

Toelichting

Bestemmingsplan
Bij Oostkanaalweg 30, Ter Aar

27 september 2018 (vastgesteld)

Van der Hoorn RO Visie

Herenweg 222a
3645 DW VINKEVEEN

M: 06-83980803

E: moniquevanderhoorn@ziggo.nl





Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Doel
- 1.2 Ligging en begrenzing
- 1.3 Vigerend plan
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Hoofdstuk 4 Beleid

- 4.1 Rijksbeleid
 - 4.1.1 20 KE-zone Schiphol en Luchthavenindelingbesluit
 - 4.1.2 Voorhangprocedure ontwerpwijziging van het luchthavenbesluit Schiphol
 - 4.1.3 Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)
- 4.2. Provinciaal beleid
 - 4.2.1. Regeling Ruimte voor Ruimte
- 4.3 Gemeentelijk beleid
 - 4.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040
- 4.4 Regionaal beleid
 - 4.4.1 Actieprogramma Greenports Zuid-Holland
 - 4.4.2. Structuurvisie Greenport Aalsmeer

Hoofdstuk 5 Water

- 5.1 Kader
- 5.2 Keur en Beleidsregels Hoogheemraadschap van Rijnland 2015
- 5.3 Het plangebied

Hoofdstuk 6 Milieu

- 6.1 Bedrijven en milieuzonering
- 6.2 Geluid
- 6.3 Luchtkwaliteit
- 6.4 Externe veiligheid

6.5 Bodem

6.6 Geur

Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten

7.1 Flora en fauna

7.2 Archeologie en cultuurhistorie

Hoofdstuk 8 Juridische toelichting

8.1 Algemeen

8.2 De bestemmingen

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Financiële haalbaarheid

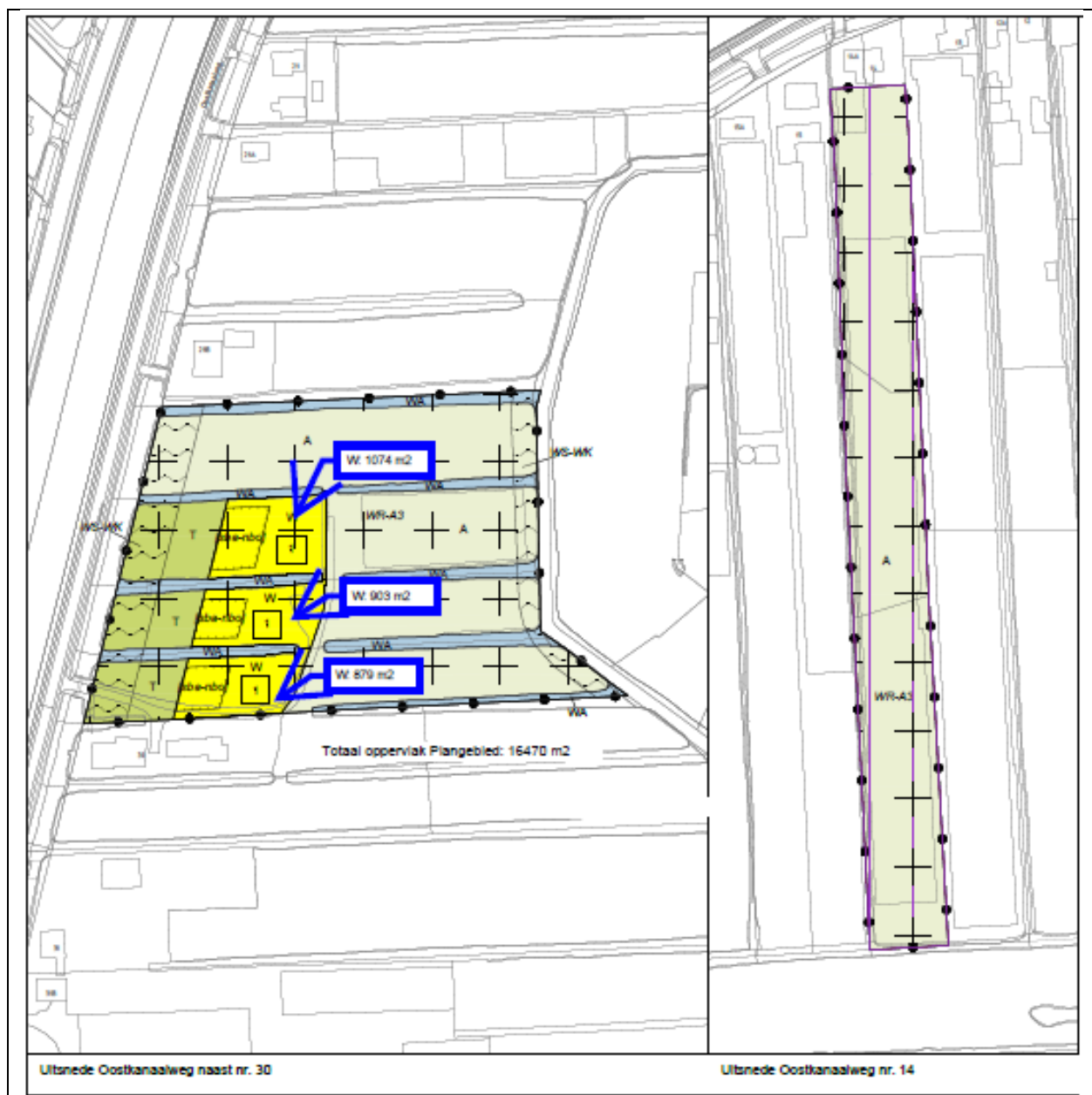
9.2 Plangebied

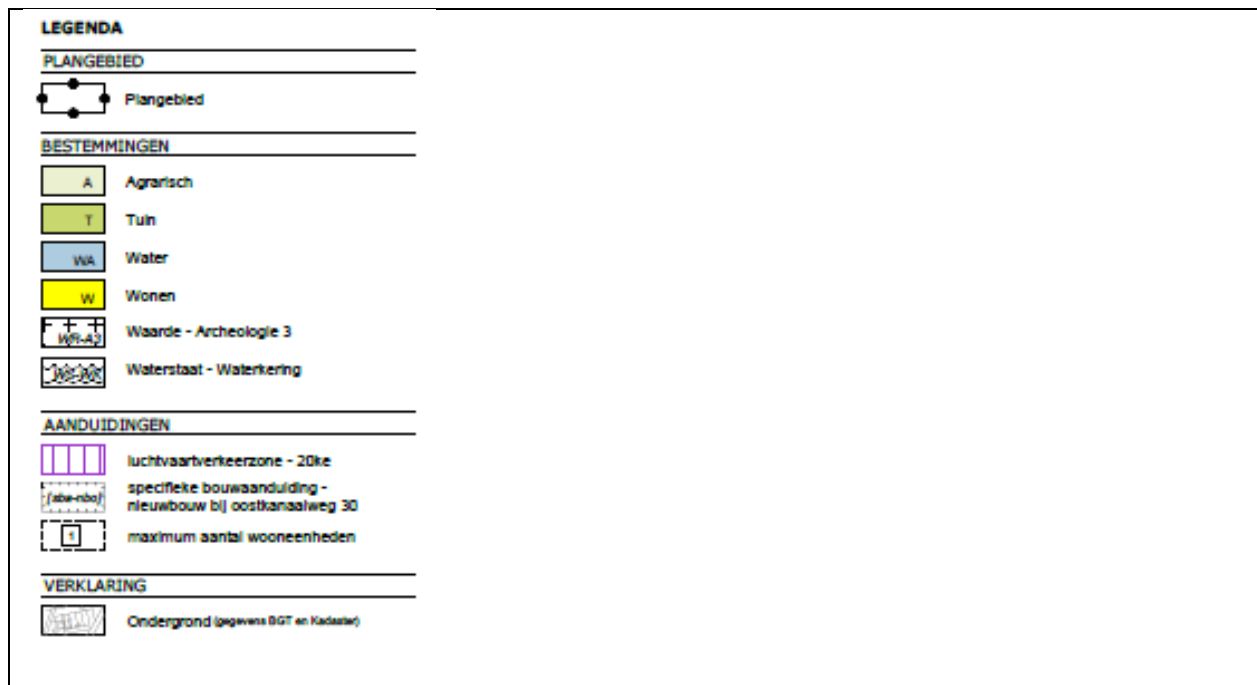
Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

De locatie bij Oostkanaalweg 30 werd voorheen gebruikt voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf. Het is de wens om drie woningen te bouwen ter compensatie van de sloop van de opstallen van diverse glastuinbouwbedrijven, waarbij toepassing wordt gemaakt van de regeling Ruimte voor Ruimte.





Afbeelding 1, Verbeelding bestemmingsplan waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' bij Oostkanaalweg nr. 30 voor de bouw van drie woningen, en bij Oostkanaalweg nr. 14 de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'

Voor de bouw van 3 (drie) woningen is totaal 15.002 m² aan glasrechten aanwezig:

- 3.765 m² bij Oostkanaalweg 30 te Ter Aar (ingemeten door Piet Duijndam, formulier 2)
- 6.627 m² beursrechten Oostkanaalweg 14 te Ter Aar, aangekocht 15-09-2016 (ingemeten door Piet Duijndam, formulier 5)
- 925 m² beursrechten M. Versluis-Van Schie, Oostkanaalweg 34 te Ter Aar, aangekocht op 1-6-2016
- 3.685 m² beursrechten Lange Meentweg 20 te Woerdense Verlaat aangekocht op 8-10-2016

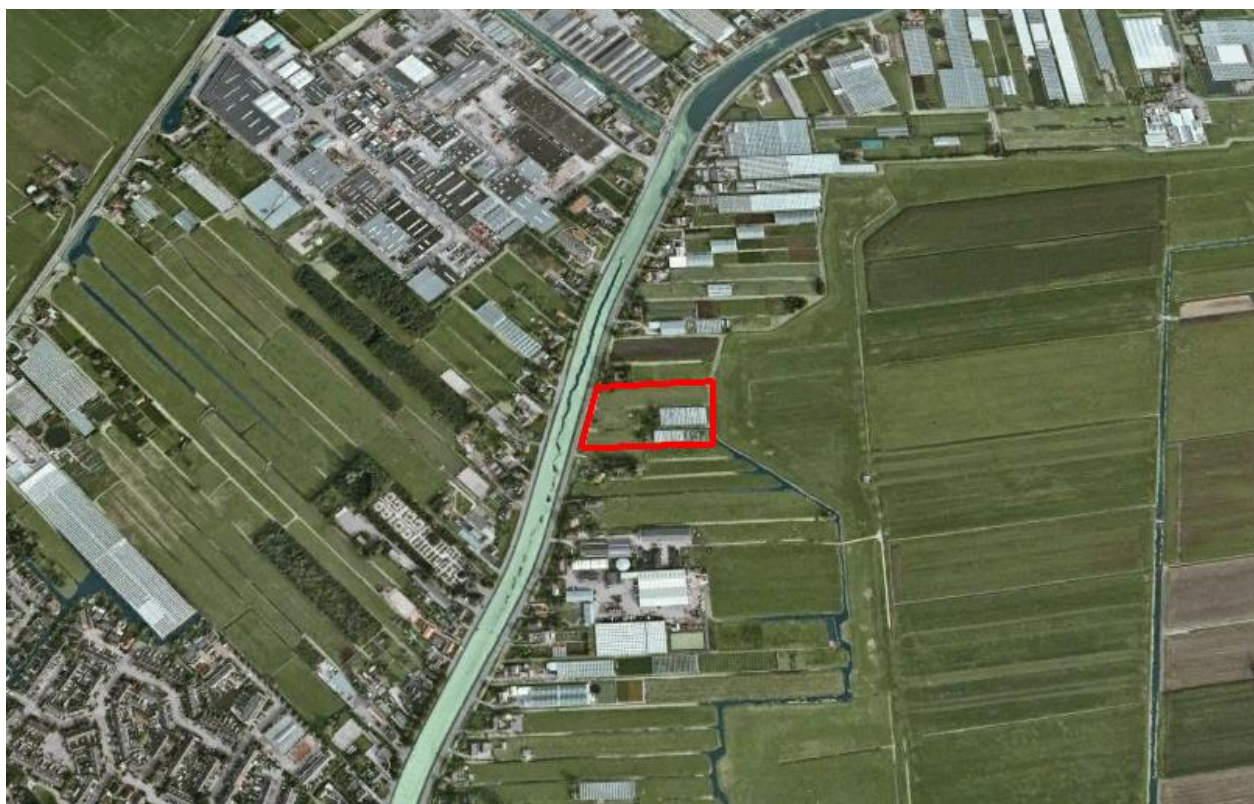
Totaal 15.002 m²

1.1 Doel

Met het voorliggende bestemmingsplan streeft de gemeente naar het behartigen van gemeentelijke belangen. Ten aanzien van het plan is dat de ruil tussen een bepaald aantal glasrechten en een daaraan gekoppeld aantal woningen. Hiermee beoogt de gemeente ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

1.2 Ligging en begrenzing

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het perceel gelegen bij Oostkanaalweg 30 in Ter Aar. Het perceel is gelegen in het lint van de Oostkanaalweg dat een bebouwingsstructuur met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en achterliggende (tuinbouw)bedrijven kent.

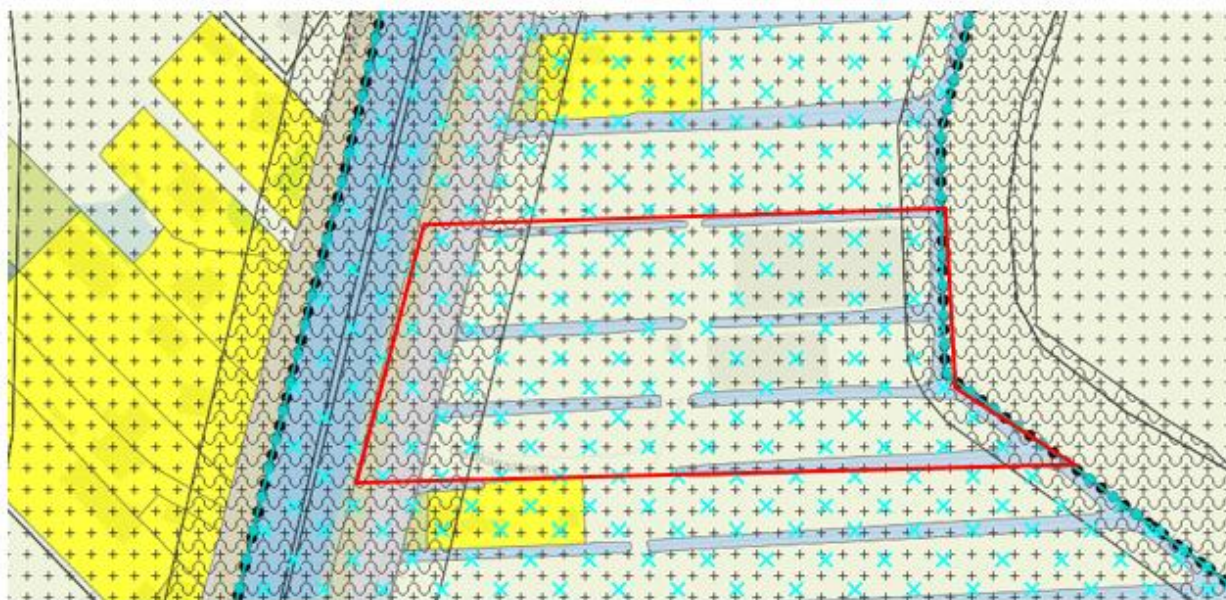


Afbeelding 2, ligging plangebied (bron: Google)

1.3 Vigerend plan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Glastuinbouw, 1^e herziening, dat op 1 december 2016 door de gemeenteraad van Nieuwkoop is vastgesteld.'

Het bestemmingsplan 'Glastuinbouw, 1^e herziening' strekt ertoe een aantal onvolkomenheden in het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' te herstellen, dat op 28 maart 2013 is vastgesteld. Tevens wordt het bestemmingsplan 'Glastuinbouw, 1^e herziening' op een aantal onderdelen aangepast dan wel aangevuld. De bestemmingsplanherziening betreft een aantal uiteenlopende onderwerpen, zoals de verwerking van het nieuwe parkeerbeleid, een regeling voor webwinkels, de herziening van de bestemmingen van enkele individuele percelen en van een aantal maatvoeringen.



Afbeelding 3, uitsnede vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft, ter plaatse van de locatie waar de drie woningen zullen worden gebouwd de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is uitsluitend de uitoefening van een agrarisch grondgebonden bedrijf toegestaan.

Op de gronden zijn tevens de volgende dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Waarde - archeologie-3;
- Waterstaat - Waterkering;
- Zone – transformatiegebied

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden (dubbelbestemming) zijn, behalve voor de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de

bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie - 3 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden (dubbelbestemming) zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming Waterstaat - Waterkering voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone - transformatiegebied' is het beleid gericht op de transformatie van glastuinbouw naar andere agrarische functies, hetgeen tot uiting komt in de bouwmogelijkheden en de wijzigingsmogelijkheden in dit gebied.

Artikel 4.5.1 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch - Bedrijfswoning' na beëindiging van de functie als bedrijfswoning geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en/of 'Water', mits:

- a. de desbetreffende woning niet meer als bedrijfswoning functioneert;
- b. de bereikbaarheid van het achterliggende agrarische bedrijf is gewaarborgd;
- c. de omliggende agrarische bedrijven daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'luchthavenverkeerzone-lib' een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet is verkregen.

Artikel 30 van het bestemmingsplan voorziet in wijzigingsregels om in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling nieuwe bestemmingen 'Wonen' toe te voegen in het transformatiegebied met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de inhoud van een nieuwe woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, exclusief bijbehorende bouwwerken;
2. een woning mag uitsluitend vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd;
3. nieuwe woningen zijn uitsluitend toelaatbaar indien voldoende glas is gesloopt volgens de voorwaarden van de ruimte voor ruimte regeling;
4. wordt voldaan aan de regels van de woonbestemming van het bestemmingsplan Glastuinbouw.

De voorwaarden van de ruimte voor ruimte regeling zijn als volgt

1. ten minste 5.000 m² kassen worden gesloopt in ruil voor de mogelijkheid om 1 nieuwe woning te bouwen;
2. bij de sloop van een meervoud van 5.000 m² kassen, nooit meer dan 3 nieuwe woningen per locatie worden gebouwd;
3. ten minste 1.000 m² andere bedrijfsgebouwen worden gesloopt in ruil voor de mogelijkheid om 1 nieuwe woning te bouwen;
4. bij de sloop van een meervoud van 1.000 m² andere bedrijfsgebouwen, nooit meer dan 3 nieuwe woningen per locatie kunnen worden gebouwd;
5. ten minste 2,25 hectare boom- en sierteelt wordt gesaneerd in ruil voor de mogelijkheid om 1 nieuwe woning te bouwen;

6. bij de sanering van een meervoud van 2,25 hectare, nooit meer dan 3 nieuwe woningen per locatie worden gebouwd;
 7. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
 8. alle bedrijfsbebouwing inclusief kassen die zich op het perceel van de te bouwen woning(en) bevindt, gesloopt dient te worden
- b. mits:
1. de wijziging is voorzien van een goede ruimtelijke motivering;
 2. ter plaatse van de aanduiding Luchtvaartverkeerzone - lib een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet is verkregen.

De aanduidingen 'wonen uitgesloten' en 'luchthavenverkeerzone -lib' zijn niet van toepassing op de locatie bij Oostkanaalweg 30.

Ter plaatse van de locatie bij Oostkanaalweg 30 is de bestemming 'Agrarisch' aanwezig. Binnen de bestemming 'Agrarisch' kunnen geen kassen en bedrijfsgebouwen worden opgericht, en wordt voldaan aan het uitgangspunt dat het oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing niet meer kan plaatsvinden.

Op de reeds gesaneerde locatie Oostkanaalweg 14 is de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' aanwezig. Om te bewerkstelligen dat ter plaatse geen agrarische bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht zal ter plaatse de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

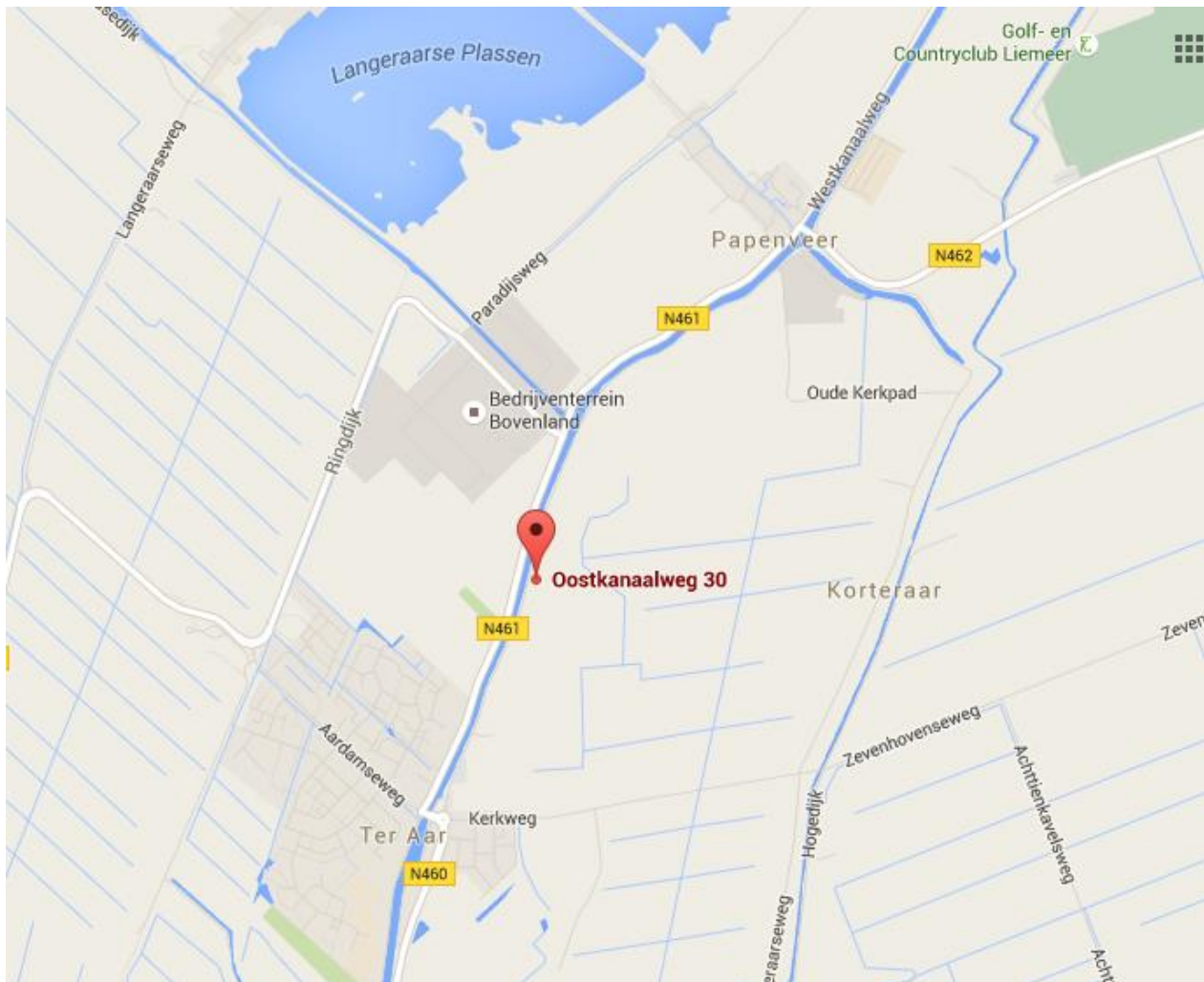
De toelichting bestaat uit 10 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan beschreven en worden de ontwikkelingen binnen het plangebied opgenoemd. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 4 beschreven.

Hoofdstuk 5 is de waterparagraaf waar alle voor het plangebied relevante wateraspecten worden behandeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 7 behandelt de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.

Een toelichting op de juridische systematiek, een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 8. In hoofdstuk 9 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 10 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

De locatie bij Oostkanaalweg 30 ligt aan de oostzijde van het Aarkanaal, tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' (transformatiegebied).

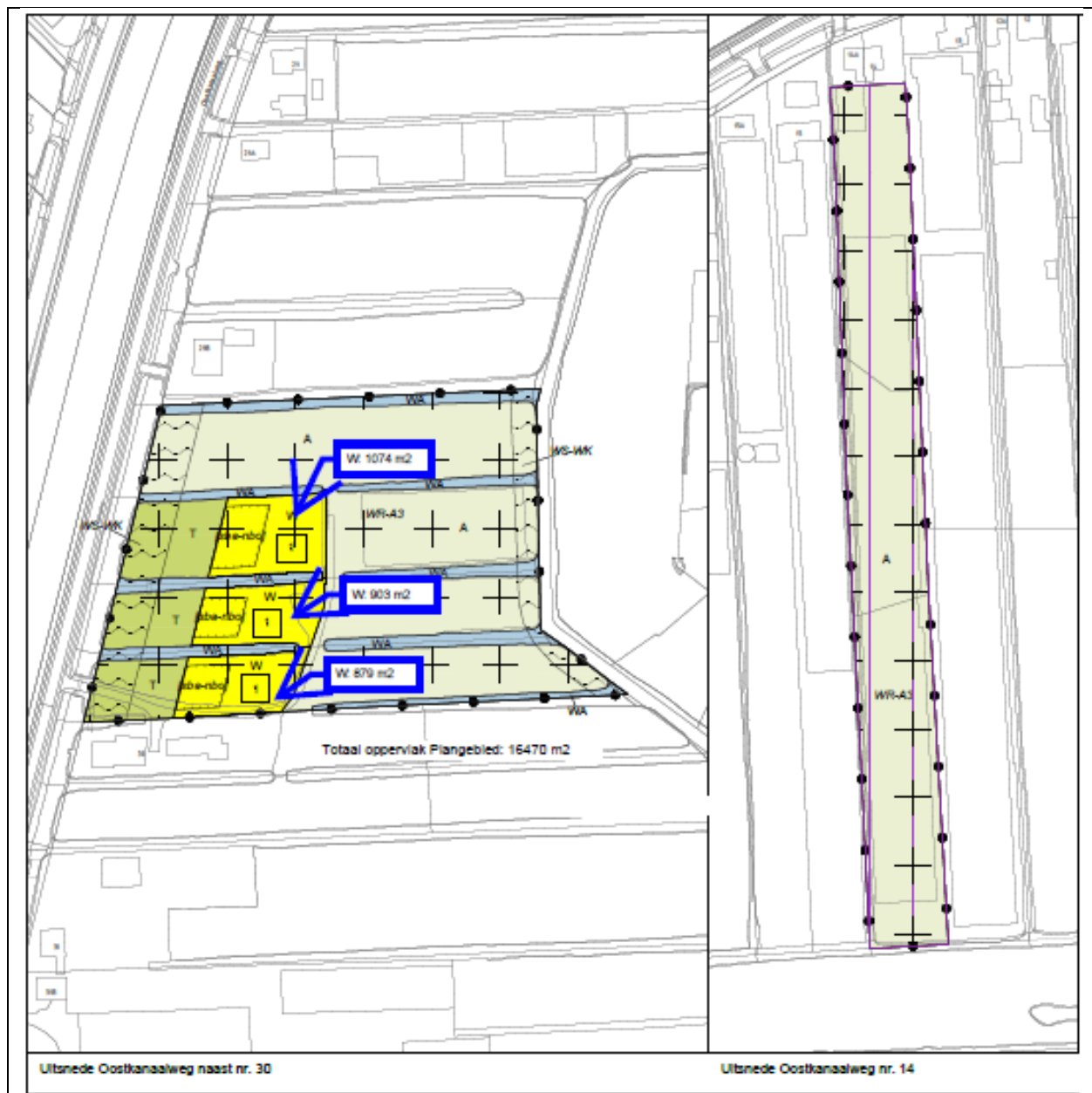


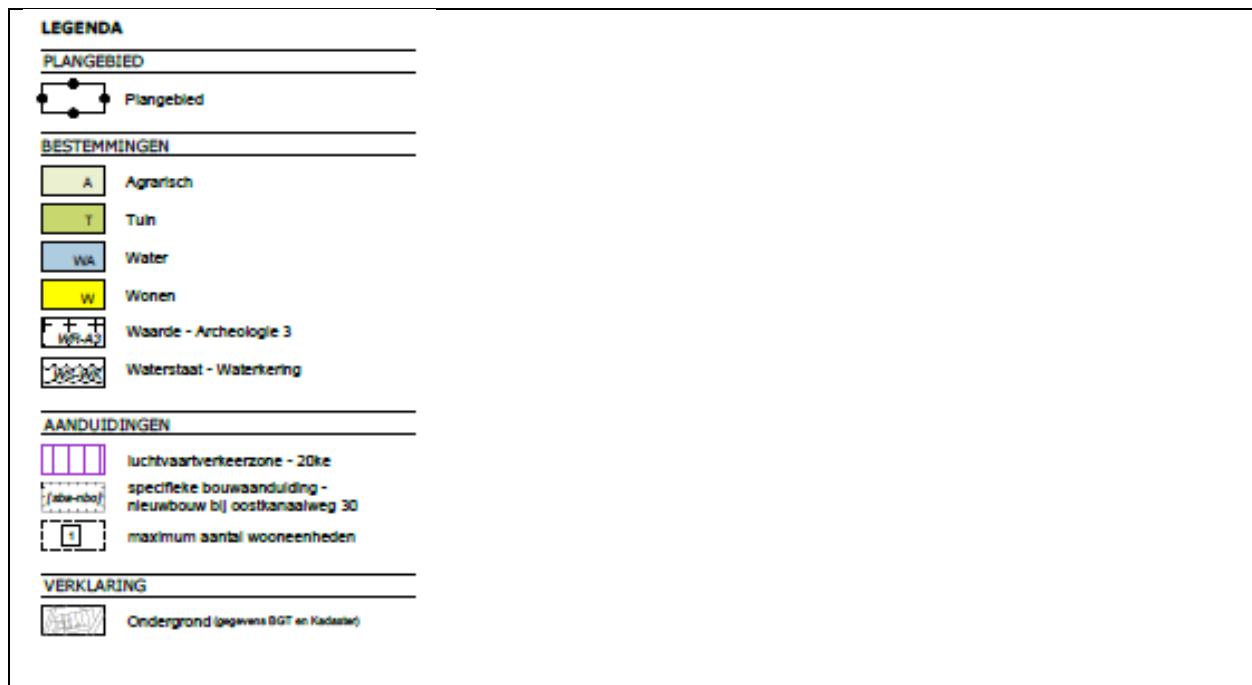
Afbeelding 4, omgeving plangebied (bron: Google-maps)

De directe omgeving wordt gekenmerkt door glastuinbedrijven, welke haaks op de wegen relatief smalle en diepe kavels hebben. In toenemende mate worden de bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoning, en de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' omgezet in de bestemming 'Agrarisch' voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De eigenaar van de locatie bij Oostkanaalweg 30 is voornemens de regeling Ruimte voor Ruimte toe te passen voor de bouw van drie woningen. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van drie woningen mogelijk gemaakt.





Afbeelding 5, Verbeelding bestemmingsplan waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' bij Oostkanaalweg nr. 30 voor de bouw van drie woningen, en bij Oostkanaalweg nr. 14 de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 16.470 m²

De 3 kavels met de bestemming 'Wonen' hebben een oppervlakte van:

- 1.074 m²
- 903 m²
- 879 m²

Hierbij wordt ook voldaan aan de voorwaarde dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden. Voor meer informatie hierover, wordt verwezen naar paragraaf 6.1.



Afbeelding 6, foto locatie bij Oostkanaalweg 30 (bron: Google-maps)

Parkeren

Er is geen sprake van parkeeroverlast voor de omgeving aangezien de auto('s) van de gebruikers van de woningen op onderhavige locatie zullen worden geparkeerd, alwaar parkeerruimte is voor zo'n 4 a 5 personenauto's per woning. Parkeergelegenheid op eigen terrein is noodzakelijk aangezien er langs de Oostkanaalweg geen mogelijkheid aanwezig is om langs de weg te parkeren.

Voor de woningen is een omgevingsvergunning nodig wanneer nieuwe inritten worden aangelegd. De provincie zal hiervoor een positief advies af moeten geven, omdat de Oostkanaalweg ter plaatse een provinciale weg is.

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte heeft een kleinschalig en lokaal karakter. Het valt dan ook buiten de reikwijdte van het rijksbeleid, vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Om die reden wordt er niet ingegaan op deze beleidstukken. Wel wordt kort ingegaan op het Luchthavenindelingbesluit.

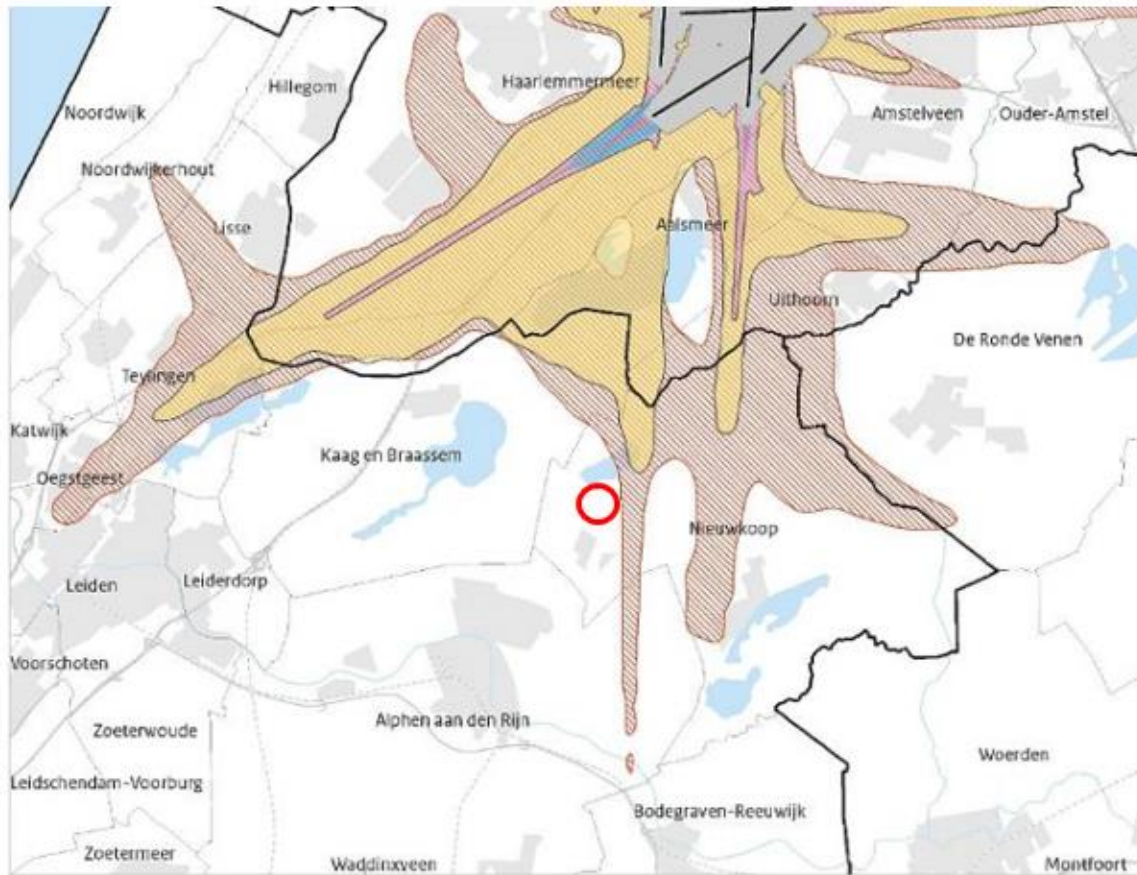
4.1.1 20 KE-zone Schiphol en Luchthavenindelingbesluit

20 Ke contour

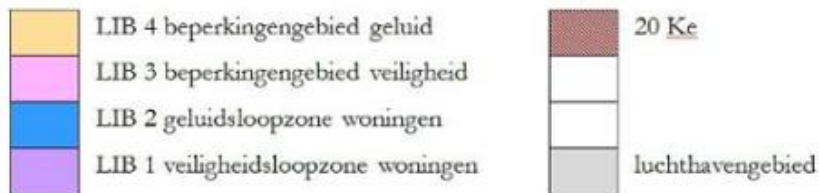
De 20 Ke contour omsluit het gebied, waarbinnen de geluidbelasting 20 Ke en hoger is. Deze contour is berekend op basis van Kosteneenheden (Ke), wat een andere maat is voor het berekenen van geluid.

Binnen de 20 Ke contour van Schiphol is in bebouwd gebied nieuwbouw van woningen toegestaan. Buiten bebouwd gebied mag nieuwbouw alleen als er een groter aantal bestaande woningen wordt gesloopt, dus als het saldo van sloop en nieuwbouw niet positief is.

De locatie bij Oostkanaalweg 30 ligt buiten de 20 KE-contour van de luchthaven Schiphol.



○ : bij Oostkanaalweg 30



Afbeelding 7, 20 Ke-zone

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit (Lib) is een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart. Op 26 november 2002 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol vastgesteld, dat op 20 februari 2003 in werking is getreden, waarmee binnen een aangewezen 'beperkingengebied' beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de grond voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven.

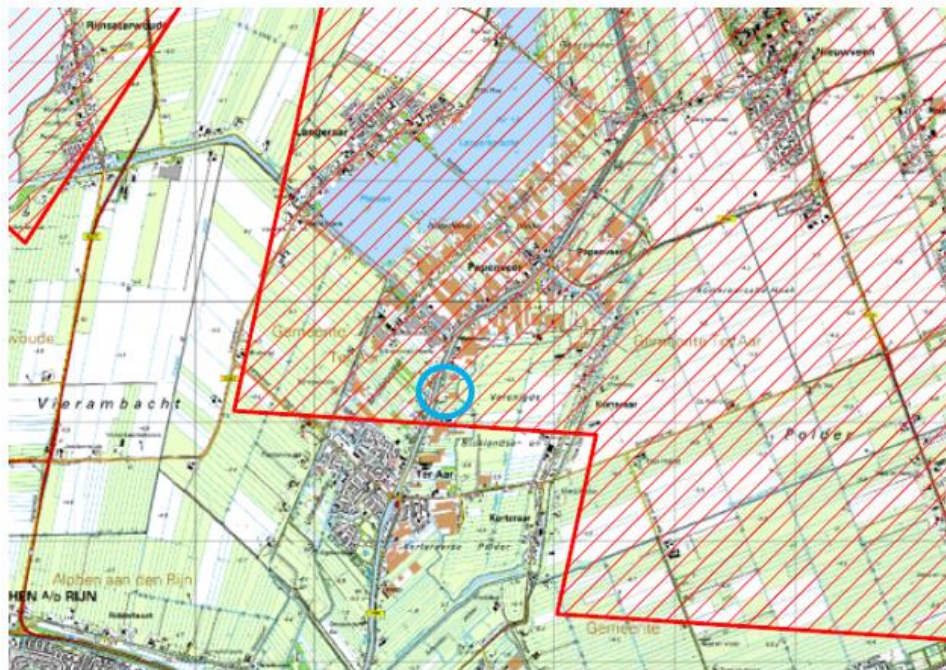
Het besluit bevat in ieder geval regels omtrent beperking van:

- a. de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- b. de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- c. de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- d. een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer

Het plangebied bij Oostkanaalweg 30 te Ter Aar valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, waarbij een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet is toegestaan:

- a industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- b viskwekerijen met extramurale bassins;
- c opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- d natuurreservaten en vogelreservaten;
- e moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

De bouwhoogte ter plaatse van het plangebied is begrensd tot 146 meter. Andere beperkingen zijn niet relevant voor dit plan.



Het beperkingengebied

Afbeelding 8, Het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het plangebied valt buiten het beperkingengebied, geluid, gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavenindelingbesluit (zogenaamde Lib-zone 4).



↓ : locatie bij Oostkanaalweg 30

Afbeelding 9, 'Overzichtskaart Beperking bebouwing' bij het Luchthavenindelingbesluit Schiphol d.d. 26-11-2002

4.1.2 Voorhangprocedure ontwerpwijziging van het luchthavenbesluit Schiphol

Vanaf maandag 24 oktober t/m maandag 21 november 2016 heeft de voorhangprocedure ontwerpwijziging van het luchthavenbesluit Schiphol ter inzage gelegen.

Met dit wijzigingsbesluit wordt beoogd om het aantal knelpunten te verminderen. Gemeenten krijgen meer eigen afwegingsruimte en daarmee eigen verantwoordelijkheid, door flexibilisering van de regels ten aanzien van binnenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld bij herstructurering van bestaand stedelijk gebied en herbouw van in een bepaald gebied reeds aanwezige of in het verleden aanwezige gebouwen. Voorts zijn de criteria waaraan een aanvraag om een verklaring van geen bezwaar van de Minister om te mogen afwijken van het LIB werd getoetst zoveel mogelijk opgenomen in de regels van het besluit zelf. Hierdoor hebben gemeenten deze verklaring niet meer nodig om positief te kunnen besluiten over een omgevingsvergunning.

Het perceel valt buiten het beperkingengebied geluid van de ontwerpwijziging van het luchthavenbesluit Schiphol, gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen.

Gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:

- a. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
- b. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
- c. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
- d. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
- e. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.



○ : locatie bij Oostkanaalweg 30

- 1 sloopzone woningen vanwege externe veiligheid
- 2 sloopzone woningen vanwege geluid
- 3 beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten
- 4 beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen
- 5 afwegingsgebied geluid en externe veiligheid

Afbeelding 10, ontwerpwijziging van het luchthavenbesluit Schiphol

Conclusie

Onderhavige locatie valt buiten de 20 ke zone, buiten het beperkingengebied geluid van het vigerende Luchthavenindelingbesluit Schiphol en buiten het beperkingengebied geluid van de voorhangprocedure ontwerpwijziging van het luchthavenbesluit Schiphol, waardoor de planlocatie niet binnen een gebied ligt waar beperkingen aan de bebouwing gesteld worden. Derhalve zijn geen beperkingen voor de bouw van 3 woningen bij Oostkanaalweg 30 te Ter Aar.

4.1.3 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Deze activiteiten zijn vermeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Op grond van het Besluit m.e.r. moet ook bij activiteiten onder de drempelwaarde het bevoegd gezag nagaan of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

Het realiseren van drie woningen valt onder categorie D 11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject' van de bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Het plan blijft ruim onder de drempelwaarde (= meer dan 2000 woningen).

In Hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de diverse milieuaspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Een formele m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1 Visie ruimte en mobiliteit (VRM)

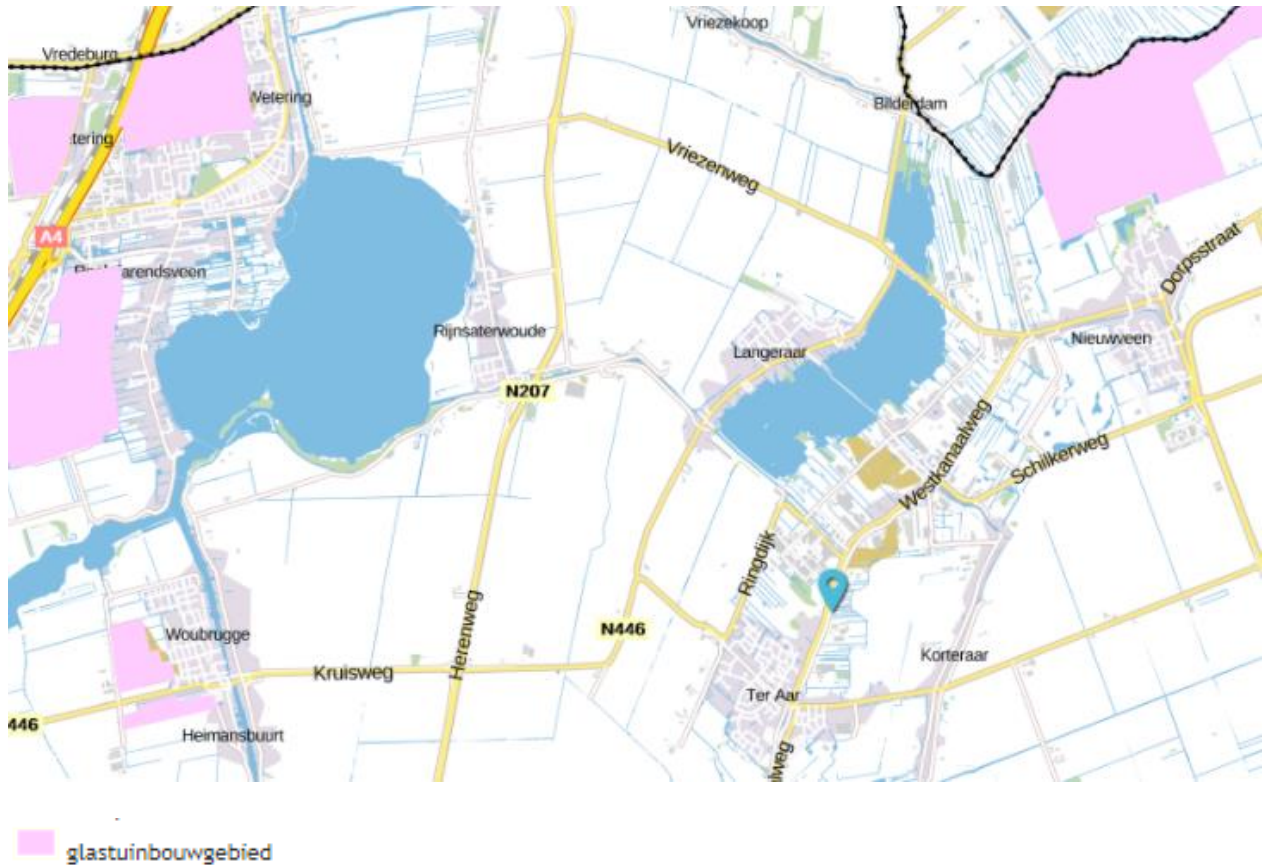
De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De Visie ruimte en mobiliteit bestaat uit meerdere onderdelen: de visie, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit, de Verordening ruimte en de Agenda ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit beschrijven het beleid, de regels en de wijze van uitvoering voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat geen eindbeeld, maar wel ambities en doelen die de provincie samen met anderen wil realiseren.

Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit.

In de visie beschrijft de provincie onder andere de regels voor het saneren van kassen. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in kassen in een duurzaam gebied en een transformatiegebied.

Een transformatiegebied is een gebied waar nu glastuinbouw is, maar waar geen toekomst (meer) voor is. Meestal kunnen bedrijven in deze gebieden niet verder worden uitgebreid.

Voor glastuinbouwbedrijven in transformatiegebieden zijn verschillende mogelijkheden voor sanering. Dit wordt ook wel de 'ruimte voor ruimte regeling' genoemd. De 'ruimte voor ruimteregeling' is het slopen van (voormalige) agrarische glastuinbouwwerken die landschappelijk niet meer passen. In de plaats van de glasbouwwerken kan een compensatiewoning worden gebouwd. Een compensatiewoning is een woning die volgens de ruimte voor ruimte regeling, onder voorwaarden, mag worden gebouwd ter compensatie van de sloop van een x-aantal vierkante meters kassen of bedrijfsgebouwen.



Afbeelding 11, Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerd, 2018-01-19), glastuinbouwgebied

De locatie bij Oostkanaalweg 30 heeft in de Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerd, 2018-01-19) geen aanduiding glastuinbouwgebied.

4.2.2 Verordening Ruimte

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor het bestemmingsplan.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ingevolge artikel 2.2.1. Ruimtelijke kwaliteit van de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd 2018-01-19) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn:

- a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op [Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit](#), kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.
- b. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op [Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit](#), kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Ter plaatse van onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een gebied met een beschermingscategorie 1 of 2.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid,

- hoe hoger en specifiek de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
2. Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

Het gaat om de volgende kwaliteiten:

- Hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in het NNN en Natura 2000, die met elkaar een substantiële bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit. Provincie en rijk hebben hier een gedeelde verantwoordelijkheid voor instandhouding en versterking van deze waarden.

- Cultuurhistorische kroonjuwelen. Deze gebieden hebben landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat.
- Graslanden bollenstreek. De graslanden zijn waardevol vanwege hun open karakter, structurerend effect en belang voor weidevogels. Ze zijn een kenmerkend, maar inmiddels zeldzaam onderdeel van het bollenlandschap.

Gebieden met deze kwaliteiten liggen veelal buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar soms ook daarbinnen (met name bij de cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.

De locatie bij Oostkanaalweg 30 is niet gelegen in gebied met topkwaliteit (beschermingscategorie 1).



-  beschermingscategorie 1
-  (cat.1) NatuurNetwerk Nederland
-  (cat.1) beschermd grasland in de Bollenstreek
-  (cat.1) kroonjuweel cultureel erfgoed
-  (cat.1) landgoed- en kasteelbiotoop

Afbeelding 12, Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd, 2018-01-19), beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit

Het bestemmingsplan bij Oostkanaalweg 30 betreft een inpassing, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een uitbreiding van woningen in een lint wordt als passend beschouwd. De bestaande structuren en kwaliteiten zullen niet tot nauwelijks veranderen en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Ter plaatse is geen sprake van gebieden met topkwaliteit. Derhalve is er geen sprake van knelpunten

Artikel 2.4.2 Regionale waterkeringen

Waterveiligheid is een provinciaal belang. In de Verordening ruimte 2014 zijn daarom onderstaande regels opgenomen voor de bescherming van regionale waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de regionale waterkeringen mogelijk maken. In het bestemmingsplan wordt de waterkering als zodanig bestemd, eventueel met een dubbelbestemming. De daarbij behorende beschermingszone, als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet en als zodanig opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteembeheerder, wordt in het bestemmingsplan als zodanig bestemd of aangeduid.

Lid 1 Bestemming waterkering

Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 11 Waterveiligheid, bestemt die waterkering als zodanig.

Lid 2 Bestemming of gebiedsaanduiding van beschermingszones

Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.

Lid 3 Omvang waterkering en beschermingszones

De omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, is aangegeven in de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.

Lid 4 Regels voor regionale waterkering en gronden in de beschermingszone

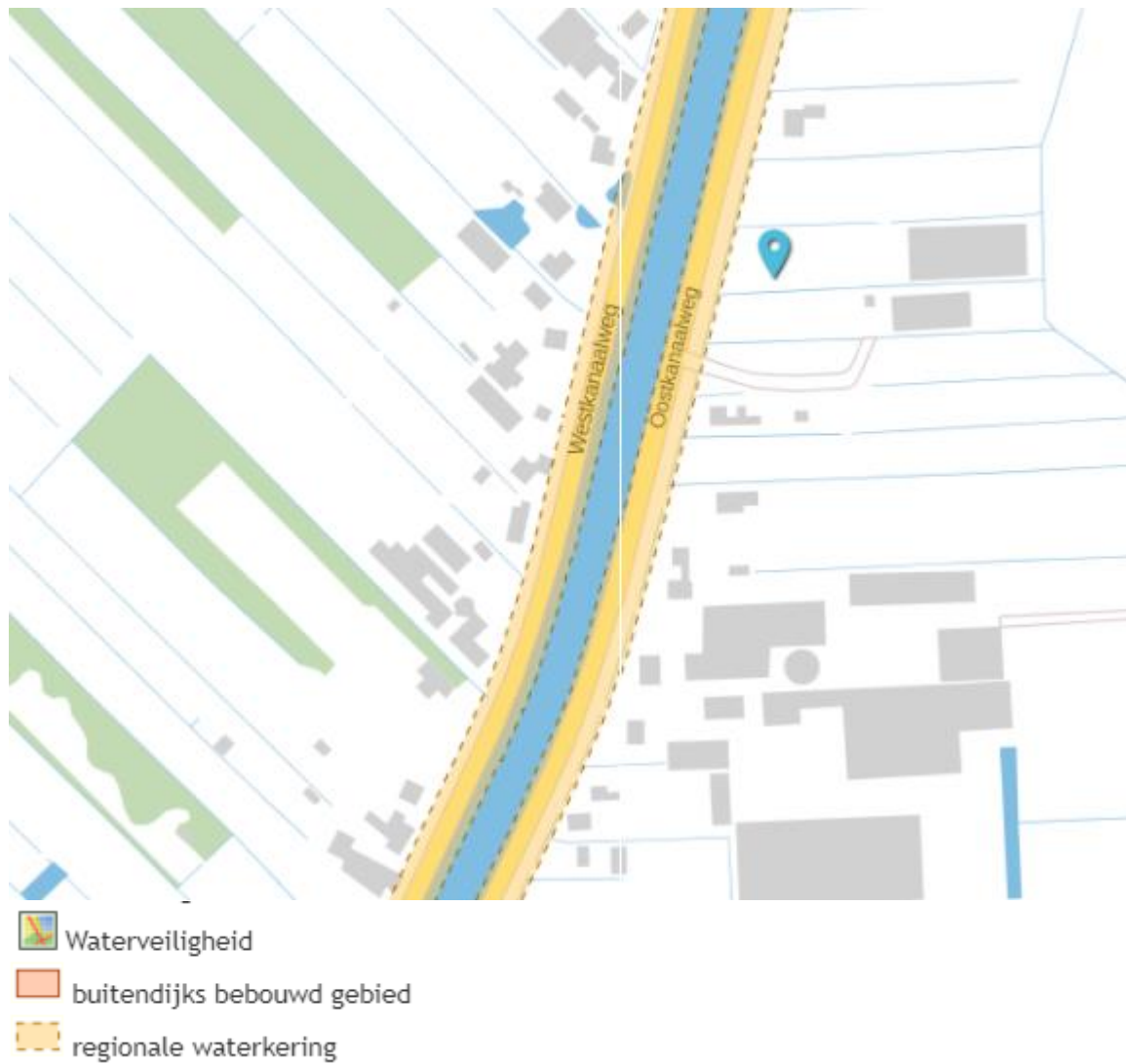
Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.

Lid 5 Advies watersysteembeheerder

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Toetsing:

De te bouwen woningen liggen buiten de regionale waterkering. De waterkering wordt voorzien van een passende dubbelbestemming. Daarnaast zal in het kader van de Watertoets in een vooroverleg advies worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.



Afbeelding 13, Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd 2018-01-19), waterveiligheid

4.2.3 Regeling Ruimte-voor-Ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woning(en) met een veel kleinere bouwmassa.

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' maakte onderdeel uit van de nota 'Regels voor Ruimte' van de provincie Zuid-Holland, vastgesteld door Provinciale Staten op 19 september 2003, en herzien in 2006, maar bestaat inmiddels niet meer.

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld voor de sanering van verspreid liggende kassen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw (met uitzondering van 'papieren glas'). Hoofddoel van de regeling Ruimte voor Ruimte is Ruimte-voor-Ruimteregeling in de provincie Zuid-Holland is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen die mede door onbruik niet in het landschap passen en de landschappelijke waarden tenietdoen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen op planologisch verantwoorde locaties één of meerdere kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd. De totale hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied vermindert hierdoor, hetgeen leidt tot een verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied.

De bouw van woning(en) ter compensatie van de sanering van verspreid liggende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan zowel ter plekke als elders (geclusterd) plaatsvinden. Daarbij is de voorwaarde opgelegd dat de nieuwbouw van woning(en) alleen mag plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan. Daarbij mogen de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd.

Voor de sloop van iedere 1000 m² bedrijfsbebouwing of 5000 m² kassen kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie woningen. Daarbij mag de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning.

Indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1000 m² kassen te worden gesloopt.

Uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel. Bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld. Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. De regeling Ruimte-voor-Ruimte is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003.

De regeling Ruimte voor Ruimte bestaat inmiddels niet meer, maar in de Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerd 12-01-2017) is aangegeven dat bij de beoordeling van de aanvullende

(kwaliteits-)maatregelen vooralsnog de voornoemde oppervlaktes sloop 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kassen uit de regeling Ruimte voor Ruimte nog als uitgangspunt worden gehanteerd. Deze verdeelsleutel past de gemeente Nieuwkoop nog altijd toe om ruimtelijke kwaliteitswinst te onderbouwen.

Bij de locatie Oostkanaalweg 30 is ca. 3.765 m² aan glasrechten aanwezig. Tevens is ter plaatse van de locatie Oostkanaalweg 14 totaal 6.627 m² aan kassen gesloopt, daarbij is 925 m² en 3.685 m² aan glasrechten via het beurssysteem aangekocht, hetgeen totaal 15.002 m² aan glasrechten is.

Ter plaatse van de locatie bij Oostkanaalweg 30 is de bestemming 'Agrarisch' aanwezig. Binnen de bestemming 'Agrarisch' kunnen geen kassen en bedrijfsgebouwen worden opgericht, en wordt voldaan aan het uitgangspunt dat het oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing niet meer kan plaatsvinden. Op de locatie en Oostkanaalweg 14 is de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' aanwezig. Om te bewerkstelligen dat ter plaatse geen agrarische bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht zal ter plaatse de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

Het meeste relevante gemeentelijke beleid wordt verwoord in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040. De structuurvisie heeft een globaal karakter, waarin is aangegeven dat de Aar en Amstelzone een betere ruimtelijke structuur krijgt en oude glastuinbouw wordt gesaneerd of getransformeerd.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Actieprogramma Greenports Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland heeft op 8 april 2008 het Actieprogramma Greenports Zuid-Holland vastgesteld. Compensatie van verloren glastuinbouw, sanering van verspreid glas en duurzame ontwikkeling van de Greenports zijn de belangrijkste speerpunten uit het Actieprogramma Greenports.

4.4.2 Structuurvisie Greenport Aalsmeer

De structuurvisie Greenport Aalsmeer d.d. 12 februari 2015 geeft aan dat er een regionale opgave ligt voor sanering van verspreid glas en transformatie van teeltgebieden waarvoor op termijn onvoldoende perspectief is. Daar ligt een opgave voor (lokaal) maatwerk, ondersteund door een goed doordachte regionale instrumentenkoffer en -aanpak over de bestuurlijke grenzen heen.

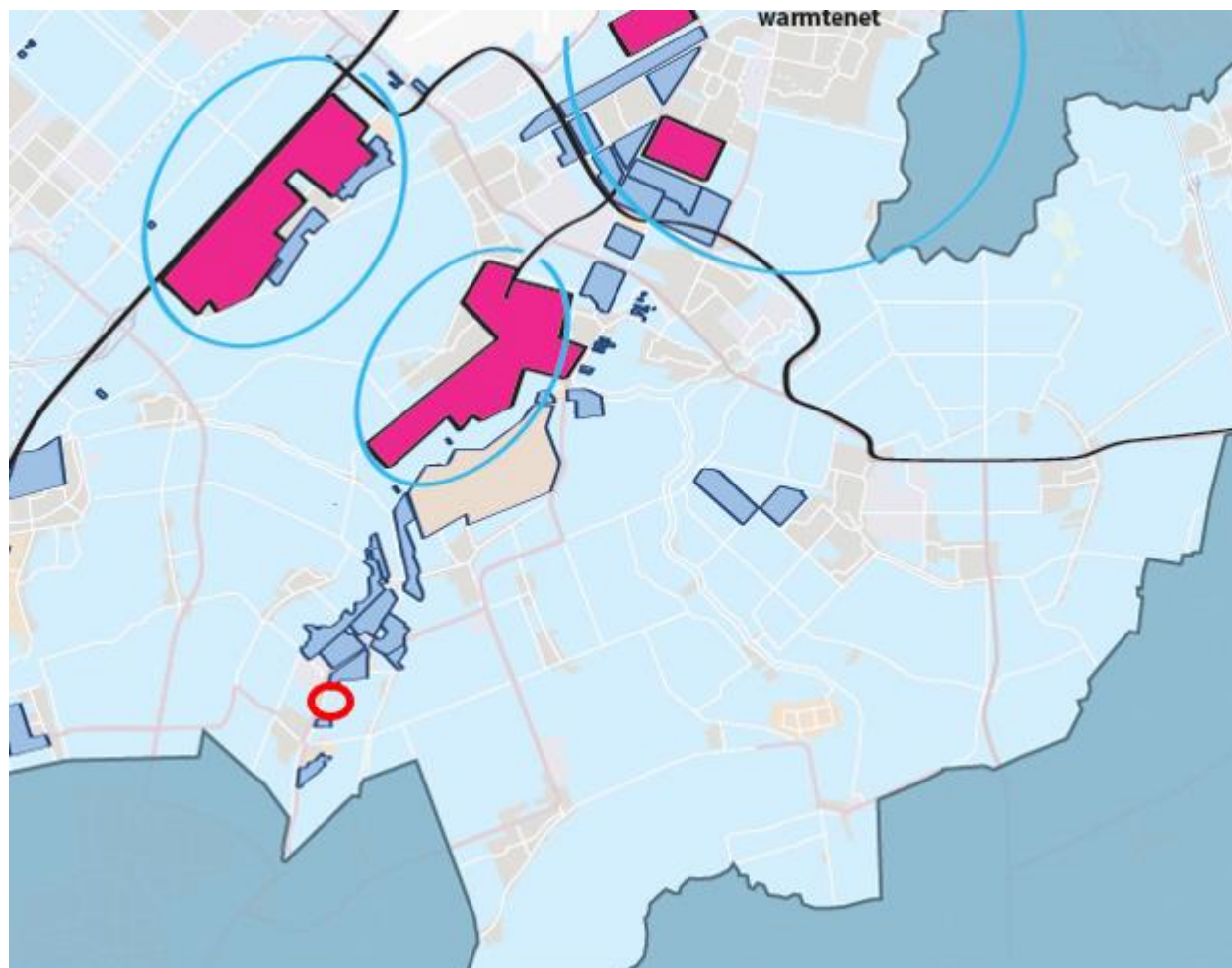
De locatie bij Oostkanaalweg 30 heeft de aanduiding transformatie in de structuurvisie Greenport Aalsmeer.

Deze gebieden zullen niet meer tot het glasconcentratiegebied behoren of worden voorgesorteerd om daar niet meer toe te behoren (bijvoorbeeld de Iepenlaan, Oud Aalsmeer en delen van de Noorderlegmeerpolder). In deze gebieden is transformatie naar andere functies gepland of reeds gestart (bijvoorbeeld Paradijsweg natte kant).

In de toekomst behoren deze gebieden niet meer tot het teeltareaal binnen de Greenport Aalsmeer. Het provinciale en gemeentelijke ruimtelijk-economisch beleid wordt hierop aangepast. Regionaal worden maatwerkoplossingen gezocht om deze gebieden te transformeren. Dat wil niet zeggen dat gevestigde bedrijven verplicht moeten vertrekken. Bestaande bedrijven houden hun bestemming/rechten, totdat er concrete plannen zijn voor iets anders. Het saneren en transformeren wordt gedoseerd en gefaseerd gedaan.

Prioriteitstelling van deze sanering wordt afgestemd op kansen voor andere (verdien)functies. De benutting van kansen en het vinden van oplossingen ontstaat door gezamenlijke inzet binnen de Greenport Aalsmeer.

Het verspreid glas ligt in agrarisch bestemd gebied. Verspreide bedrijven kunnen op locatie meestal niet uitbreiden. Het beleid is er al op gericht dat deze bedrijven saneren of verplaatsen naar glasconcentratiegebieden.



○ : locatie bij Oostkanaalweg 30

Afbeelding 14, structuurvisie Greenport Aalsmeer

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Kader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Wettelijk kader

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. De meest directe beleidsplannen zijn de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Deze plannen hebben tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is in het NBW vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

Vierde Nota Waterhuishouding

Ten aanzien van de waterhuishouding is het Rijksbeleid verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding. Deze nota vormt de basis voor de watertoets, welke in het Besluit ruimtelijke

ordering voor alle ruimtelijke plannen is voorgeschreven. Centrale doelstelling van de nota is "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". In de nota is beleid geformuleerd ten aanzien van verschillende watersystemen, waarbij onder meer veiligheid (beheer waterkeringen) en kwaliteit centraal staan. Ook wordt gestreefd naar goede afstemming tussen verschillende overheden en daarbij horende (ruimtelijke) plannen. In de Vierde Nota Waterhuishouding is het water in de stad apart benoemd, door middel van zeven aangrijpingspunten:

1. het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
2. het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
3. een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
4. aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;
5. voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
6. het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
7. het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a. Waarborgen waterveiligheid.
- b. Zorgen voor mooi en schoon water.
- c. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
- d. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

De planperiode van het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015 is geëindigd op 22 december 2015. Op grond van artikel 4.8 Waterwet dient het waterplan eenmaal in de zes jaren door Provinciale Staten te worden herzien. Waar de herziening uit bestaat, is niet nader ingevuld. Een geheel nieuw plan is hiervoor niet nodig; er kan volstaan worden met een planherzieningsbesluit.

Het Hoofdlijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuw regionaal waterplan overbodig.

Het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 bevat geen nieuw beleid. Het verwijst naar de diverse vastgestelde beleidsdocumenten waarin het waterbeleid inmiddels geactualiseerd is

opgenomen. Verder benoemt het besluit op welke onderdelen het beleid van het Provinciaal waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015 van kracht blijft.

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben besloten dat het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 – 2021 bestaat uit:

1. de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland d.d.9 juli 2014 (en daarna vastgestelde wijzigingen), voor wat betreft de onderdelen die behoren tot het regionale waterbeleid, waaronder specifiek paragraaf 4.2: 'Water: versterking van de samenhang in identiteit, kwaliteit, en veiligheid', inclusief de kaarten 11 (Waterveiligheid) en 12 (Zoetwater-voorziening en oppervlaktewater); inclusief bijbehorende bijlagen.

2. de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2015 inclusief bijlagen, vastgesteld door PS van Zuid-Holland d.d. 14 oktober 2015.

3. het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015, op de volgende onderdelen:

- Van hoofdstuk 4 Waarborgen waterveiligheid:
 - Thema 'Regionale keringen': Normen compartimenteringsdijken en voorlandkeringen (paragraaf 4.4.3 doelstelling 4)
- Van hoofdstuk 5 Realiseren mooi en schoon water:
 - Thema 'Water en natuur': opstelling beheerplannen voor Natura2000 gebieden, inclusief aanpak van verdroging (paragraaf 5.4.3, doelstelling 1);
 - Thema 'Vismigratie': opheffen vismigratieknelpunten (paragraaf 5.6.3)
- Van de bijlagen:
 - Bijlage 7 Operationeel grondwaterbeleid

5.2 Keur en Beleidsregels Hoogheemraadschap van Rijnland 2015

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland in werking getreden. Deze Keur is gerelateerd aan de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur

horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

Ingevolge artikel 3.2 (Algemene regels) van de Keur Rijnland 2015 is toegestaan om versneld neerslag af te voeren bij een toename van verhard oppervlak, wanneer deze meer dan 500 vierkante meter en minder dan 5.000 vierkante meter bedraagt.

Ingevolge artikel 3.3 (Vergunningplicht) van de Keur Rijnland 2015 is het verboden om zonder vergunning van het college van dijkgraaf en hoogheemraden versneld neerslag af te voeren bij een toename van verhard oppervlak, wanneer deze toename meer dan 5.000 vierkante meter bedraagt.

Conclusie:

Doordat er geen uitbreiding van verharding plaatsvindt dient er geen water gecompenseerd te worden.

5.3 Het plangebied

De woningen bij de locatie Oostkanaalweg 30 zullen buiten de beschermingszone van de waterkering worden gebouwd. De bouw van de woningen op voldoende afstand van de beschermingszone heeft nagenoeg geen enkel effect op de werking van de waterkering.

Er hoeft geen water gecompenseerd te worden, doordat er geen uitbreiding van verharding plaatsvindt. Als gevolg van de bouw van drie woningen ter compensatie van de sloop van kassen zal het verhard oppervlak afnemen, en hoeft er geen water gecompenseerd te worden.

Er zijn daarmee geen waterbelangen die geschaad worden met de gewenste bouw van drie compensatiewoningen.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling van gevoelige functies ter plaatse, zoals woningen, en of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

De in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering genoemde afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

Het bestemmingsplangebied bij Oostkanaal 30 wordt gekarakteriseerd als rustig buitengebied.

Consequentie plangebied

De afstand van Loonbedrijf J.M. van Vliet B.V. tot het plangebied bedraagt meer dan 100 meter. Aan de richtafstand wordt dan ook ruimschoots voldaan. Het bedrijf vormt geen belemmering voor de bouw van drie woningen.

Het perceel van de melkrundveehouderij Oostkanaalweg 31B ligt op 85 meter van de meest nabijgelegen nieuwe woonbestemming. Geur is het belangrijkste maatgevende milieuaspect. Hiervoor geldt de omgekeerde werking uit de geurwetgeving voor veehouderijen. Voor het aspect geur afkomstig van de dierenverblijven van deze melkrundveehouderij wordt voldaan aan de geurverordening van de gemeente Nieuwkoop (minimaal 50 meter). Ook de mestsilos (minimaal 50 meter) en opslag van kuilvoer (minimaal 25 meter) is op grond van het Activiteitenbesluit op voldoende afstand gesitueerd.

Verder is op circa 75 meter een perceel gesitueerd bestemd voor glastuinbouw. Dit betreft het bedrijf op het adres Westkanaalweg 73. Er geldt een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Verder worden bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Er is geen belemmering voor de realisatie van drie woningen.

6.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er akoestisch onderzoek verricht dient te worden indien er sprake is van een ruimtelijke procedure volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor:

1. nieuwe infrastructuur;
2. nieuwe geluidsgevoelige functies.

Dit om te kunnen beoordelen of aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe geluidsgevoelige functies, te weten drie woningen, mogelijk gemaakt.

Versus Bouwadvies heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai voor de bouw van drie vrijstaande woningen bij Oostkanaalweg 30 te Ter Aar.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder heeft iedere weg van rechtswege een zone. De breedte van de zones is als volgt:

Stedelijk	Buitenstedelijk	Aantal meters aan weerszijden van de weg
Aantal rijstroken		
1 of 2		200
3 of er		350
	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Afbeelding 15, zones Wet geluidhinder

Onder stedelijk gebied wordt bedoeld het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

Deze zones gelden niet indien:

- a. wegen welke zijn gelegen binnen een als een woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen de langs een weg gelegen zone dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Deze wordt berekend als een geluidbelasting in Lden, dit is de gemiddelde geluidbelasting over de dag-, avond- en nacht-periode.

De voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Ingeval het akoestisch onderzoek uitwijst, dat de geluidbelasting hoger is dan 48 dB, kan ontheffing van deze voorkeurgrenswaarde worden verleend. Deze ontheffing kan echter niet onbeperkt worden verleend. De bovengrens varieert van 53 tot 63 dB afhankelijk van het type zone-gebied (buitenstedelijk, stedelijk) en de bovengenoemde verhouding tussen de woning of een andere geluidgevoelige bestemming en de weg.

Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wgh kunnen industrieterreinen een zone hebben. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh. Op grond van artikel 44 Wgh bedraagt de voorkeurgrenswaarde voor industrielawaai 50 dB(A). Op grond van artikel 45 Wgh kan voor nieuwe woningen een hogere waarde worden vastgesteld van 55 dB(A) en voor bestaande woningen 60 dB(A)

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen, zones van gezoneerde industrieterreinen of bedrijventerreinen met geluidafspraken (geluidbeheersplan) gelegen.

Consequentie plangebied

Doordat met dit bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt zijn er consequenties vanuit de Wet Geluidhinder voor dit bestemmingsplan. Derhalve heeft VERSUS Bouwadvies ter plaatse akoestisch onderzoek verricht (rapportage d.d. 2 februari 2016, gewijzigd 5 december 2017) naar de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai voor de bouw van drie vrijstaande woningen bij Oostkanaalweg 30 te Ter Aar.

De locatie is gelegen binnen de zone wegverkeerslawaai van de Oostkanaalweg en de Westkanaalweg en valt buiten de invloedssfeer van andere wegen.

De voorkeurgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde bedraagt bij bouw van woningen in stedelijk gebied respectievelijk 48 en 63 dB, en voor woningen in buitenstedelijk gebied respectievelijk 48 en 53 dB.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de toetsingswaarde vanwege de Oostkanaalweg 61 dB en vanwege de Westkanaalweg 54 dB bedraagt. Deze waarden liggen respectievelijk 13 dB en 6 dB hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Hiervoor dient door de gemeente Nieuwkoop een hogere grenswaarde te worden gevoerd.

Van de nieuwe woningen dienen de voor-, linker- en rechter zijgevels uitgevoerd te worden als een dove gevel, een voorzetgevel, of dienen de woningen op meer dan 40 meter vanaf de Oostkanaalweg gesitueerd te worden.

De karakteristieke geluidwering van de gevels dient minimaal 32 dB te bedragen.

Conclusie

De nieuw te bouwen woningen worden op een afstand van meer dan 40 meter vanaf de Oostkanaalweg gesitueerd worden. Voor de bouw van de woningen zal door de gemeente Nieuwkoop een hogere grenswaarde worden gevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en zijn er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de bouw van drie nieuwe vrijstaande woningen.

6.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005 (Blk 2005). De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden. Verder is er met deze wet een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Een belangrijk verschil met de vervallen Blk 2005 is dat de huidige regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Voor projecten die wél in betekenende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Artikel 5.16 Wm (eerste) lid geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde'
- b. een project leidt –al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Bij de NIBM-toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen en kantoorlocaties met 100.000 m² bruto vloeroppervlakte binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Met de nieuwbouw van drie woningen zal de 3% grens naar verwachting niet worden overschreden, waardoor sprake is van een NIBM-project. Verdere toetsing van de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen liggen aan de Oostkanaalweg 30 in Ter Aar ruim onder de grenswaarden. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen liggen ruim onder de grenswaarden. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

6.4 Externe veiligheid

6.4.1 Kader/ wetgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen.

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Besluit externe veiligheid Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voorgemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro. Daarnaast vervangt het Bevb de circulaires Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaires. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Waar relevant wordt in dit Handboek aangegeven op welke punten het Bevb afwijkt van de systematiek van het Bevi.

Beleidsvisie Externe Veiligheid (gemeente)

Op 31 mei 2011 is de beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld door de gemeenteraad. Externe veiligheid gaat over het beperken van risico's bij het werken met en het vervoeren van

De gemeente Nieuwkoop stelt de veiligheid van haar inwoners en bedrijven voorop en denkt daarom na hoe de risico's zo klein mogelijk gehouden kunnen worden. Doel is om de kans op incidenten te beperken en het ontstaan van nieuwe conflicterende situaties te voorkomen.

In de beleidsvisie Externe Veiligheid staat hoe Nieuwkoop omgaat met deze risico's en wordt aangegeven welke plannen de gemeente heeft om de veiligheid te borgen en verder te verbeteren. In de beleidsvisie worden de volgende uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkeling gehanteerd:

Integraal geldt dat wettelijke grenswaarden niet mogen worden overschreden.

Keuzeverplichtingen zijn er in relatie tot het zogenaamde groepsrisico (GR).

De kans op incidenten met meerdere slachtoffers wordt zoveel mogelijk beperkt.

In woonkernen en lintbebouwing (woonlinten) dient een zo laag mogelijk risico te worden bereikt. Nieuwkoop kiest er voor om het groepsrisico in het invloedsgebied te maximaliseren op de oriëntatiewaarde uit het Bevi.

In de andere gebieden (bedrijfsterreinen en agrarisch gebied) geldt in beginsel hetzelfde uitgangspunt, een zo laag mogelijk risico, maar is de ruimte voor risico's wel groter.

Bij vergunningverlening en –aanpassingen mag de risicoruimte van de bedrijven in woongebieden in beginsel niet toenemen en waar mogelijk wordt die risicoruimte verminderd.

Risicokaart

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede hiervan en geeft de situatie bij Oostkanaalweg 30 te Ter Aar. Uit de risicokaart blijkt dat in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.





Afbeelding 16, Risicokaart

Conclusie

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan voor de bouw van drie woningen.

6.5 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

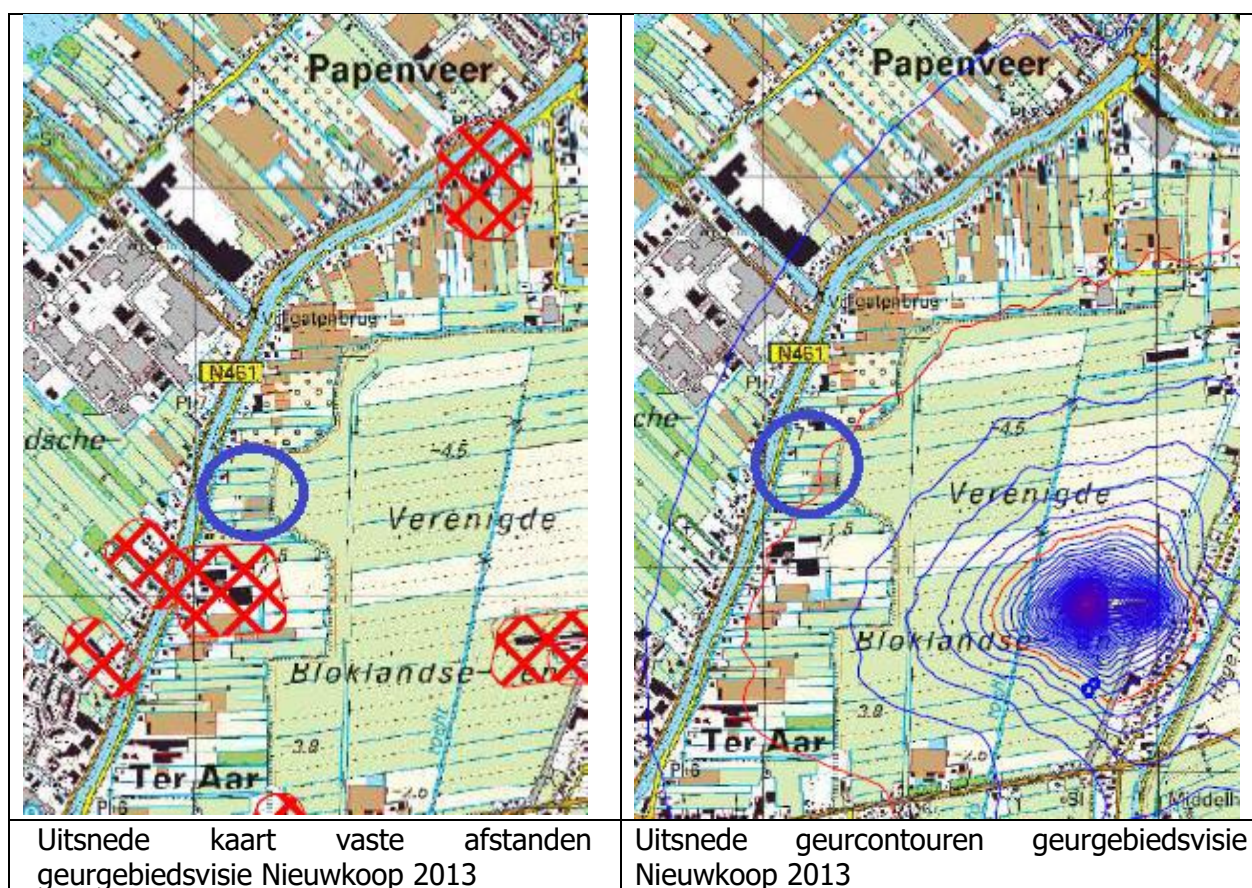
In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. d.d. 2-2-2016, rapportnr. 152159). In de chemische analyses zijn in de bovengrond, de ondergrond en het grondwater licht verhoogde gehalten gemeten. Het onderzoeksbureau heeft geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld en in de bodemonsters. Er zijn aldus geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De resultaten geven geen aanleiding voor vervolgstappen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen bestemmingswijzigingen.

6.6 Geur

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal veehouderijen die van invloed zijn op de agrarische geursituatie. Op Oostkanaalweg 31b is een rundveebedrijf gevestigd. Dit bedrijf ligt op 80 m van de woning Oostkanaalweg 30.

De vaste afstand die geldt op grond van de verordening geurhinder en veehouderij Nieuwkoop 2013 bedraagt 50 m. Omdat de nieuwe woningen ten noorden van de woning Oostkanaalweg 30 zijn gepland, is de afstand meer dan 50 m. Er is derhalve geen belemmering.



Afbeelding 17, Geurgebiedsvisie

Ten oosten van de planlocatie ligt aan de Korteraarseweg een varkenshouderij. De planlocatie ligt net buiten de geurcontour van 2 ouE/m³. Dit is de rode contour die over de planlocatie loopt op de bovenstaande kaart met geurcontouren. Voor een locatie buiten de bebouwde kom is dit een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de nieuwe bewoners kan onder bepaalde omstandigheden enige geur waarneembaar zijn.

Conclusie

Toetsing van agrarische geurhinder is voor deze locatie van belang. In de nabijheid liggen twee veehouderijen die relevant zijn voor de geursituatie. Op Oostkanaalweg 31b ligt een rundveehouderij met een vaste afstandscontour van 50 m. De planlocatie ligt buiten deze contour. Ten oosten van de planlocatie ligt een varkenshouderij. Op de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten

7.1 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels.

Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming komen vrijwel alle verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

Beschermde soorten

Bij inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming op 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet opgegaan in deze wet.

Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Er zijn soorten die nu beschermd zijn, die dat onder de Flora- en faunawet niet waren en andersom. Zo is een aantal soorten planten (orchideeën), insecten en vissen (o.a. kleine modderkruiper en bittervoorn zonder binding met Natura 2000-gebieden) niet meer beschermd. Vooreen aantal soortgroepen (beschermd vissen, reptielen, ongewervelden) is het plangebied ongeschikt vanwege habitatkwaliteit en de huidige verpreiding in Nederland.

De beschermde status van soorten verschilt per provincie. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor soorten van het 'Beschermingsregime andere soorten'. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Met beschermde soorten dient rekening te worden gehouden bij de inrichting van het terrein. Het plangebied is geschikt voor algemene broedvogels en algemeen voorkomende kleine zoogdieren en amfibieën.

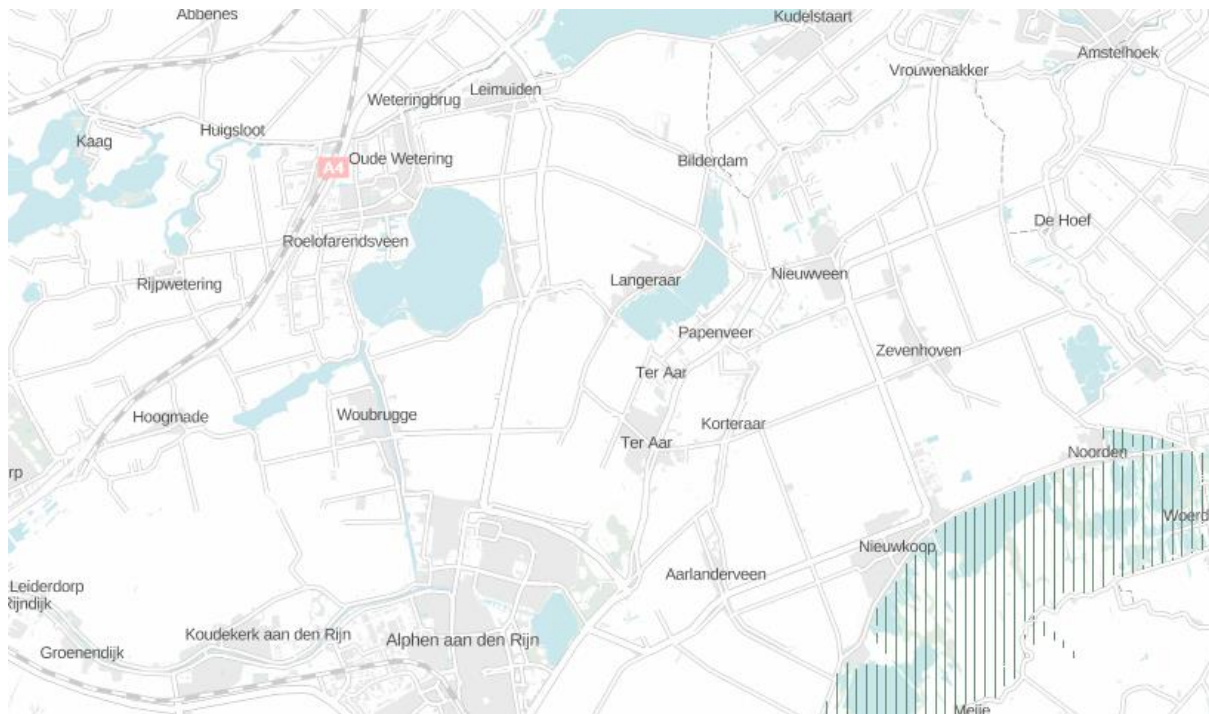
Natura 2000-gebieden

De voormalige Natuurbeschermingswet regelde de bescherming van Natura 2000-gebieden, die strikt beschermd zijn. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige

gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde.

Het dichtstbijzijnde gebied wat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op een afstand van 1 kilometer van het plangebied, het betreft de ecologische verbindingszone langs de Langeraarse plassen. Het dichtstbijzijnde Provinciaal belangrijk weidevogelgebied ligt op een afstand van 1 kilometer. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Nieuwkoopse Plassen & de Haeck gelegen op een afstand van 5,2 kilometer. Omdat het plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermd gebied of Natura 2000-gebied zijn er geen belemmeringen te verwachten. -





Afbeelding 18, 'Gebieden Natura 2000', provincie Zuid-Holland

Vogel- en Habitatrichtlijn

Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn is voor onderhavige locatie niet van toepassing, het plangebied ligt niet in de nabije omgeving van een Wet natuurbescherming-gebied (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Op basis van het nieuwe rijksbeleid en de doorgevoerde bezuiniging op natuur, heeft de provincie Zuid-Holland in december 2013 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, tegenwoordig NNN) herijkt. De prioriteit ligt nu bij het bereiken van de doelen van de Natura-2000-gebieden en de Europese Kaderrichtlijn Water. In aanvulling op de Ecologische Hoofdstructuur stimuleert de provincie de aanleg van ecologische verbindingzones.

In de sturingsfilosofie gaat de provincie er vanuit dat de kaders of beleidsdoelen per gebied helder zijn maar dat de gebiedsprocessen niet te zeer worden opgesloten in gedetailleerde afspraken over hoe deze te realiseren. Het moet gebiedspartijen immers uitdagen om verantwoordelijkheid te nemen en daarover verantwoording af te leggen. Dat vraagt om wederzijds vertrouwen binnen een zakelijke aanpak.

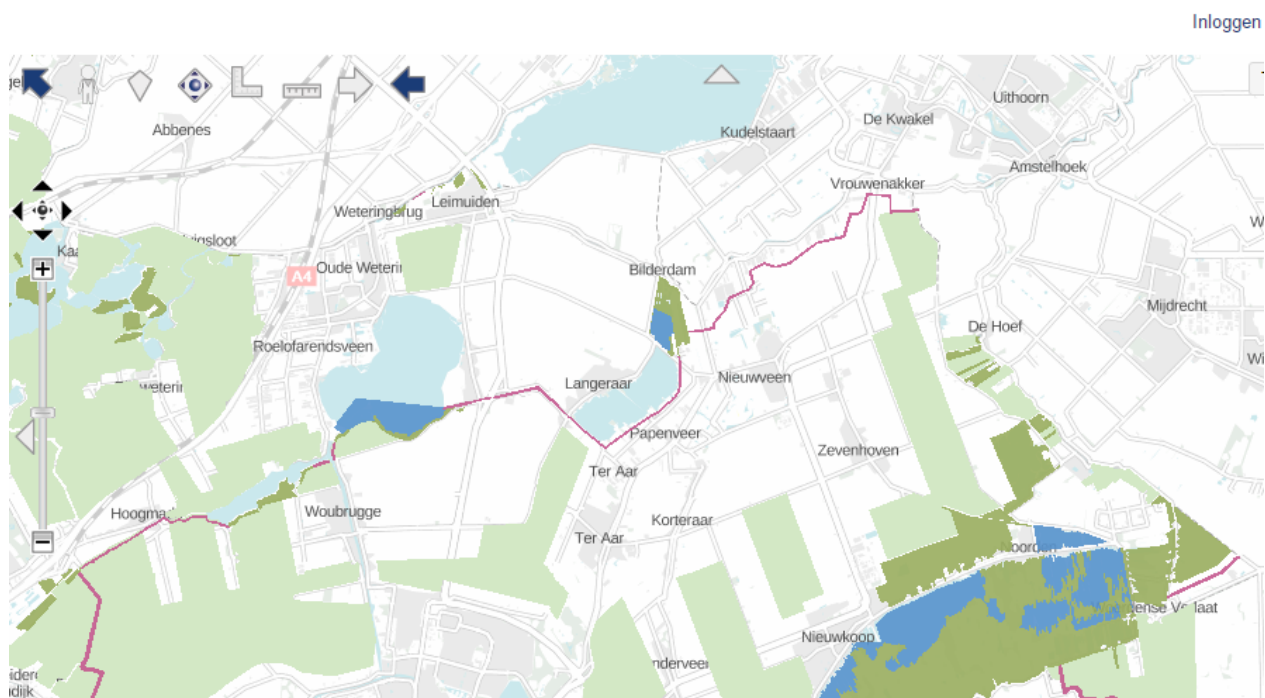
Anders dan in de periode tot en met 2011 richt de provincie zich voor wat betreft het beleidsveld Natuur niet alleen op de kwantitatieve prestaties (output: hoeveel hectare verworven en ingericht, hoeveel beheerplannen Natura 2000 vastgesteld) maar vooral ook op de effecten (outcome: de natuurkwaliteit, hoe ontwikkelt de Zuid-Hollandse biodiversiteit zich). Dit is nieuw en ook breder dan de NNN omdat er van uitgegaan wordt dat de bijdrage aan de biodiversiteit ook buiten de begrenzing van het NNN plaatsvindt. Een goed voorbeeld is de bijdrage van de recreatiegebieden en het agrarisch gebied aan de biodiversiteit.

Het NNN ligt op een afstand van ca. 850 meter van het plangebied, het betreft de ecologische verbindingszone langs de Langeraar se plassen.

Belangrijk weidevogelgebied uit de vrm

Het plangebied is niet gelegen in, of in de buurt van, provinciaal belangrijk weidevogelgebied uit de vrm (Visie ruimte en mobiliteit van de provincie Zuid-Holland). Provinciaal belangrijk weidevogelgebied ligt op een afstand van ca. 1,7 kilometer.

Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)





Afbeelding 19, Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Conclusie:

Omdat het plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermd gebied of Natura 2000-gebied zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Quickscan Wet natuurbescherming

In december 2016 is door Van Dijk geo- en milieutechniek een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd op het terrein ten noorden van Oostkanaalweg 30 te Ter Aar (opdrachtnummer 152329 d.d. 16-01-2017).

In de rapportage zijn de effecten van de voorgenomen herontwikkeling op streng beschermde soortgroepen/soorten, die mogelijk binnen het plangebied voorkomen, beschreven. Tevens is aangegeven of de Wet natuurbescherming een belemmering vormt voor de voorgenomen werkzaamheden. Voorts is aangegeven hoe overtreding van de Wet natuurbescherming kan worden voorkomen.

Volgens de quickscan Wet natuurbescherming dient voorafgaand en tijdens de geplande herontwikkeling rekening te worden gehouden met:

Vissen

Mogelijk komen algemene vissoorten voor in de losten rondom en in het plangebied. Gezien de sloten vooralsnog in de huidige vorm gehandhaafd blijven is er geen sprake van nadelige gevolgen voor algemene vissoorten. Bij eventuele toekomstige kleinschalige (slechts enkele meters breed) dempingen ten behoeve van de aanleg van toeritten zal gebruik van een duiker in de toerit voorkomen dat er sprake is van wezenlijke nadelige gevolgen voor algemene vissoorten.

Vogels

Foerageren

Mogelijk foerageren algemene vogelsoorten en vogelsoorten uit de categorieën 1 t/m 5 binnen het plangebied. Echter gezien de beperkte omvang en de gelijkwaardige foerageer alternatieven in de directe omgeving van de locatie wordt aangenomen dat het plangebied geen essentieel onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van soorten uit de categorieën 1 t/m 5.

Broeden

Mogelijk broeden binnen het plangebied algemene vogelsoorten en vogelsoorten uit de categorie 5 (zoals ekster en zwarte kraai). Voor de soorten uit de categorie 5 is geen sprake van een afnemende trend in het voorkomen (www.sovon.nl). Daarnaast blijven na eventuele kap van de aanwezige bomen nog voldoende alternatieven voor genoemde soorten over in de directe omgeving van het plangebied. Er is dan ook geen sprake van zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden voor vogelsoorten uit categorie 5.

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn echter alle broedvogels, nesten en eieren beschermd. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd worden mogelijk nesten verstoord of vernietigd. Derhalve dient rekening te worden gehouden met broedvogels. Geadviseerd wordt de geplande werkzaamheden buiten het reguliere broedseizoen met voorkeur in de winter aan te vangen. De meeste vogels broeden in de periode van circa 15 maart tot 15 juli. Echter wordt benadrukt dat alle broedvogels beschermd zijn ook als zij buiten het reguliere broedseizoen broeden. Indien de aanvang van de geplande werkzaamheden toch geland staat tijdens het broedseizoen, dient de planlocatie voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecooloog gecontroleerd te worden op broedgevallen. Aanwezigheid van eventuele nesten kan er toe leiden dat de werkzaamheden uitgesteld moeten worden tot na het broedseizoen.

Van Dijk geo- en milieutechniek heeft benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten in hun leefomgeving.

7.2 Archeologie en cultuurhistorie

7.2.1 Monumentenwet

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. De Provincie Zuid-Holland en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM) hebben voor wat betreft het aspect archeologie, formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens de Monumentenwet 1988 moeten (toevals)vondsten worden gemeld bij de burgemeester. Deze verwittigt het Rijk. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten-Generaal geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed

in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Uitgangspunt is dat 'de veroorzaker betaalt'.

7.2.2 Nota Belvédère

Het beleid in de Nota Belvédère (Ministeries van OCW, VROM, LNV, V&W, 1999) is gericht op het scheppen van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit meer van invloed te laten zijn op de inrichting van de ruimte en expliciet te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en -planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig, enerzijds verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en anderzijds behoud van het cultureel erfgoed. Dit wordt onder andere bereikt door het herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijk als het landelijk gebied, en het erkennen van deze kwaliteit als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Het centrale thema is 'behoud door ontwikkeling'. In de Nota zijn zogeheten Belvédèregebieden aangewezen. Dit zijn in cultuurhistorisch opzicht de meest waardevolle gebieden van Nederland waarbij wordt gestreefd om te komen tot een consistente inbreng vanuit het cultuurbeleid in het ruimtelijk beleid.

7.2.3 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeente Nieuwkoop heeft tot op heden geen 'eigen' archeologisch beleid opgesteld. Daarom wordt vooreerst aangesloten bij de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS). Deze provinciale nota is opgesteld om inzicht te verschaffen in de cultuurhistorische waarden die in de regio kunnen worden aangetroffen.

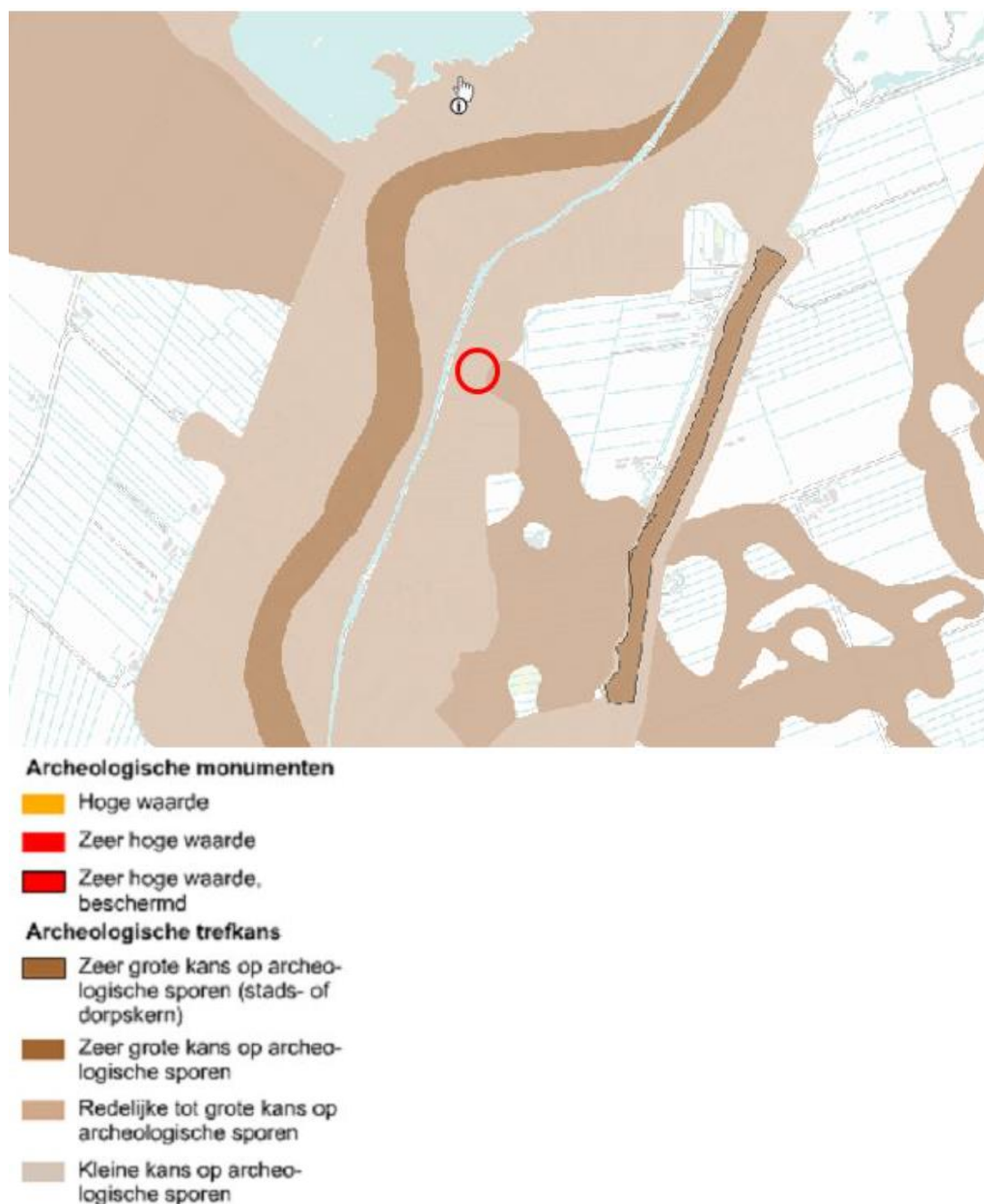
De waardering is opgebouwd uit archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden)bouwkundige elementen en structuur. Wat betreft de archeologische verwachtingswaarde is onderscheid gemaakt in een viertal gebieden, te weten:

1. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern);
2. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen;
3. Gebieden met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen;
4. Gebieden met een kleine kans op archeologische sporen.

Naast gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, wordt er tevens onderscheid gemaakt in archeologische monumenten van hoge waarde, zeer hoge waarde en beschermde monumenten. Deze komen niet voor in het plangebied.

Consequentie plangebied

Ter plaatse van het plangebied geldt een redelijke tot grote kans op archeologische sporen.



Afbeelding 20, Figuur Archeologische verwachtingswaarde (bron: CHW, provincie Zuid-Holland)

Melding toevalvondst

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met het Archismeldpunt.

Hoofdstuk 8 Juridische toelichting

8.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

8.2 De bestemmingen

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Daarmee wordt de bouw van drie woningen mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt er aangesloten bij die van de bestemming 'wonen', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouw'.

Op de (reeds gesaneerde) locatie Oostkanaalweg 14 is de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' aanwezig. Om te bewerkstelligen dat ter plaatse geen nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht zal ter plaatse de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Financiële haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
2. de te verhalen kosten minder dan €10.000,- bedragen;
3. er geen kosten te verhalen zijn.

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

9.2 Plangebied

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12, lid 4, Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het plan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

Er wordt een planschadeovereenkomst door de gemeente ter ondertekening aan verzoeker gestuurd. Met de overeenkomst wordt het risico van planschade bij verzoeker neergelegd. Dit omwille van de financiële haalbaarheid uit gemeentelijk oogpunt.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is uitvoering gegeven aan de eis het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Gedurende deze periode heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. Er zijn geen zienswijzen tijdens deze zienswijzetermijn binnengekomen.