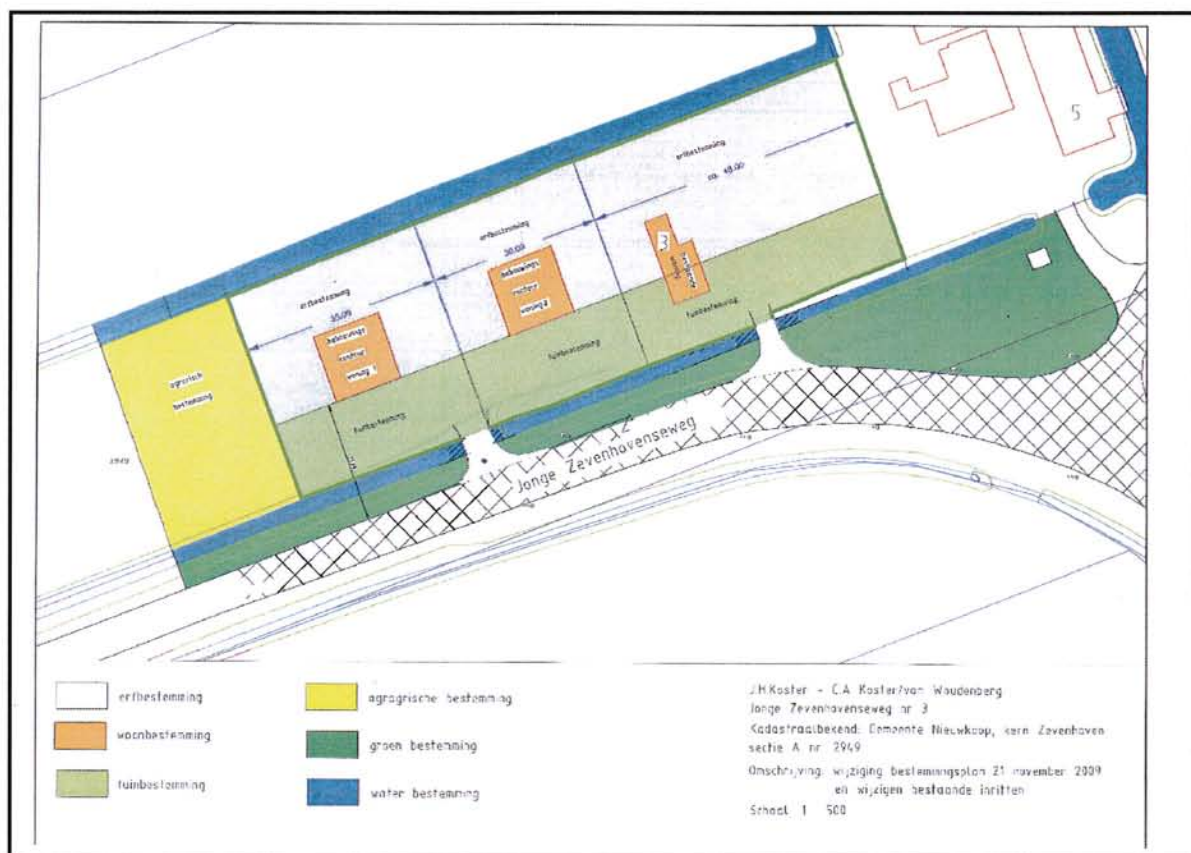


Ruimtelijke onderbouwing

Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven

In opdracht van:

De heer J.H. Koster en mevrouw C.A. Koster- van Woudenberg



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Omschrijving van het project	2
2.1 Ligging van de locatie	2
2.2 Historie	3
2.3 Ruimtelijk	4
2.4 Functioneel	5
2.5 Initiatiefnemer	5
3. Huidig beleid van de diverse overheden	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaalbeleid	6
3.3 Gemeentelijk beleid	7
3.4 Huidige bestemming locatie	9
4. Toekomstig beleid op locatie	9
5. Ruimtelijke onderbouwing van het project	11
5.1 Planologische onderbouwing	11
5.2 De ruimtelijke gevolgen van het project	12
6. Milieu aspecten	13
6.1 Bodemonderzoek	13
6.2 Ecologie	13
6.3 Geluid	14
6.4 Luchtkwaliteit	14
6.5 Externe veiligheid	14
6.6 Zonering en geur	16
6.7 Waterparagraaf	17
6.7.1 Water	17
6.7.2 Verharding	18
6.7.3 Demping van water	18
6.7.4. Waterkering	18
6.7.5 Bouwmaterialen	18
6.7.6 Afvalwater	18
6.7.7 Lozen van hemelwater	18
6.8 Archeologie	18
7. Kabels en leidingen	19
8. Milieueffectenrapportage	19
9. Motivatie, vrijstelling en conclusie	20
Bijlagen op CD ROM	
Plantekening	
Verkennd Bodemonderzoek	
Verkennd archeologisch onderzoek	
Quikscan Flora en Fauna	
Beursmodel gemeente Nieuwkoop	
Herziening Regeling Ruimte voor Ruimte, na evaluatie	
Herziening Beursreglement	
Verhandeling A&S advocaten	
Milieudienst West Holland Advies	
Brieven van de gemeente Nieuwkoop:	
d.d.20 mei 2008 kenmerk 08.0006414	
d.d. 19 augustus 2008 kenmerk 08.0010584 met bijlage Formulier 1 Deelname aan de beurs voor het	
verhandelen van bouwrechten..	
Formulier 2 Deelname aan de beurs voor het verhandelen van bouwrechten	

1 Inleiding

Cooten en Koen Beheer B.V. te Ede heeft namens de initiatiefnemer, de heer J.H. Koster en mevrouw C.A. Koster-van Woudenberg te Zevenhoven, opdracht gekregen om de “Ruimtelijke Onderbouwing” op te stellen. Dit in het kader van de aanvraag tot postzegelbestemmingsplanwijziging, op grond van de regelgeving van de herziene Ruimte voor Ruimte regeling, vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland najaar 2005 en de Herziening Beursreglement 13 oktober 2010.

Het betreft de locatie “Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven “. Het verzoek is ingediend op 14 januari 2009 gericht aan de afdeling Fysieke en Maatschappelijke Ontwikkeling. In het schrijven van 13 februari 2009, verzoekt de gemeente Nieuwkoop om een ruimtelijke onderbouwing ter onderbouwing van de wijziging van het bestemmingsplan in de vorm van een postzegelbestemmingsplan. Naar aanleiding van gesprekken en correspondentie met de gemeente Nieuwkoop is het uitgangspunt voor de Ruimtelijke Onderbouwing: de regelgeving van de herziene Ruimte voor Ruimte regeling, vastgesteld door Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland, najaar 2005 en de Herziening Beursreglement. Tevens wordt verwezen naar de briefwisseling van de gemeente Nieuwkoop met de aanvrager de heer J.H. Koster, d.d. 20 mei 2008, kenmerk 08.0006414 en 19 augustus 2008, kenmerk 08.0010584.

Op de huidige locatie rust momenteel de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden met de aantekening intensieve veehouderij, vastgelegd in het bestemmingplan “Landelijk gebied Liemeer”. Op deze locatie is men voornemens om de huidige bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden met de aantekening intensieve veehouderij, vastgelegd in het bestemmingplan “Landelijk gebied Liemeer”, te wijzigen naar woondoeleinden, met gebruikmaking van bovengenoemde regelgeving. De bouwplannen betreffen het ontwikkelen van twee bouw kavels voor de bouw van twee nieuwe woningen, de bestaande (bedrijfs)woning handhaven en de bestemming van deze woning wijzigen in burgerwoning. De aanwezige bebouwing, behorende tot de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering, wordt afgebroken.

2 Omschrijving van het project

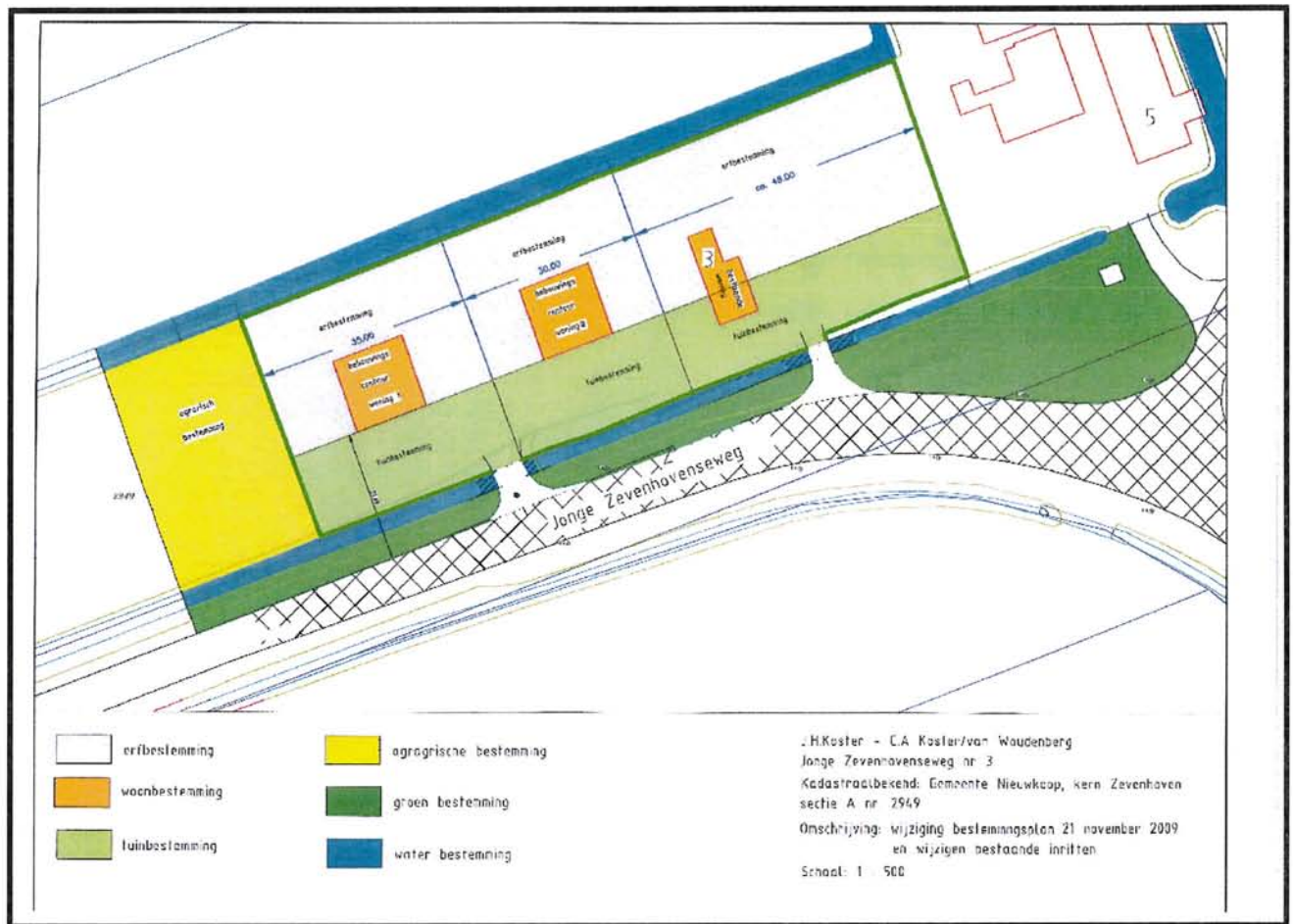
2.1. Ligging van de locatie

De locatie is gelegen aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven, in de gemeente Nieuwkoop, provincie Zuid-Holland. De locatie is buiten de bebouwde kom gelegen, aan een doorgaande weg met wat lintbebouwing, met in de directe en nabije omgeving agrarische bedrijven en weilanden. De locatie grenst aan de west- en noordzijde aan een perceel met de bestemming ‘Agrarisch Landschap en Natuurwaarden’, aan de oostzijde grenst het perceel aan de Jonge Zevenhovenseweg 5 met de bestemming ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’.

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Zevenhoven, sectie A, nummer 2949 met een perceelsgrootte van 1 hectare en 60 centiare. De aanvraag voor het postzegelbestemmingsplan heeft betrekking op een gedeelte ter grootte van 4.400 m².

Op dit moment zijn er nog diverse gebouwen op het perceel aanwezig, waaronder de woning, varkensschuren, overige bebouwing en erfverharding.

Plantekening locatie Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven



2.2. Historie

De lintbebouwing in deze streek is ontstaan als gevolg van de ontginningen van het veen, dat zijn oorsprong heeft vanaf de 11^e eeuw, toen vanaf een ontginningsbasis (rivier of gegraven wetering) de veenwildernis systematisch werd ontgonnen. Vanuit de ontginningsassen werd steeds een deel van het gebied verveend. Vanaf de 16^e eeuw werd het veen plaatselijk op grote schaal tot onder de waterspiegel afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Hierdoor ontstonden veenplassen. Langs de ontginningsassen werden wegen en bebouwing aangelegd. Het gebied was oorspronkelijk het beste over water te bereiken. De wegen zijn aangelegd na het droogmalen van de plassen. De wegen in de gemeente waren hooguit van lokaal belang. Toen het wegverkeer aan betekenis won, werden er nieuwe wegen aangelegd en bestaande wegen verbreed. Het wegennet bezit een rechthoekig/lineair karakter.

In landbouwkundig opzicht kan de voormalige gemeente Liemeer, sinds 2007 gemeente Nieuwkoop, verdeeld worden in twee systemen, de droogmakerijen, dit zijn de oorspronkelijke veenplassen die van de 17^e tot de 20^e eeuw zijn drooggelegd, en de veenweide gebieden. Het veenweidegebied kenmerkt zich, na de stelselmatige verveening in het verleden, door de karakteristieke strokenverkaveling. Deze verkaveling is een knelpunt voor de aanwezige landbouw. De kavels zijn smal en lang, wat een efficiënte bedrijfsvoering

in de weg staat. Naast de verkavelings situatie zorgt ook de slechte draagkracht van de bodem in het veenweidegebied voor veel beperkingen.

De droogmakerijen zijn over het algemeen beter geschikt voor de landbouw dan de veenweide gebieden. In de droogmakerijen komt een kenmerkende blokverkaveling voor.

Het landelijk gebied van de gemeente Nieuwkoop met de landschapseenheden, droogmakerijen en veenontginning is van grote landschappelijke waarde. Deze waarde wordt met name gevormd door de landschappelijke diversiteit. Het is de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis en het heeft tevens een sterke cultuurhistorische uitstraling. De grote belevingswaarde die hiermee samenhangt, geeft het gebied een belangrijke recreatieve functie. Het plangebied is gelegen in de polder Zevenhoven, zijnde een droogmakerij.

2.3 Ruimtelijk

De locatie aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven betreft een inmiddels uit bedrijf genomen intensieve varkenshouderij met diverse opstallen en een bedrijfswoning. In de gemeente Nieuwkoop zijn meerdere intensieve veehouderij bedrijven. In de voormalige gemeente Liemeer is 1 hokdier bedrijf aanwezig. Het percentage intensieve veehouderij bedrijven ligt laag ten opzichte van de rest van Zuid-Holland en Nederland.

In de **Provinciale Structuurvisie**, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 20 april 2010, is opgenomen dat er geen nieuwe locaties van intensieve veehouderijen in de Provincie Zuid-Holland bij komen. In de gemeentelijke structuurvisie Nieuwkoop 2040, vastgesteld door de Raad op 16 juli 2009 is verwoord dat de gemeente de intensieve veehouderij weert.

De huidige bedrijfsmatige bebouwing betreft een oppervlakte van circa 2.643m² met daarnaast het bestaande woonhuis van circa 530m³.

Op de locatie Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven rust de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden met de aanduiding intensieve veehouderij. De planvorming houdt in het beëindigen van de intensieve veehouderij en het oprichten van twee burger woningen en de huidige bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning op deze locatie.

Om dit te realiseren wordt gebruikt gemaakt van de van oorsprong Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte in combinatie met het Beursmodel van de gemeente Nieuwkoop welke nu is gewijzigd in de herziening Regeling Ruimte voor Ruimte (2005) en de Herziening Beursreglement (juni2010). Het is het stukje maatwerk dat de gemeente Nieuwkoop aangebracht heeft op de regeling Ruimte voor Ruimte. Tevens wordt verwezen naar de briefwisseling van de gemeente Nieuwkoop met de aanvrager de heer J.H. Koster, op d.d. 20 mei 2008 kenmerk 08.0006414 en op 19 augustus 2008, kenmerk 08.0010584. De bovenstaande regelgeving en de briefwisseling met de gemeente leiden er toe dat er 8.750m² beursrechten aanwezig zijn, door het te slopen oppervlak van de bedrijfsgebouwen en de verharding. Voor de realisering van de planvorming is het nodig dat er 1.250m² aan beursrechten aangekocht dienen te worden. Om dit te realiseren heeft initiatiefnemer heeft op 6 januari 2012 ondertekend: "Formulier 2, Deelname aan de beurs voor het verhandelen van bouwrechten: Vraag naar bouwrechten. De heer J.H. Koster heeft zich hiermee als deelnemer akkoord verklaard met de door de Gemeente Nieuwkoop ingestelde beurs en beursreglement in het kader van de Regeling Transformatievisie Aar-en Amstelzone.

De verwerving van de bouwrechten wordt gedaan onder de ontbindende voorwaarden van het tot stand komen van de planologische regeling. *Zie bijlage formulier 2*

De tegenprestatie voor het beëindigen van de intensieve veehouderij is het toekennen van totaal drie burger woningen in de vorm van het oprichten van twee nieuwe woningen en de bestaande bedrijfswoning qua bestemming om zetten naar burgerwoning.

De positionering van de woningen op de bouwkavels ten opzichte van de doorgaande weg is gelijk aan de traditionele lintbebouwing die voor het gebied zo kenmerkend is. De burgerwoningen worden opgericht op ruime kavels van circa 1.000m² tot circa 1.300m² op het bestaande huidige agrarische bouwvlak.

De inhoud van de woningen wordt gerelateerd aan de eisen van de Herziening Ruimte voor Ruimte Regeling. Het aantal woningen wordt bepaald aan de hand van te slopen m² steen. De ontsluiting van de burgerwoningen gaat plaats vinden aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 middels de bestaande opritten. *Zie tekening.*

Het plan is een voorbeeld van functieverandering in het landelijk gebied. De bestaande agrarische bestemming maakt plaats voor een gebruik als woonlocatie.

2.4 Functioneel

Het bedrijf is niet meer in gebruik voor de intensieve veehouderij. De bedrijfsstructuur en de gebouwen dienden te worden aangepast aan de huidige en toekomstige maatstaven voor de intensieve veehouderij. Er is gekozen om gebruik te maken van de geboden Herziening Ruimte voor Ruimte regeling en de herziening Beursreglement.

2.5 Initiatiefnemer

De initiatiefnemers zijn de heer.J.H. Koster en mevrouw C.A. Koster-van Woudenberg. De initiatiefnemers wonen op de locatie van het plangebied gelegen aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven, in de bedrijfswoning.

3 Huidig beleid van de diverse overheden

Met betrekking tot de beschrijving van het ruimtelijk beleid wordt er voor een nadere detaillering verwezen naar de Herziening Ruimte voor Ruimte 2005 van de Provincie Zuid Holland en de herziening van het beurssysteem van de gemeente Nieuwkoop. Op hoofdlijnen worden de belangrijkste aspecten belicht.

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte, deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid (2004), heeft als hoofddoel op een efficiënte en duurzame wijze zowel in kwantitatieve zin als ook in kwalitatieve zin ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat.

Het beleid is gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten maar wel met ruimte voor elke gemeente om te bouwen voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei zowel op het gebied van wonen als werken. Dit geldt ook voor het landelijk gebied en de nationale landschappen.

3.2 Provinciaal beleid

De Structuurvisie Zuid-Holland 2040 is vastgesteld op 02-07-2010. Bij de structuurvisie behoren meerdere documenten, waarvan belangrijk zijn de Verordening Ruimte en de uitvoeringsagenda. De Verordening Ruimte is gelijktijdig met de Structuurvisie vastgesteld.

De kern van de Provinciale Structuurvisie 2040 is het versterken van de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentie positie.

Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke peilers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon-werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Enkele van de 5 hoofdpogaven die genoemd zijn in de Provinciale Structuurvisie 2040, betreffen een divers en samenhangend stedelijk netwerk, een vitaal en divers aantrekkelijk landschap waarin stad en land verbonden zijn. Ruimtelijke kwaliteit kan alleen gedijen in samenhang met een sociaaleconomisch gezond en duurzaam Zuid-Holland, waarin aantrekkelijke woonmilieus, voldoende werkgelegenheid, een breed scala aan voorzieningen en goede milieu omstandigheden aanwezig zijn. Uit de AMvB is o.a. de Ruimte voor Ruimte Regelingen opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. De inzet van dit instrumentarium draagt bij aan de doelstellingen die ook het Rijk heeft gesteld ten aanzien van landschappelijk en/of recreatieve kwaliteitsverbetering.

In de Verordening Ruimte zijn in artikel 2 de regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren opgenomen.

Lid 1 geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren.

Lid 2 uitzonderingen:

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren de volgende ontwikkelingen mogelijk maken:

- a) Ruimte voor Ruimte, toepassing ter plekke.

Ruimte voor Ruimte, de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters.

Hierbij moet worden gedacht aan de volgende voorwaarden:

- I de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
- II voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000m² gebouwen, iedere 5.000m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- III het aantal compensatie woningen bedraagt maximaal drie;
- IV de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- V de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- VI de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2 en

VII de te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteelt gebieden, zoals aangeduid op kaart 2.

In artikel 4, Agrarische bedrijven is o.m. opgenomen dat nieuwe intensieve veehouderij wordt uitgesloten en dat bestaande intensieve veehouderijen in beperkte mate mogen uitbreiden in overeenstemming met door de gemeente te bepalen regels.

De algemene begripsbepaling van een agrarisch bedrijf in de Verordening luidt:
Een onderneming, geheel gericht of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en /of het houden van dieren.

De algemene begripsbepaling van een volwaardig agrarisch bedrijf luidt:
Een agrarisch bedrijf dat naar de aard en omvang en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit voor een periode van ten minste 10 jaar redelijkerwijs is te verwachten. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en omvang dienen tenminste 1 arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het bedrijf.

Met de structuurvisie wil de provincie tijdig en actief inspelen op de ruimtelijke processen. De provincie wil hiermee een samenhangende en richtinggevende ruimtelijke strategie schetsen die inspeelt op rijksbeleid en de integratie van de provinciale en regionale plannen. Het aanzien van het landelijk gebied wordt vooral bepaald door het cultuurlandschap van de grondgebonden landbouw en de karakteristieke occupatie in linten, langs dijken en in dorpen afgewisseld met water- en natuurlandschappen. Deze diversiteit vormt een belangrijk deel van het cultuurhistorisch en ecologisch erfgoed en dient daarom beschermd en waar mogelijk versterkt te worden. Voor de gemeente Liemeer, zoals beschreven in het bestemmingsplan, is het thema 'vitaal landelijk gebied' van belang waarin de leefbaarheid van de kernen essentieel is. De provincie hanteert als richtlijn het bouwen voor eigen behoefte op de schaal van de regio.

De provincie wil niet alleen de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende landschappen behouden maar ook versterken. Nieuwe groenblauwe ontwikkelingen dienen in dit raamwerk bevorderd te worden. Het beleid richt zich op het verder ontwikkelen van de waarden en karakteristieken van de landschappen.
De herziening Ruimte-voor-Ruimte Regeling, het slopen van voormalige agrarische en/of niet agrarische gebouwen die niet meer passen in het landschap, maakt hiervan een onderdeel uit.

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de Regels voor Ruimte vast gesteld. Samen met de Provinciale Structuurvisie vormt de nota het toetsingskader voor gemeentelijke en regionale plannen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Op de locatie Jonge Zevenhovenseweg 3, is van toepassing het Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Liemeer,' vastgesteld op 12 december 2006.

Hierin is opgenomen de uitwerking van de visie op het landelijk gebied. Hier is een beleidsnotitie van geschreven die de basis heeft gevormd voor het opstellen van de juridische regeling van het bestemmingsplan.

De beleidsnotitie is aan de politiek ter verantwoording voorgelegd binnen de voormalige gemeente Liemeer. Zij hebben een aantal beleidskeuzen gemaakt ten aanzien van het landelijk gebied binnen de voormalige gemeente Liemeer. Het resultaat van deze keuzen is de 'Visie op het Landelijk Gebied'.

Het landschap van de Rijnstreek is van grote waarde door de sterke samenhang tussen de verschillende cultuurhistorische elementen en de landschappelijke eenheden, droogmakerijen, veenontginning en veenontginningsplas.

Bij de uiteenlopende ontwikkelingen van verschillende functies (landbouw, recreatie e.d.) is daarom het behoud van de verschillende landschappelijke eenheden en de elementen daarvan in hun onderlinge samenhang van groot belang. Behoud en waar nodig versterking van de verschillende landschapskenmerken en daarmee de landschappelijke hoofdstructuur, wordt als overkoepelend uitgangspunt gezien.

Er is een onderscheid gemaakt tussen gebieden waar de agrarische functie de hoofdfunctie wordt, de bestemming is dan 'Agrarisch-Landschapswaarde' en daar waar de agrarische functie niet de hoofdfunctie is met de bestemming 'Agrarisch-Landschap- en Natuurwaarden'.

Beleid aangaande intensieve veehouderij:

Het Rijks- en provinciaal beleid voor het Groene Hart is terughoudend ten aanzien van de nieuw vestiging en uitbreiding van intensieve veehouderij. Hiervoor zijn verschillende redenen. Naast dieren welzijnsaspecten spelen een hoge milieubelasting en de geurhinder die dergelijke bedrijven met zich meebrengen een rol. Het derde motief wordt gevormd door de invloed van de omvangrijke bedrijfsgebouwen op het landschap. De ruimtelijke structuur verzet zich tegen de grootschalige bedrijfscomplexen van de intensieve veehouderij. Intensieve bedrijven hebben immers weinig grond nodig. In dat verband kan er een grotere bebouwingsdichtheid in het open gebied ontstaan. Bestaande intensieve veehouderijen worden op grond van hun huidige planologische situaties bestemd.

Binnen de gemeente Nieuwkoop is het mogelijk om middels de regelgeving van de provinciale Herziening Ruimte voor Ruimte in combinatie met de Herziening Beursreglement van de gemeente Nieuwkoop met behulp van een postzegelplan de bestemming van de locatie te wijzigen van een agrarische bestemming naar de bestemming woondoeleinden als voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden en het postzegelbestemmingsplan wordt goedgekeurd door de Gemeenteraad.

Op 16 juli 2009 heeft de Raad van de gemeente Nieuwkoop de gemeentelijke Structuurvisie 2040 vastgesteld. Het toekomstbeeld van de gemeente Nieuwkoop 2040 is ondernemend, groen en duurzaam. Het betreft een groene, dynamische en op duurzaamheid gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied.

Het is in 2040 een duurzame gemeente die op zijn eigen manier sterk bijdraagt aan een mooi en vitaal Groene Hart. Kansrijke thema's voor de toekomst zijn rust, groen en ruimte voor de stedeling, duurzaamheid en het uitbouwen van het netwerk van de Hollandse Plassen.

3.4 Huidige bestemming locatie; Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven.

Onderstaand zijn de meest relevante artikelen of delen van een artikel opgenomen die van toepassing zijn op deze locatie.

A: Artikel 14 bestemming AB, dat wil zeggen, Agrarische bedrijfsdoeleinden.

In artikel 14.1 doeleinden is omschreven dat de gronden, op de detail plankaart, aangewezen voor 'Agrarische bedrijfsdoeleinden -AB' zijn overeenkomstig de aanduidingen op de kaart bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. de aanduiding op de kaart betreft IV; dat wil zeggen intensieve veehouderij; een bedrijfstak, waarbij de bedrijfsuitoefening in hoofdzaak niet functioneel aan de grond gebonden is, omvattende in ieder geval het houden van mestvarkens, mestkalveren, slachtkuikens, leghennen en overig (slacht) pluimvee.

Artikel 14.4.5. a. De inhoud van de bedrijfswoning, met inbegrip van niet bedrijfsmatig gebruikte/privé erf bebouwing, mag ten hoogste 650m³ bedragen.

Artikel 14.6.2 geeft aan dat onder bepaalde condities het bouwvlak vergroot mag worden naar maximaal 2 hectare.

B: Op de gronden bestemd met Agrarisch-Landschaps- en Natuurwaarden

is van toepassing Artikel 6 Agrarisch-Landschaps- en Natuurwaarden

Artikel 6.1 Doeleinden algemeen

De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarisch-Landschap- en natuurwaarden zijn bestemd voor:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. instandhouding van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. instandhouding van het oppervlakte water.

4. Toekomstig beleid op de locatie

In bepaalde gebieden en locaties van de gemeente Nieuwkoop bestaat de mogelijkheid dat tuinders en agrariërs gebruik kunnen maken van de herziening Ruimte voor Ruimte regeling. Doel van deze regeling is, kwaliteitsverbetering van het landschap door het verwijderen van verouderde glastuinbouwbedrijven of schuren en opstallen van voormalige agrarische bedrijven.

In deze ruimtelijke onderbouwing voor het ontwikkelen van de nieuwe planologie op de locatie Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven wordt gebruik gemaakt van de Herziening Ruimte-voor-Ruimte (2005) van de provincie Zuid-Holland in combinatie met de Herziening Beursreglement (oktober 2010) opgesteld door de gemeente Nieuwkoop.

Herziening regelgeving Ruimte voor Ruimte van Zuid-Holland:

In het kader van Ruimte voor Ruimte mogen ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet agrarische bedrijfsgebouwen of kassen, onder voorwaarden één of meer burgerwoningen worden gebouwd. Dit in afwijking van de bepaling in de nota regels Ruimte voor Ruimte, dat niet agrarische nieuwbouw in het buitengebied geweerd dient te worden. Compensatie kan zowel ter plekke als elders.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- De nieuwbouw mag alleen plaats vinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en er geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op een perceel of in de directe omgeving daarvan; beeldkwaliteit is een belangrijk aandachtspunt.
- Voor de sloop van iedere 1.000m² bedrijfsbebouwing of 5.000m² kassen kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie.
- De bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar burgerwoning.
- Indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250m² bebouwing of 1.000m² kassen te worden gesloopt.
- Voor de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning gelden in kwetsbaar agrarisch gebied (agrarisch gebied plus of agrarisch gebied met bijzondere natuur- en/of landschapswaarden) beperkingen op grond van provinciaal beleid. (Regels voor ruimte paragraaf 3.2 onder c.) in het overige landelijk gebied gelden eventueel beperkingen op grond van het gemeentelijk beleid, waarbij als ondergrens geldt een percentage van “ontstening” van per saldo 90% dan wel “ontglazing” van per saldo 98% de inhoudsmaat wordt bepaald door een glijdende schaal, dat wil zeggen dat indien meer dan 1.000m² (steen) respectievelijk 5.000m² (glas) wordt gesloopt de woning evenredig groter mag zijn.
- Uitgangspunt is de sloop van voormalige agrarische 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 cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.
- De regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003.
- De ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd.
- Planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd. Indien sprake is van glas wordt planologische medewerking slechts verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan zodat oude bouw mogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden.
- Bij gebiedsgerichte toepassing van Ruimte voor Ruimte is een specifieke regeling (maatwerk) mogelijk op basis van een structuurplan of visie.

Herziening beursreglement

Inleiding

Door het aspect dat tuinders en/of agrariërs onvoldoende oppervlakte glas en/of steen hebben om een compensatiewoning te mogen bouwen of geen geschikte bouw kavel ter beschikking hebben, heeft de gemeente een beurs ontwikkeld. Op deze beurs kan de belanghebbende zijn recht op een deel van een woning (zijn bouwrecht) verkopen. Anderen kunnen deze rechten kopen en daarmee wel een compensatiewoning bouwen. Het is een stukje maatwerk op de regeling. Dit reglement behandelt de spelregels voor de beurs. Deze spelregels doen niets af of voegen niets toe aan de wettelijke bevoegdheden van de gemeente.

De rol van de gemeente Nieuwkoop is: dat het college van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Nieuwkoop de Ruimte voor Ruimte Regeling uitvoert en de beurs wordt hierbij als instrument gebruikt. De gemeente benoemt de beheerder van de beurs (beurshouder). De gemeente toetst de bouwlocaties voor een compensatiewoning en beslist over het verstrekken van de omgevingsvergunning. De gemeente is gehouden de publiekrechtelijke wetgeving na te leven. Het is de beurshouder die conform de taakomschrijving het aantal bouwrechten vaststelt. *In de bijlage is de tekst van de Herziening beursreglement bijgevoegd*

Begripsomschrijving;

- 1 Glas zijn kassen/warenhuizen bestaande uit metalen/houten constructie met (resten van de glazen wanden en dak, eventuele fundering). Glas na 1 januari 2003 gesloopt is ook nog glas.
- 2 Steen zijn schuren en overige bedrijfsgebouwen die volledig uit steen zijn opgetrokken met een pannen of golfplaten dak.
- 3 Een compensatiewoning is een woning die gebouwd mag worden nadat 5.000m² glas of 1.000m² steen is gesloopt.
- 4 De beurs is een plaats waar vraag en aanbod van bouwrechten bij elkaar komen en matches worden gemaakt.
- 5 Bouwrechten is het aantal vierkante meters gesloopt glas. Indien steen is gesloopt, dan rekent de beurshouder het aantal vierkante meters steen om in vierkante meters glas, om de hoeveelheid bouwrechten te bepalen.
- 6 Een match komt tot stand als aan de aanvraag naar bouwrechten van een deelnemer kan worden voldaan.
- 7 Beurshouder is beheerder van de beurs.
- 8 Rekeninghouder verzorgt de financiële en administratieve aspecten van een gedane match.
- 9 Gesloopt is als al het glas, steen en andere bedrijfsmaterialen van een deelnemer, zowel onder- als bovengronds, is afgevoerd van het perceel.

5 Ruimtelijke onderbouwing van het project.

5.1 Planologische onderbouwing

De 'Ruimte-voor-Ruimte' Regeling' past binnen het provinciaalbeleid, zoals verwoord in de recent vastgestelde Provinciale structuurvisie 2040 en de structuurvisie Nieuwkoop 2040. In deze wordt er gebruik gemaakt van de Provinciale regeling Herziening Ruimte voor Ruimte 2005 in combinatie met de herziening Beursreglement van de gemeente Nieuwkoop, en er wordt ook verwezen naar de briefwisseling tussen de gemeente Nieuwkoop en de aanvrager de heer J.H. Koster, d.d. 20 mei 2008 kenmerk 08.0006414 en 19 augustus 2008, kenmerk 08.0010584 en de mail van d.d. 2 februari 2011 van de heer T. van Vianen.

Het plangebied aan de Jonge Zevenhovenseweg nummer 3 waar de 'Ruimte voor Ruimte' regeling op van toepassing is, betreft een perceel van circa 4.500m².

De invulling van de Provinciale Herziening Ruimte-voor-Ruimte regeling voorziet op de locatie Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven in:

1. Het oprichten van twee burgerwoningen.
2. Het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerbewoning.
3. De huidige bestemming van het agrarische perceel wijzigen in woondoeleinden.

Beursrechten;

In het kader van het aantal m² te slopen bedrijfsgebouwen /verharding, in relatie tot het aantal beursrechten dat benodigd is voor de planologie, wordt er voldaan aan het aantal benodigde beursrechten, op het moment van de bestemmingswijziging en de aanvraag van de bouwvergunning.

De gemeente Nieuwkoop heeft in de brief van 20 mei 2008 kenmerk 08.0006414 geschreven dat op 1 april 2008 het college van B&W besloten heeft, dat het perceel Jonge Zevenhovenseweg 3, in aanmerking komt voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte Regeling. Dat er twee compensatie woningen gebouwd mogen worden op het perceel waarbij de gemeente Nieuwkoop onderstaande voorwaarden stelt. Door de initiatiefnemer wordt aan deze voorwaarden voldaan.

- Dat alle aanwezige bedrijfsgebouwen, oppervlakteverharding en de mestsilos verwijderd dienen te worden.
- Om in aanmerking te komen voor de twee compensatiewoningen dienen aanvullende slooprechten te worden verkregen. Zijnde 450m² bedrijfsgebouwen binnen de gemeente grenzen of 540m² buiten de gemeente grenzen.
- Er dient een sloopovereenkomst gesloten te worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente Nieuwkoop.
- De nieuwe invulling van het perceel moet landschappelijk goed worden ingepast door middel van een groene zone aan de voorzijde en een herkenbare afsluiting in de vorm van een sloot aan de achterzijde.
- De kosten voor het voeren van de benodigde ruimtelijke procedures komen voor rekening van de initiatiefnemer.
- De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.
- De bestemming voor het agrarische perceel wordt woondoeleinden.

In de brief van 18 augustus 2008 kenmerk 08.0010584 wordt de benoemde 450m² aanvullende slooprechten uit de brief van 20 mei 2008 kenmerk 08.0006414 gerectificeerd. Om in aanmerking te komen voor 2 compensatiewoningen dient u nog 1250m² aan aanvullende beursrechten te verkrijgen.

De kavel van het plangebied wordt opnieuw ingedeeld. (zie bijgevoegde schets) Er ontstaan nu twee bouwkavels waar de nieuw te bouwen woningen worden opgericht. De bestaande woning blijft gehandhaafd. De huidige bebouwing, ten dienste van de agrarische functie, wordt in zijn geheel afgebroken. De bestemming wijzigt naar: woonbestemming met erf- en tuinbestemming. De woningen worden gebouwd conform de inhoudsregels van de Ruimte voor Ruimte Regeling. De woningen worden ontsloten via de Jonge Zevenhovenseweg door twee op-en uitritten. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Kavelgrootte per nieuw te bouwen woning varieert van circa 1.500m² tot circa 2.500m².

5.2 De ruimtelijke gevolgen van het project

De ruimtelijke gevolgen van het project stedenbouwkundig bezien:

- Een vermindering van de verstening in het buitengebied ten opzichte van de huidige bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met aantekening intensieve veehouderij.
- De bedrijfsmatige bebouwing wordt afgebroken.
- Het bebouwingsoppervlak neemt af in de nieuwe bestemming ten opzichte van de huidige bestemming.

- In de huidige bestemming kan, met behulp van een vrijstelling, het bouwblok worden vergroot tot maximaal 2 hectare.
- In de nieuwe planologie wordt recht gedaan aan het beter tot zijn recht komen van het open karakter van het landschap.
Dit sluit aan bij de doelstellingen in het bestemmingsplan 'Liemeer Landelijk Gebied' waar men in het belang van de ruimtelijke structuur tegen omvangrijke bedrijfsgebouwen in het landschap is.
- De bestaande lintbebouwing in het gebied wordt voortgezet. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bezien en uitgaande van de Rapportage Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland: Rijnstreek (mei 1997) wordt het landelijk gebied van de gemeente in dit verband in hoofdzaak gewaardeerd als een gebied met middenkwaliteit. Het betekent dat er in deze weliswaar aanzienlijke cultuurwaarden voorkomen, maar dat deze waarden in de totale ruimtelijke structuur slechts een bescheiden rol innemen.

Met betrekking tot het verkeer en de infrastructuur is er geen verwachting van een intensivering van de verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden. In de huidige situatie wordt er gebruikt gemaakt van zwaardere verkeersvoertuigen zoals vrachtwagens en tractoren.

In de nieuwe situatie is aannemelijk dat dit reduceert tot personenvervoer. Met betrekking tot de infrastructuur blijven de twee op-en uitritten naar de Jonge Zevenhovenseweg op hun huidige plaats.

Het plangebied wordt aan de achterzijde herkenbaar begrensd door een waterpartij en sloot. Aan de voorzijde is de eis gesteld dat het plangebied landschappelijk met behulp van een groene zone wordt ingepast.

Vanuit Provinciaal beleid gezien is het mogelijk om op deze locatie de Herziening Ruimte voor Ruimte Regeling in te zetten en komt de regeling op deze locatie tegemoet aan het verminderen van de verstening in het buitengebied en neemt het aantal intensive veehouderijen in de provincie af.

6 Milieu aspecten

In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

6.1 Bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd op 8 september 2008 door Van Dijk Geo- en milieu techniek. In het kader van overdracht en aanvraag van de bouwvergunning is de conclusie van het onderzoek dat milieuhygiënisch gezien er geen bezwaar tegen voorziene overdracht van bestemming en nieuwbouw aanwezig is.

6.2 Ecologie

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de Flora- en faunawet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn) en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten.

Door het onderzoeksbureau B. Zevenbergen F7F Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in juni 2010. Het plangebied is gelegen in km-hok X:115/Y:466 en bestaat op dit moment uit intensieve veehouderij, varkensstallen met erf en bedrijfswoning.

De samenvatting en conclusies betreffen:

De sloop van de gebouwen zou theoretisch invloed kunnen hebben op de ruige- en de gewone dwergvleermuis, de steenuil, de huismus, de huiszwaluw en de boerenzwaluw. Deze zes soorten zijn tijdens het veldonderzoek niet op de locatie aangetroffen. Ook zijn er geen sporen als uitwerpselen, braakballen en prooi-resten gevonden. De te slopen gebouwen zijn ook niet erg aantrekkelijk voor bovengenoemde soorten om zich er te vestigen.

De quickscan laat zien dat er geen negatieve gevolgen zijn op mogelijk aanwezige beschermde soorten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van en het gebruik door beschermde soorten is derhalve niet nodig. Ook hoeft er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.

6.3 Geluid

In het bestemmingsplan “Landelijk gebied Liemeer” is opgenomen dat voor het buitengebied geldt, dat in principe langs alle wegen nieuwe burger- of bedrijfswoningen kunnen ontstaan. Op basis van de bij de milieudienst West-Holland beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Er is daarom geen procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde nodig. Dit betekent dat er met betrekking tot het aspect geluid, geen belemmeringen zijn voor de realisatie van dit plan.

6.4 Luchtkwaliteit

Uit de bevindingen van de Milieudienst West-Holland blijkt dat voldaan zal worden aan de grenswaarden zoals vermeld in de Wet Milieubeheer, onderdeel Luchtkwaliteit en de ambitie van het regionaal milieubeleidsplan 2003-2010. Dit betekent dat voor het aspect lucht kwaliteit geen belemmeringen zijn voor de realisatie van deze woningen.

6.5 Externe veiligheid

Voor externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Uit een inventarisatie door de Milieudienst West Holland is gebleken dat zich in de omgeving van het plangebied, geen van de bovenstaande risicobronnen bevinden met uitzondering van enkele propaantanks. Onderstaand zijn deze propaantanks in beeld gebracht en beoordeeld op de afstand van de bestaande woning op de locatie Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven. Dit betekent dat er, voor wat betreft het aspect externe veiligheid, geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van deze locatie.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied Jonge Zevenhovenseweg 3 zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Daarnaast is op diverse adressen een propaantank aanwezig.

De uitgangspunten in de nieuwe planologie voor het plaatsen van een propaantank zijn:

- De nieuw te bouwen woningen krijgen ieder een propaantank.
- De propaantank is voor standaard huishoudelijk gebruik.

- De propaantank is maximaal 5m³ groot en bevoorrading gebeurt 1 tot en met 5 keer per jaar.
- De normering voor de situering van de nieuw te plaatsen propaantank betreft minimaal 5 meter van de openbare weg en 5 meter van de erfgrans van de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning. Aan deze afstanden wordt voldaan.
- De bestaande propaantank dient ook aan deze normering te voldoen en wordt zodanig gelokaliseerd in de nieuwe planologie dat deze aan de eisen voldoet.

1. Jonge Zevenhovenseweg 5

Op dit adres is een propaantank aanwezig van 3.000 liter. Deze propaantank valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) valt deze activiteit in milieucategorie 3.1. met een minimaal gewenste afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige functies. De werkelijke afstand tot de bestaande woning aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 bedraagt ruim 80 meter. Deze afstand is voldoende groot.

2. Jonge Zevenhovenseweg 7

Op dit adres is een melkveehouderij gevestigd. Dit bedrijf valt onder het Besluit Landbouw milieubeheer. Op het terrein staat ook een propaantank. Voor de melkveehouderij geldt een vaste minimale afstand van 100 meter en voor de propaantank een minimaal gewenste afstand van 50 meter. De werkelijke afstand bedraagt ongeveer 300 meter. Deze afstand is voldoende groot.

3. Kousweg 1

Op deze locatie is een rundveehouderij met een mestsilos en een propaantank gevestigd. Ook op deze locatie geldt een minimale vaste afstand van 100 meter voor de melkveehouderij en een minimaal gewenste afstand van 50 meter voor de propaantank. De werkelijke afstand bedraagt ongeveer 200 meter. Deze afstand is voldoende groot.

4. Kousweg 2

Op deze locatie is een rundveehouderij met een mestsilos en een propaantank gevestigd. Ook op deze locatie geldt een minimale vaste afstand van 100 meter voor de melkveehouderij en minimaal gewenste afstand van 50 meter voor de propaantank. De werkelijke afstand bedraagt ongeveer 300 meter. Deze afstand is voldoende groot.

5. Nieuwe situatie propaantanks

In de nieuwe planvorming is er ruimte om de bestaande propaantank en de nieuw te plaatsen propaantanks behorende bij de nieuwbouw, conform de gestelde regelgeving van veiligheidsafstanden in te passen.

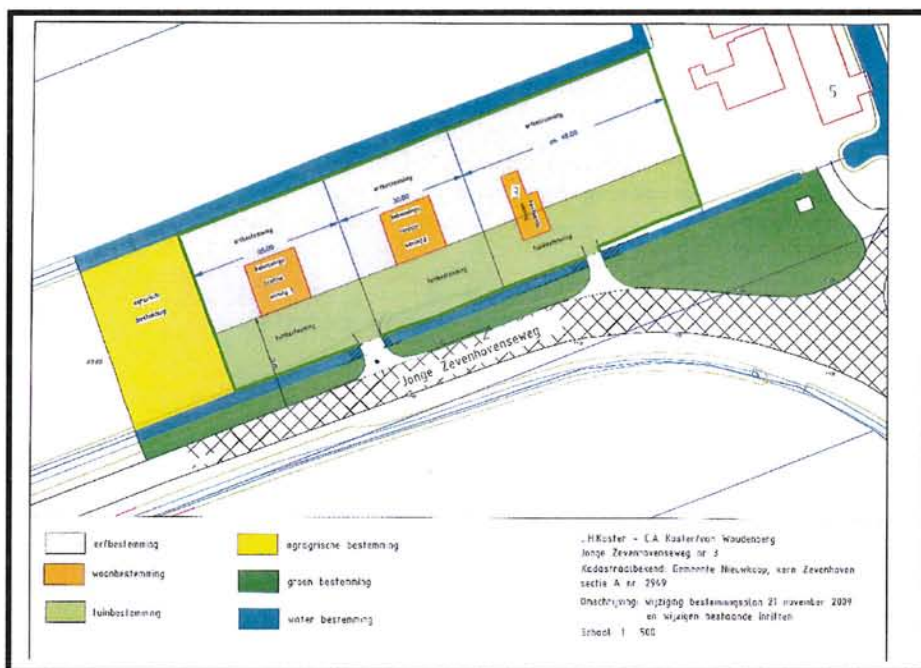
Conclusie van de Milieudienst West-Holland

Op 21 januari 2010 heeft de gemeente Nieuwkoop gevraagd om te adviseren over verzoek om op de Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven een tweetal woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning. Dit verzoek om planwijziging (artikel 3.6.1.a Wro) is door de milieudienst beoordeeld op de aspecten Bedrijven en Milieuzonering, Bodem, Geluid, Externe Veiligheid en Luchtkwaliteit.

Op 8 februari 2010 is het bij het verzoek behorende akoestisch onderzoek aangeleverd. Op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd, dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor zowel het realiseren van twee nieuwe woningen als voor het omzetten van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning.

Ten aanzien van het (her)plaatsen van een propaantank per woning is de conclusie dat volgens de tekening behorende bij het bouwplan er voldoende ruimte aanwezig is om de propaantanks te plaatsen en te voldoen aan de gestelde veiligheidsafstanden.

Zie ook bijlage Advies ruimtelijke plannen Milieudienst West-Holland.



6.6 Zonering en geur

Toelichting milieutechnische consequenties wijziging bestemmingsplan Jonge Zevenhovenseweg 3.

In het kader van zonering en geur is er onderzoek gedaan door de heer mr. F.W. van Dijk, verbonden aan A&S Advocaten te Wageningen. In hoeverre bestaan er vanuit milieutechnisch/juridisch oogpunt bezwaren tegen de plannen van de initiatiefnemer, gelet op de bestemming en het gebruik van het naastgelegen perceel aan de Jonge Zevenhovenseweg 5 (eigendom van de familie Pellegrom). *(Voor de gehele tekst zie bijlage)*

De volgende uitgangspunten zijn van belang. De bestaande woning Jonge Zevenhovenseweg 3 zal een bestemmingswijziging ondergaan, in die zin dat de huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd in een bestemming woondoeleinden. De huidige bestaande woning aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 zal worden gehandhaafd met deze gewijzigde bestemming. De afstand van de perceelsgrens tussen de percelen Jonge Zevenhovenseweg 3 en 5 en de thans aanwezige woning nummer 3 bedraagt meer dan dertig meter.

De gemeente stelt echter dat er, gelet op de thans nog wel aanwezige agrarische bestemming op nummer 5, rekening gehouden moet worden met milieu cirkels.

De gemeente stelt deze cirkel op 50 meter, te rekenen vanaf de perceelsgrens. Dientengevolge zou het door de initiatiefnemer, de familie Koster, voorgenomen plan niet, althans niet volledig, kunnen worden gerealiseerd. De vraag is of dit standpunt van de gemeente juist is. Er kan worden vastgesteld dat op het perceel nummer 5 de locatie in gebruik is gelijk een locatie met de bestemming woondoeleinden. Er worden dan ook geen agrarische bedrijfsactiviteiten die vergunningsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer uitgeoefend. Het bedrijf beschikt niet over een milieuvergunning voor het houden van dieren. Reeds daarom kan toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij niet aan de orde zijn, omdat bij deze toetsing enkel rekening wordt gehouden met bedrijven waarop het houden van dieren is vergund. Alleen dan is de Wet geurhinder en veehouderij een exclusief toetsingskader.

Op de eventuele vraag of de familie Pellegrom dan bij de gemeente planschade zou kunnen claimen omdat hun agrarische bestemming niet meer optimaal benut kan worden vanwege de aanwezigheid van burgerwoningen kan ik kort zijn. In het kader van de beoordeling van planschades is de vaste jurisprudentie van de Raad van State dat enkel die schade voor vergoeding in aanmerking komt indien die schade het gevolg is van concrete plannen in de bedrijfsvoering die ten gevolge van de wijziging van het plan niet kunnen worden uitgevoerd. Van dergelijke concrete bedrijfsplannen van de familie Pellegrom is niet gebleken

De conclusie dat er rekening gehouden moet worden gehouden met een afstand van 50 meter vanaf de perceelsgrens, is niet juist. Op basis van het huidige gebruik en het feit dat er geen milieuvergunning dan wel melding in het kader van een AMVB op het perceel rust, behoeft de gemeente geen rekening te houden met een milieucirkel.

Indien en voor zover op het perceel Jonge Zevenhovenseweg 5 agrarische activiteiten zouden worden ontplooid die leiden tot een verplichting een milieuvergunning aan te vragen dan wel een AMVB-melding te doen, zal rekening moeten worden gehouden met het huidige gebruik van de woning nummer 3 als burgerwoning.

Bij een melding als bedoeld in het Besluit landbouwmilieubeheer zal bovendien de afstand gemeten moeten worden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt. Ook dan zijn er geen belemmeringen.

Met betrekking tot planschade kan gesteld worden dat door het ontbreken van enig toekomstig perspectief en concrete plannen van de familie Pellegrom, hij door de wijziging van het bestemmingsplan aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 van agrarisch naar woondoeleinden geen schade lijdt.

Met betrekking tot de toetsing ten aanzien van zonering en geur kan er geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn om de planvorming te realiseren.

6.7 Waterparagraaf

6.7.1 Water

Op landelijk niveau hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen afspraken gemaakt over een goede afstemming tussen ruimtelijke ontwikkeling en de eisen die aan een robuust watersysteem worden gesteld; de zogenaamde "Watertoets". De Watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen.

Het kader voor de watertoets is het beleid uit provinciale waterhuishoudingplannen, waterbeheersplannen, stroomgebiedvisies en de Keur (een waterschapsverordening); ruimtelijke ontwikkelingen en werkzaamheden in watergangen en waterkeringen en hun beschermingszones moeten worden getoetst aan de Keur AGV. In het kader van de waterparagraaf/toets heeft I. Leth, planadviseur bij Waternet, de uitvoerende instantie van het waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV) goedkeuring verleend aan de waterparagraaf.

6.7.2 Verharding

Het plangebied betreft hier een kleinschalig ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van het oprichten van twee bouwkavels en de huidige bedrijfswoning krijgt de bestemming burgerwoning. In de huidige situatie is er een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij gevestigd met een bedrijfswoning. De Keur AGV eist dat nieuwe verharding (meer dan 1.000 vierkante meter) moet worden gecompenseerd door minimaal 10% van de toename in verhard oppervlak binnen het zelfde peilgebied in te richten als waterberging.

Het oppervlakte erfverharding in de huidige situatie bedraagt 1.400m², de totale bedrijfsoppervlakte is 2.643m², exclusief bedrijfswoning.

In de nieuwe planologische situatie blijft het oppervlakte verharding in het kader van erf bestemming gelijk of wordt minder dan de huidige situatie.

6.7.3 Demping van water

Algemeen gesteld is het dempen van water vergunningsplichtig. De plantekening laat zien dat de bestaande opritten niet worden gewijzigd. Er is dus geen sprake van demping van oppervlaktewater in het plangebied. Derhalve zijn er geen activiteiten die vergunningsplichtig zijn.

6.7.4 Waterkering

Een waterkering is een strook grond die het achterliggende land beschermt tegen inundatie. Het plangebied is gelegen in de polder Zevenhoven. Waterkeringen zijn niet in de nabijheid of directe omgeving van het plangebied gesitueerd.

6.7.5 Bouwmaterialen

Tijdens de bouw worden zoveel mogelijk duurzame, niet uitlogende materialen toegepast. Wanneer tijdens de bouw toch uitlogende materialen worden gebruikt, zullen tijdens de bouw maatregelen worden getroffen om afstroming naar het oppervlakte- en grondwater zo goed mogelijk te voorkomen.

6.7.6 Afvalwater

De woningen dienen aangesloten te worden op een door de gemeente goedgekeurde septic-tank of riolering.

6.7.7 Lozen hemelwater

Het hemelwater gaat geloosd worden op de sloot.

6.8 Archeologie

Met betrekking tot onderzoek naar cultuurhistorische informatie voor het plangebied, Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven, is door Raap Archeologisch Adviesbureau een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureau onderzoek.

Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd, de conclusie is overgenomen.
Met betrekking tot de aanbevelingen: indien de gemeente Nieuwkoop vervolgonderzoek noodzakelijk acht, is de initiatiefnemer bereid dit onderzoek uit te laten voeren, op voorwaarde dat de overige aspecten ten aanzien van de planologische wijzigingen akkoord bevonden zijn.

Conclusies en aanbevelingen.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen (paragraaf 1.3), kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen mogelijke archeologische waarden zullen worden verstoord.

Meer specifiek zijn de volgende bevindingen van belang:

- In de ondergrond van het plangebied bevindt zich een getij-inversierug die mogelijk in het Neolithicum goed bewoonbaar is geweest.
- Er zijn geen aanwijzingen dat het perceel recentelijk sterk is verstoord, zodat verwacht kan worden dat eventuele archeologische resten nog intact zijn.

Aanbevelingen:

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in het plangebied in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende fase, bestaande uit booronderzoek.

Doel van dit onderzoek is te bepalen in hoeverre de top van de afzettingen van de getij-inversierug bewoonbaar is geweest en het opsporen van aanwijzingen voor bewoning.

Wanneer geen aanwijzingen voor bewoning noch voor bewoonbaarheid wordt aangetroffen zal vervolgonderzoek niet nodig zijn. Is dit wel het geval, dan zal inventariserend veldonderzoek waarderende fase uitsluitel kunnen geven over de vraag of sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats.

7 Kabels en Leidingen

Met betrekking tot kabels en leidingen dient er voor de start van de bouw een aanvraag gedaan te worden bij de kliklijn of er ondergrondse kabels en/of leidingen door het perceel lopen.

8 Milieueffecten rapportage, m.e.r.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat een m.e.r moet worden uitgevoerd bij de voorbereiding er van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Doel is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van de plannen en besluiten. Met behulp van het Besluit milieueffectenrapportage (Besluit m.e.r) kan worden bepaald of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r. procedure moet worden doorlopen.

Conclusie:

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project niet wordt genoemd in de D-lijst is het opstellen van een (vormvrije) MER niet noodzakelijk.

9 Motivatie vrijstelling en conclusie

In deze Ruimtelijke Onderbouwing is de Provinciale Herziening Ruimte voor Ruimte samen met de herziening beursreglement en de verwijzing naar de briefwisseling van de gemeente Nieuwkoop aan de aanvrager de heer J.H. Koster, d.d. 20 mei 2008 kenmerk 08.0006414 en 19 augustus 2008, kenmerk 08.0010584 leidend voor de aanvraag van de bestemmingsplanwijziging, evenals de mail van 02-02-2011 van de heer T. van Vianen. Het beleid van de gemeente Nieuwkoop, neergelegd in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Liemeer" is er op gericht de intensieve veehouderij niet te laten uitbreiden in de gemeente en de voorkeur wordt uitgesproken voor krimp van de intensieve veehouderij. De intensieve veehouderij is niet grondgebonden. De huisvesting van de dieren vindt plaats in bedrijfsgebouwen.

De huidige wetgeving die van toepassing is op de intensieve veehouderij eist in de nabije toekomst verandering in de huisvesting van de dieren. Eveneens worden er andere eisen gesteld aan de eisen van uitstoot van ammoniak. Dit impliceert in de regel dat er schaalvergroting noodzakelijkerwijs in het kader van de bedrijfsvoering plaats gaat vinden. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om de agrarische bouwkaal te vergroten naar maximaal 2 hectare. Dit impliceert een grote mate van verstening in het buitengebied. Dit is tegenstrijdig aan de doelstelling, zoals beschreven in het bestemmingsplan, om het open karakter van het landschap te behouden en te accentueren.

De Provinciale regelgeving, de Herziening Ruimte voor Ruimte regeling in combinatie met de regeling Herziening Beursreglement biedt de mogelijkheid, wanneer een agrarisch ondernemer zijn intensieve veehouderij wil beëindigen, gebruik te maken van deze regelgevingen. De gemeente Nieuwkoop heeft in deze het instrument van de herziening beursreglement die van toepassing is op de aanvraag.

De doelstelling van de gemeente om de intensieve veehouderij niet te laten groeien of te bevorderen wordt door gebruik te maken van het instrumentarium de Provinciale Herziening Ruimte- voor Ruimte Regeling bewerkstelligd. De locatie en het huidige bestemmingsplan bieden de mogelijkheid om nog fors uit te breiden waardoor er meer verstening plaats vindt. Door gebruikmaking van deze regeling wordt deze verstening tegen gegaan en ten opzichte van de huidige bebouwing vindt er eveneens een vermindering van verstening plaats.

De voor het landschap typische lintbebouwing wordt in de planvorming gehandhaafd. Het open karakter van het landschap wordt niet aangetast en ten opzichte van de huidige bestemming zal deze verbeteren. Voor het landschap en het milieu is dit een positieve ontwikkeling ten opzichte van de huidige Agrarische bestemming met de aantekening intensieve veehouderij.

Algehele conclusie

De algehele conclusie is, dat het voor het landschap en het milieu een positieve ontwikkeling is als op de locatie Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven, met de bestemming Agrarische doeleinden en de aantekening intensieve veehouderij, deze bestemming wordt omgezet naar woondoeleinden, conform de Provinciale Ruimte voor Ruimte Regeling.

Dit betekent voor deze locatie dat de bedrijfsgebouwen worden geamoveerd, de huidige bedrijfswoning qua bestemming wordt omgezet naar burgerwoning en dat er twee bouwkavels worden gerealiseerd voor het oprichten van twee burgerwoningen en dat de bestaande toe-en afritten gehandhaafd blijven.

De bestemming woondoeleinden heeft geen verkeeraantrekkende werking in tegenstelling tot de huidige bestemming.

De milieutechnische consequenties bij de wijziging van het bestemmingsplan zijn uitgebreid aan de orde gekomen onder punt 6.6. zonering en geur en de algehele conclusie die hier uit voortvloeit, is dat de bestemmingsplanwijziging geen belemmeringen oplevert voor het naast gelegen perceel Jonge Zevenhovenseweg nummer 5, op basis van het huidige gebruik en het feit dat er geen milieuvergunning aanwezig is, dan wel melding in het kader van een AMVB op het perceel rust, behoeft de gemeente geen rekening te houden met een milieucirkel en de afstand van 50 meter van de perceelsgrens. Eveneens speelt de factor van mogelijke planschade in deze geen rol door het ontbreken van enig toekomstig perspectief en concrete plannen van de familie Pellegrom, lijdt de familie Pellegrom, door de wijziging van het bestemmingsplan aan de Jonge Zevenhovenseweg 3 van agrarisch naar woondoeleinden geen schade.

Resumerend

Resumerend is de algehele conclusie dat er geen belemmerende factoren aanwezig zijn om de Ruimte voor Ruimte Regeling optimaal toe te passen op de locatie Jonge Zevenhovenseweg 3 te Zevenhoven.

Bijlagen op CD ROM

Plantekening

Verkennend Bodemonderzoek

Verkennend archeologisch onderzoek

Quikscan Flora en Fauna

Beursmodel gemeente Nieuwkoop

Herziening Regeling Ruimte voor Ruimte, na evaluatie

Herziening Beursreglement

Verhandeling A&S advocaten

Milieudienst West Holland Advies

Brieven van de gemeente Nieuwkoop:

d.d.20 mei 2008 kenmerk 08.0006414

d.d. 19 augustus 2008 kenmerk 08.0010584 met bijlage Formulier 1 Deelname aan de beurs voor het verhandelen van bouwrechten..

Formulier 2 Deelname aan de beurs voor het verhandelen van bouwrechten