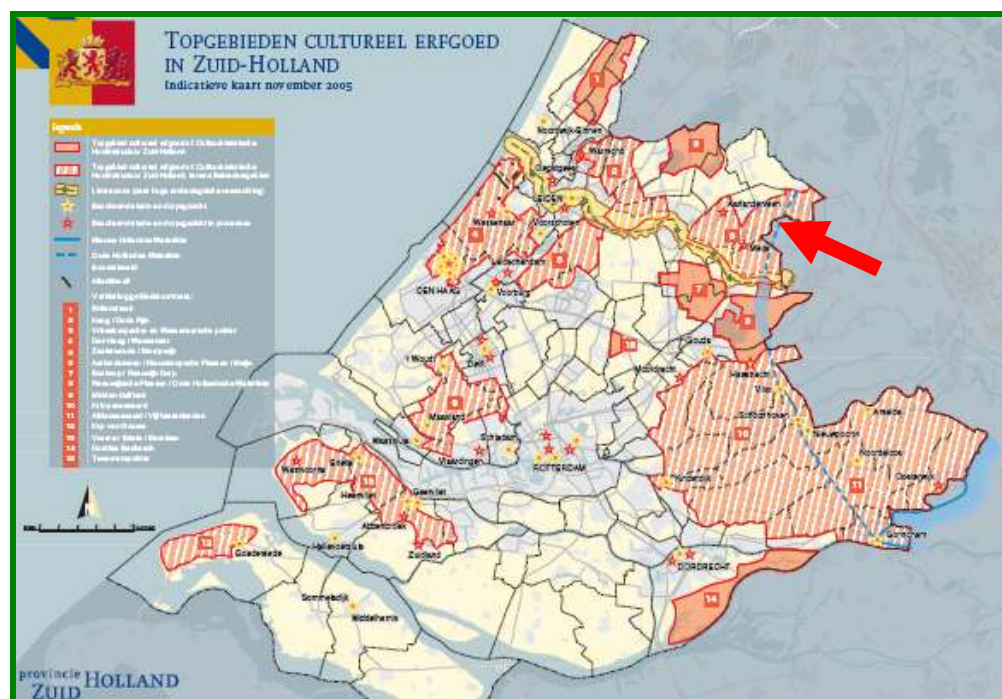
Afbeelding 25. Kaart landschappelijke kenmerken (bron: Provincie Zuid-Holland)

De beoogde locatie voor de ontwikkeling van nieuwe natuur is aangemerkt als “veenontginningsgebied”. Dit is kenmerkend voor de locatie en de omgeving, dit aspect zal dan ook behouden dan wel versterkt worden.

Topgebieden cultureel erfgoed Zuid-Holland

De beoogde locatie is op de kaart topgebieden cultureel erfgoed in Zuid-Holland, behorende bij de nota regels voor ruimte, aangemerkt als “Topgebied Cultureel Erfgoed cf. Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, tevens Belvédèregebied”.

Het gebied Nieuwkoop-Harmelen wordt als volgt omschreven: “Het gebied is een veenontginningslandschap van Europese betekenis. Het is een schoolvoorbeeld van het typisch Hollands-Utrechtse cope-ontginnings-landschap (12^e en 13^e eeuw) en tegelijk het grootste aaneengesloten voorbeeld ervan in Nederland.”



Afbeelding 26. Kaart topgebieden cultureel erfgoed in Zuid-Holland (bron: Provincie Zuid-Holland)

Belangrijke fysieke dragers, van toepassing op de polder Achttienhoven:

- de zeer grote openheid van het landschap t.o.v. de dichte lintbebouwing (met name in de Meijepolder).
- de hoofdstructuur van de cope-ontginningen, dat wil zeggen de ontginningsassen, de perceelrichtingen en –vormen.
- karakteristieke elementen als weteringen, landscheidingkaden, strokenverkaveling en smalle polderwegen omzoomd door knotwilgen.

Bij onderhavige ontwikkeling van nieuwe natuur zal met bovengenoemde fysieke dragers rekening worden gehouden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is het gebied zowel wat cultuurhistorische als wat landschappelijke waarden en kenmerken aan te merken als een kenmerkend en waardevol gebied. In de uiteindelijke ontwikkeling van de nieuwe natuur zullen deze waarden en kenmerken behouden en versterkt worden, opdat de ontwikkeling volledig aansluit bij de vroegere en de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

6. Juridische planopzet

6.1. Planmethodiek

De planmethodiek kan worden omschreven als niet te gedetailleerd en flexibel. Hierbij wordt uitgegaan van ruime bouwvlakken waarbij in de regels per bouwperceel de mogelijkheden worden aangegeven. Onder een bouwperceel wordt een aaneengesloten stuk grond van één bedrijf/eigenaar verstaan.

6.2. Verbeelding

Voor het tekenen van de verbeelding heeft de Grootchalige Basis Kaart Nederland (GBKN) (1:5000) als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de verbeelding de bestemmingen aangegeven. Hierbij is aangesloten bij de systematiek SVBP2008.

6.3. Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwingen bepalingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

6.3.1. Paragraaf I Inleidende bepalingen

Begripsbepalingen

Dit artikel geeft de definities van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

6.3.2. Paragraaf II Bestemmingsbepalingen

Wonen

De burgerwoningen zijn bestemd als "Wonen". De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er wordt uitgegaan van een goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 11 m.

Afwijkende hoogtes zijn op de kaart aangegeven. Het woningtype is met een aanduiding aangegeven.

Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; alsmede extensief dagrecreatief medegebruik

6.3.3 Paragraaf IV Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering, opnieuw zou kunnen worden gebruik gemaakt. Een voorbeeld van een dergelijke regeling is de 'rustende-boerregeling'. Bestemmingsplannen voor agrarische gebieden plegen een voorziening te bevatten dat op een agrarisch bouwperceel, waarop de bouw van burgerwoningen op zichzelf genomen niet is toegestaan, een woonhuis mag worden bijgebouwd voor de voormalige bedrijfsleider, die van zijn oude dag zal gaan genieten. Het is

voorgekomen dat, nadat de rustende boer het woonhuis had verlaten, en deze woning door een andere 'burger' in gebruik was genomen, er opnieuw behoefte ontstond aan een vergelijkbare voorziening. Een vergelijkbaar geval is de gebouwde tweede bedrijfswoning die vervolgens niet meer als bedrijfswoning wordt gebruikt. De anti-dubbeltelbepaling maakt de bouw van een nieuwe 'rustende boer'- woning c.q. tweede bedrijfswoning onmogelijk.

Gebruiksbepalingen

De gebruiksregels geven aan dat de in het plan begrepen gronden niet zodanig mogen worden gebruikt dat zij in feite niet met de in het plan gegeven bestemming meer overeenkomen. Tevens ziet de gebruiksbeepaling toe op het verbod tot opslag, lozen en storten van (gevaarlijke) stoffen en goederen. Burgemeester en Wethouders kunnen van deze gebruiksbeepaling onder bepaalde voorwaarden ontheffing verlenen.

Algemene ontheffingsregels

Het artikel "Algemene ontheffingsregels" is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door Burgemeester en Wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer nutsgebouwtjes van geringe omvang en geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, aanduidingen en bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling maakt het Burgemeester en Wethouders mogelijk om (delen van) de dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarde te verwijderen wanneer is gebleken dat ter plaatse van die gronden geen archeologische waarden aanwezig zijn en bescherming niet meer nodig is.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien Burgemeester en Wethouders de aan hen toegekende ontheffingsbevoegdheid of de aan hen toegekende wijzigingsbevoegdheid (willen) effectueren. Het biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen bij het college van Burgemeester en Wethouders tegen een ontwerpbesluit.

Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

De slotregel geeft de officiële naam van het plan aan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is onderzocht en positief bevonden. Alle kosten voor de ontwikkeling van onderhavig project komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er is inmiddels een aanzienlijk bedrag geïnvesteerd in de planontwikkeling. Daarnaast zal er een waardedaling optreden betreffende de ingebrachte percelen cultuurgrond. De bestemming van deze percelen gaat van “agrarisch gebied in een open landschap” naar “natuur”.

De aanleg van de nieuwe natuur vraagt nog een investering. De rood voor groen constructie voorziet in de ontwikkeling van een rode functie (in dit geval wonen) in “ruil” voor de ontwikkeling van nieuwe natuur, welke de aanvrager kan compenseren voor de te maken kosten.

7.1.2. Planschade

Uitgangspunt voor het advies planschaderisicoanalyse is de jurisprudentie die is gevormd over de toepassing van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge deze wettelijke schadevergoedingsregeling kent burgemeester en wethouders aan een belanghebbende, die ten gevolge van:

- een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6 Wro, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 Wro;
- een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro, eerste lid, onder a, b en d;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 Wro, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 Wro, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4 Wro. schade lijdt of zal lijden, welke niet is verjaard, die redelijkerwijze niet te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet door onteigening of anderszins is verzekerd, een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe. Het begrip ‘normaal maatschappelijk risico’ houdt kort gezegd in dat de schade tot 2% van de waardedaling van de onroerende zaak voor eigen rekening c.q. risico is.

De criteria voor de toekenning van een tegemoetkoming van de planschade zijn ontwikkeld in de over de toepassing van dit wetsartikel gevormde jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- Het ontstaan van een inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing.
- Het vervallen dan wel beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht.
- Een verslechtering van de bereikbaarheid.
- Een beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf (bijvoorbeeld een kas die in de schaduw komt te staan).
- Een beperking van de bouwmogelijkheden of gebruiksmogelijkheden.
- De uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast).
- Een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Door het nieuwe bestemmingsplan ontstaat er juridisch een basis voor de verbouw van de schuur tot woning. Hierdoor kan de aanwezige bebouwing in omvang toenemen. Dit kan in de praktijk een reden zijn voor planschade.

Gelet op het feit dat er op exact dezelfde locatie al bebouwing aanwezig is en gezien de locatie van het te bestemmen woonhuis, gelet op de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Door het herbestemmen en verbouwen van de aanwezige schuur naar woondoeleinden op de locatie zal het leefklimaat (visuele hinder) van omwonenden vanwege de afstand ten opzichte van omwonenden ook niet beïnvloed worden door schaduwinslag en uitzicht. Gelet op de ontwikkeling van de natuur vindt er juist een kwaliteitsimpuls voor de omgeving plaats.

Bovenstaande in acht genomen te hebben is er vastgesteld dat ten gevolge van de voorgenomen herbestemming en natuurontwikkeling zeer waarschijnlijk geen planschade ex. artikel 6.1 Wro zal ontstaan die een mogelijke waardevermindering tot gevolg zal hebben van de omliggende percelen.

Desondanks zal er een planschadeovereenkomst getekend worden door initiatiefnemer, hierdoor zal eventuele planschade naar aanleiding van de beoogde plannen geheel voor rekening van de initiatiefnemer komen. Door het tekenen van deze overeenkomst is de economische haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de uitvoering van onderhavig plan wordt er een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan de omgeving. De beoogde locatie ligt nabij bestaande natuur en het agrarisch open gebied. De locatie bevindt zich niet in een bepaald landschap dat verstoord wordt door de geplande activiteit. Naast de herbestemming zal er nieuwe natuur worden gerealiseerd, waardoor er een betere overgang ontstaat van de bestaande natuur naar het nabijgelegen agrarische open gebied. Tevens worden de bestaande landschappelijke kwaliteiten behouden c.q. versterkt en wordt er aangesloten bij de geplande bufferzone vanuit het Hoogheemraadschap en de geplande ontwikkeling van drie landgoederen in de directe omgeving.

7.3. Waarborg

Om de ontwikkeling en het beheer van de nieuwe natuur te waarborgen wordt er tussen initiatiefnemer en Natuurmonumenten een privaatrechterlijke overeenkomst in de vorm van een kwalitatieve verplichting gesloten. De overeenkomst wordt bij de notaris gedeponereerd als akte houdende vaststelling en kettingbeding, hierin wordt tevens een boetebeding opgenomen. Op deze manier is voor de gemeente en provincie ook de ontwikkeling en het beheer van de nieuwe natuur gewaarborgd mocht de locatie in de toekomst vervreemd worden.

Om de ontwikkeling en het beheer voor en door de initiatiefnemer te waarborgen is het noodzakelijk dat de schuur wordt herbestemd als woning in ruil voor de ontwikkeling en het beheer van de nieuwe natuur. Hierdoor is de ontwikkeling van de nieuwe natuur door de initiatiefnemer gewaarborgd en zal ook het beheer gewaarborgd blijven.