

Bestemmingsplan

Schilkerweg 6, Ter Aar

Februari 2018

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 (m.e.r.)
- 4.2. Provinciaal beleid
 - 4.2.1. Regeling Ruimte voor Ruimte
 - 4.2.2. Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol
 - 4.2.3 Woningbehoefteraming (WBR) 2016
- 4.3 Gemeentelijk beleid
 - 4.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040
 - 4.3.2 Woningmarktonderzoek Nieuwekoop 2015
 - 4.3.3 Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025
 - 4.3.4 Beleidsregel Vliegen en Wonen
- 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

- 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 Schilkerweg 6 werd voorheen gebruikt voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf. De woning aan de Schilkerweg 6 te Ter Aar werd voorheen gebruikt als bedrijfswoning van dit achterliggende glastuinbouwbedrijf. Het is de wens om deze woning als burgerwoning te gebruiken en een (1) extra woning te bouwen ter compensatie van de sloop van glasopstallen.

Dit kan bewerkstelligd worden door gebruik te maken van de regeling Ruimte voor Ruimte zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

1.1 Doel

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

1. het komen tot uniformiteit in regels en wijze van bestemmen;
2. het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de twee (2) woningen aan de Schilkerweg 6;
3. het komen tot een digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het perceel Schilkerweg 6 in Ter Aar. Het perceel is gelegen in het lint van de Schilkerweg dat een bebouwingsstructuur met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en achterliggende (tuinbouw)bedrijven kent.

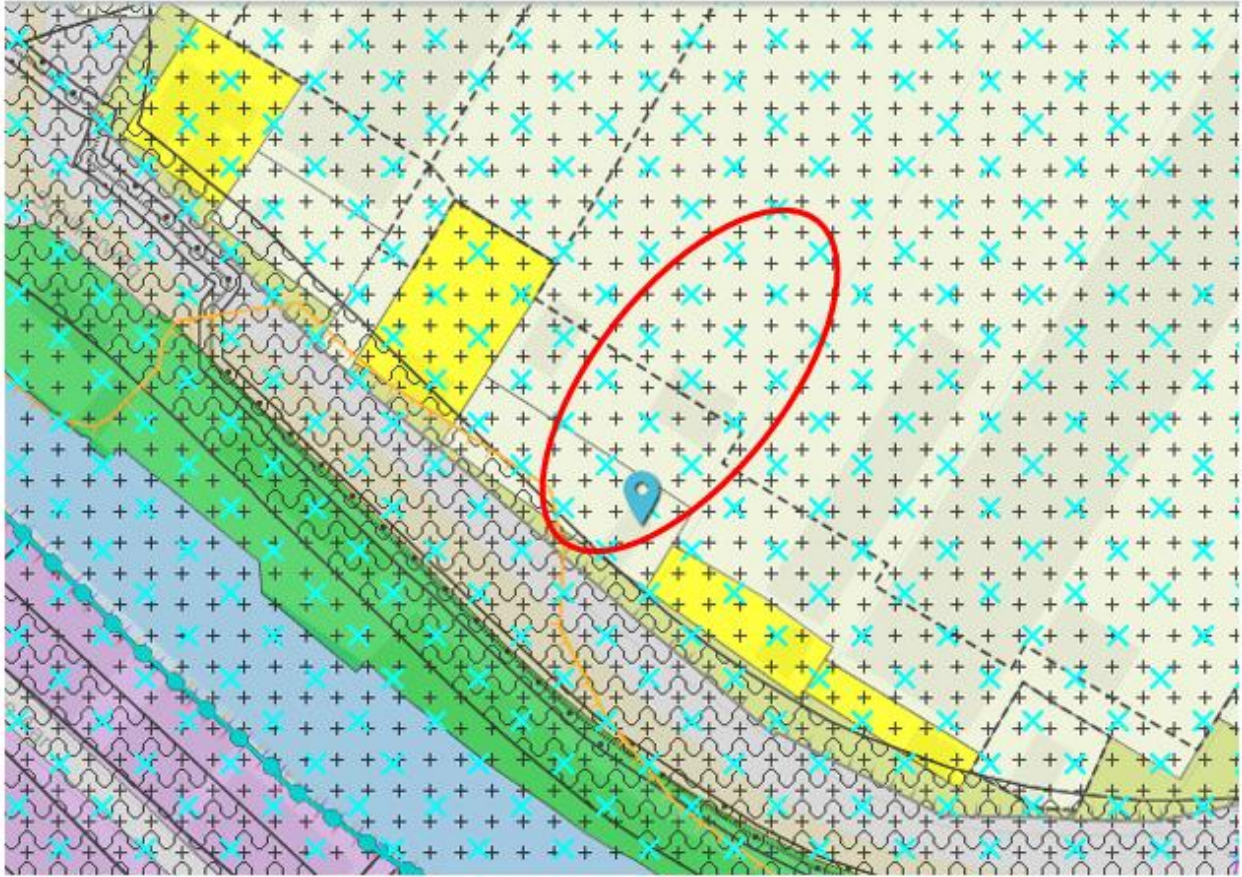


Afbeelding 1, ligging plangebied (bron: Google)

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 2, uitsnede vigerend bestemmingsplan
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft, ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en ter plaatse van de locatie waar de extra woning zal worden gebouwd de bestemming 'Agrarisch - Bedrijfswoning'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijfswoningen toegestaan.

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

- Waarde - archeologie-3;
- Waterstaat - Waterkering;
- Geluidzone – industrie;
- Luchtvaartverkeerzone – 20ke.
- Zone – concentratiegebied;

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 'geluidzone-industrie' geldt de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Hoekse Aarkade' en zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet geluidhinder.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 20 KE' geldt het vrijwaringsbeleid in de 20 KE zone rond Schiphol, en zijn geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van de woningen die kunnen worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone - concentratiegebied' is het beleid gericht op de concentratie van glastuinbouw.

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 'Glastuinbouw' voorziet in wijzigingsregels om in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling een nieuwe bestemming 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 het perceel aan de Schilkerweg 6.

Artikel 30 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' voorziet in wijzigingsregels om in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling een nieuwe bestemming Wonen toe te voegen in het transformatiegebied. Op de locatie Schilkerweg 6 is de aanduiding 'zone - concentratiegebied' aanwezig.

Op basis van provinciaal beleid kan de bouw van een (1) extra woning op basis van de ruimte voor ruimte regeling worden toegevoegd. Door toepassing van het principe van Ruimte voor Ruimte wordt voldaan aan de eis van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1, lid 1) van de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland.

Op de (deels gesaneerde en deels nog te saneren) locatie Schilkerweg 6 is de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' aanwezig, en 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'.

De bestaande agrarische (bedrijfs)woning met de bestemming 'Agrarisch - Bedrijfswoning' zal worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', waardoor de bedrijfswoning op Schilkerweg nr. 6 wordt gewijzigd in een zgn. burgerwoning .

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 Schilkerweg 6 ligt aan de noordzijde van de Hoekse Aar.



Afbeelding 3, 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.

Aan de Westkanaaldijk, schuin achter het perceel, liggen gronden die met vorst worden opgespoten ten behoeve van een ijsbaan.

Aan de Hoekse Aarkade (aan de zuidzijde van de Hoekse Aar) is een gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. Aan de noord-west zijde van het Aarkanaal is het centrum van Papenveer. Het centrum wordt omsloten door glastuinbouwbedrijven.

De woning aan de Schilkerweg 6, die omstreeks 1951 is gebouwd, heeft altijd als bedrijfswoning van het achterliggende bedrijf gefunctioneerd. Sinds de bedrijfsvoering is gestaakt in 2007 - 2008

doet de woning dienst als 'burgerwoning'. Er is momenteel één ontsluiting op de parallelweg van de Schilkerweg voor het perceel.



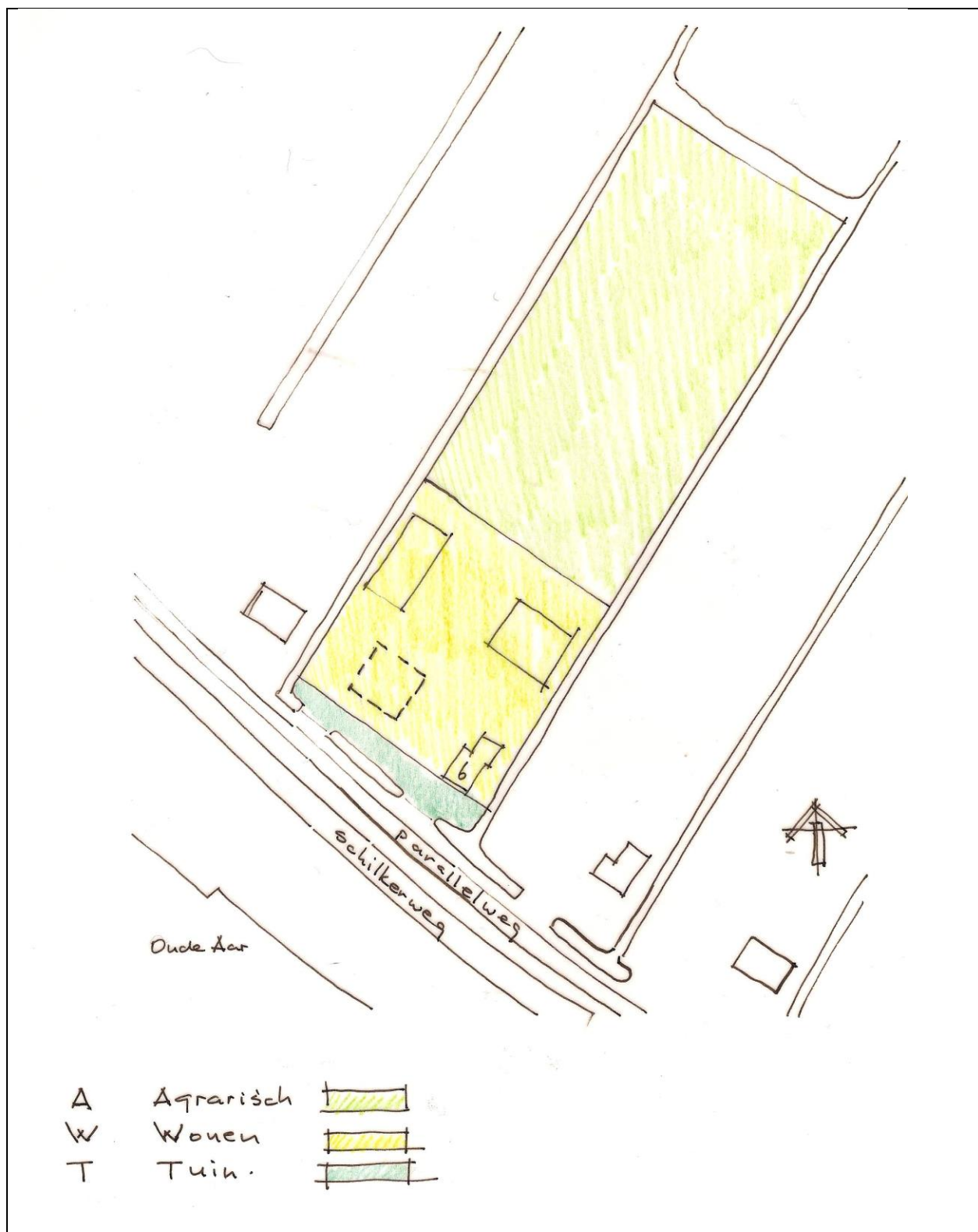
Afbeelding 4, foto's locatie Schilkerweg 6 te Ter Aar

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De eigenaar van de locatie Schilkerweg 6 is voornemens de woning te laten bewonen door iemand die geen relatie heeft met de achterliggende agrarische gronden, en de regeling Ruimte voor Ruimte toe te passen voor de bouw van een (1) extra woning. Met dit bestemmingsplan worden de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Bedrijfswoning' gewijzigd in 'wonen' en de bouw van een (1) extra woning mogelijk gemaakt.

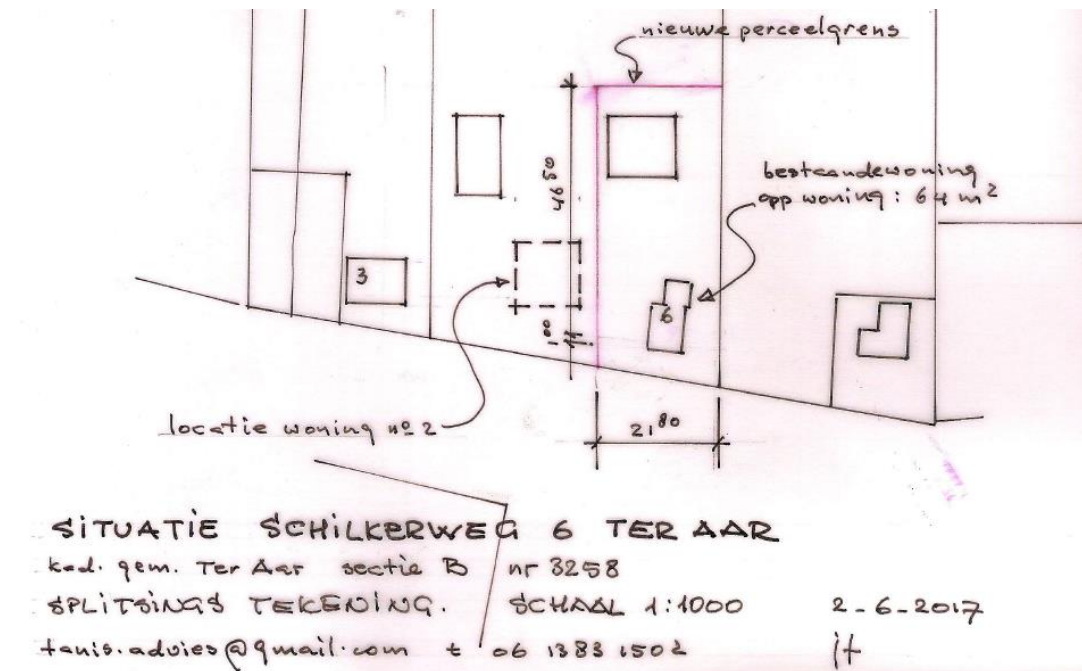


Afbeelding 5, Schilkerweg 6 (bron: Google-maps)



Afbeelding 6, situatieschets bestemmingsplan Schilkerweg 6 waarbij de bestemming 'Agrarisch - Bedrijfswoning' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', de bedrijfswoning op nr. 6 wordt gewijzigd in een burgerwoning en de bouw van een (1) extra woning tussen Schilkerweg nr. 5 en Schilkerweg nr. 6 mogelijk wordt gemaakt.

Ten behoeve van onderhavig bouwplan zal het huidige perceel, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie B, nr. 3258 worden gesplitst, zie onderstaande afbeelding:



Afbeelding 7, splitsingstekening kadastraal perceel

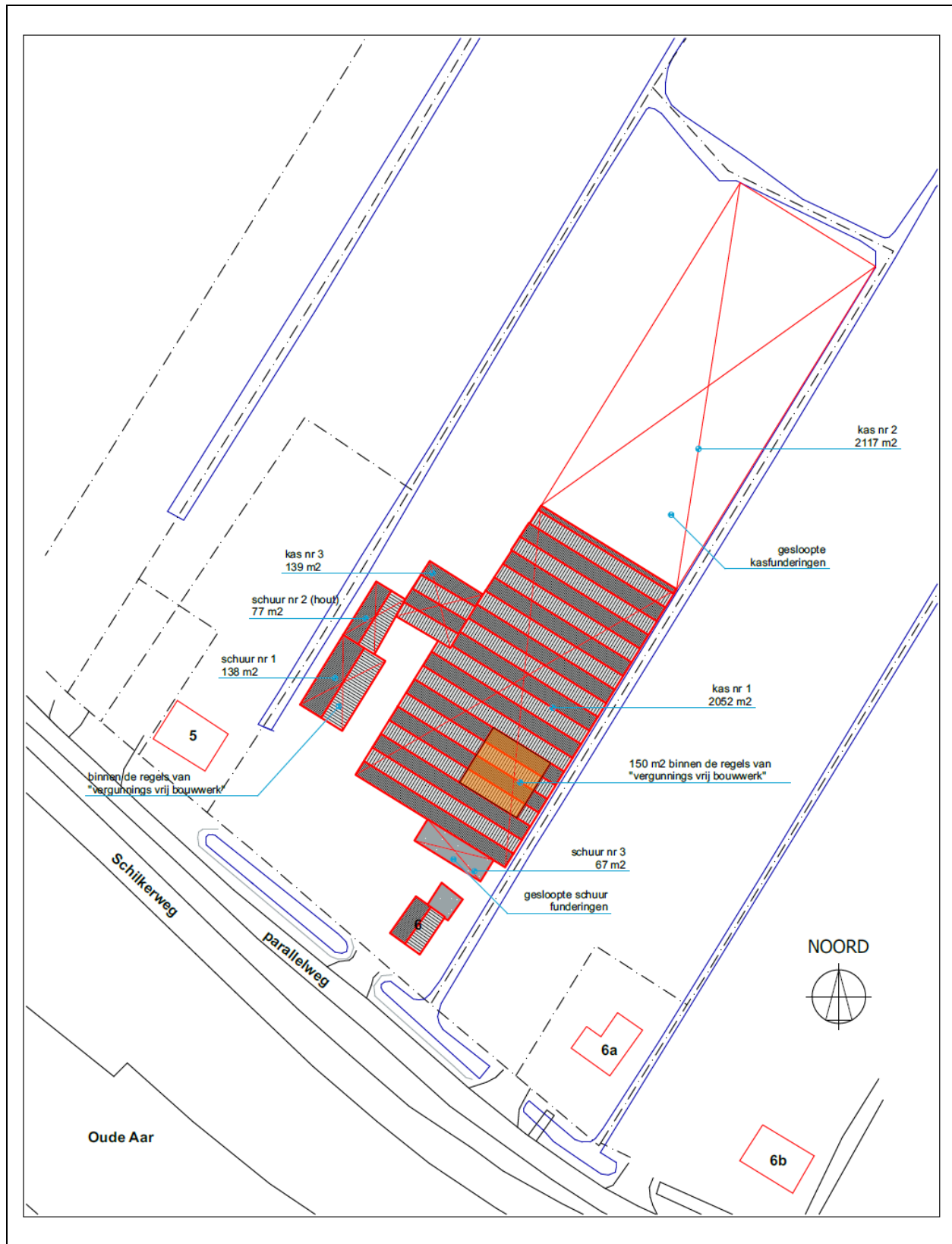
Een deel van de voormalig aanwezige opstallen op het perceel is reeds gesloopt. Het resterende deel van de glasopstallen zal worden gesloopt, behoudens een hobbymatig te gebruiken kas van 150 m² achter de bestaande woning (oranje gearceerde kas), en een schuur (schuur 1) met een oppervlakte van 138 m² achter de nieuw te bouwen woning.

De te slopen bebouwing is als volgt:

inmeting 13 jan 2016 P.Duijndam:	
kas nr 1:	2052 m2
kas nr 2:	2117 m2
kas nr 3:	139 m2
houten schuur nr 1, 138 x 5=	690 m2
houten schuur nr 2, 77 x 5=	385 m2
schuur nr 3, 67 x 5=	335 m2
	-----+
TOTAAL:	5718 m2

Als vergunningvrij bouwwerk tbv bestaande en nieuw te bouwen woning te handhaven bouwwerken:	
- achter bestaande woning: 150 m2 (oranje gearceerde kas)	
- schuur 1, achter toekomstige woning, totaal 138 m2	

Afbeelding 8, overzicht te slopen bebouwing



Afbeelding 9, tekening te slopen bebouwing

De hobbymatig te gebruiken kas staat op een afstand van ca. 25 meter van de bedrijfswoning en te bouwen extra woning. Hierbij wordt 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.

Verkeer & 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 Schilkerweg geen mogelijkheid aanwezig is om langs de weg te parkeren.

Voor de nieuw te bouwen woning zal een tweede dam met uitrit worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte en het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning 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

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 Schilkerweg 6 ligt binnen de 20 KE-contour van de luchthaven Schiphol.

Voor de 20 Ke contour gelden enkele aanvullende soepelere regels.

Buiten bestaand bebouwd gebied wordt nieuwbouw in deze zone toegestaan, indien een groter aantal m² aan bestaande gebouwen wordt gesloopt (dus als het saldo van sloop en nieuwbouw negatief is). Voorts gelden de volgende voorwaarden:

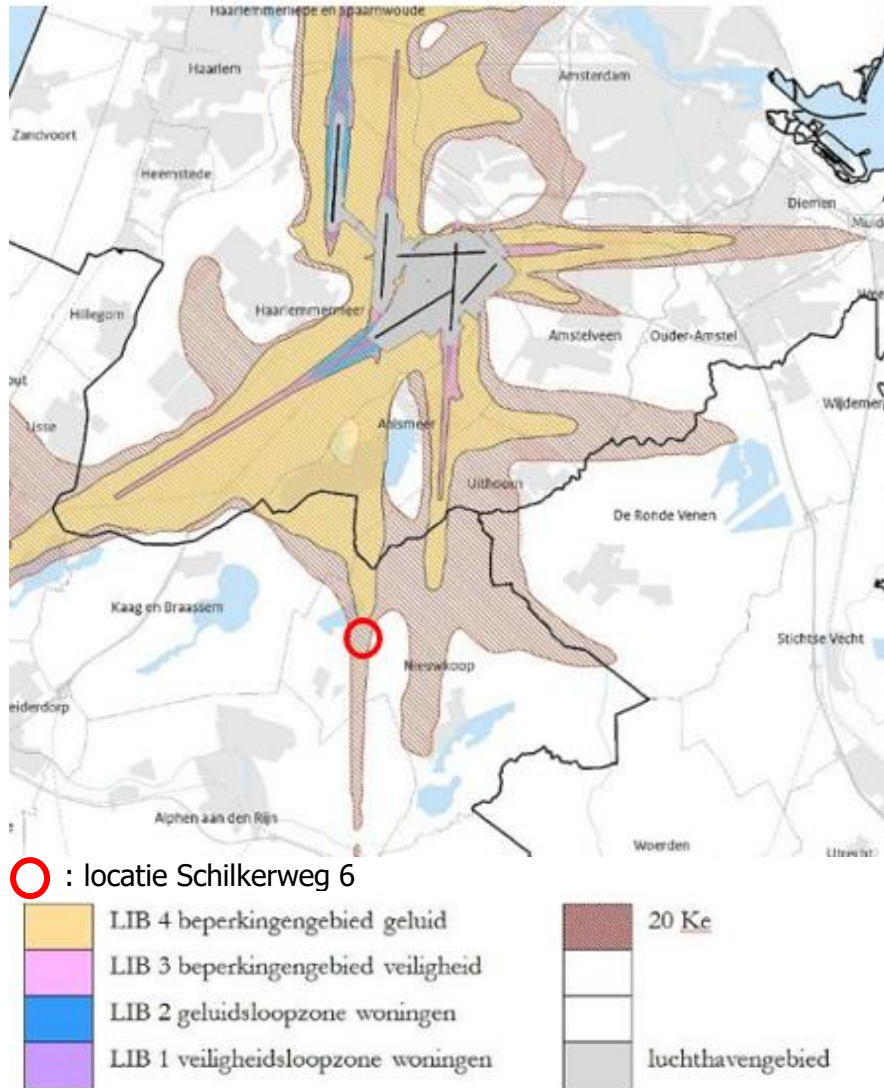
- Binnen de 20 Ke contour mogen maximaal 3 woningen herbouwd worden per te slopen bedrijf, met daarbij handhaving van 1 bestaande woning op het sloopperceel;
- Binnen deze zone mogen geen grootschalige uitleglocaties bijkomen, behalve drie in de Nota Ruimte aangewezen uitleglocaties die direct aan de contour liggen (Hoofddorp-West, Noordwijkerhout en de Legmeerpolder).

In de toelichting van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden" van de gemeente Nieuwkoop is aangegeven dat de gemeente Nieuwkoop in oktober/november 2010 bestuurlijk overleg heeft gevoerd met de provincie en de rijksoverheid. Belangrijke conclusie uit voornoemd overleg is dat binnen de 20 KE-lijn grotere nieuwbouwmogelijkheden niet mogelijk zijn, maar incidentele nieuwbouw wel tot de mogelijkheden behoort.

Overleg met de rijksoverheid heeft uitgewezen dat binnen de 20 Ke zone (geluidszone Schiphol) de Ruimte voor Ruimteregeling uitsluitend op perceelsniveau mag worden toegepast. Dit houdt in dat een woonbestemming mogelijk is tot een maximum van drie compensatiewoningen per bedrijf dat wordt opgeheven.

Met de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie toegevoegd, en is derhalve mogelijk binnen de 20 Ke contour. Tevens is ter plaatse sprake

van slechts een (1) compensatiewoning, en derhalve in overstemming met rijksbeleid inzake de bouw van een compensatiewoning op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling in de 20 Ke zone.



Afbeelding 10, 20 Ke contour (bron: provincie Noord-Holland)

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:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- 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 Schilkerweg 6 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 voedingsector 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.



Het beperkingengebied

Afbeelding 11, het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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

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



Afbeelding 12, 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 13, ontwerpwijziging van het luchthavenbesluit Schiphol

Conclusie

Onderhavige locatie valt binnen de 20 ke zone, buiten het beperkingengebied geluid van het vigerende Luchthavenindelingbesluit Schiphol en buiten het beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen van de voorhangprocedure ontwerpwijziging van het luchthavenbesluit Schiphol.

Tevens is de beleidsregel 'Wonen en vliegen 20Ke-contour Schiphol' van toepassing (zie ook 4.3.4).

Gedeputeerde Staten heeft met de vaststelling van deze beleidsregel aangegeven terughoudend te zijn met het toestaan van gevoelige bestemmingen (waaronder woningen) binnen de 20Ke-contour. Gemeenten dienen, als zij toch woningen toestaan binnen deze zone, een zorgvuldige belangenafweging te maken. In dit verband hebben Gedeputeerde Staten bepaald dat zij in principe positief staan tegenover het bouwen van enkele woningen binnen de 20Ke-zone en binnen bestaande stads- en dorpsgebieden. Als algemene uitzonderingsregel voor het bouwen buiten stads- en dorpsgebied hebben Gedeputeerde Staten onder andere bepaald:

- a) het toevoegen van enkele woningen aan het lint;
- b) het toepassen van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling, en;
- c) het omzetten van bedrijfswoning(en) in burgerwoning(en).

Het plan Schilkerweg 6 heeft elementen van alle drie voornoemde uitzonderingsgevallen. Op die manier wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en wordt een extra woning toegevoegd aan het bestaande lint door middel van het 'Ruimte voor Ruimte'-principe. In alle uitzonderingsgevallen kan de woningbouw doorgaan, indien de bevoegde gemeente laat zien rekenschap te geven aan het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en indien de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

Voorliggend plan kan dus zonder beperkingen gerealiseerd worden, mits door de gemeente belangen zorgvuldig worden afgewogen (vitaliteit en leefbaarheid ter plaatse versus bestaande en toekomstige geluidhinder).

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 heeft.

Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. In dit geval wordt het plan niet genoemd in deze bijlage (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject).

Gelet op de in de bijlage gestelde drempelwaarden zou een m.e.r. beoordeling of plan M.E.R. nodig kunnen zijn. Vanwege de grootte, aard en ligging van het plan is beoordeeld door de ODWH (Omgevingsdienst West-Holland) dat dit niet nodig is. Belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van het plan zijn volgens de ODWH niet te verwachten.

4.2. Provinciaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit (VRM)

Op 9 juli 2014 heeft Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte hebben de Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland vervangen.

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. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

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.

De locatie Schilkerweg 6 heeft in de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd, in werking per 12 januari 2017) geen aanduiding glastuinbouwgebied of maatwerkgebied greenport Aalsmeer op kaart 3 (teeltgebieden) van de verordening.

Ingevolge artikel 2.2.1. Ruimtelijke kwaliteit van de Verordening ruimte 2014 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 aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (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 gebied ook aandacht is besteed aan de 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 zoals 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 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 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.

Het bestemmingsplan Schilkerweg 6 – Ter Aar 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



Afbeelding 14, afbeelding Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd, 12-01-2017)

Ingevolge artikel 2.1.11 van der Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is woningbouw binnen de 20 Ke-contour uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebied mogelijk. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen worden voorzien indien o.a.:

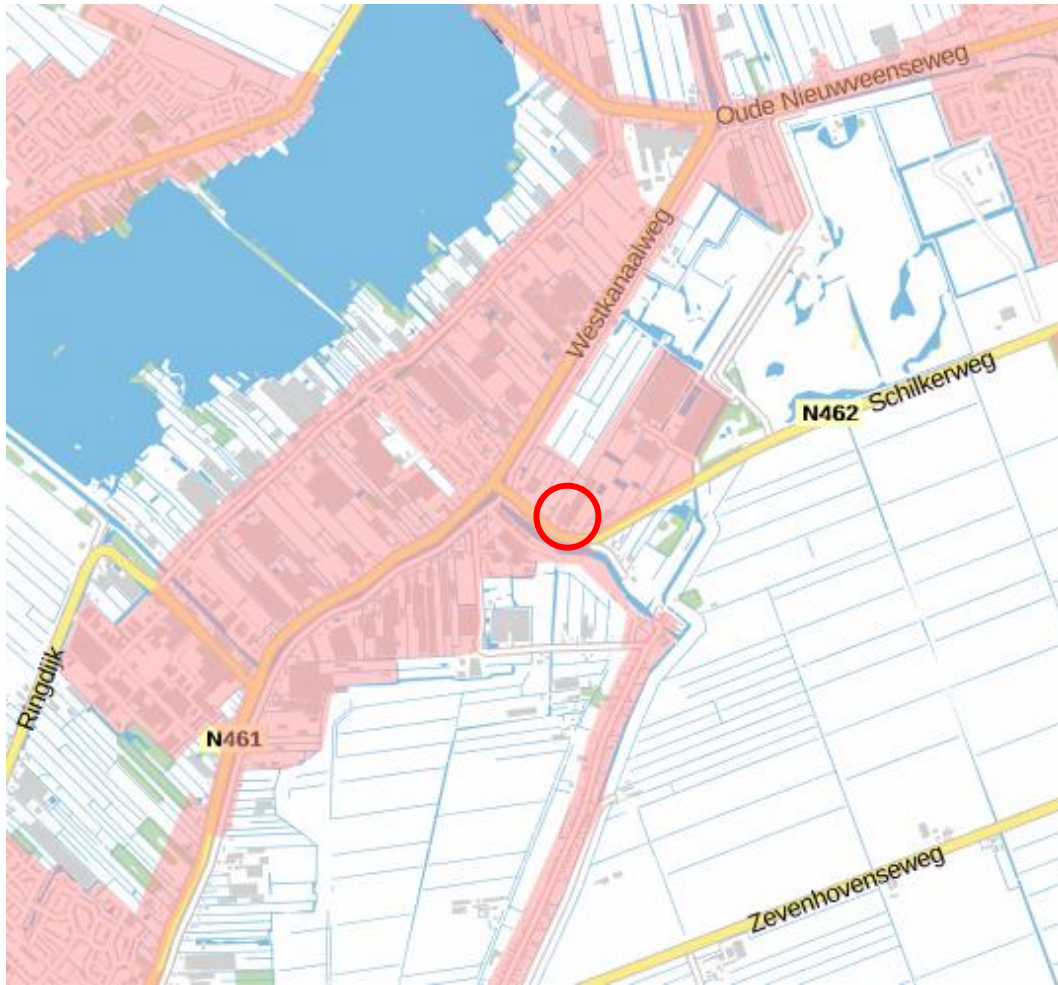
- het bouwplan de toevoeging van ten hoogste enkele woningen betreft in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
- de toevoeging ten hoogste enkele woningen betreft volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
- het bouwplan het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen betreft

Het plangebied is binnen de 20 Ke-contour gelegen. Het bouwplan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning waarbij de regeling ruimte voor ruimte wordt toegepast, en de extra te bouwen woning een toevoeging van een enkele woning in de lintbebouwing betreft.

Onderhavig bouwplan voldoet aan de Verordening Ruimte inzake de 20 Ke-contour

In de Visie Ruimte en Mobiliteit is het voorliggende plangebied aangeduid als bestaande bebouwde ruimte.

De provincie Zuid-Holland wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.



Afbeelding 15, Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerd, 12-01-2017)

4.2.1 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.

Bij de locatie Schilkerweg 6 is ca. 5.718 m² aan glasrechten aanwezig. De initiatiefnemer wenst een hobbymatig te gebruiken kas van 150 m² achter de bestaande woning (oranje gearceerde kas), en een schuur (schuur 1) met een oppervlakte van 138 m² achter de nieuw te bouwen woning te behouden, waardoor een overschot of te kort aan glasrechten op saldo 0 uitkomt.

De resterende glasrechten komen niet op de markt doordat de te behouden schuur en de kas in de nieuwe situatie worden aangemerkt als bijgebouw.

4.2.2 Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol

Op 23 mei 2017 is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de "Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol" vastgesteld.

De 20 Ke-contour is een planologische contour bedoeld om terughoudendheid te betrachten wat betreft woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Deze terughoudendheid is enerzijds ingegeven vanuit het oogpunt van de bescherming van mensen tegen vliegtuiggeluid, en anderzijds om voldoende ruimte te laten voor (toekomstige) ontwikkelingen (zoals veranderingen in aanvliegroutes) van de mainport Schiphol.

Binnen de 20 Ke-contour wordt buiten bestaand stads- en dorpsgebied in principe geen woningbouw toegestaan (conform voornoemde Rijksregels). Woningbouw in dat gebied wordt niet volledig uitgesloten om het buitengebied niet volledig op slot te zetten. Vanwege de continuïteit van overheidsbeleid blijven nog niet gerealiseerde woningbouwlocaties binnen de voormalige rode contour uit de streekplannen van 2003 wel mogelijk. Daarnaast is binnen de 20 Ke-contour, maar buiten BSD, alleen ruimte voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen van één tot enkele woningen in nader omschreven gevallen. Dergelijke ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op het toevoegen van enkele woningen in een bestaand lint, evenals het bouwen van één of enkele Greenportwoningen ten behoeve van de herstructurering van de Bollenstreek. Ook ruimte voor ruimte woningen ter sanering van verspreid glas en leegstaande bedrijfsbebouwing wordt hierdoor mogelijk.

In 2016 is door de provincies Noord- en Zuid-Holland intensief overleg gevoerd met de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu voor ruimere bouw mogelijkheden binnen de 20Ke-contour van Schiphol. Dit heeft geresulteerd in bestuurlijke afspraken met de Staatssecretaris:

- de provincies mogen woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied voor specifieke categorieën toestaan. Deze categorieën zijn in de Verordening Ruimte benoemd;
- provincies en gemeenten zullen rekenschap geven van het bouwen in geluidbelast gebied;
- de gemeenten zullen de toekomstige bewoners daarover informeren;
- gemeenten zullen extra kosten voor de luchtvaartsector als gevolg van nieuwe woningbouw voorkomen.

In een bestuurlijk overleg tussen provincies en gemeenten is overeengekomen dat de gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in ruimtelijke verordeningen en in beleidsregels. De Verordening Ruimte van de provincie is in december 2016 vastgesteld. De op 23 mei 2017 door Gedeputeerde Staten vastgestelde "Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol" is een verdere uitwerking van de regel zoals die in de Verordening is opgenomen om rekenschap te geven van bouwen in geluidbelast gebied. Tegelijkertijd hebben Gedeputeerde Staten door middel van brieven aan de zeven gemeenten binnen de 20 Ke-contour gevraagd dat de gemeenten ook een eigen beleidsregel vaststellen waarin voornoemde afspraken zijn uitgewerkt.

De beleidsregel Wonen – Vliegen is op 11 mei 2017 door de gemeenteraad van Nieuwkoop vastgesteld, en op 26 mei 2017 in werking getreden. Met deze beleidsregel heeft de gemeente Nieuwkoop vastgelegd op welke wijze rekenschap wordt gegeven in ruimtelijke plannen, bestemmingsplan, over bijvoorbeeld geluidsbelasting nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau te verminderen. In de toelichting van het ruimtelijke plan, bestemmingsplan, is extra aandacht bij de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid.

Op grond van artikel 2.1.11 van de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan voor de gronden binnen de 20 Ke-contour rondom de luchthaven Schiphol in bepaalde gevallen voorzien in nieuwe woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en buiten bestaand stads- en dorpsgebied voor zover het de volgende specifieke categorieën betreft:

- woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 13 20 Ke-contour Schiphol;
- de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
- de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen, als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek;
- de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overvloedige bebouwing en kassen;
- het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen, of
- bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Tevens dient rekenschap te worden gegeven van de geluidsbelasting ter plaatse en dient een integrale ruimtelijke afweging plaats te vinden waarbij luchtvaartgeluid expliciet wordt afgewogen.

De locatie Schilkerweg 6 valt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol en is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Belangenafweging inz. woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied voor specifieke categorieën

De planlocatie Schilkerweg 6 valt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol en is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Op grond van artikel 2.1.11 van de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan voor de gronden binnen de 20 Ke-contour rondom de luchthaven Schiphol in bepaalde gevallen voorzien in nieuwe woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en buiten bestaand stads- en dorpsgebied indien het o.a. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen betreft volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overvloedige bebouwing en kassen, hetgeen voor onderhavig bouwplan van toepassing is.

In maart 2016 heeft de provincie, mede namens de Zuid-Hollandse gemeenten, en in nauwe samenwerking met de provincie Noord-Holland, de volgende afspraken gemaakt:

1. Het Rijk zal woningbouw binnen bestaand Stads- en dorpsgebied (BSD) niet beperken. Buiten BSD zal het Rijk geen nieuw stedelijk gebied toestaan, behalve die specifieke gevallen die de provincies middels hun ruimtelijke verordeningen vastleggen, en welke op instemming van het Rijk kunnen rekenen.
2. Provincies regelen hun ruimtelijke verordeningen de specifieke gevallen waarin gemeenten alsnog woningbouw mogen realiseren buiten BSD.
3. Gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekenschap te geven van het feit dat nieuwe woningen in de 20 Ke-contour blootgesteld worden aan geluidsbelasting. Ook dienen zij de nieuwe bewoners te informeren en te wijzen op de aanwezigheid van vliegtuiggeluid en op de mogelijkheid dat dit als hinderlijk kan worden ervaren. Tot slot dienen de gemeenten met betrekking tot deze nieuwe woningen extra kosten en aansprakelijkheid voor de sector te voorkomen (ook in dit traject vaak 'vrijwaren' genoemd)
4. De Staatssecretaris zal, zodra aan bovengenoemde punten is voldaan en deze juridisch geborgd zijn, het Luchthavenindelingsbesluit vaststellen.

Voor de gemeente Nieuwkoop is het nakomen van de afspraken van belang om de leefbaarheid van de dorpen en het buitengebied te waarborgen omdat een groot deel van het grondgebied, waaronder complete dorpskernen en delen van dorpskernen, lintbebouwing en de Recreatieparken binnen de 20 Ke-contour van Schiphol ligt. Het gaat om de dorpen Nieuwveen (helemaal), Noordeinde (helemaal), Zevenhoven (groot deel), Nieuwkoop(deel), Langeraar (klein deel van Vivero en Landgoed), Korteraar (deel), Papenveer (helemaal), Vrouwenakker (helemaal). Ook gaat het om ruimte voor ruimte compensatiewoningen, toevoegen van enkele woningen in lintbebouwing buiten BSD, en de bouw van bedrijfswoningen en het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen in het buitengebied of lintbebouwing buiten BSD. Ook kan het gevolgen hebben voor de woningbouw en andere functies binnen BSD waar mogelijk weer beperkingen kunnen gaan gelden conform beleidsregels Nota Ruimte. Denk bijvoorbeeld aan transformatie die dan niet mogelijk is, bijvoorbeeld glas- of bedrijfsbestemming binnen BSD omzetten naar woonbestemming. Herstructurering en intensivering mag binnen BSD in dat geval alleen van bestaande woonfuncties.

Onderhavig bouwplan is in overeenstemming met de gemaakte afspraken met de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu. Middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte kan de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied worden verbeterd.

Belangenafweging inz. het rekenschap geven van het bouwen in geluidbelast gebied

De Handreiking 'rekenschap geven' biedt de betrokken gemeenten de basis voor een concrete invulling van de verplichting om in hun planvorming rekenschap te geven van de aanwezigheid van vliegroutes en geluid. Het 'rekenschap geven' heeft betrekking op zowel binnenstedelijke ontwikkelingen als op ontwikkelingen buiten BSD. De inhoudelijke afwegingsruimte die een gemeente heeft bij het al dan niet vaststellen van een concreet bestemmingsplan wordt met het vastleggen van de 'Handreiking' in een gemeentelijke beleidsregel niet ingeperkt. In zoverre is de gemeentelijke beleidsregel dus niets meer dan een handvat dat de gemeenteraad helpt bij de belangenafweging.

Bij rekenschap geven gaat het om het luchtvaartgeluid voor zover dat kan worden voorzien op basis van de vigerende "Aldersafspraken" en Luchthavenverkeersbesluit. Met het kiezen voor het instrument beleidsregel wordt tegemoet gekomen aan de twijfel die er bij het ministerie van IenM en de luchtvaartsector bestaat ten aanzien van het onvoldoende bindende karakter van alleen een handreiking.

De Handreiking 'rekenschap geven' borgt dat de betrokken gemeenten de verantwoordelijkheid dragen voor hun ruimtelijke beslissingen in relatie tot luchtvaartgeluid. In dit kader hebben de gemeenten ook toegezegd hun verantwoordelijkheid te nemen voor het afhandelen van klachten uit gebieden waar nieuwbouw is gerealiseerd, opdat ook op die wijze uitwerking wordt gegeven aan de bestuurlijke betrokkenheid.

Hierover is afgesproken dat hierbij gebruik wordt gemaakt van bestaande structuren van informatievoorziening en klachtenafhandeling. Er worden geen nieuwe loketten opgezet. Er ligt een aanbod bij de luchtvaartpartijen namens de regio om te participeren of anderszins de betrokkenheid van overheidspartijen te vergroten in het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS). Tevens is het voorstel gedaan het klachtenpatroon van nieuwe bewoners inzichtelijk te maken, bijvoorbeeld in de jaarrapportages van BAS. Daarbij is het nadrukkelijk niet de bedoeling om

verschillende klachten verschillend te behandelen, maar om de effecten van de voorliggende regionale afspraken in beeld te brengen.

Belangenafweging inz. het informeren van toekomstige bewoners m.b.t. geluidbelast gebied.

In aanvulling op het 'rekenschap geven' zijn op ook afspraken gemaakt over het informeren van (potentiële) toekomstige bewoners over de geluidbelasting als gevolg van Schiphol en de afhandeling van eventuele klachten van toekomstige bewoners. Deze afspraken kunnen geen onderdeel zijn van een beleidsregel omdat zij zich niet verhouden tot het bepaalde in artikel 3.1 lid 1 Wro waarin de goede ruimtelijke ordening centraal staat.

Gemeenten verbinden zich ertoe toekomstige en (potentiële) eigenaren, bewoners en gebruikers van woningen binnen de 20 Ke-contour, alsmede partijen die voornemens (of doende) zijn die woningen te realiseren, actief en zo vroeg mogelijk te informeren over de geluidbelasting als gevolg van Schiphol, waarbij een heldere toegang wordt geboden aan www.bezoekbas.nl (wonen bij Schiphol). In ontwikkelovereenkomsten en de overeenkomsten omtrent gronduitgifte nemen gemeenten een verplichting op waardoor ook de ontwikkelende partij tot de informatievoorziening wordt verplicht. Voorts kunnen gemeenten, voor zoverre daartoe bij machte, in het kader van gronduitgifte en bij het aangaan van huur- en gebruiksovereenkomsten een bepaling opnemen waaruit volgt dat deze partijen bekend zijn met de geluidbelasting ter plaatse. Gemeenten kunnen deze bepaling in het geval van een koopovereenkomst middels een kettingbeding versterken. Daarin verplicht de nieuwe eigenaar zich ertoe in de leveringsakte aan zijn rechtsopvolger een bepaling op te nemen waaruit volgt dat ook de nieuwe bewoner bekend is met de geluidbelasting.

Belangenafweging inz. het voorkomen van kosten voor luchtvaartsector

Tevens zijn er afspraken gemaakt dat de betrokken gemeenten zullen voorkomen dat de luchtvaartsector zich, als gevolg van de planologische ruimte voor woningbouw binnen de 20Ke-contour, gesteld ziet voor extra kosten (het zogeheten "vrijwaren").

Voor wat betreft de isolatiekosten zijn voor de luchtvaartsector geen extra kosten aan de orde: nieuwe woningen worden immers conform het Bouwbesluit geïsoleerd. In de Wet luchtvaart is vastgelegd dat ter financiering van de kosten van planschade of nadeelcompensatie (af te handelen door het Schadeschap Schiphol) door de minister van IenM een heffing wordt geheven bij de luchtvaartmaatschappijen. Van planschade of nadeelcompensatie, respectievelijk een beroep op het Schadeschap, door nieuwe (potentiële) bewoners kan echter geen sprake zijn nu deze voldoende geïnformeerd zijn. Voor toekomstige wijzigingen in wet- en regelgeving geldt daarentegen dat een algemene vrijwaring van de luchtvaartsector niet aan de orde kan zijn.

Wel zijn er als gevolg van de toegenomen ontwikkelruimte in de 20 Ke-contour mogelijk kosten te voorzien voor de luchtvaartsector die samenhangen met operationele kosten voor het aanpassen van aan- en uitvliegroutes. In dit verband spreken gemeenten af dat zij, wanneer zij besluiten tot het realiseren van de bouw van woningen binnen de 20 Ke-contour, niet zullen vragen om het verleggen van vliegroutes dan wel een wijziging van het luchtverkeer uit hoofde van de extra ontstane bouwmogelijkheden door het Luchthavenindelingbesluit respectievelijk de Verordening Ruimte.

De initiatiefnemer van onderhavig bouwplan zal een planschadeovereenkomst met de gemeente Nieuwkoop tekenen.

4.2.3 Woningbehoefteraming (WBR) 2016

De Woningbehoefteraming (WBR) 2016, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in de gemeente Nieuwkoop tot en met 2025 een behoefte is aan ongeveer 1.100 woningen.

De 1.100 woningen zijn nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen. Het huidige bouwprogramma in de gemeente is ruim 800 woningen. Dit laat zien dat de vraag naar woningen (1.100) groter is dan het aanbod (800).

Naast de woningen ten behoeve van de groei van de eigen bevolking wordt voorzien in de (boven)regionale opgave met de bouw van 330 woningen boven de behoefte-raming. De opgaven samen betekenen een bouwopgave van 1.430 (1.100 + 330) woningen tot en met 2025.

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.

4.3.2 Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015

De gemeente Nieuwkoop heeft samen met Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop onderzoek laten doen naar de woningmarkt in de gemeente Nieuwkoop.

De rapportage 'Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015' geeft een inzicht in de huidige woningmarkt en de toekomstige vraagstukken waarmee de gemeente te maken krijgt. Het rapport is een belangrijke onderlegger voor de nieuwe gemeentelijke woonvisie die in 2016 is ontwikkeld. De gemeente en de woningcorporaties maken op basis van de nieuwe woonvisie prestatieafspraken.

Volgens de rapportage 'Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015' is er voor de kern Ter Aar in de periode 2015-2025 een toename van de bevolking en het aantal huishoudens:

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015- 2025	2025- 2035
Bevolkingsprognose	8.850	9.030	9.160	9.260	9.230	+310	-70
Huishoudensprognose	3.540	3.770	3.900	3.970	3.970	+360	+70

Bevolkingsopbouw	Ter Aar	Gemeente Nieuwkoop
Omvang bevolking	8.810	27.105
Huishoudensaantal	3.570	10.760
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	2,5

Afbeelding 16, Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015

De huishoudensprognose op basis van het bouwprogramma gaat uit van een groei van 810 huishoudens in de periode 2014-2020. Daarna neemt het aantal huishoudens af met -500 huishoudens in de periode 2025-2040.

De huishoudensgroei op basis van migratiesaldo = 0 ligt hoger. Het gaat om een geprognosticeerde groei van 1.130 in de periode tot 2025 en 160 in de periode daarna.

4.3.3 Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025

Volgens de Woonvisie zijn er voor de autonome groei t/m 2025 circa woningen nodig, en voor de bovenregionale opgave 330 woningen nodig.

4.3.4 Beleidsregel Vliegen en Wonen

De beleidsregel 'Wonen – Vliegen' is door de gemeenteraad van Nieuwkoop vastgesteld en op 26 mei 2017 in werking getreden.

Met deze beleidsregel is vastgelegd op welke wijze 'rekenschap' wordt gegeven in ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen, over bijvoorbeeld geluidsbelasting van nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau binnen de woning te verminderen. In de toelichting van het ruimtelijke plan, bestemmingsplan, is extra aandacht bij de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw zijn gemoeid binnen 20 Ke contour. Er worden afwegingen gemaakt in de toelichting waarbij lokale leefbaarheid en vitaliteit een belangrijke rol spelen.

Het college neemt een actievere rol op zich bij makelaars en projectontwikkelaars, door bijvoorbeeld een kettingbeding op te nemen bij nieuwbouwwoningen als er sprake is van gemeentegronen en zal zich inzetten om nieuwe bewoners proactief te informeren over te verwachten geluidhinder binnen 20 Ke contour.

Uitgangspunt is dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat woningbouw binnen de 20 Ke contour maar buiten de LIB 4-contour mogelijk maakt, de relevantie van de betreffende woningbouw binnen de 20 Ke-contour wordt beschreven, waarbij afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval de volgende aspecten worden afgewogen:

- a. de regionale woningbouwmarkt en regionale woningbouwopgave;
- b. de kwaliteit van de locatie;
- c. elementen van lokale leefbaarheid en vitaliteit.

Betreft a.

De Woningbehoefteraming (WBR) 2016, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in de gemeente Nieuwkoop tot en met 2025 een behoefte is aan ongeveer 1.100 woningen. Naast de woningen ten behoeve van de groei van de eigen bevolking wordt voorzien in de (boven)regionale opgave met de bouw van 330 woningen boven de behoeferaming. De opgaven samen betekenen een bouwopgave van 1.430 (1.100 + 330) woningen tot en met 2025.

De huishoudensprognose op basis van het bouwprogramma gaat uit van een groei van 810 huishoudens in de periode 2014-2020. Daarna neemt het aantal huishoudens af met -500 huishoudens in de periode 2025-2040.

De huishoudensgroei op basis van migratiesaldo = 0 ligt hoger. Het gaat om een geprognoseerde groei van 1.130 in de periode tot 2025 en 160 in de periode daarna.

Betreft b.

De kwaliteit van de locatie wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing (kassen en bijbehorende bouwerken).

Betreft c.

Met de bouw van de extra woning wordt de leefbaarheid in het buitengebied op peil gehouden.

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.

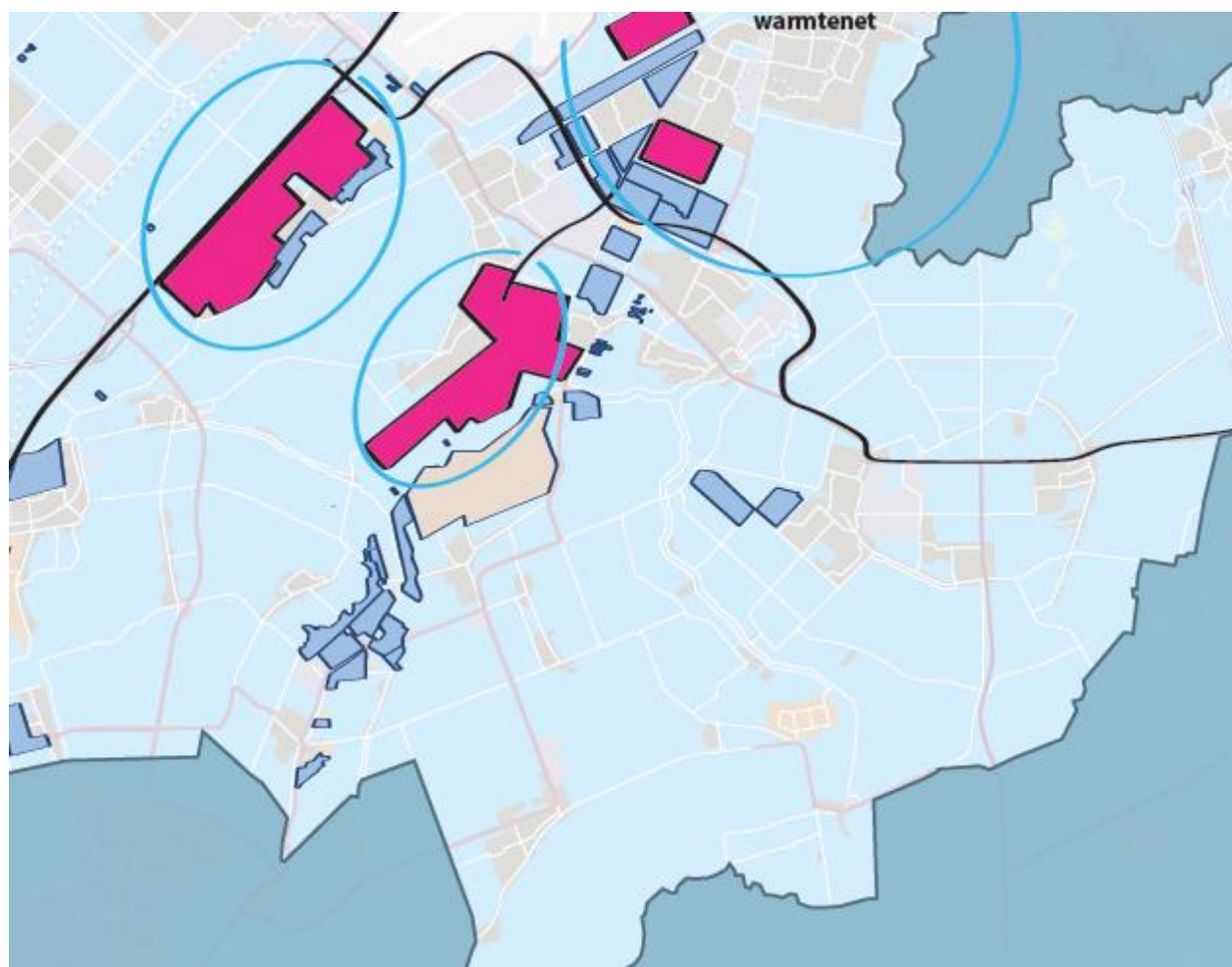
De locatie Schilkerweg 6 heeft de aanduiding transformatie in de structuurvisie Greenport Aalsmeer.

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.



Afbeelding 17, afbeelding uit 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 ordening 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 aangrijppingspunten:

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 nieuwregionaal 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 compartimenteringdijken 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.

5.3 Het plangebied

De huidige (bedrijfs)woning aan de Schilkerweg 6 staat grotendeels buiten de beschermingszone van de waterkering van de Schilkerweg.

Met het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats. Aan de bestaande woning worden geen bouwtechnische veranderingen aangebracht welke leiden tot grondwerkzaamheden. Het betreft uitsluitend een (beperkte) functieverandering. Het omzetten van bedrijfswoning in een burgerwoning heeft geen enkel effect op de werking van de waterkering. Er hoeft ook geen water gecompenseerd te worden, doordat er geen uitbreiding van verharding plaats vindt.

De extra te bouwen woning op de locatie Schilkerweg 6 zal buiten de beschermingszone van de waterkering worden gebouwd. De bouw van een woning 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 een (woning) ter compensatie van de sloop van kassen zal het verhard oppervlak afnemen, en hoeft er geen water gecompenseerd te worden.

Er zijn geen waterbelangen die geschaad worden met de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning en de bouw van een (1) extra compensatiewoning.

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 gemengd gebied.

Glastuinbouwbedrijven

Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen, woonlinten en woonwijken in het plangebied wordt als richtlijn conform de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) 2 toegepast. Voor de kernen moet een afstand van 30 meter aangehouden worden en voor de woningen in de linten moet een afstand van 10 meter aangehouden worden.

Op grond van de Wet milieubeheer dienen deze bedrijven al rekening te houden met een woning van derden. Ongeacht of dit een bedrijfswoning of een burgerwoning is.

Consequentie plangebied

Voor de naastgelegen bedrijven heeft het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning geen effect.

Op de locatie Schilkerweg 6 zullen alle glasopstallen worden gesloopt, behoudens een hobbymatig te gebruiken kas van van 150 m² achter de bestaande woning (oranje gearceerde kas), en een schuur (schuur 1) met een oppervlakte van 138 m² achter de nieuw te bouwen woning. Deze hobbymatig te gebruiken kas staat op een afstand van ca. 25 meter van de woning en te bouwen extra woning. Derhalve wordt voldaan aan de richtlijn van 10 meter.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning en de bouw van een (1) extra woning. Verder worden omliggende (glastuinbouw)bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering, derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan.

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 wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt.

Versus Bouwadvies heeft akoestisch onderzoek d.d. 28 juli 2017 uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai en vliegtuiglawaai voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Schilkerweg 6 te Ter Aar.

Op basis van art. 76a van de Wet geluidhinder is het, indien er sprake is van een ruimtelijke procedure volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten, ten gevolge van alle geluidbronnen in de omgeving. Dit om te kunnen beoordelen of aan de normen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

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 18, zones Wet geluidhinder

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.

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:

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

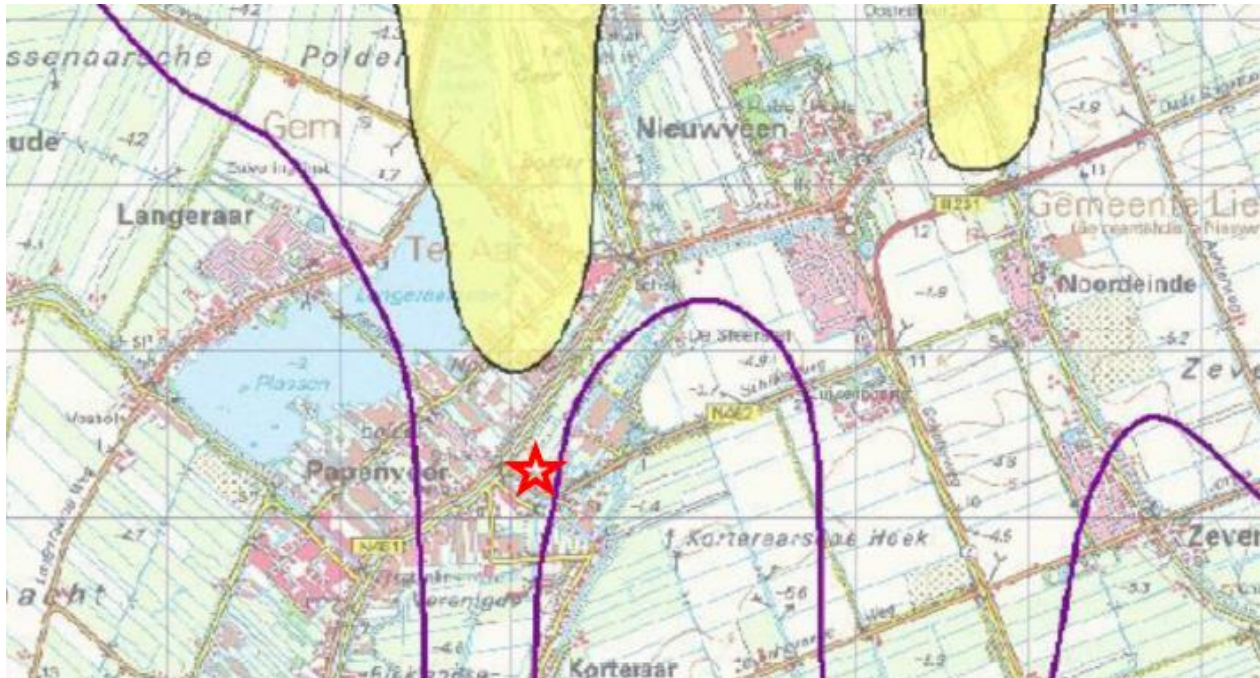
De voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Ingeval het akoestisch onderzoek uitwijst, dat de geluidbelasting hoger is dan 48 dB, kan ontheffing van deze voorkeurgrenswaarde worden verleend. Deze ontheffing kan echter niet onbeperkt worden verleend. De bovengrens varieert van 53 tot 63 dB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

Vliegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan Schilkerweg 6 valt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol en heeft met hinder uit het luchtvaartverkeer te maken.

De gemeenten krijgen in het Luchthavenindelingsbesluit (Lib) de bevoegdheid om te besluiten over bouwplannen tot een maximum van 25 woningen per plan. Ook word de 20 Ke-contour in het Lib verankerd. Voor het gebied binnen de 20 Ke worden in bestaand stedelijk gebied geen beperkingen opgelegd. In landelijk gebied zal een verbod gelden op nieuwe woningbouwlocaties.

De planlocatie moet gerekend worden tot stedelijk gebied. In samenhang met de ruimte voor woningbouw binnen de 20 Ke-contour is de afspraak gemaakt dat de gemeente een transparante afweging moet maken van woningbouw binnen de 20 Ke-contour in het bestemmingplan. Op onderstaande kaart van de 20Ke-contour van Schiphol is door middel van een ster de locatie aangegeven.



Legenda



Afbeelding 19, 20 Ke-contour

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 voorkeursgrenswaarde 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.

Railverkeer

Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone. Het plangebied ligt ver buiten een zone van een spoorweg (de dichtstbijzijnde spoorlijn ligt in Alphen aan den Rijn). Spoorwegverkeerslawaaï is daarom niet relevant voor het plangebied.

Consequentie plangebied

Doordat met dit bestemmingsplan een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt zijn er consequenties vanuit de Wet Geluidhinder voor dit bestemmingsplan. Derhalve heeft op 19 februari 2016 akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaaï voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Schilkerweg 6 te Ter Aar plaatsgevonden.

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

De voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde bedraagt bij bouw van woningen in stedelijk gebied respectievelijk 48 en 63 dB. Volgens de geluidberekeningen bedraagt de toetsingswaarde vanwege de Schilkerweg maximaal 56 dB, vanwege de Oostkanaalweg maximaal 39 dB en vanwege de Westkanaalweg maximaal 39 dB. De geluidbelasting van de Schilkerweg (56 dB) is 8 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hiervoor dient door de gemeente Nieuwkoop een hogere grenswaarde te worden gevoerd.

Ten aanzien aan vliegverkeerslawaaï is de geluidbelasting weergegeven in Lden en is een gewogen jaargemiddelde op de locatie en bedraagt 52 dB.

Gecumuleerd geluidniveau

Ten aanzien van de maximaal toelaatbare cumulatieve geluidsbelasting hanteren gemeenten een cumulatieve geluidsbelasting van maximaal 65 dB.

Ter plaatse van dit plan bedraagt de maximale gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï 61 dB. De bijdrage van het luchtvaartlawaaï bedraagt in deze 52 dB.

Uit de berekening blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting 63 dB bedraagt. De gecumuleerde geluidbelasting kwalificeert Versus Bouwadvies als aanvaardbaar.

Hogere grenswaarde

De gemeente kan voor dit bouwplan een hogere grenswaarde vaststellen op basis van de volgende motivering

- Het verlagen van de maximum snelheid op de Schilkerweg valt niet te verwachten, maatregelen aan de bron zijn vanuit financieel oogpunt niet mogelijk.
- Overdrachtsmaatregelen langs beide wegen, in de vorm van het plaatsen van een geluidscherm zijn uit stedenbouwkundige oogpunt dan wel financieel niet haalbaar.

- Verdere maatregelen zijn niet mogelijk.
- De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 63 dB. De gecumuleerde geluidbelasting wordt door Versus Bouwadvies als aanvaardbaar gekwalificeerd.

De karakteristieke geluidwering van de gevels dient minimaal 28 dB te bedragen.

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 plandempels 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 betekende 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 betekende 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 bouw van een (1) extra woning 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 Schilkerweg 6 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. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. 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 Schilkerweg 6 te Ter Aar. Uit de risicokaart blijkt dat in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.



 Ongevallen gevaarlijke stoffen

 Inrichtingen

- ☒  LPG
- ☒  Opslag
- ☒  Ammoniak
- ☒  Emplacement
- ☒  Vervoer
- ☒  Vuurwerk
- ☒  Nucleair
- ☒  Defensie
- ☒  Overig
- ☒  BRZO
- ☒  Terreingrens

Afbeelding 20, Risicokaart

De wijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning, en de bouw van een (1) extra woning wordt niet beperkt door externe veiligheidsaspecten.

6.5 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Voor het bestemmingsplan heeft dit voornamelijk betekenis voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

Doordat met dit bestemmingsplan nieuwe functies mogelijk wordt gemaakt zijn er consequenties vanuit de Wet Bodembescherming voor dit bestemmingsplan

Consequentie plangebied

Van Dijk geo- en milieutechniek b.v. heeft in 2014 een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd op het perceel Schilkerweg te Ter Aar (rapportagenummer 151910 d.d. 18-07-2014).

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel over het algemeen licht verontreinigd is met meerdere zware metalen en plaatselijk (boorlocatie 2, ten noordoosten van de huidige woning) matig met nikkel en licht met PAK. De venige onderlaag is licht verontreinigd met molybdeen en nikkel. Dergelijke verontreinigingen worden vaker vastgesteld in van oudsher bewoonde gebieden en kunnen derhalve gezien worden als verhoogd achtergrondgehalte.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium. Dergelijke licht verhoogde gehalten worden vaker in het grondwater vastgesteld en worden doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som xylenen en som dichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgesteld milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaren zijn.

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 (beschermde 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.

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Nieuwkoopse Plassen & de Haek op een afstand van ca. 5 kilometer.



Gebieden Natura 2000



Afbeelding 21, '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 verbindingszones.

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.

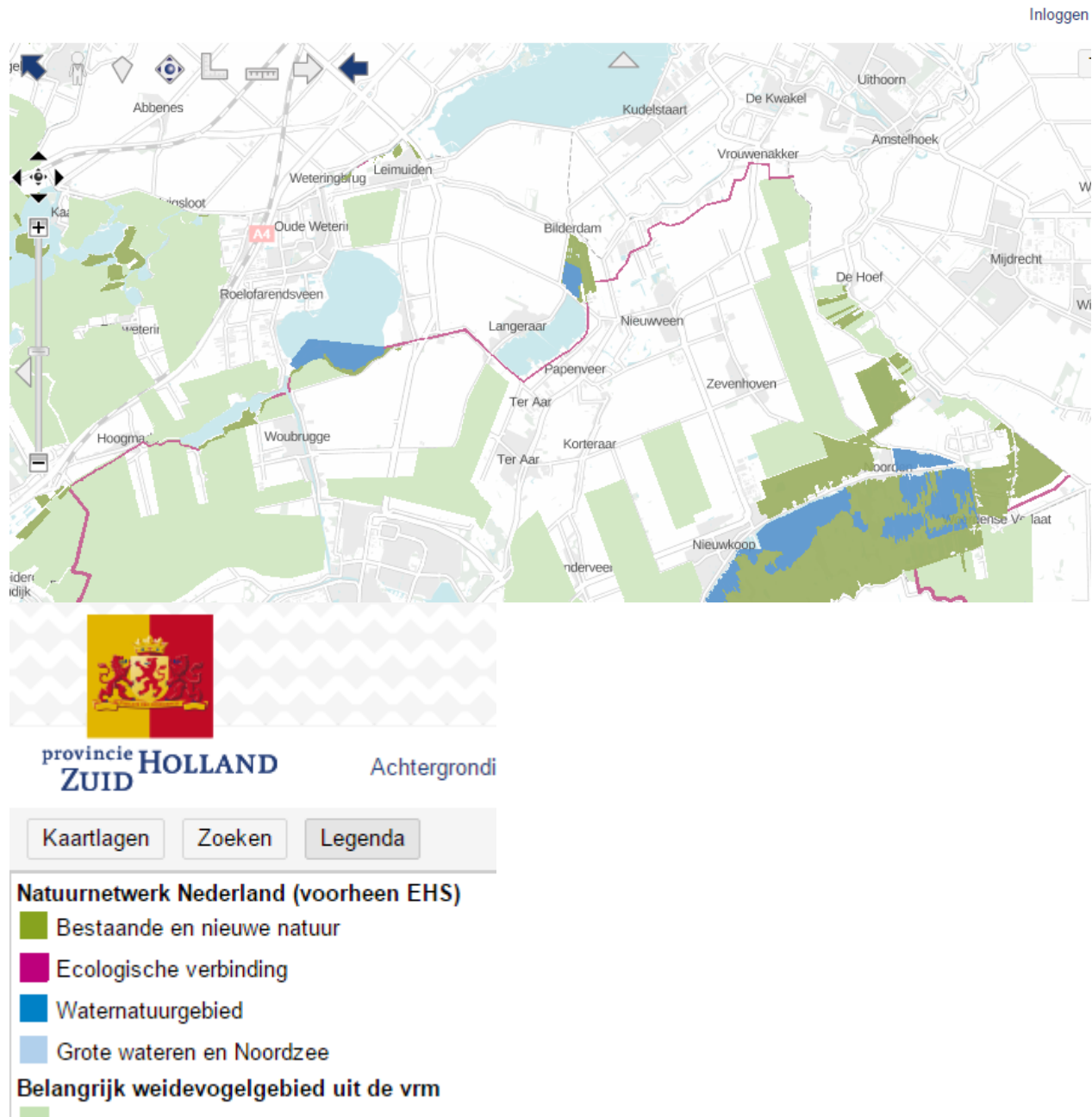
Anders dan in de periode tot en met 2011 richt de provincie zich voor wat betreft het beleidsveld Natuur niet alleen op de kwantitatieve prestaties (output: hoeveel hectare verworven en ingericht, hoeveel beheerplannen Natura 2000 vastgesteld) maar vooral ook op de effecten (outcome: de natuurkwaliteit, 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 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 22, Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Conclusie:

Het NNN ligt op een afstand van ca. 850 meter van het plangebied, het betreft de ecologische verbindingszone langs de Langerse plassen. Provinciaal belangrijk weidevogelgebied ligt op een afstand van ca. 1,7 kilometer. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Nieuwkoopse Plassen & de Haack op een afstand van ca. 5 kilometer. 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 perceel Schilkerweg 6 te Ter Aar (opdrachtnummer 152328 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:

Foeragerende vleermuizen:

Bij werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (van oktober/november tot april/mei) dienen, in verband met verstoring door licht, bij daglicht uitgevoerd te worden. Eventueel kunnen werkzaamheden ook bij schemer en in het donker worden uitgevoerd mits de bouwlampen goed worden gericht zodat geen verlichting van de omliggende structuren optreedt.

Broedvogels in het algemeen:

Werkzaamheden dienen buiten het reguliere broedseizoen (van circa 15 maart tot 15 juli) met voorkeur in de winter uitgevoerd te worden. 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.

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 kleine kans op archeologische sporen.



Archeologische trefkans

-  Zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
-  Zeer grote kans op archeologische sporen
-  Redelijke tot grote kans op archeologische sporen
-  Kleine kans op archeologische sporen

Afbeelding 21, figuur Archeologische verwachtingswaarde (bron: CHW, provincie Zuid-Holland)

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan. Het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Melding toevalsvondst

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 – Bedrijfswoning' gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Daarmee wordt een bedrijfswoning gewijzigd in een burgerwoning, en de bouw van een (1) extra woning mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de bouw mogelijkheden wordt er aangesloten bij die van de bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouw'.

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 om het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is er een advies binnengekomen van de Veiligheidsregio Hollands Midden waarin is aangegeven dat de locatie goed bereikbaar is via diverse toegangswegen, en de wegafmetingen voldoende zijn. De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd tussen de 2 en 3 minuten. Gezien de overschrijding van de opkomsttijd van 8 minuten adviseert de Veiligheidsregio Hollands Midden een goede voorlichting en instructie richting bewoners te verstrekken, zodat men weet hoe te handelen tijdens een incident. Dit is o.a. mogelijk door gebruik te maken van landelijke en/of regionale campagnes.