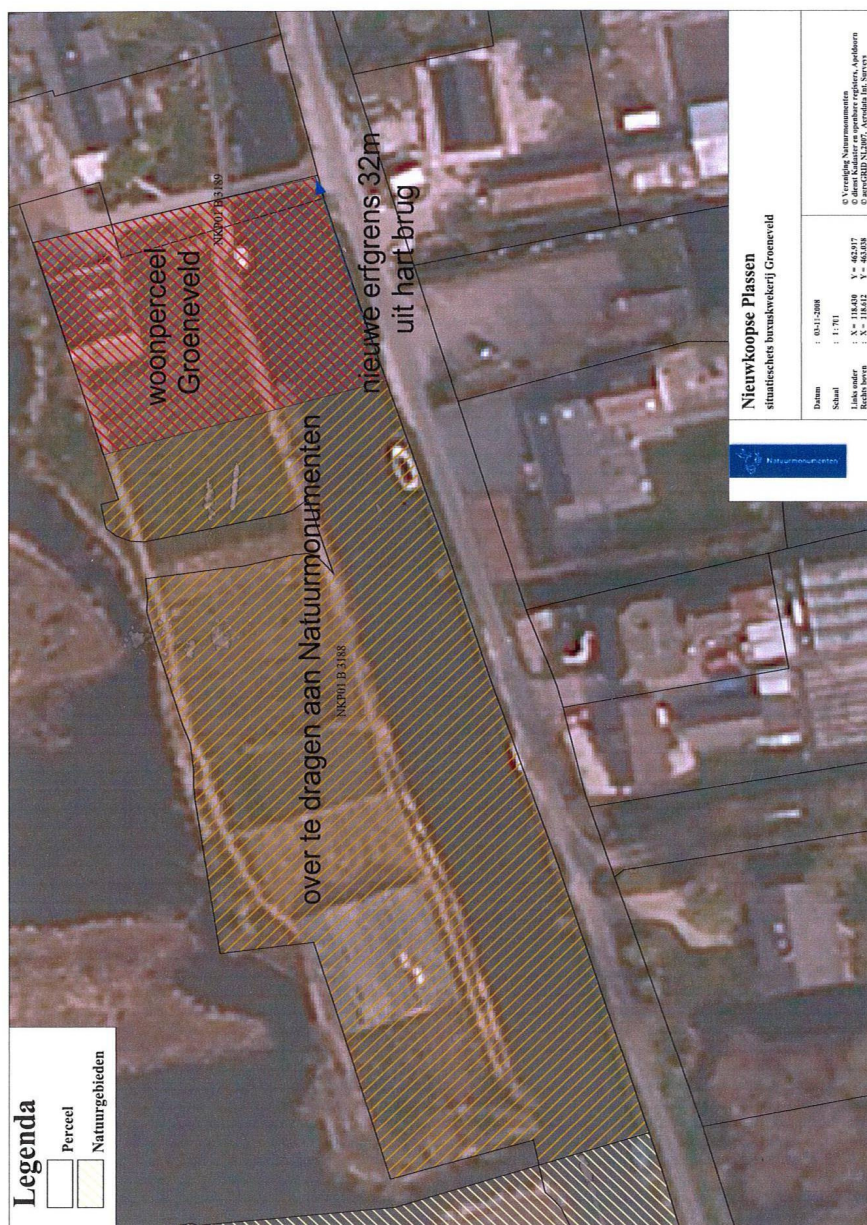


Ruimtelijke onderbouwing

Verbouw Bosschuur tot Woonhuis Hollandse kade te Woerdense verlaat



Opdrachtgever: Familie H. Groeneveld

Werknummer: 08002

dd: 23 oktober 2010

1) Inleiding:

Het in voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen project omvat het verbouwen van een bollenschuur naar een woonhuis aan de Hollandse kade, naast nummer 6, te Woerdense verlaat .

Het voornemen is om de huidige bollenschuur om te bouwen en uit te breiden tot een woonhuis met een inhoud van 650 m³. Om een en ander te realiseren dient de bestaande buxuskwekerij inclusief kassen bebouwing te worden opgeheven en te worden overgedragen aan natuurmonumenten. Deze overeenkomst is inmiddels tot stand gekomen.

Deze ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van de aanvraag voor een reguliere bouwvergunning. De voorgenomen wijziging is in strijd met het huidige vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop (Oud) 5^e herziening". Om de bouwvergunning te verkrijgen is een ontheffing doormiddel van een projectbesluit nodig (ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening). Het projectbesluit zal zelf niet tot een gewijzigde bestemming leiden. Het daadwerkelijk wijzigen van het bestemmingsplan zal bij de integrale herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden.

In deze versie van de ruimtelijke onderbouwing zijn de reacties van de waterbeheerder, Het Hoogheemraadschap van Rijnland, de VROM-inspectie, de Milieudienst West-Holland, de reactie van Provincie Zuid-Holland en de aangepaste bijdrage van Natuurmonumenten met betrekking tot het aspect Flora en Fauna op de versie van 26-06-2010 opgenomen.

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt: Na deze inleiding (1) wordt ingegaan op de omschrijving van het project (2) Daarna volgt een beschrijving van het voorgenomen plan met daarin opgenomen het geldende en toekomstige beleid(3) Vervolgens een ruimtelijke onderbouwing van het project (4) Daarna volgen de milieuaspecten welke onder andere zijn beschreven door Natuurmonumenten(5) gevolgd door de eventuele belemmeringen (6). In daaropvolgende hoofdstuk (7) wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Als laatste volgt de eindconclusie (8).

2) Omschrijving van het project:

Historie:

De huidige bebouwing is gelegen aan de Hollandse kade, naast nummer 6, te Woerdense verlaat. Het betreft hier een bollenschuur welke gelegen is, bij een in functie zijnde buxuswkerij. Voor de ligging van het object verwijs ik u naar (bijlage 1) de tekening 08002-BA-01. Hieruit kunt u herleiden dat de huidige buxuswkerij aan de noord- en westzijde aansluit op het natuurgebied, de Nieuwkoopse plassen. Aan de zuid- en oostzijde sluit het perceel aan op de Hollandse kade waar zich meerdere woningen bevinden. Op de foto welke op het voorblad is weergegeven is de toekomstige verdeling van het perceel tussen Natuurmonumenten en het perceel van de heer Groeneveld weergegeven.

Ruimtelijk:

De huidige bollenschuur is in het verleden dusdanig gerealiseerd dat het binnen het landelijke beeld van het natuurgebied de Nieuwkoopse plassen valt. De bollenschuur is in verleden zodanig gebouwd dat het volledig is geïsoleerd, conform de toen geldende voorschriften van het bouwbesluit voor woningbouw. Zoals in de inleiding beschreven betreft dit project het verbouwen van de bollenschuur tot woonhuis. Het betreft een functiewijziging. De huidige bebouwing blijft gehandhaafd maar wordt uitgebreid met circa 250 m³. Het beeld van de bebouwing is modern maar natuurlijk opgezet. De aanbouw wordt voorzien van een rieten kap wat goed aansluit op het riet van de Nieuwkoopse plassen.

Voor de afmetingen, uiterlijk vorm en technische gegevens van de verbouwing tot woonhuis verwijs ik u naar de tekening 08002-BA-02.

De ontsluiting vanaf het terrein, het parkeren (op eigen terrein) en de landschappelijke inpassing blijven ongewijzigd en zijn weergegeven op tekening 08002-BA-01.

Wel dient aangegeven te worden dat er een reconstructie van de Hollandse kade is vastgesteld en inmiddels is afgerond. De Hollandse kade is nu een weg welke alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk is.

Functioneel:

Na de verbouwing zal de functie van bollenschuur gewijzigd zijn in een woonhuis met een inhoud van 650 m³. Het perceel zal worden verkleind zoals aangegeven op de bijlagen.

Initiatiefnemer:

De initiatiefnemer is de heer H. Groeneveld. Het initiatief is in nauw overleg met de gemeente Nieuwkoop en natuurmonumenten tot stand gekomen.

3) Voorgenomen plan, huidig beleid en toekomstig beleid:

Voorgenomen plan:

Het voornemen is om ter plaatse van het plangebied de huidige bollenschuur uit te breiden met 250 m³ naar 650 m³ en de huidige functie bedrijven/agrarisch te wijzigen in de functie wonen. Hiervoor zal de huidige buxuskwekerij en kasbebouwing worden overgedragen aan Natuurmonumenten.

Natuurmonumenten zal de huidige buxuskwekerij omvormen naar Natuurgebied. Na deze omvorming zal het natuurlijk karakter binnen het Nieuwkoopse plassen gebied worden versterkt. Vrije uitzichten vanaf de Hollandse kade op het natuurgebied zullen worden uitgebreid door het opheffen van de buxuskwekerij en de daarbij behorende kasbebouwing.

Huidig beleid:

Rijksbeleid:

Nota Ruimte 'ruimte voor ontwikkeling'

De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking getreden. In de Nota ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020 tot 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies op relatief beperkt oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen.

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden tot een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging voor veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie"

Voor de verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Deze bundeling bevat veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied.

Het economisch draagvlak en vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om daarin verlichting aan te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

Groene hart beleid

De overheid wil het Groene Hart in de toekomst verder ontwikkelen als een gebied voor 'rust, ruimte en groen' en daarbij een goede balans bewaren met landbouw en veeteelt. De rijksoverheid, provincies, gemeenten, hoogheemraadschappen en belangenorganisaties werken samen om dit doel te bereiken. Het ministerie van VROM heeft een regierol. Het ministerie geeft in documenten als de Nota Ruimte de toekomstige ontwikkelingsrichting voor het Groene Hart aan.

In hoofdstuk 5 (milieuaspecten) wordt ingegaan op de effecten van de omvorming van de buxuskwekerij tot natuurgebied. Hierin staat beschreven dat het omvormen van het terrein bijdraagt aan de flora en fauna en dat de belasting van de directe omgeving met bemeste stoffen en vergiften omlaag gaan. Daarnaast wordt het gebied uitgebreid met rust, ruimte en groen doordat het bedrijf wordt stopgezet en een groot deel van het huidige perceel wordt overgedragen aan Natuurmonumenten. Een en ander sluit goed aan op het Groene hart beleid.

Vooroverleg reactie ministerie van VROM

op 23 september 2010 heeft het ministerie van VROM zijn reactie gegeven op grond van artikel 5.1,1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het projectbesluit "Hollandse kade naast nr. 6 te Woerdense Verlaat". De reactie is gebaseerd op de ruimtelijke onderbouwing van 26 mei 2010.

De reactie luidt dat het in dit document beschreven plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB. Voor de volledige reactie van het ministerie van VROM verwijs ik u naar bijlage 9.

Vooroverleg reactie Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 30 augustus 2010 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn reactie gegeven op de watertoets voor de Hollandse kade naast nr. 6 te Woerdense Verlaat. Op het genoemde plan geeft het hoogheemraadschap een positief wateradvies. Wel wijzen zij erop dat voor aanpassing van de waterhuishouding op grond van Rijnlands Keur en in sommige gevallen op grond van de Wet Verontreiniging oppervlaktewateren. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het besluit Bodemkwaliteit worden gemeld. Indien bovengenoemde aan de orde zal komen dan is de heer Groeneveld voornemens op hiervoor de benodigde vergunningen aan te vragen. Op dit moment is dit niet aan de orde. Voor de volledige reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland verwijs ik u naar bijlage 10.

Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Oost

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 12 november 2003 het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 vastgesteld. De planperiode van dit streekplan loopt vanaf de vaststelling in Provinciale Staten 12 november 2003 tot 1 januari 2015. Op 28 juni 2006 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost, reparatie bebouwingscontouren met omliggende gebied vastgesteld.

Het streekplangebied Zuid-Holland Oost is een belangrijke schakel in de ruimtelijke hoofdstructuur van de Deltametropool. Terwijl het stedelijk netwerk van de Noord- en Zuidvleugel zich verder verdicht, zorgt Zuid-Holland Oost voor een groene contramal met rust en openheid als kenmerkende kwaliteiten. De agrarische sector heeft in de loop der jaren de huidige vorm aan het landschap gegeven en is nu nog een belangrijke economische drager in het gebied. Dat laat onverlet dat de kwaliteit van het gebied onder druk staat. Het provinciebestuur kiest in dit verband voor een ruimtelijk beleid gericht op ontwikkeling en bescherming. Ontwikkeling van vitaliteit van stad en land, leefbaarheid en aantrekkelijkheid. Bescherming van gebiedseigen functies en waarden waaronder landschappelijke kwaliteit en natuur. Terughoudendheid met verdere verstedelijking is hierbij het parool. Dit betekent dat er in het streekplangebied duidelijke grenzen worden getrokken tussen het stedelijk en het landelijk gebied.

Het perceel is gelegen in het gebied met de aanduidingen "Natuurgebied" en "Gebied met (inter)nationale natuurbescherming". Het voorgenomen bouwplan heeft een positieve bijdrage aan de natuurontwikkeling aangezien een groot deel van het perceel wordt overgedragen aan Natuurmonumenten. De omvorming zal bijdragen aan de populatie van onder andere de rietzanger welke zich zullen gaan vestigen in de randen van het omgevormde perceel. Bovendien zal door de omvorming de belasting van de directe omgeving met bemeste stoffen en vergiften omlaag gaan. In hoofdstuk 5 (Milieuaspecten) wordt verder ingegaan op de positieve bijdrage van de omvorming aan het natuurgebied.

Nota Ruimte voor Ruimte

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 17 september 2003 de '[Nota Ruimte voor Ruimte](#)' in Zuid-Holland' (gewijzigd) vastgesteld. Deze regeling draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Na een evaluatie is in het najaar van 2005 de regeling herzien en opnieuw vastgesteld. De Nota van Beantwoording beschrijft de reacties op de herziene regeling en de verwerking ervan.

De nieuwe regeling beoogt de sloop van voormalige agrarische, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw te bevorderen. Deze bouwwerken beperken de gewenste landschappelijke kwaliteit in het landelijke gebied. In ruil voor het slopen van de bedrijfsgebouwen mogen vervolgens op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd. In de regeling staat beschreven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden de provincie medewerking verleent aan de toepassing van Ruimte voor Ruimte. Belangrijk uitgangspunt van de regeling is de mogelijkheid provinciale planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van de woningen in of aansluitend aan een woonkern. Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk een of meer vervangende woningen toe te staan op een bouwperceel waarop een bepaald minimum aan opstallen is gesloopt.

De gemeente Nieuwkoop kent de Ruimte voor Ruimte regeling eveneens. In de regeling van de gemeente Nieuwkoop zijn de randvoorwaarden beschreven waaraan voldaan moet worden. Onder Gemeentelijk beleid wordt hier verder op ingegaan.

Vooroverleg reactie Provincie Zuid-Holland

op 22 september 2010 heeft de Provincie Zuid-Holland zijn reactie gegeven op grond van artikel 5,1,1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het projectbesluit "Hollandse kade naast nr. 6 te Woerdense Verlaat". De reactie is gebaseerd op de ruimtelijke onderbouwing van 26 mei 2010.

De Provincie geeft in zijn reactie aan dat voorontwerpbestemmingsplan getoetst is aan het provinciale beoordelingskader welke is vastgesteld in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. De toets van de provincie geeft aan dat het plan conform dit beleid is. Voor de volledige reactie van de Provincie Zuid-Holland verwijs ik u naar bijlage 11.

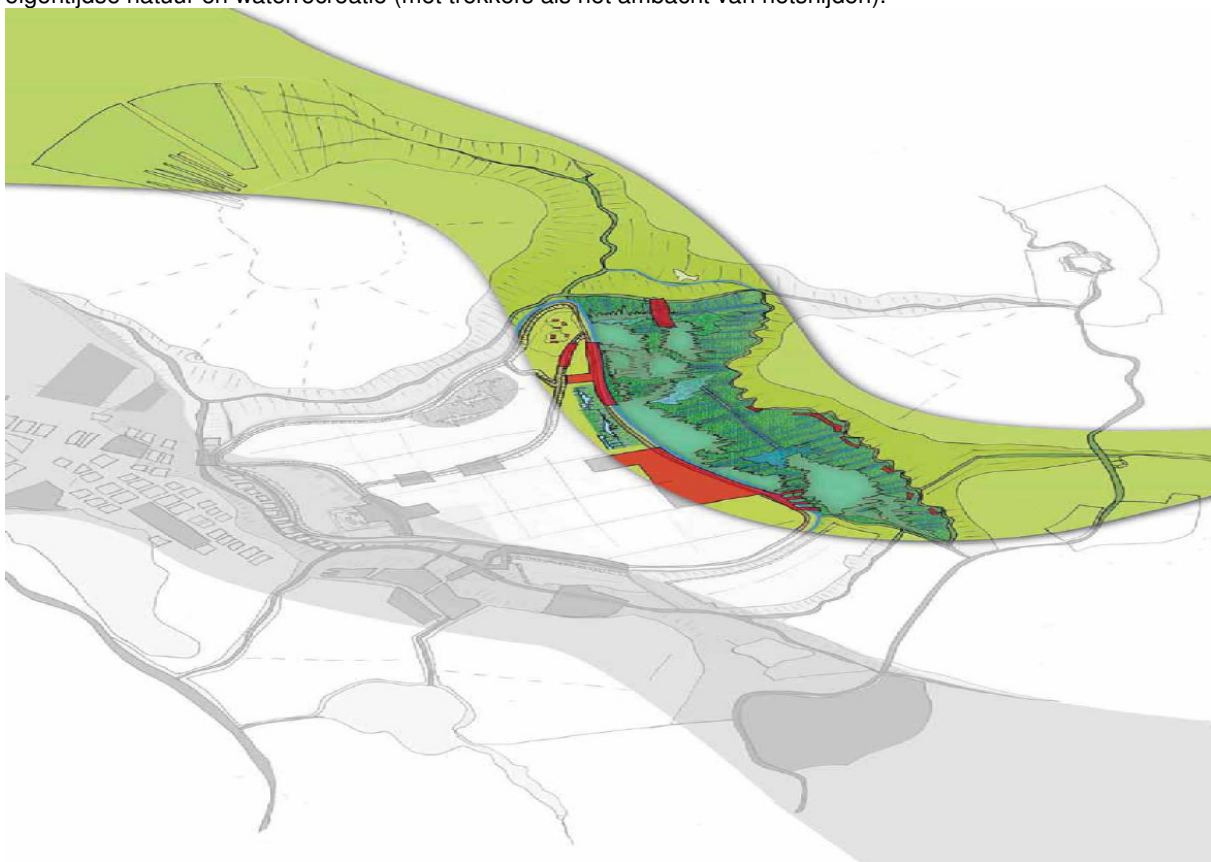
Gemeentelijk beleid:

Structuurvisie Nieuwkoop 2040

De structuurvisie schetst een wenselijke toekomst tot het jaar 2040 en helpt zo om een heldere koers te bepalen. Het onderdeel visie beschrijft de visie met een typering van de gemeente Nieuwkoop van vandaag, met het definiëren van de toekomstkansen en een beschrijving van hoe de gemeente er in 2040 uit zal zien. Dit gebeurt aan de hand van drie logische deelgebieden. Het plangebied behoort tot "zuidelijk deelgebied Nieuwkoopse plassen"

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

De Nieuwkoopse Plassen zijn in 2040 een natuurgebied van formaat waar ook sommige passende vormen van extensieve recreatie plaatsvinden. Hier kun je de Natte As door Nederland van heel dichtbij meemaken. De dorpen Nieuwkoop en Noorden hebben zich helemaal gericht op 'groenblauwe' thema's. Van hieruit kun je kennismaken met het oude landschap zoals de 'meesters van het licht' uit de Haagsche School dat schilderden. En tegelijk zijn deze dorpen de uitvalsbasis voor allerlei vormen van eigentijdse natuur en waterrecreatie (met trekkers als het ambacht van rietsnijden).



Nieuwkoop en Noorden liggen op de grens van de hier beschreven gebieden en het centrale middengebied van de droogmakerijen. Omdat ze letterlijk tegen de Nieuwkoopse Plassen aanliggen worden deze dorpen gerekend tot dit deelgebied net als Noordse Dorp, Woerdense Verlaat en De Meije. Het gebied rond Noorden en Woerdense Verlaat leent zich voor extensieve vormen van recreatie en toerisme (bijvoorbeeld hengelsport).

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

Het perceel valt precies binnen het boven beschreven gebied en zal na de omvorming zich goed verhouden tot de beschreven Structuurvisie Nieuwkoop 2040. Zo zal de voorwaarde dat de natuur niet verstoord wordt, worden versterkt doordat het grootste deel van het perceel wordt overgedragen aan Natuurmonumenten. Aquatische habitats zullen profiteren van de omvorming. Een ander is verder beschreven in hoofdstuk 5.

Ruimte voor Ruimte regeling

De gemeente Nieuwkoop kent de Ruimte voor Ruimteregeling. De Ruimte voor Ruimteregeling houdt in dat iedere 5000m² gesloopt 'oud glas' of 1000m² 'steen' de mogelijkheid kan bieden om één compensatiewoning of burgerwoning te bouwen. De compensatiewoning kan ter plekke gebouwd worden of op een andere locatie. Compensatiewoningen moeten zoveel mogelijk geconcentreerd worden in of nabij een woonkern. Daarbij moet zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij bestaande bebouwing (zoals linten en bebouwingsclusters).

Weliswaar voldoet de aanvrager niet volledig aan de inhoud van de Ruimte voor Ruimteregeling van de gemeente en is de woning niet uitsluitend gekoppeld aan het opruimen van "glas" of "steen" en het stoppen van een bedrijf, maar er is wel een parallel te vinden. De aanvrager levert in dit plan namelijk gedeeltelijk "glas" in en stopt met zijn bedrijf. Daarnaast levert de aanvrager grond aan Natuurmonumenten zodat het natuurgebied uitgebreid kan worden.

Vigerend bestemmingsplan

Binnen het huidige bestemmingsplan, Landelijk Gebied Nieuwkoop (Oud) 5^e herziening, past het vrijstaande woonhuis niet. Op de plankaart van de gemeente Nieuwkoop staat aangegeven dat het perceel de bestemming Agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden zonder dienstwoning heeft.

Echter de locatie is uit de herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop" gelaten, omdat de kwekerij in overleg met onder andere de Provincie en Natuurmonumenten zou worden gesaneerd. (Een zogenaamde IOP locatie) Het feit dat er in eerdere fase al reeds een gezamenlijke intentie was om te saneren op deze locatie samen met de ruimtelijke winst voor natuurontwikkeling zijn overtuigende argumenten om het toevoegen van een woonfunctie te rechtvaardigen. De overeenkomst met Natuurmonumenten is inmiddels getekend.

Naast de omzetting van functie (bollenschuur naar woonhuis) bevat het bouwplan ook een vergroting van het gebouw tot 650 m³. De nieuwe inhoud past binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied waar een maximale inhoud van 650 m³ is vastgesteld. Aangezien in de komende jaren een reguliere aanpassing van het bestemmingsplan wordt doorgevoerd (bestemming naar Wonen) is het gerechtvaardigd om de inhoud van het gebouw naar de maximale inhoud van 650 m³ uit te breiden.

Toekomstig beleid gemeente

In de komende jaren wordt er een reguliere aanpassing van het bestemmingsplan doorgevoerd waarin het voornemen is om de bestemming bedrijven / agrarisch om te zetten naar wonen.

Het voorgenomen plan betreft dan ook een voorloper op deze bestemmingsplanwijziging.

Het project past geheel binnen de nieuwe bestemming. Een woonhuis met een landelijk aanzicht, welke zal worden uitgebreid, binnen een natuurlijke omgeving tot een maximum inhoud van 650 m³.

Voor de inrichting van het terrein alsmede de technische gegevens van de te verbouwen bollenschuur tot woonhuis verwijs ik u naar de tekeningen 08002-BA-01 en 08002-BA-02.

4) Ruimtelijke onderbouwing:

Planologische onderbouwing:

De huidige bollenschuur past geheel binnen de richtlijnen van het huidige vigerende bestemmingsplan. De omzetting naar woonfunctie en het uitbreiden van het gebouw tot 650 m³ past niet binnen het huidige bestemmingsplan maar wel binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied. Zoals in het voorgaande hoofdstuk beschreven is deze locatie uit de herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Nieuwkoop" gelaten, omdat de kwekerij in overleg met onder andere de Provincie en Natuurmonumenten zou worden gesaneerd. Het feit dat er in eerdere fase al reeds een gezamenlijke intentie was om te saneren op deze locatie samen met de ruimtelijke winst voor natuurontwikkeling zijn overtuigende argumenten om het toevoegen van een woonfunctie te rechtvaardigen. Het uitbreiden van het gebouw naar 650 m³ past volledig binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied en zou feitelijk evenredig op deze locatie kunnen worden doorgevoerd.

Ruimtelijke gevolgen:

De ontsluiting vanaf het terrein zal niet wijzigen. Het parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Op landschappelijk gebied zal er een verbetering plaats vinden aangezien de huidige buxenkwekerij wordt afgestoten aan Natuurmonumenten en de huidige glasbouw opstallen zal worden gesaneerd. De buxuskwekerij zal worden gewijzigd in een natuurgebied. Cultuurhistorisch zijn er voor zover geen gegevens bekend welke de bestemmingswijziging in de weg kunnen staan.

5) Milieuaspecten:

Bedrijven en Milieuzonering, Bodem, Externe Veiligheid, Geluid en Luchtkwaliteit:

De milieudienst West-Holland heeft het huidige perceel op 4 mei 2010 reeds beoordeeld op de bovengenoemde aspecten. Op basis van het voorgenomen plan concluderen zij dat er geen belemmeringen waren voor het realiseren van het plan. Wel hebben achtte zij noodzakelijk dat (door het wijzigen van de bedrijfsmatige functie naar een (gevoeligere) woonfunctie) het bodemonderzoek uit 1998 geactualiseerd zou moeten worden. In bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing van 26 mei 2010 is het geactualiseerde bodemonderzoek toegevoegd. Dit bodemonderzoek is inmiddels ook door de milieudienst beoordeeld. De reactie over dit bodemonderzoek is hieronder weergegeven.

Beoordeling bodemonderzoek Milieudienst West-Holland

op 17 juni 2010 heeft de Milieudienst West-Holland zijn reactie gegeven op het verkennend bodemonderzoek, Grondslag B.V., kenmerk 3895 d.d. 27 mei 2010. De conclusie van deze beoordeling is dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik, wonen met tuin. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn geen belemmeringen aanwezig voor zowel de bestemmings wijziging als het verlenen van de bouwvergunning. Voor de volledige reactie (alle aspecten, inclusief het bodemonderzoek) van de Milieudienst West-Holland verwijst ik u naar bijlage 8.

Flora en Fauna:

Natuurmonumenten heeft het voorgenomen plan onderworpen aan de Habitattoets Natura 2000. De opmerkingen vanuit de gemeente op het stuk welke in het rapport van 26 mei is opgenomen zijn in deze onderbouwing verwerkt.

Hieronder is aangepaste tekst van Natuurmonumenten weergegeven.

Het natuurgebied Nieuwkoopse Plassen en De Haak is sinds mei 2003 aangemeld als Speciale Beschermingszone onder de Europese habitatrichtlijn. De Nieuwkoopse plassen zijn sinds 1997 aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Europese vogelrichtlijn. Alle habitatrichtlijn gebieden vormen tezamen met alle vogelrichtlijngebieden het Europese Natura 2000 netwerk. Op dit moment wordt door de Provincie Zuid Holland gewerkt aan de beheerplannen voor het gebied Nieuwkoopse plassen en de Haak. De definitieve aanwijzing van het gebied als Natura 2000 gebied zal naar verwachting in de loop van 2010 plaats vinden.

In het gebied bevindt zich een buxuskwekerij van de familie Groeneveld ter plaatse van Hollandse kade 6 te Woerdense Verlaat. De locatie bevindt zich binnen de begrenzing van het Natura 2000 gebied. De locatie bestaat uit een gedeelte tuinbouwgrond met de buxuskwekerij, en een bestaande schuur. Er zijn vervolgplannen om het deel tuinbouwgrond om te vormen naar natuur, en de schuur een woonbestemming te geven.

De ligging van de locatie is weergegeven op bijlage 1.

Doel

Doordat de ligging van de planlocatie binnen het Natura 2000 gebied is, is het van belang te toetsen of de omvorming van de huidige functie naar de toekomstige functies, met alle daarbij behorende werkzaamheden, conflicteren met de waarden waarvoor het gebied is aangewezen.

In onderstaande tabellen worden alle relevante instandhoudingdoelstellingen van het gebied samengevat.

Habitattypen

Code	Habitatype	Type doelstelling
H3140	Kranswierwateren	Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit
H3150	Meren met Krabbenscheer	Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit
H4010B	Vochtige heide	Uitbreiding oppervlakte en behoud kwaliteit
H6410	Blauwgrasland	Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit
H7140A	Trilveen	Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit
H7140B	Veenmosrietland	Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit
H7210	Galigaanmoeras	Behoud oppervlakte en kwaliteit
H91D0	Hoogveenbos	Behoud oppervlakte en kwaliteit

Soorten

Code	soort	Type doelstelling
------	-------	-------------------

Habitatrichtlijn		
H1082	Gestreepte waterroofkever	Uitbreiding omvang en verbetering kwaliteit leefgebied voor uitbreiding populatie
H1134	Bittervoorn	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied voor behoud populatie
H1149	Kleine modderkruiper	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied voor behoud populatie
H1318	Meervleermuis	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied voor behoud populatie
H1340	Noordse woelmuis	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied voor behoud populatie
H1903	Groenknolorchis	Behoud verspreiding, omvang en kwaliteit biotoop voor behoud populatie
H4056	Platte schijfhoorn	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied voor behoud populatie
Vogelrichtlijn: broedvogels		
A021	Roerdomp	Uitbreiding omvang en verbetering kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 6 paren
A022	Woudaap	Uitbreiding omvang en verbetering kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 5 paren
A029	Purperreiger	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 120 paren
A176	Zwartkopmeeuw	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 9 paren
A197	Zwarte stern	Uitbreiding omvang en verbetering kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 100 paren
A292	Snor	Uitbreiding omvang en verbetering kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 50 paren
A295	Rietzanger	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 340 paren
A298	Grote karekiet	Uitbreiding omvang en verbetering kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 5 paren
Vogelrichtlijn: niet-broedvogels		
A027	Grote zilverreiger	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van gemiddeld 60 vogels (seizoensmaximum)
A041	Kolgans	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van gemiddeld 3.000 vogels (seizoensmaximum)
A050	Smient	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van gemiddeld 3.500 vogels (seizoensmaximum)
A051	Krakeend	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van gemiddeld 90 vogels (seizoensmaximum)

Beschrijving plan en werkzaamheden

Het plangebied betreft een tuinderij (buxuskwekerij) met schuur, een en ander zoals in bijlage 2 is aangegeven.

In de nieuwe situatie wordt in totaal een groot gedeelte tuingrond omgevormd naar natuur door het afgraven van de bemeste bovenlaag (tuinaarde).

De (asbesthoudende) beschoeiing langs de tuinderij zal worden verwijderd. De nieuw ontstane natuur oppervlakte zal in maaibeheer worden genomen, dat wil zeggen dat jaarlijks de vegetatie wordt gemaaid en afgevoerd.

Op termijn is de verwachting dat zich een vegetatie van het type dotterbloemhooiland zal ontwikkelen met rietrijke randen. Soorten die zich zullen kunnen vestigen zijn o.a.: echte Koekoeksbloem, Rietorchis, Grote Ratelaar, Kruipe Boterbloem.

Het deel van het plangebied waar zich de schuur bevindt zal in de toekomst een woonbestemming krijgen met een perceeloppervlak zoals op bijlage 1 aangegeven. Ter plaatse van de schuur kan dus een nieuwe woning worden gebouwd, de inhoud van de woning mag maximaal 650 m³ bedragen. Tussen het toekomstige woonperceel en het toekomstige natuurperceel zal een sloot worden gegraven om een duurzame scheiding te realiseren.

Effecten op habitattypen en –soorten

In de directe omgeving van het plangebied komen de volgende habitattypen en –soorten voor:

- H3150, H3140
- H1134, H1149, H1318
- A029, A292, A295, A027, A050, A051.

Negatieve effecten van de planontwikkeling op de genoemde habitattypen en soorten zijn niet te verwachten. In tegenstelling, de omvorming van een deel van het terrein tot natuur zal zelfs bij kunnen dragen aan rietzanger A295, door het vormen van nieuw habitat voor deze soort aan de randen van dit perceel.

Bovendien zal door de omvorming in de toekomst de belasting van de directe omgeving met bemestende stoffen en vergiften omlaag gaan. Dat draagt in het algemeen bij aan de Natura 2000 doelstellingen. Hier profiteren de aquatische habitats H3150, H3140 ook van.

Het verbouwen van de schuur tot woonhuis zal waarschijnlijk ook geen invloed hebben op Natura 2000 soorten of – habitats. Ervan uitgaande dat de woning op het riool wordt aangesloten en afvalwater niet in het oppervlakte water komt.

De activiteiten van bewoning hebben verder geen invloed op versstoringsgevoelige (vogel) soorten omdat die niet voorkomen in de directe nabijheid van het toekomstige woonhuis. Er is mogelijk enige invloed op H1318 door extra uitstraling van licht 's nachts. Echter in achtnemend dat dit gebeurt op een plek waar in de buurt al veel gebouwen staan die licht emitteren is niet de verwachting dat dit effect groot genoeg is om hiervoor het project geen doorgang te laten vinden. Kortom een significant effect wordt niet verwacht.

Wel zal met de uitvoering van werkzaamheden rekening moeten worden gehouden om negatieve effecten te vermijden. Zo zullen sloop en bouw werkzaamheden (met name lawaai producerende activiteiten als slopen en heien etc.) plaats dienen te vinden buiten het broedseizoen, dus buiten de periode van 15 maart tot en met 15 juli.

Conclusie

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de periode van het broedseizoen is geen negatief effect te verwachten op Natura 2000 habitats en/of –soorten. In tegenstelling daartoe is het juist zo dat het plan in het algemeen positief zal bijdragen aan de Natura 2000 doelstellingen.

Archeologie:

Op de Provinciale Archeologische Waardenkaart van het Provincie Zuid-Holland staat aangegeven dat het perceel een kleine kans heeft op archeologische sporen. In de Erfgoedverordening van de gemeente Nieuwkoop staat in artikel 25 aangegeven of er wel of niet een archeologisch rapport opgesteld dient te worden. Aangezien de kans op archeologische sporen klein is, is er volgens de Erfgoedverordening geen verder archeologisch onderzoek nodig.

6) Belemmeringen project:

Kabels en leidingen:

Er zullen geen wijzigingen optreden voor wat betreft kabels en leidingen. De aansluitingen welke voor de woonfunctie benodigd zijn, zijn reeds aanwezig. Nieuwe aansluitingen zullen niet benodigd zijn.

Privaatrecht:

Er zal niet gebouwd worden op andermans grond, belemmeringen qua uitzicht enzovoort zijn nauwelijks aan de orde. De huidige bebouwing blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid aan de westzijde (niet zichtzijde). De uitbreiding aan deze zijde zal voor de omliggende percelen niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Daarin tegen zal het saneren van de huidige glasbebouwing en het omzetten van de buxuswekerij tot natuurgebied het uitzicht voor de percelen welke aan de zuidzijde zijn gelegen verbeteren. Een vrij uitzicht op het natuurgebied wordt namelijk gerealiseerd.

7) Economische uitvoerbaarheid:

Planschade:

De opdrachtgever zal een planschade overeenkomst met de gemeente sluiten zodat de gemeente niet aansprakelijk zal zijn voor eventuele schade.

Resultaten overleg met andere overheden en instanties:

Met natuurmonumenten is inmiddels overeenstemming bereikt voor wat betreft het afstoten van de buxuswekerij aan natuurmonumenten.

Overleg met overige instanties heeft niet plaatsgevonden en zal ook niet plaatsvinden aangezien er maar geringe bebouwingswijzigingen zullen optreden. Zie ook bijlage 7.

8) Eindconclusie:

Het voorgenomen plan sluit aan bij het rijk-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is een voorloper op de toekomstige bestemmingsplan wijziging (naar wonen in het buitengebied) voor deze locatie. De overeenkomst welke onderdeel is om de bestemmingsplanwijziging te rechtvaardigen (overdragen buxuskwekerij aan Natuurmonumenten) is inmiddels gesloten.

Op basis van het geen in deze onderbouwing is beschreven en de reeds ondertekende overeenkomst is ontheffing van het huidige bestemmingsplan (agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden zonder dienstwoning) doormiddel van een projectbesluit gerechtvaardigd.

Bijlagen:

- Bijlage 1: tekening 08002-BA-01
- Bijlage 2: tekening 08002-BA-02
- Bijlage 3: tekening 08002-BA-03
- Bijlage 4: koopcontract 21 april 2009
- Bijlage 5: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: foto's bestaande bebouwing en kwekerij
- Bijlage 7: verklaring gemeente Nieuwkoop.
- Bijlage 8: advies milieudienst West-Holland.
- Bijlage 9: reactie ministerie van VROM.
- Bijlage 10: reactie hoogheemraadschap van Rijnland.
- Bijlage 11: reactie Provincie Zuid-Holland

Bijlage 1:

Tekening 08002-BA-01

Deze bijlage is apart bijgevoegd.

Bijlage 2:

Tekening 08002-BA-02

Deze bijlage is apart bijgevoegd.

Bijlage 3:

Tekening 08002-BA-03

Deze bijlage is apart bijgevoegd.

Bijlage 4:

Koopcontract 21 april 2009

Bijlage 5:

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 6:

Foto's bestaande bebouwing en kwekerij

Bijlage 7:

Verklaring gemeente Nieuwkoop.

Bijlage 8:

Advies milieudienst West-Holland.

Bijlage 9:

Reactie Ministerie van VROM.

Bijlage 10:

Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bijlage 11:

Reactie Provincie Zuid-Holland.

.