



Wijzigingsplan Landlustpad Ter Aar

Gemeente Nieuwkoop

TOELICHTING

Mei 2021

Van der Hoorn RO Visie

Herenweg 222a
3645 DW VINKEVEEN

M: 06-83980803
E: ROvisie@ziggo.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Doel	6
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend plan	8
1.4 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Voormalige en bestaande situatie	12
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	17
Hoofdstuk 4 Beleid	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	18
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.2. Provinciaal beleid	26
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	26
Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied	27
4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland	28
4.2.3 Regeling Ruimte-voor-Ruimte	34
4.2.4 Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol	35
4.2.5 Woningbehoefteraming (WBR) 2019	37
4.3 Gemeentelijk beleid	38
4.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040	38
4.3.2 Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015	38
4.3.3 Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025	39
4.4 Regionaal beleid	39
4.4.1 Actieprogramma Greenports Zuid-Holland	39

4.4.2 Structuurvisie Greenport Aalsmeer	39
Hoofdstuk 5 Water 41	
5.1 Kader	41
5.2 Keur en Beleidsregels Hoogheemraadschap van Rijnland 2020	43
5.3 Het plangebied	44
Hoofdstuk 6 Milieu	47
6.1 Bedrijven en milieuzonering	47
6.2 Geluid	49
6.3 Luchtkwaliteit	49
6.4.1 Kader/wetgeving	51
6.5 Geurhinder	54
6.6 Bodem	56
6.7 Stikstofdepositie	58
Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten	59
7.1 Flora en fauna	59
7.2 Archeologie en cultuurhistorie	64
7.2.1 Monumentenwet	64
7.2.2 Nota Belvédère	64
7.2.3 Gemeentelijke beleidsnota archeologie	64
7.3 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	66
Vormvrij beoordeling/aanmeldnotitie	66
Conclusie	66
Hoofdstuk 8 Juridische toelichting	67
8.1 Algemeen	67
8.2 De bestemmingen	67

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid	68
9.1 Financiële haalbaarheid	68
Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69

Bijlagen:

- Bureau voor Archeologie, Bureau- en inventariserend veldonderzoek (projectnummer 595)
- Van Dijk Geo- en milieutechniek, Quickscan Wet natuurbescherming (03-08-2018, versie 2)
- Hans Rietveld Agrarisch Advies, Memo berekening stikstofdepositie d.d. 05-03-2021
- Versus bouwadvies, Akoestisch onderzoek d.d. 11-01-2018
- Solution, Onderzoek slootdemping Langerarseweg, sectie A nr. 6603, Ter Aar d.d. 21-7-2017
- Solution, Actualisatie bodemonderzoek, perceel A 6603 ged., Ter Aar d.d. febr. 2018
- Solution, Plan van Aanpak verwijdering slootdemping, sectie A nr. 6603, Ter Aar d.d. 29-3-2018

Hoofdstuk 1 Inleiding

De locatie Landlustpad, gelegen achter Langerarseweg 179a te Ter Aar, werd voorheen gebruikt voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf. De hiervoor aanwezige opstallen (kassencomplexen en bedrijfsbebouwing) zijn inmiddels gesloopt.

Het is de wens 8 vrijstaande grondgebonden woningen te bouwen. Dit kan bewerkstelligd worden door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer'.



Afbeelding 1, luchtfoto plangebied

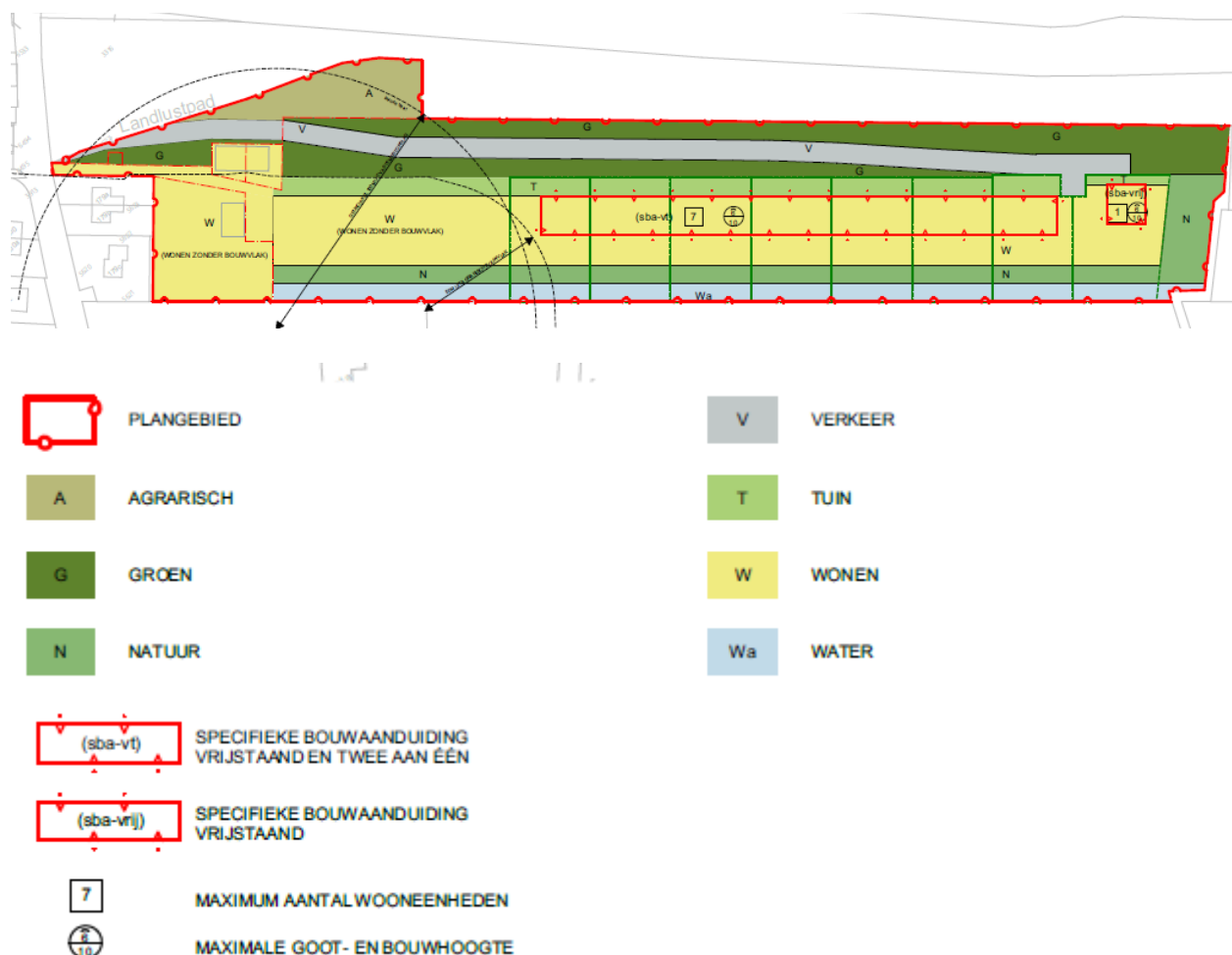
Op 28 maart 2013 is het bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer' door de gemeenteraad van Nieuwkoop vastgesteld. Op de locatie Langerarseweg 179a had op basis van de gehonoreerde zienswijze gericht tegen het bestemmingsplan Langeraar en Papenveer, overeenkomstig hetgeen als reactie bij de ingediende zienswijze door de gemeenteraad is besloten, de agrarische bestemming van de percelen A 05621, A 05623, A 06228 en A 06384 gewijzigd moeten worden in de bestemming 'Wonen', hetgeen slechts deels is uitgevoerd en in onderhavig bestemmingsplan is gecorrigeerd.

1.1 Doel

Het plan behelst het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' voor het perceel aan het Landlustpad, achter Langerarseweg 179a. Met deze bestemmingswijziging wordt het mogelijk gemaakt om daarna via een reguliere aanvraagprocedure omgevingsvergunningen aan te kunnen vragen voor de te realiseren woningen.

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

1. het komen tot uniformiteit in regels en wijze van bestemmen;
2. het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de acht (8) woningen aan de Landlustpad;
3. het verwerken van een gehonoreerde zienswijze gericht tegen het bestemmingsplan Langeraar en Papenveer overeenkomstig hetgeen als reactie bij de ingediende zienswijze door de gemeenteraad is besloten;
4. het komen tot een digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar plan.



Afbeelding 2, planverbeelding

1.2 Ligging en begrenzing

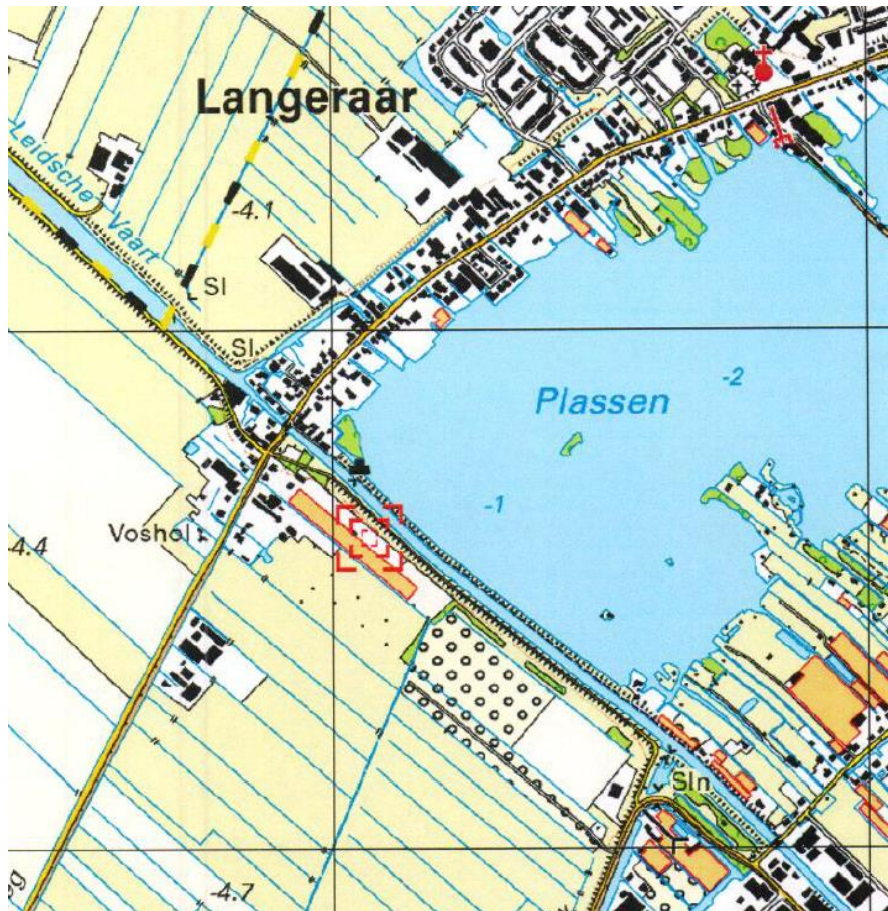
Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld voor een perceel aan het Landlustpad in Ter Aar, achter Langerarseweg 179a te Ter Aar (hierna: plangebied).

Het perceel ligt ten zuidwesten van de kern Langeraar. Aan de noordoostzijde wordt de locatie begrensd door een dijk met fietspad (Landlustpad), waarachter een kanaal (Leidse Vaart) ligt. Direct ten noorden van het kanaal bevinden zich de Langerarse Plassen, welke van elkaar gescheiden worden door een dijk (Smidskade). De locatie wordt aan de noordwestzijde begrensd door 2 dubbele woonhuizen met daarachter een openbare weg (Langerarseweg). Voorts bevindt zich langs de zuid- en westzijde een sloot in breedte variërend van 1,80 tot 4,00 meter.

Het perceel is gelegen achter het lint van de Langerarseweg dat een bebouwingsstructuur met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en achterliggende diepe tuinen, achtergelegen woningen, en achtergelegen (voormalige) (tuinbouw)bedrijven kent.



Afbeelding 3, Landlustpad (bron: Google)

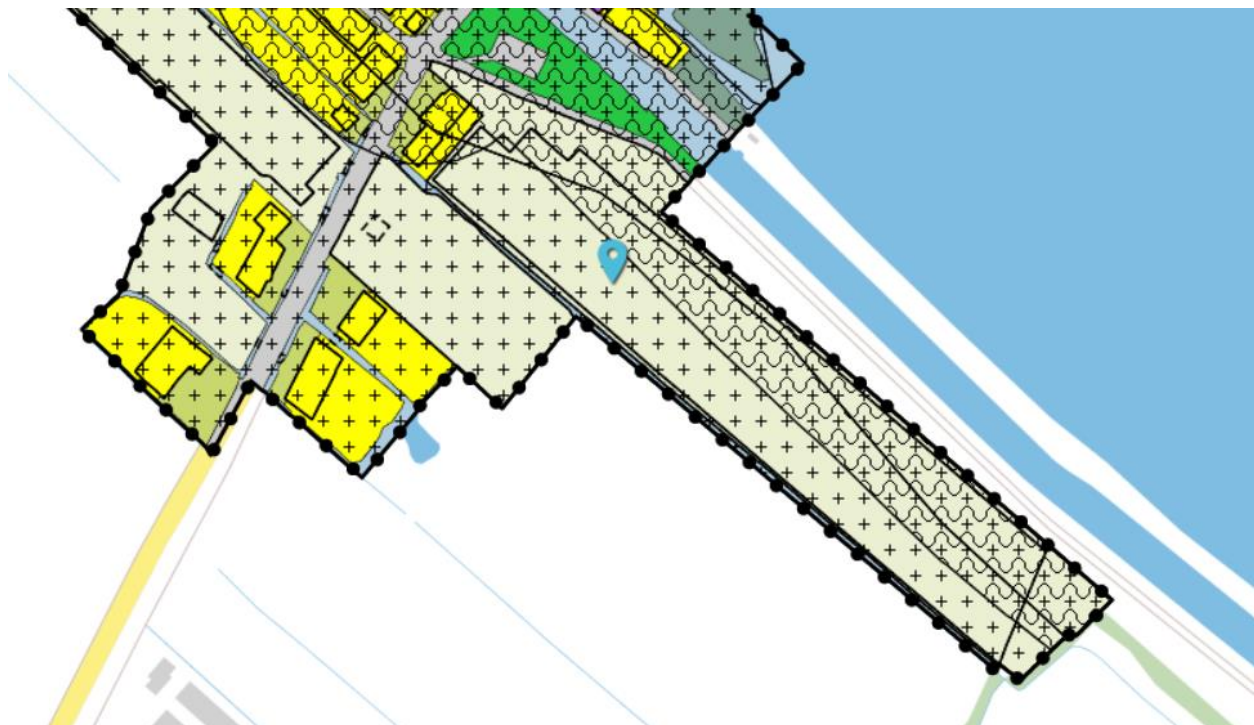


Afbeelding 4, omgevingskaart Kadaster

1.3 Vigerend plan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer', dat op 28 maart 2013 door de gemeenteraad van Nieuwkoop is vastgesteld.'

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer' de bestemming 'Agrarisch'.



Afbeelding 5, uitsnede vigerend bestemmingsplan
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. land- en tuinbouw op open grond;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' op de verbeelding, een glastuinbouwbedrijf;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege' op de verbeelding: een manege;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de verbeelding, een intensieve veehouderij;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding een bedrijfswoning, met daarbij behorend:
 1. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m²;
 2. mantelzorg, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt.

met de daarbij behorende:

- g. water- en groenvoorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;

- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Op de gronden zijn tevens de volgende dubbelbestemmingen en functieaanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming Waarde – archeologie - 2;
- Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering;
- Functieaanduiding glastuinbouw
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – ruimte voor ruimte

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden (dubbelbestemming) zijn, behalve voor de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde – Archeologie - 2 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

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

Ter plaatse van de functieaanduiding 'Glastuinbouw' is een glastuinbouwbedrijf toegestaan.

Ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – ruimte voor ruimte (Langeraarseweg 179a) kunnen burgemeester en wethouders de in het gebied aangewezen bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Artikel 28.2.2 van het bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer' voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a. maximaal 8 vrijstaande- of twee-aaneen gebouwde woningen worden gerealiseerd;
- b. de ontsluiting aan de noordzijde van het perceel wordt gerealiseerd;
- c. voldoende compensatie van oppervlaktewater wordt gerealiseerd;
- d. er rekening wordt gehouden met de geurcontour van de Langeraarseweg 181;
- e. wordt voldaan aan de regels van de bestemming 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer'.

Het plan past binnen de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

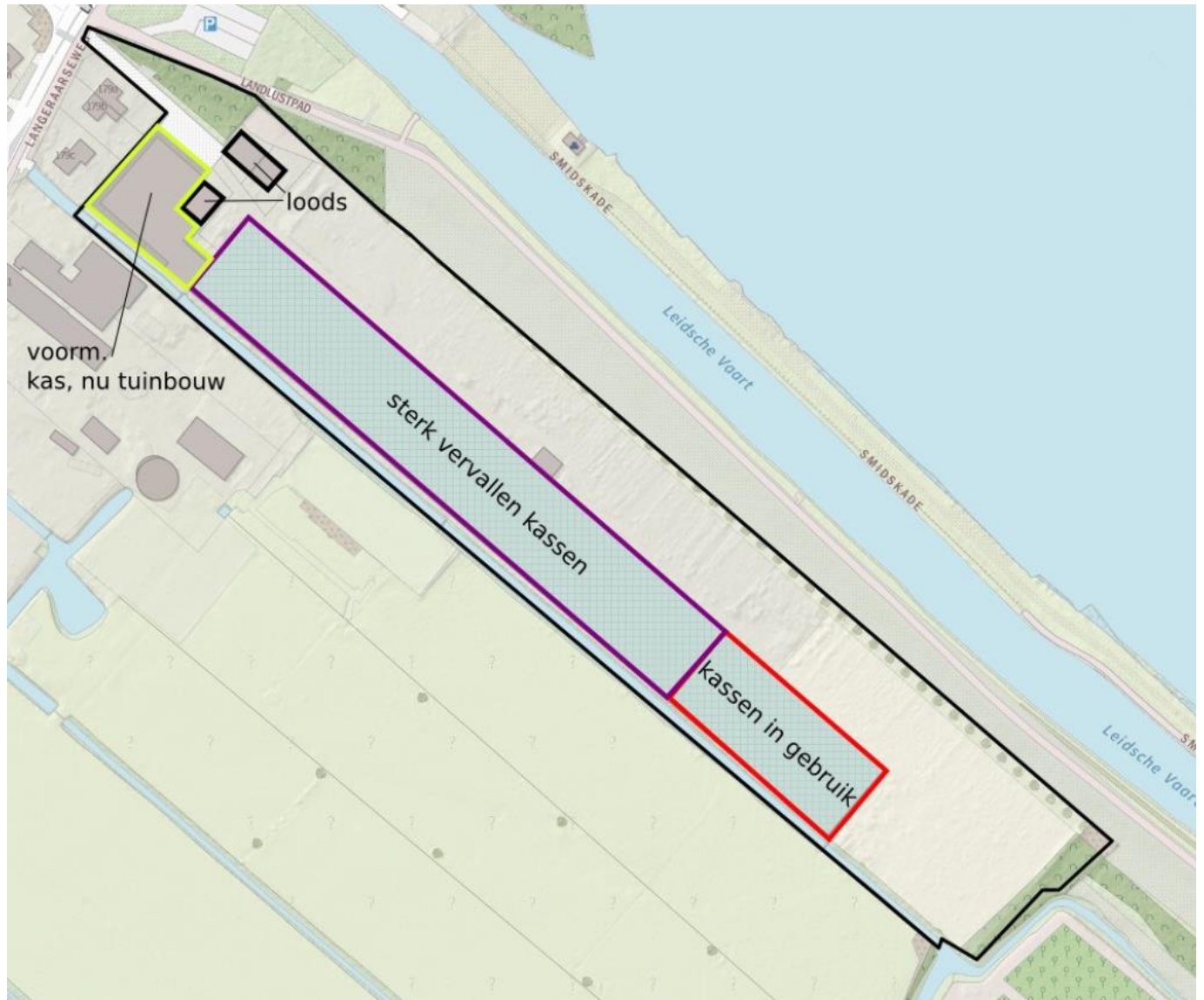
Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten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

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

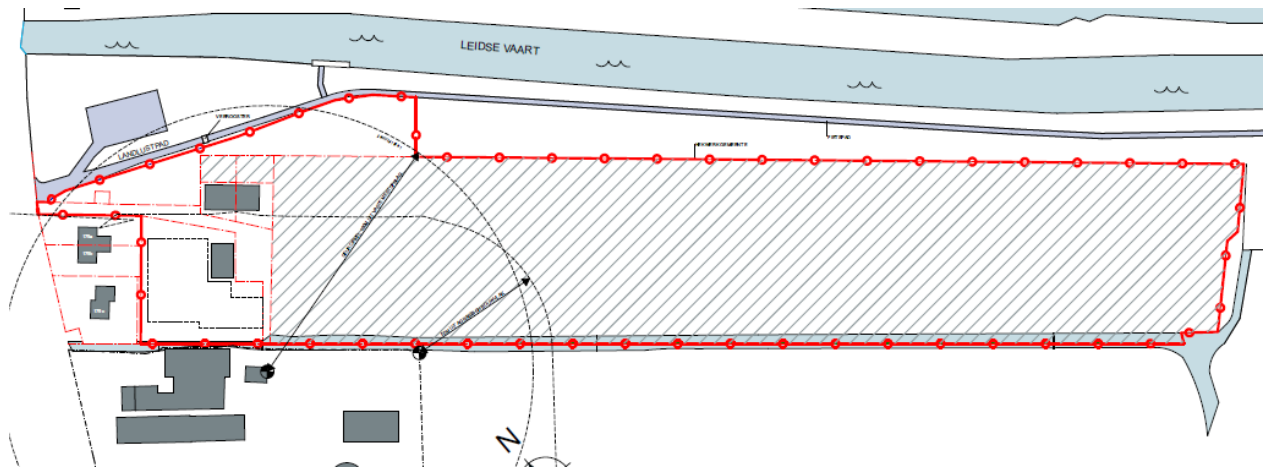
Hoofdstuk 5 is de waterparagraaf waar alle voor het plangebied relevante wateraspecten worden behandeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 7 behandelt de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats.

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

Hoofdstuk 2 Voormalige en bestaande situatie



Afbeelding 6, voormalige situatie



Afbeelding 7, huidige situatie

De centrale-zuidzijde van de locatie was bebouwd met kassencomplexen, waarvan het centraal-noodwestelijke deel al reeds geruime tijd buiten gebruik was en in vervallen staat verkeerde. Zie onderstaande afbeeldingen.







Afbeeldingen 8 t/m 11, foto's voormalige situatie locatie Landlustpad te Ter Aar

Voorts bevond zich centraal op het perceel (grenzend aan het kassencomplex) een voormalig ketelhuis dat was opgebouwd uit baksteen. Het noordelijke en uiterst oostelijke deel van het perceel was braakliggend met daarop restanten van kweekplanten. Op de westzijde van het perceel liep vanaf de Langerarseweg een met asfalt verhard toegangspad naar onderhavig perceel.





Afbeeldingen 12 t/m 14, foto's huidige situatie locatie Landlustpad te Ter Aar

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De voormalige bebouwing (kassencomplexen en het ketelhuis) in het plangebied zijn in 2018 gesloopt, vooruitlopend op de bouw van 8 vrijstaande woningen. De 2 schuren achter Langeraarseweg 179a-c zullen gehandhaafd blijven.

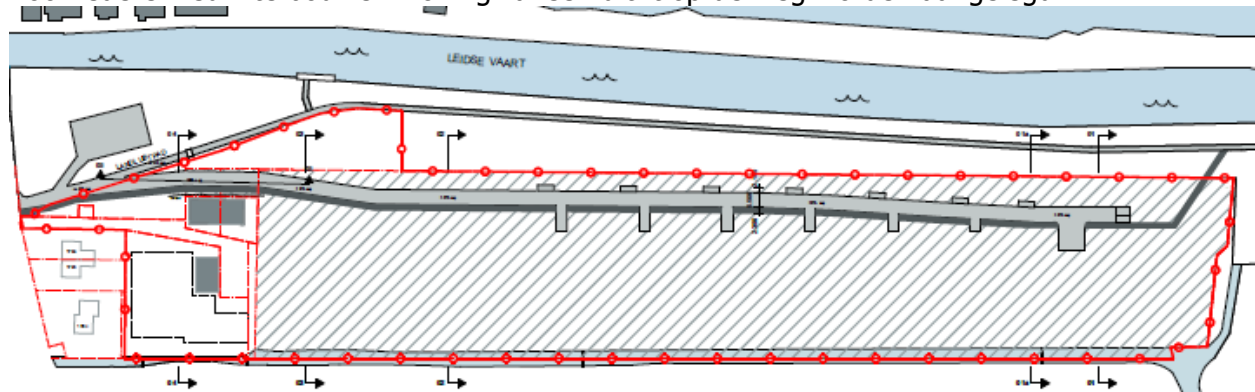
Bij de ontwikkeling van de woningen zal aandacht zijn voor architectuur met natuurlijke materialen en groen en natuur.

Met dit wijzigingsplan worden de gronden met de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in wonen met tuin voor de bouw van acht (8) vrijstaande woningen op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer'.

Verkeer & Parkeren

Er is geen sprake van parkeeroverlast voor de omgeving aangezien de auto('s) van de gebruikers van de woningen op onderhavige locatie zullen worden geparkeerd, alwaar parkeerruimte is voor minimaal 2,5 personenauto's per woning. Langs het Landlustpad zullen ca. 18 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd worden.

Voor iedere nieuw te bouwen woning zal een uitrit op de weg worden aangelegd.



Afbeelding 15, verkeerssituatie

Ten aanzien van het plan is advies aan de Brandweer District Rijn- en Veenstreek gevraagd. De brandweer heeft aangegeven dat de bereikbaarheid van de kavels voldoet en positief gereageerd op de te realiseren keerlus. De opkomsttijd van de brandweer is 8 minuten die met 2 minuten wordt overschreden, derhalve kunnen er bij een bouwaanvraag aanvullend maatregelen geadviseerd worden, zoals rookmelders.

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft richting voor keuzes, inspireert, stelt kaders en zorgt voor een integrale aanpak van strategische opgaven in de fysieke leefomgeving. Vier prioriteiten staan centraal:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combineren boven enkelvoudig:
combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:
wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen:
het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Voorlopige NOVI-gebieden

Om verschillende urgente opgaven voor gebieden integraal op te pakken zijn acht voorlopige NOVI-gebieden aangewezen:

- Havengebieden van Rotterdam en Amsterdam
- Landelijke gebieden De Peel en het Groene Hart
- Energie- en klimaattransities in relatie tot verstedelijking en erfgoed: Groningen en regio Zwolle
- Grensoverschrijdende gebieden Zuid-Limburg en Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone

Het Groene Hart

De ruimte en kwaliteit van de leefomgeving van het Groene Hart staan onder druk door de verstedelijkingsbehoefte en daaraan gekoppelde mobiliteit in het gebied zelf, de noodzaak van vernatting om bodemdaling tegen te gaan, de daarbij komende noodzaak om andere manieren van landbouw te gaan bedrijven en de behoefte tot opwekken van duurzame energie.

Gebiedsgerichte trajecten van Rijk en regio bestaan nu deels naast elkaar, terwijl er voor de lange termijn behoefte zou zijn aan een overkoepelende aanpak/governance waarin alle ruimtelijke invloeden voor het gehele Groene Hart afgewogen worden. Met als doel de kwaliteit van de leefomgeving te versterken.

Toetsing

Voor het plangebied geldt de prioriteit 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'. Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waarvan de volgende nationale belangen relevant zijn:

2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang

Voor de belangen nr. 2 en 4. wordt verwezen naar hoofdstuk 6 Milieu.

Voor belang nr. 19. wordt verwezen naar hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten.

Daarbij is het rijksbeleid in veel gevallen te abstract om voor kleine ontwikkelingen daadwerkelijk kaderstellend te zijn. De ontwikkeling van 8 vrijstaande woningen draagt niet direct bij aan de rijksdoelstelling, maar vormt ook geen belemmering. De kleinschaligheid van de ontwikkeling leidt er toe dat de NOVI geen invloed heeft op de ontwikkeling en vice versa.

Conclusie:

Het wijzigingsplan 'Landlustpad Ter Aar' tast de nationale belangen niet aan, en is een passende ontwikkeling binnen de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30-12-2011 in werking getreden.

Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro.

De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro, waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft de Rijksoverheid de nationale belangen gedefinieerd waarvoor het Rijk verantwoordelijkheid draagt. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijkswaardwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Onderhavig bouwplan is in overeenstemming met het Barro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder) daaraan toegevoegd. Op 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking per 1 juli 2017 van toepassing is.

De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Via de Ladder stimuleert het Rijk de herstructurering van bestaand stedelijk gebied om de ontwikkeling van nieuwe terreinen te verminderen. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van het stedelijk en landelijk gebied.

Ingevolge het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Bro bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het bouwplan betreft de bouw van slechts acht (8) woningen.

Gezien de beperkte omvang van het bouwplan (minder dan 12 woningen, en geen uitbreiding van het ruimtebeslag met meer dan 500 m²) is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het bouwplan dient derhalve dan ook niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Behoefte

Zie 4.2.5 Woningbehoefteraming (WBR) 2019.

Conclusie

Het bouwplan wordt niet belemmerd door de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

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

Het besluit bevat in ieder geval regels omtrent beperking van:

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

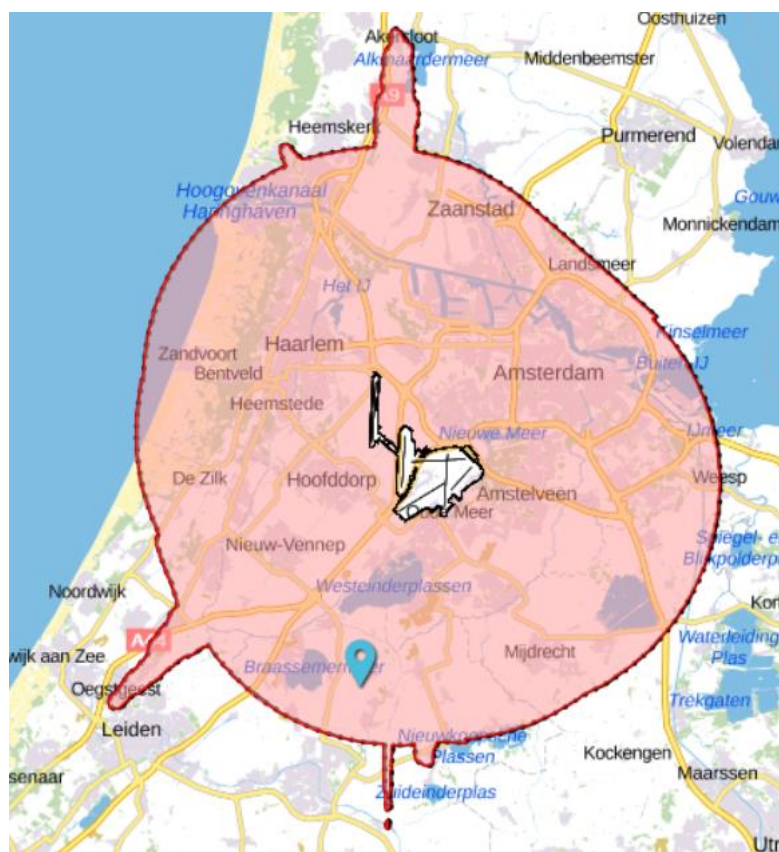
Het besluit tot wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van het luchthavengebied is op 1 juli 2014 in werking getreden (Staatsblad 2014, 193).

Het besluit tot wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van het beperkingengebied en de regels met het oog op de vliegveiligheid is op 3 november 2015 bekendgemaakt en met ingang van 4 november 2015 in werking getreden.

Het besluit tot wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidbelasting alsmede wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in verband met een omissie is op 1 januari 2018 in werking getreden (Staatsblad 2017, 402).

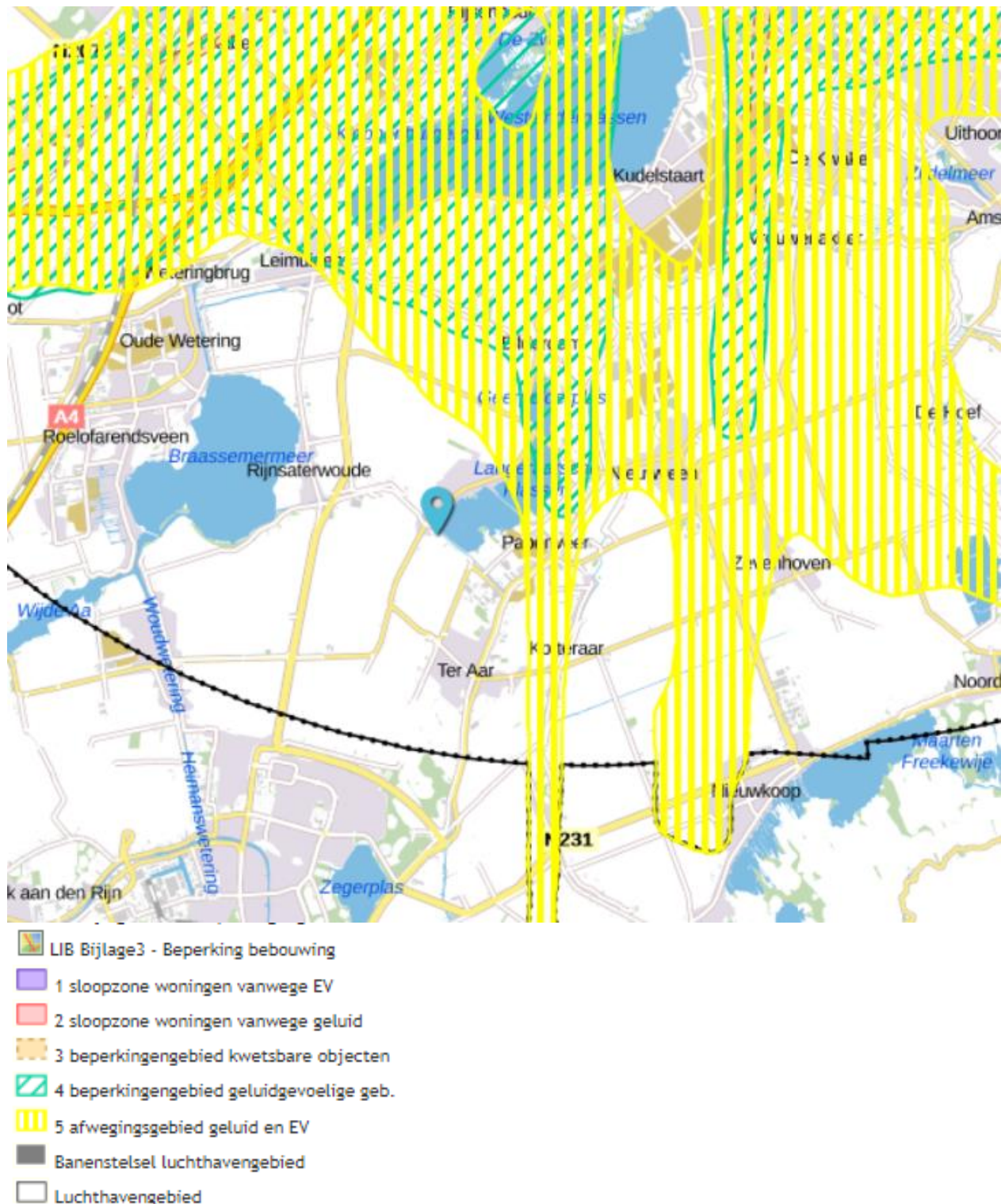
Met de wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidsbelasting wordt beoogd om het aantal knelpunten te verminderen. Gemeenten krijgen meer eigen afwegingsruimte en daarmee eigen verantwoordelijkheid, door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

Het plangebied is gelegen in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol



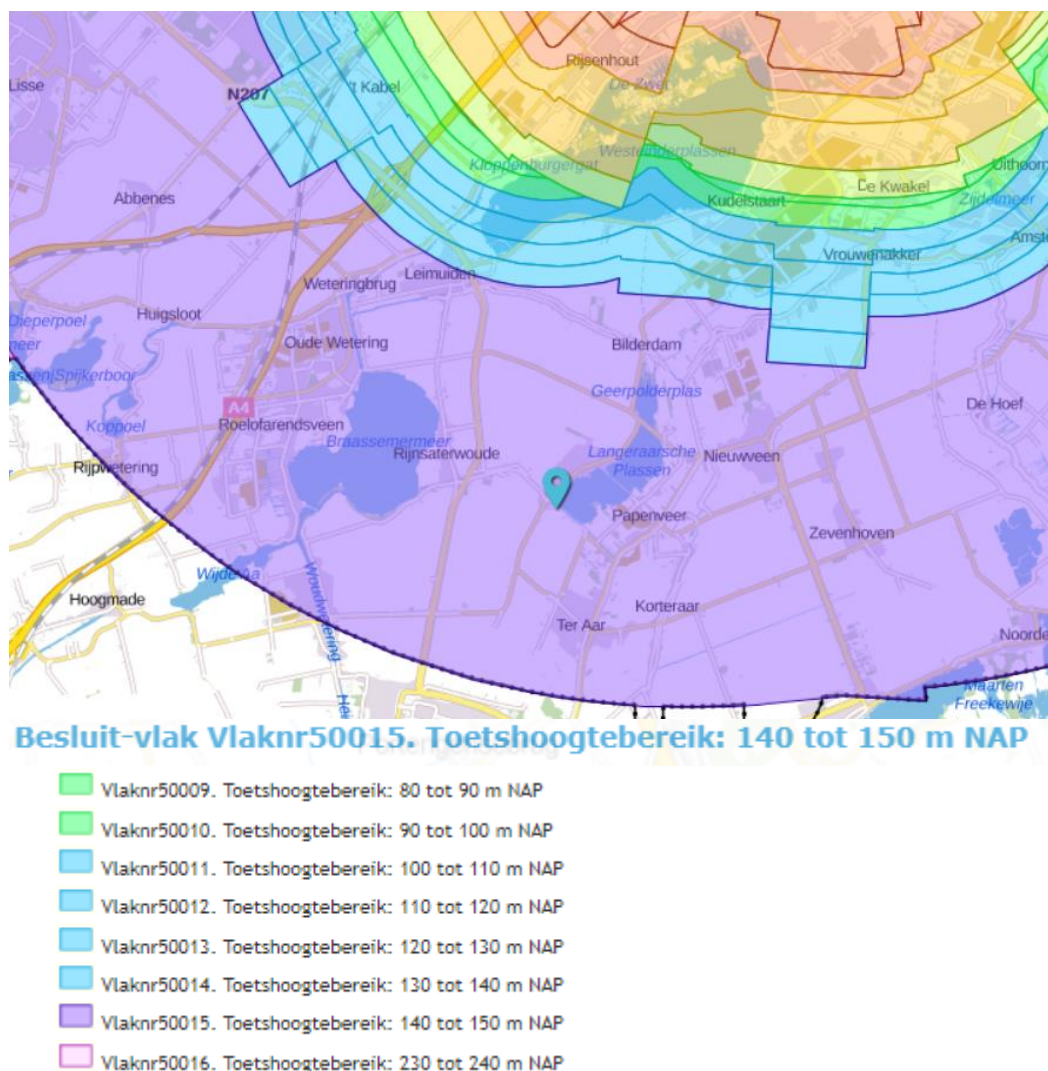
Afbeelding 16, Luchthavenindelingbesluit Schiphol, bijlage 2 beperkingengebied

Het plangebied valt buiten het beperkingengebied bebouwing van het Luchthavenbesluit Schiphol, gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 1 t/m 5 zijn aangewezen.



Afbeelding 17, Luchthavenindelingbesluit Schiphol, bijlage 3 beperking bebouwing

Op Het plangebied geldt een toetshoogtebereik van 140 tot 150 m NAP. Het bouwplan is hiermee niet in strijd.



Afbeelding 18, Luchthavenindelingbesluit Schiphol, bijlage 4 maatgevende kaart toetshoogtes (overzichtskaart)

Conclusie

Onderhavige bouwplan valt buiten het beperkingengebied bebouwing van het vigerende Luchthavenindelingbesluit Schiphol, en is niet in strijd met de hoogtebeperkingen ter plaatse, waardoor Het plangebied niet binnen een gebied ligt waar beperkingen aan de bouw van extra woningen gesteld worden. Derhalve zijn er geen beperkingen voor de bouw 8 woningen op Het plangebied.

4.2. Provinciaal beleid

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de verplichting uit de Omgevingswet om één Omgevingsvisie en één Omgevingsverordening te maken.

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn per 1 april 2019 in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie betreft een redactionele omzetting van bestaande provinciale beleidsdocumenten, zonder inhoudelijke verandering van beleid of regels. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid.

Transformatie

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie de transformatie van gebieden. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. Transformatie trekt nieuwe gebruikers aan en huidige gebruikers zullen in sommige gevallen uit het gebied verdwijnen.

Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint.

Toetsing:

Onderhavig initiatief is een maatwerktoeepassing van de 'ruimte voor ruimteregeling' die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid, voor het saneren van glastuinbouwopstallen in een transformatiegebied. Het initiatief is in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid.

De 'ruimte voor ruimteregeling' is het slopen van (voormalige) agrarische glastuinbouwwerken die landschappelijk niet meer passen. In de plaats van de glasbouwwerken kan een

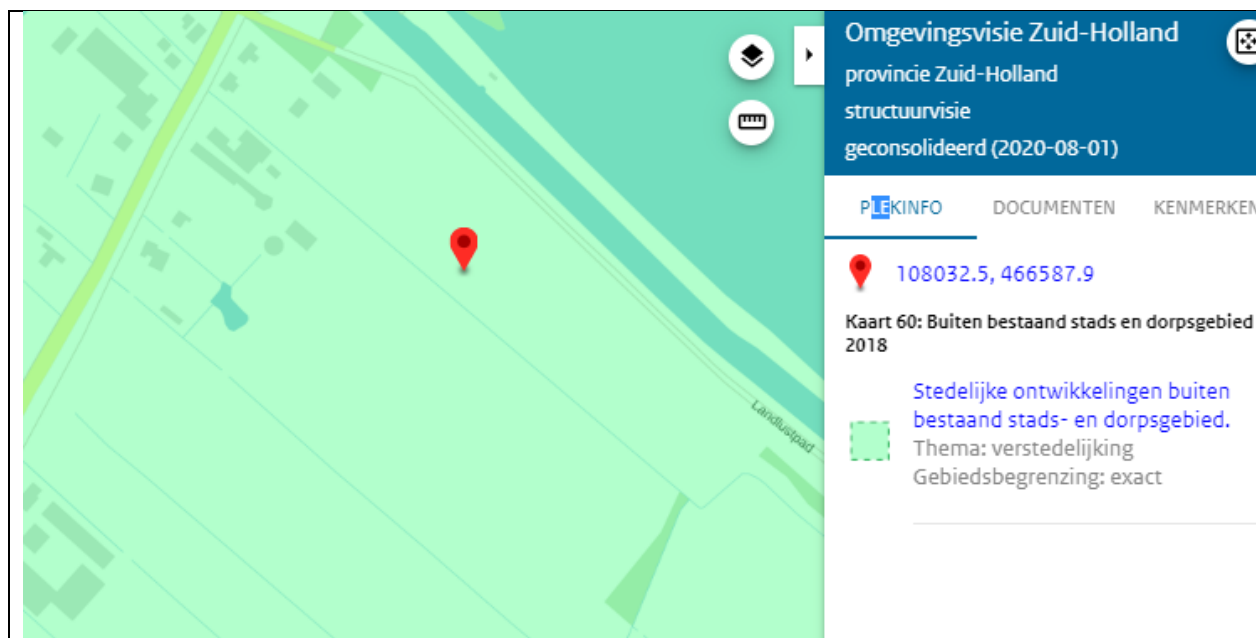
compensatiewoning worden gebouwd. Een compensatiewoning is een woning die volgens de ruimte voor ruimte regeling, onder voorwaarden, mag worden gebouwd ter compensatie van de sloop van een x-aantal vierkante meters kassen of bedrijfsgebouwen.

Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten.

Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD moeten eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet. Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten BSD bij Provinciale Staten. Op bijbehorende tabellen is een overzicht opgenomen van de namen en de oppervlaktes van de locaties. De 3 ha kaart en de bijbehorende tabellen zijn opgenomen in het Programma ruimte.



Afbeelding 19, Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd, 2020-08-01), kaart nr. 60, Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Toetsing:

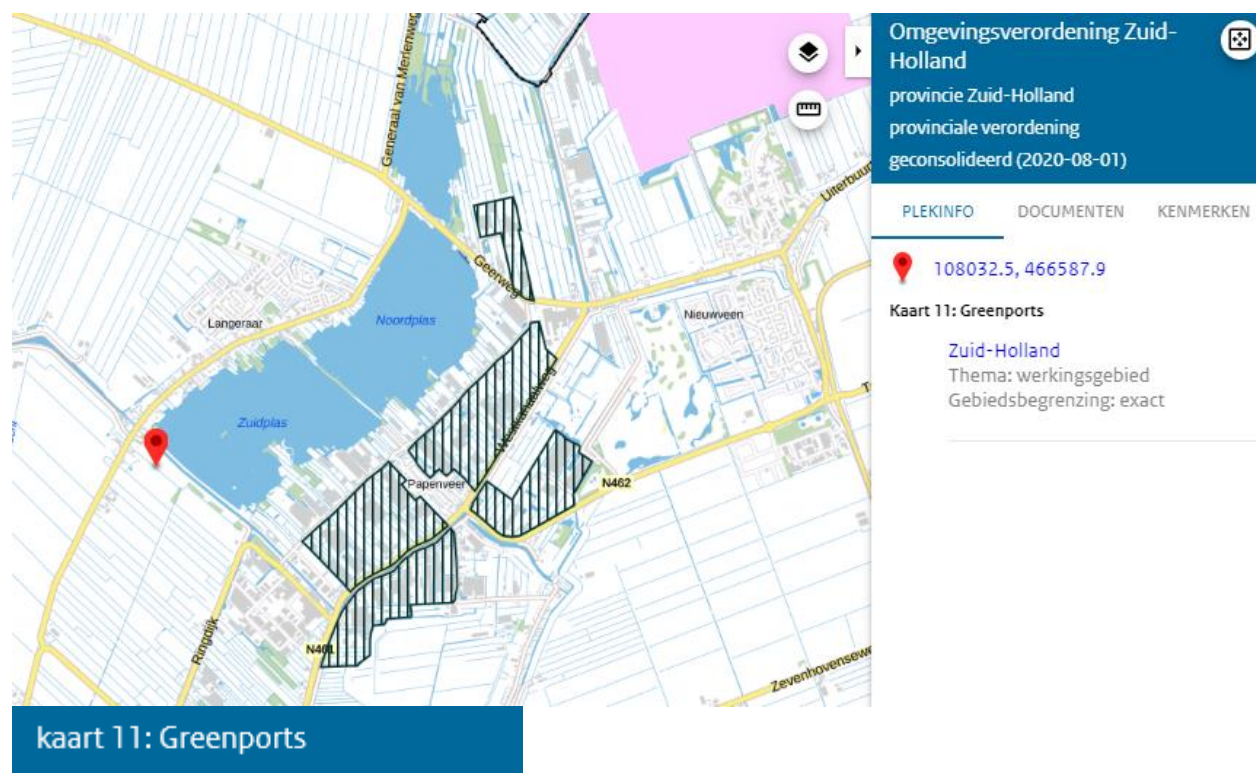
Het bouwplan is een kleinschalige stedelijke ontwikkeling, kleiner dan 3 hectare, in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied en in het bebouwingslint van het Landlustpad alwaar de tuinbouwopstallen vooruitlopend op de ontwikkeling reeds zijn gesloopt.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor onderhavig wijzigingsplan.

Geen aanduiding glastuinbouwgebied

De locatie Landlustpad, achter Langerarseweg 179a heeft in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd, 20-04-2019) geen aanduiding glastuinbouwgebied.



glastuinbouwgebied
thema: economie,
glastuinbouw, greenport
gebiedsbegrenzing: exact

Afbeelding 20, Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd, 2020-08-01), kaart nr. 11 Greenports

Paragraaf 6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Ingevolge paragraaf 6.2.2 (Ruimtelijke kwaliteit) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

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

Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn:

- a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.
- b. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

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

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

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

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

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

Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)

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

Het gaat om de volgende kwaliteiten:

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

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

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

Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden.

Het betreft gebieden met de volgende kwaliteiten:

- Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het NNN, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen.
- Openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied in de provincie.
- Groene buffers. Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.



beschermingscategorie 1 Thema: ruimtelijke kwaliteit Gebiedsbegrenzing: exact	beschermingscategorie 2 Thema: ruimtelijke kwaliteit Gebiedsbegrenzing: exact
(cat.1) NatuurNetwerk Nederland Thema: ruimtelijke kwaliteit Gebiedsbegrenzing: exact	(cat.2) belangrijk weidevogelgebied Thema: ruimtelijke kwaliteit Gebiedsbegrenzing: exact

Afbeelding 21, Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd, 20-04-2019), kaart nr. 14, Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën, beschermingscategorieën 1 en 2

Toetsing:

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

De locatie Landlustpad, achter Langerarseweg 179a is niet gelegen in gebied met topkwaliteit (beschermingscategorie 1).

Het wijzigingsplan bij Landlustpad, achter Langerarseweg 179a betreft een inpassing, die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Ter plaatse is geen sprake van gebieden met topkwaliteit. Derhalve is er geen sprake van knelpunten

Paragraaf 2.2 Aanwijzing regionale waterkeringen

Regionale waterkeringen zijn gebieden waarvan de plaats indicatief is verbeeld op kaart 3 en die nader zijn bepaald in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet.



Afbeelding 22, Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd, 2020-08-01) kaart nr. 3, Regionale waterkeringen

Toetsing:

De te bouwen woningen liggen buiten de regionale waterkering, maar een deel van de rest project (o.a. ontsluitingsweg) wel. De waterkering wordt voorzien van een passende dubbelbestemming. Daarnaast zal in het kader van de Watertoets advies worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Op 13 maart 2019 is een aanvraag om een watervergunning voor voorbelasting en aanleg ontsluitingsweg ter plaatse van kadastrale sectie A884 te Ter Aar ingediend bij het Hoogheemraadschap van Rijnland ingediend (zaaknummer 2019-005800).

4.2.3 Regeling Ruimte-voor-Ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woning(en) met een veel kleinere 1bouwmassa.

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

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

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

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

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

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

Onderhavig initiatief is een maatschappelijke toepassing van de 'ruimte voor ruimteregeling' die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. In het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer' is op Het plangebied de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – ruimte voor ruimte (Langeraarweg 179a) aanwezig, waarmee burgemeester en wethouders de in het gebied aangewezen bestemmingen kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' door de sloop van kassen voor de bouw van maximaal 8 vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen. Het initiatief is in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan.

4.2.4 Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het plangebied Landlustpad valt buiten de 20 Ke-contour (LIB 5: Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid) van Schiphol en is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, en is derhalve in overeenstemming met de Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol.

4.2.5 Woningbehoefteraming (WBR) 2019

De Woningbehoefteraming (WBR) 2019, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in de gemeente Nieuwkoop tot en met 2025 een behoefte is aan ongeveer 1.170 woningen. De 1.170 woningen zijn nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen.

Het huidige bouwprogramma in de gemeente Nieuwkoop is ruim 800 woningen in de periode tot en met 2025. Dit laat zien dat de vraag naar woningen (1.170) groter is dan het aanbod (800).

In de periode 2025-2030 is er een behoefte aan ongeveer 740 woningen in de gemeente Nieuwkoop.

Naast de woningen ten behoeve van de groei van de eigen bevolking voorziet de gemeente Nieuwkoop in de (boven)regionale opgave met de bouw van 330 woningen boven de behoefte. De opgaven samen betekenen een bouwopgave van 1.500 (1.170 + 330) woningen tot en met 2025.

		2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Alphen aan den Rijn	TR 2019	550	2.540	2.050	5.140
Kaag en Braassem	TR 2019	180	840	720	1.740
Nieuwkoop	TR 2019	230	940	740	1.910
Totaal regio		960	4.320	3.510	8.790
		960	4.320	3.510	8.790

Legenda

- TR 2019
- Total

Afbeelding 23, Staat van Zuid-Holland, tabel gewenste woningvoorraadtoename

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

Het meeste relevante gemeentelijke beleid wordt verwoord in de Structuurvisie Nieuwkoop 2040. De structuurvisie heeft een globaal karakter, waarin is aangegeven dat verouderde kassen worden gesneerd en alleen moderne, duurzame kassen worden toegevoegd.

4.3.2 Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015

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

De rapportage 'Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015' geeft een inzicht in de huidige woningmarkt en de toekomstige vraagstukken waarmee de gemeente te maken krijgt. Het rapport is een belangrijke onderlegger voor de nieuwe gemeentelijke woonvisie die in 2016 is ontwikkeld. De gemeente en de woningcorporaties maken op basis van de nieuwe woonvisie prestatieafspraken. Volgens de rapportage 'Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015' is er voor de kern Ter Aar in de periode 2015-2025 een toename van de bevolking en het aantal huishoudens:

Inwoners

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

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

Afbeelding 24, Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015

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

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

4.3.3 Woonvisie Nieuwkoop 2016 – 2025

Volgens de Woonvisie zijn er voor de autonome groei t/m 2025 circa 1.100 woningen nodig, en voor de bovenregionale opgave 330 woningen nodig.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Actieprogramma Greenports Zuid-Holland

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

4.4.2 Structuurvisie Greenport Aalsmeer

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

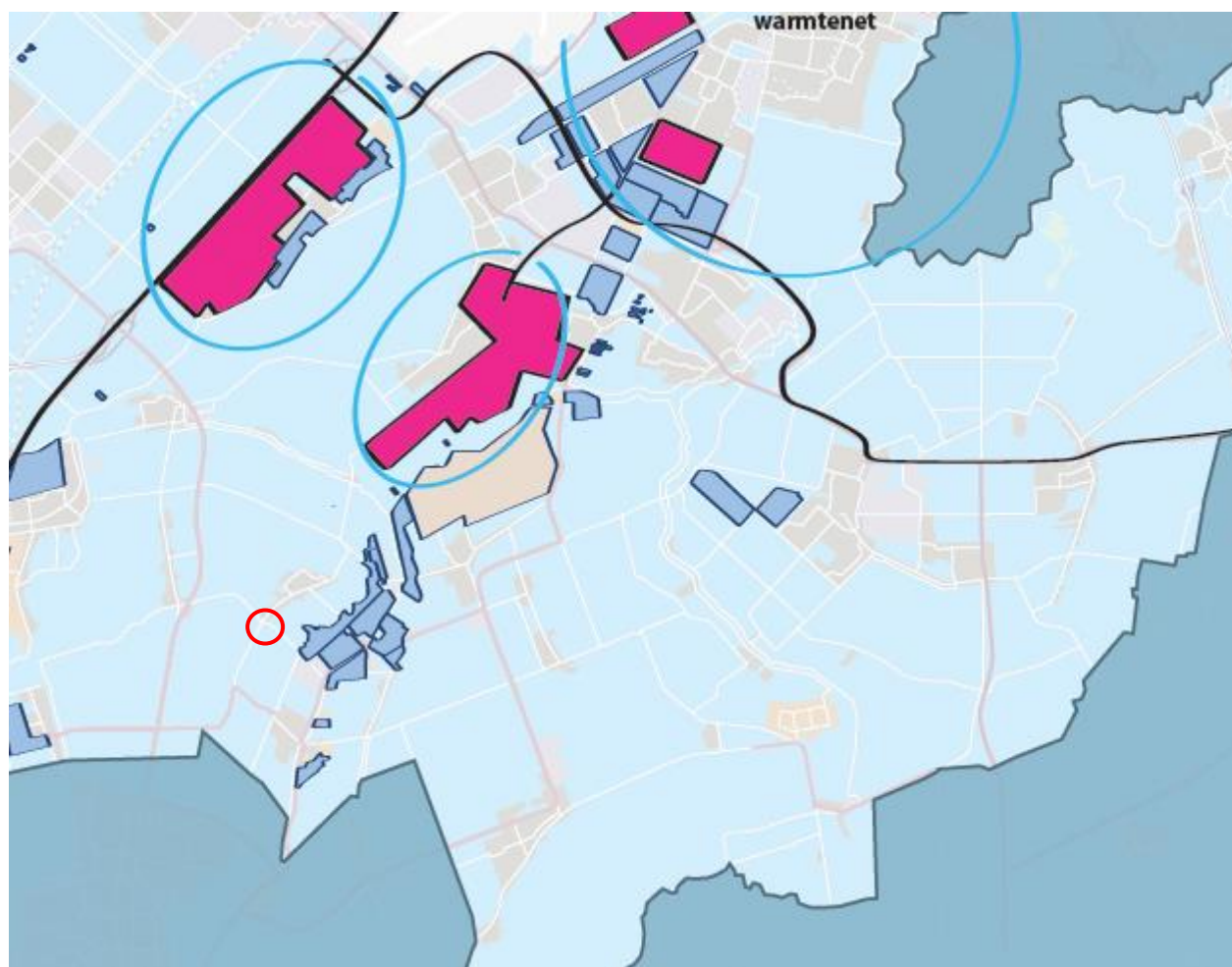
De locatie Landlustpad heeft geen aanduiding in de structuurvisie Greenport Aalsmeer, waardoor er sprake is van een locatie 'verspreid glas'.

Het plangebied zal naar verwachting ook in de toekomst niet meer behoren tot het glasconcentratiegebied, en niet meer behoren tot het teeltareaal binnen de Greenport Aalsmeer.

Regionaal worden maatwerkoplossingen gezocht om transformatiegebieden en gebieden met 'verspreid glas' te transformeren. Dat wil niet zeggen dat gevestigde bedrijven verplicht moeten vertrekken. Bestaande bedrijven houden hun bestemming/rechten, totdat er concrete plannen zijn voor iets anders. Het saneren en transformeren wordt gedoseerd en gefaseerd gedaan.

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

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



○ : locatie plangebied

Afbeelding 25, afbeelding uit Structuurvisie Greenport Aalsmeer

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Kader

Europees beleid

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

Wettelijk kader

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

Rijksbeleid

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

Vierde Nota Waterhuishouding

Ten aanzien van de waterhuishouding is het Rijksbeleid verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding. Deze nota vormt de basis voor de watertoets, welke in het Besluit ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen is voorgeschreven. Centrale doelstelling van de nota is "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van

gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". In de nota is beleid geformuleerd ten aanzien van verschillende watersystemen, waarbij onder meer veiligheid (beheer waterkeringen) en kwaliteit centraal staan. Ook wordt gestreefd naar goede afstemming tussen verschillende overheden en daarbij horende (ruimtelijke) plannen.

In de Vierde Nota Waterhuishouding is het water in de stad apart benoemd, door middel van zeven aangrijpingspunten:

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

Provinciaal beleid

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

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

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

Het Hoofdpijnenakkoord 2015 – 2019 van het college van Gedeputeerde Staten schetst de ambitie om beleid zo veel mogelijk integraal vorm te geven en te anticiperen op de visie die ten grondslag ligt aan de Omgevingswet. Specifiek voor het regionale waterbeleid is hieraan voldaan met de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt een volledig nieuwregionaal waterplan overbodig.

Het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021 bevat geen nieuw beleid. Het verwijst naar de diverse vastgestelde beleidsdocumenten waarin het waterbeleid inmiddels geactualiseerd is opgenomen. Verder benoemt het besluit op welke onderdelen het beleid van het Provinciaal waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015 van kracht blijft.

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

1. de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), die in april 2019 (en daarna vastgestelde wijzigingen) is vervangen door de Omgevingsvisie Zuid-Holland, vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland, voor wat betreft de onderdelen die behoren tot het regionale waterbeleid, waaronder specifiek paragraaf 4.2: 'Water: versterking van de samenhang in identiteit, kwaliteit, en veiligheid', inclusief de kaarten 11 (Waterveiligheid) en 12 (Zoetwater-voorziening en oppervlaktewater); inclusief bijbehorende bijlagen.

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

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

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

5.2 Keur en Beleidsregels Hoogheemraadschap van Rijnland 2020

Per 1 juli 2020 is een nieuwe Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland in werking getreden.

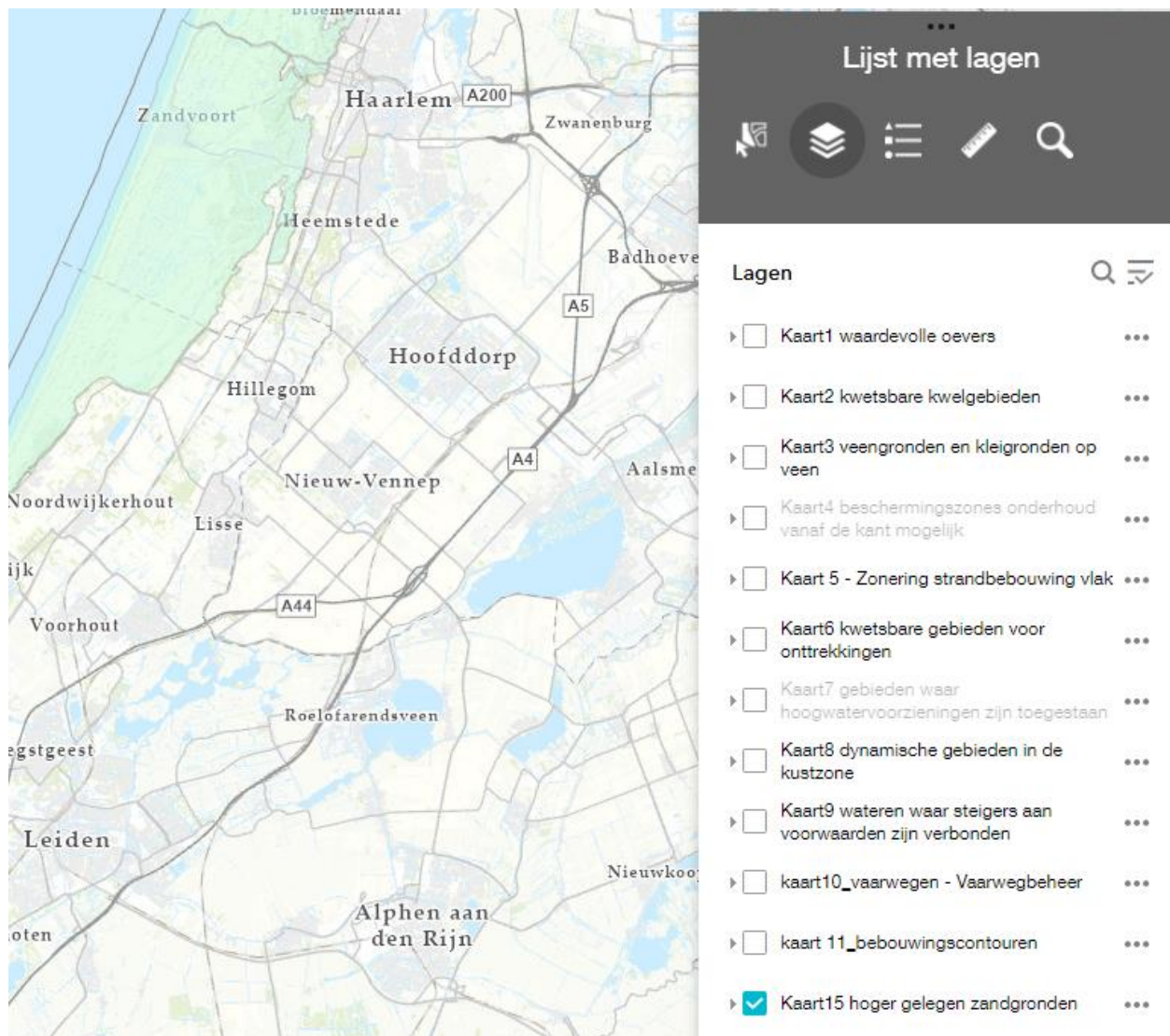
Deze keur van Rijnland is na een grootschalige dereguleringslag tot stand is gekomen. Dit houdt in dat er gebroken is met de gangbare manier van regulering, waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd: alle handelingen in het watersysteem zijn zonder vergunning verboden. Het uitgangspunt van deze keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningsplichtig(e) werk of handeling wordt toegestaan.

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

Ingevolge artikel 3.2 - Algemene regels (ja, mits)) van de Keur Rijnland 2020 is het toegestaan om o.a. de volgende handelingen in het watersysteem te verrichten of te laten verrichten:

"Het aanleggen van 500 m² tot 5000 m² verharding, wanneer:

- a. deze verharding in een op kaart 15 weergegeven gebied ligt en de neerslag die hierop terecht komt niet volledig in de bodem infiltreert, of
- ii. deze verharding wordt aangelegd op onverharde grond in een gebied dat niet op kaart 15 is weergegeven."

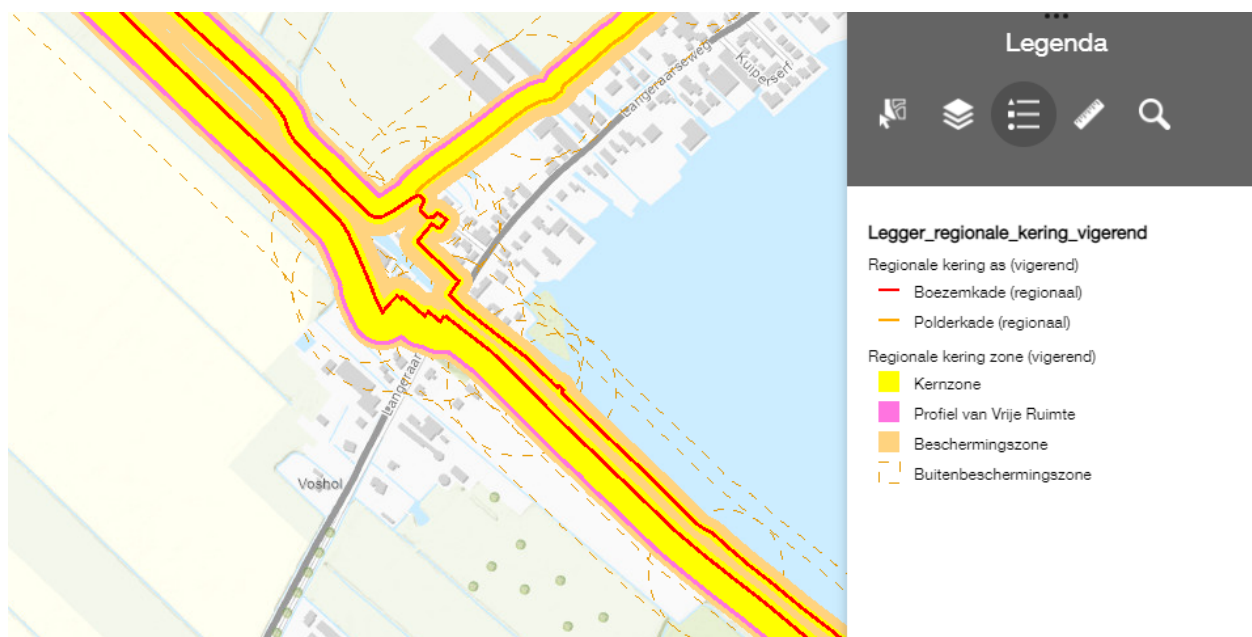


Afbeelding 26, kaart nr. 15 Keur Rijnland 2020

5.3 Het plangebied

Het plangebied ligt binnen de buitenbeschermingszone van de naastgelegen waterkering en zal niet leiden tot extra verhard oppervlak, doordat voormalige opstallen van een glastuinbouwbedrijf ter plaatse zijn gesloopt.

Een buitenbeschermingszone is als volgt in de begrippenlijst van de Legger en de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland gedefinieerd: "Aan de beschermingszone grenzende zone, die als zodanig in de legger is aangegeven."



Afbeelding 27, Hoogheemraadschap van Rijnland, Kaart Legger Regionale Keringen

De buitenbeschermingszone heeft tot doel het beschermen van de stabiliteit van de beschermingszone. Voor de buitenbeschermingszone wordt uitgegaan van een generieke waarde van 50 m ter weerszijden van de beschermingszone zoals in de keur van Rijnland beschreven staat.

Ingeval artikel 3.3 (Vergunningplicht – nee, tenzij) onder e van de Keur 2020 van het Hoogheemraadschap van Rijnland is het verboden om zonder vergunning van het college van dijkgraaf en hoogheemraden een object in een beschermingszone, dan wel de kernzone tot aan de waterlijn, van een hoofdwatgang te plaatsen. Voor de aanleg van de toegangsweg op en in het talud van het dijklichaam, en het verbreden van de sloot i.v.m. is een vergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk. De fundering van de woningen zal conform de vereisten van het Hoogheemraadschap van Rijnland worden aangebracht, waardoor geen vergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk is.

Ter plaatse was in de oude situatie totaal ca. 10.400 m² aan verharding aanwezig, bestaande uit een kassencomplex met bijbehorende gebouwen en ketelhuis (totaal ca. 9.200 m²) en kavelpad (300 m x 4 m = totaal ca. 1.200 m²) aanwezig, die vervangen zal worden door ca. 8 woningen met een oppervlakte van ca. 150 m² per woning, max. 150 m² aan bijhorende aan- en bijgebouwen per woning, ca. 100 m² toegangspad en parkeerruimte per woning en ca. 50 m² terrasverharding per woning. Daarnaast zal er een ca. 3.041 m² verharding ten behoeve de toegangsweg, trottoir en parkeervakken worden aangebracht, hetgeen totaal ca. 5.725 m² behelst.

Derhalve is er sprake van ca. 10.400 m² verharding in de oude situatie die vervangen zal worden door totaal ca., hetgeen een afname van ca. 3.759 m² aan verharding betreft.

Voor de bouw van de acht (8) vrijstaande woningen hoeft geen water gecompenseerd te worden, doordat er geen uitbreiding van verharding plaatsvindt. Als gevolg van de sloop van een kassencomplex met bijbehorende ketelhuis en toegangspad zal het verharde oppervlak met ruim 3.759 m² afnemen en hoeft er derhalve geen water gecompenseerd te worden.

Voor de aanleg van de toegangsweg op en in het talud van het dijklichaam, en het verbreden van de sloot zullen de vereiste vergunningen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland worden aangevraagd. Er zullen derhalve geen waterbelangen geschaad worden met de bouw van acht (8) vrijstaande woningen in het plangebied aan het Landlustpad, achter Langerarseweg 179a.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

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

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

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

Gelet op het gestelde in de VNG-uitgave is er sprake van gemengd gebied.

De volgende bedrijven en/of activiteiten zijn aanwezig in de buurt van het plangebied:

Bedrijf/activiteit	Adres	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot het plangebied
Pensionstal De Kastanjehoeve	Langeraarseweg 181	3.1	30 meter (VNG-uitgave) en 100 m voor vaste mestopslag (Activiteitenbesluit)	Ongeveer 53 m tussen 't agrarisch bouwvlak en de meest dichtbijgelegen woning. Vaste mestopslag vindt op ca. 100 m van het plangebied plaats

Uit bovenstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden.

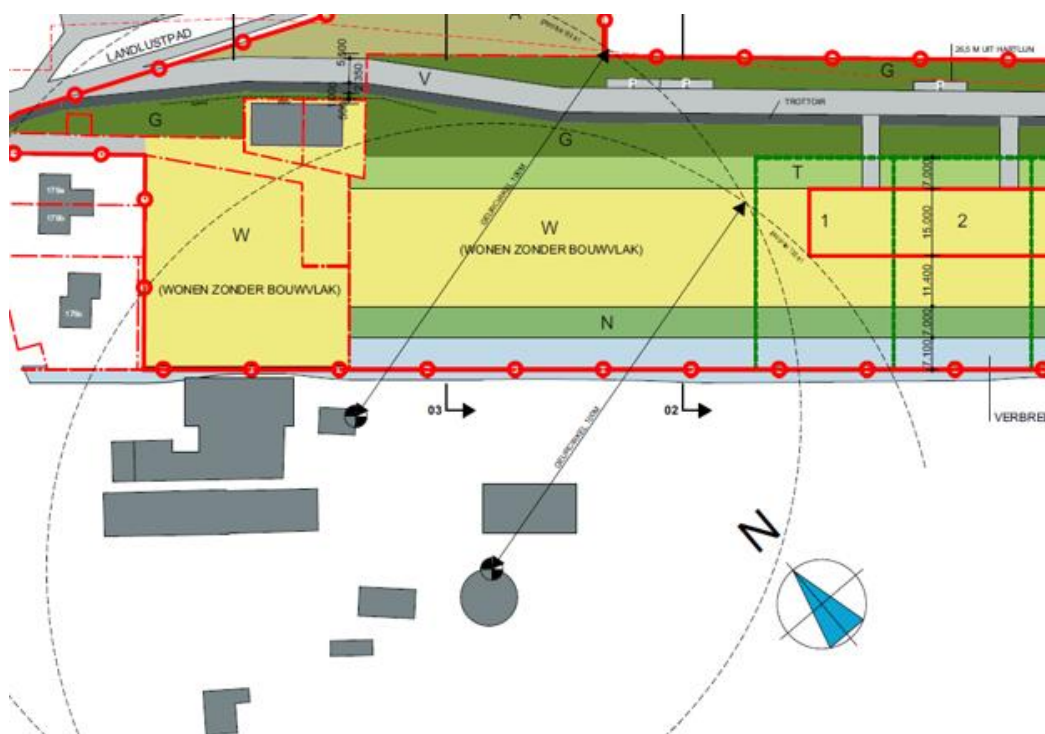
Voor de opslag van vaste mest zijn er geen specifieke richtafstanden opgenomen in de VNG-brochure. Voor het opslaan van vaste mest zijn voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Ingevolge artikel 3.46 lid 1 van het Activiteitenbesluit vindt het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen plaats op ten minste:

- 100 meter afstand tot een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen, of
- 50 meter afstand tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen

Dit eerste lid is niet van toepassing op het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen, indien de plaats waar deze bedrijfsstoffen zijn opgeslagen, is gelegen binnen een van de afstanden genoemd in dat lid, het opslaan reeds voor 1 januari 2013 plaatsvonden verplaatsing van de opgeslagen bedrijfsstoffen redelijkerwijs niet kan worden gevergd. Diegene die de inrichting drijft treft dan wel maatregelen of voorzieningen die geurhinder voorkomen of tot een aanvaardbaar risico beperken.

De op de locatie Langeraaarseweg 181 aanwezige vast mestopslag was al voor 1 januari 2013 aanwezig. Volgens gegevens van de Kamer van Koophandel is 'Pensionstal De Kastanjehoeve', Langeraaarseweg 181 te Ter Aar op 1 oktober 2018 opgericht.



Afbeelding 28, geurcirkels

De op de locatie Langeraaarseweg 181 aanwezige rijbak, betreft een rijbak zonder verlichting die buiten het bouwvlak aanwezig is, en derhalve in strijd met het bestemmingsplan aanwezig is. Op grond van de VNG-brochure geldt voor het fokken en houden van paarden een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De afstand tussen de paardenbak en de voorziene woningen is 30 meter.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied waar 8 vrijstaande woningen zullen worden gebouwd. Verder worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de bouw van deze woningen, derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan.

6.2 Geluid

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

1. nieuwe infrastructuur;
2. nieuwe geluidsgevoelige functies.

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

Met dit wijzigingsplan wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt.

Versus Bouwadvies heeft in opdracht van Badi bv Nieuwveen akoestisch onderzoek d.d. 11 januari 2018 uitgevoerd naar de geluidbelasting berekend op de gevels van de toekomstige woningen ten gevolge van het wegverkeerslawaai op het perceel achter de Langerarseweg 179a te Ter Aar.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de toetsingswaarde vanwege de Langerarseweg maximaal 45 dB bedraagt. De geluidbelasting van de Langerarseweg is lager dan de voorkeurgrenswaarde van 48dB.

Tevens blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de karakteristieke geluidwering aan de minimale eis van 20 dB dient te voldoen.

6.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

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

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

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

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

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

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

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

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

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

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

Met de bouw van acht (8) extra woningen zal de 3% grens naar verwachting niet worden overschreden, waardoor sprake is van een NIBM-project. Verdere toetsing van de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen liggen aan de Landlustpad in Ter Aar ruim onder de grenswaarden. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

6.4 Externe veiligheid

6.4.1 Kader/wetgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering

in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Risicovolle activiteiten

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

Besluit externe veiligheid Buisleidingen

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

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

Beleidsvisie Externe Veiligheid (gemeente)

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

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

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

Integraal geldt dat wettelijke grenswaarden niet mogen worden overschreden.

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

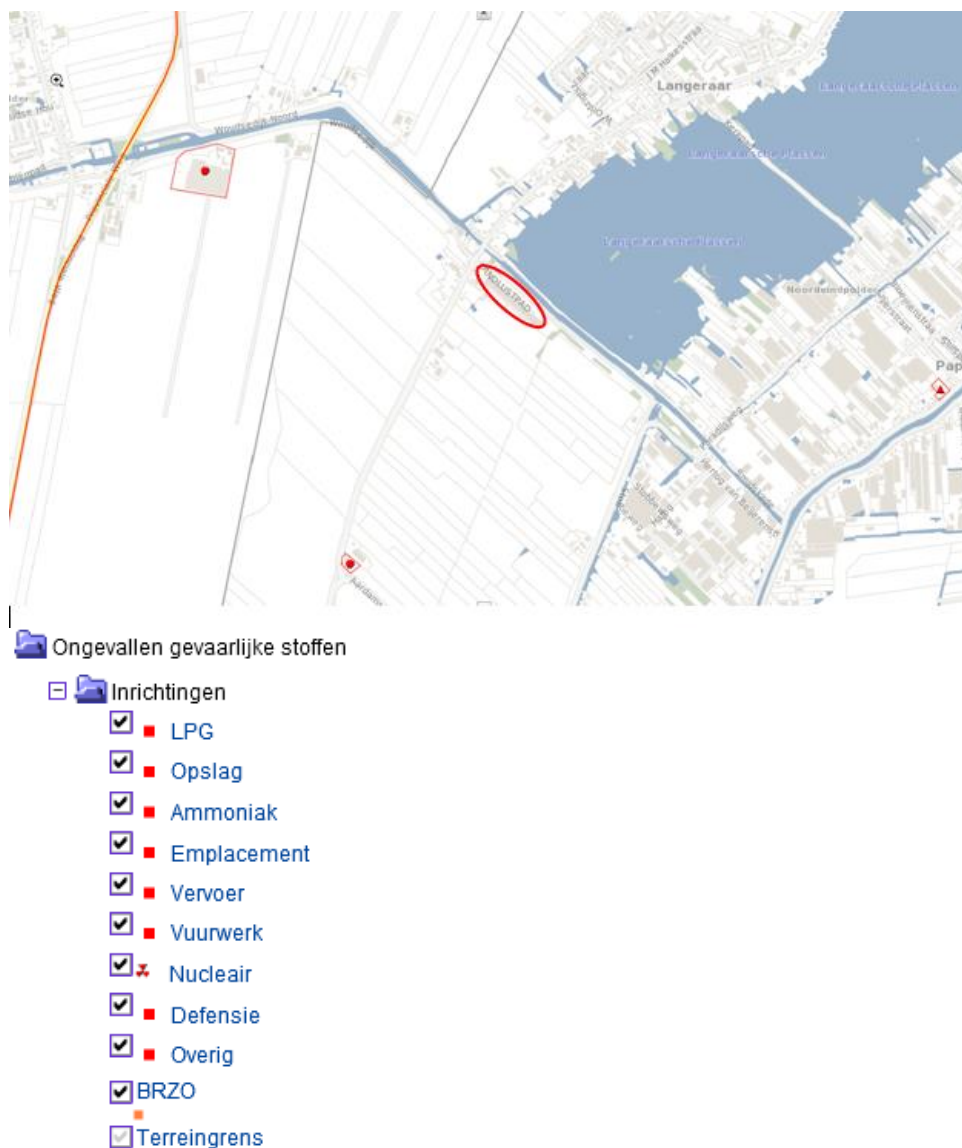
De kans op incidenten met meerdere slachtoffers wordt zoveel mogelijk beperkt.

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

In de andere gebieden (bedrijfsterreinen en agrarisch gebied) geldt in beginsel hetzelfde uitgangspunt, een zo laag mogelijk risico, maar is de ruimte voor risico's wel groter. Bij vergunningverlening en –aanpassingen mag de risicoruimte van de bedrijven in woongebieden in beginsel niet toenemen en waar mogelijk wordt die risicoruimte verminderd.

Risicokaart

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede hiervan en geeft de situatie bij Landlustpad te Ter Aar. Uit de risicokaart blijkt dat in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.



Afbeelding 29, Risicokaart

De bouw van acht (8) vrijstaande woningen wordt niet beperkt door externe veiligheidsaspecten.

6.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld woningen).

In de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object gedefinieerd als: *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'*.

Het toetsingskader is als volgt:

- Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld -in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)- wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend
- Voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven (emissiepunt) ten opzichte van geurgevoelige objecten
- Daarnaast gelden voor alle dieren minimaal aan te houden afstanden tussen gevel dierenverblijf en gevel geurgevoelig object.
- Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de normen.

		concentratiegebied	niet-concentratiegebied	afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³	min. 50 m
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³	min. 25 m
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Afbeelding 30, waarden/afstanden van een veehouderij t.o.v. gevoelige objecten

Belangrijke kenmerken van de Wet geurhinder en veehouderij zijn beleidsvrijheid en maatwerk. De Wet geurhinder en veehouderij biedt door middel van een verordening aan bevoegd gezag ruimte om af te wijken van de geurnormen. Door rekening te houden met de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en met de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting van dat gebied ontstaat hierdoor maatwerk. Ook in het Activiteitenbesluit wordt verwezen naar de waarden of afstanden van een verordening zodat hier ook ruimte voor afwijking mogelijk is.

Verordening Geurhinder en veehouderij Nieuwkoop 2013

In de Verordening Geurhinder en veehouderij Nieuwkoop 2013 is de afstandseis voor binnen de bebouwde kom teruggebracht van 100 naar 50 m. Voor buiten de bebouwde kom is deze 50 m. Om de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf niet te beperken, moet deze afstand worden gemeten vanaf het agrarisch bouwvlak. Het bedrijf heeft het recht om binnen dit bouwvlak een dierenverblijf te realiseren.

Vaste mestopslag

Deze afstandseis voor vaste mestopslag is vastgelegd in het Activiteitenbesluit. De Verordening Geurhinder en veehouderij Nieuwkoop is hier niet op van toepassing. De afstandseis voor de vaste mestopslag bedraagt 100 m binnen de bebouwde kom en 50 m buiten de bebouwde kom.

In de nabijheid van het plangebied is op het adres Langerarseweg 181 een kleinschalig(e) paardenpension gevestigd: 'Pensionstal De Kastanjehoeve'. Volgens gegevens van de Kamer van Koophandel is 'Pensionstal De Kastanjehoeve', Langerarseweg 181 te Ter Aar op 1 oktober 2018 opgericht, en ingeschreven onder SBI-code 9609 – Overige dienstverlening. De pensionstal valt onder de werking van het Activiteitenbesluit.

Volgens de planverbeelding van het vigerende bestemmingsplan Langeraar en Papenveer is op de locatie van 'Pensionstal De Kastanjehoeve' de bestemming 'Agrarisch' aanwezig. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor land- en tuinbouw op open grond, en is uitsluiting ter plaatse van de aanduiding 'manege' op de verbeelding een manege toegestaan. Op de locatie van 'Pensionstal De Kastanjehoeve' is geen aanduiding 'manege' aanwezig.

Bij het realiseren van woningen op onderhavige planlocatie wordt rekening gehouden met een afstand van 100 meter tot het emissiepunt van de stal en van de mestlo.

De afstand van de mestopslag tot de dichtstbijzijnde bouwtevel bedraagt ca. 100 meter. Met een norm van 100 meter afstand binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom voldoet het wijzigingsplan aan de gestelde normen.

Conclusie

Geur vormt geen belemmering voor onderhavig wijzigingsplan.

6.6 Bodem

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

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

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

Consequentie plangebied

Soilution heeft in februari 2018 een actualisatie bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied aan het Landlustpad te Ter Aar, achter Langerarseweg 179 te Ter Aar (rapportagenummer 1801103 d.d. februari 2018).

Het onderzoek is verricht om de algemene bodemkwaliteit te actualiseren, dit in verband met de voorgenomen herontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Conclusies

Uit de actualisatie bodemonderzoek d.d. februari 2018 blijkt dat de toplaag licht is verontreinigd met gechloreerde bestrijdingsmiddelen en de zware metalen lood, koper, en kwik (incidenteel kobalt, molybdeen en zink). In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De hypothese homogeen verdachte toplaag voor licht verhoogde concentraties en overdachte ondergrond is hiermee bevestigd. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium aangetoond. Deze lichte verhoging op het gehele terrein duidt op een licht verhoogde achtergrondwaarde. Deze lichte verontreinigingen in de bovengrond leveren geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging van agrarisch naar wonen met tuin.

Aanbevelingen

In verband met de voorgenomen herinrichting dienen maatregelen ten aanzien van het dempingsmateriaal uit de voormalige sloot (en de bovenliggende puinverharding) te worden getroffen. Hiertoe is een plan van aanpak opgesteld dat ter beoordeling is voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland. Tevens is aanbevolen bij sloop van de opstallen het stapeltje asbesthoudende platen zorgvuldig, door een daartoe gecertificeerde aannemer, te laten verwijderen. De betreffende asbesthoudende platen zijn inmiddels door een daartoe gecertificeerde aannemer verwijderd.

Nadrukkelijk is vermeld dat het onderhavige bodemonderzoek niet is bedoeld ter vaststelling van de hergebruiksmogelijkheden van eventueel tijdens herinrichtings- en/of bouwwerkzaamheden vrijkomende grond. Indien hiervan sprake is wordt aanbevolen de grond aan te bieden bij een groundbank die erkend is volgens BRL9335 en/of te keuren volgens het Besluit bodemkwaliteit. Indien grond van het terrein vrijkomt dient deze te worden getoetst aan het Besluit

Bodemkwaliteit. Met name de aanwezigheid van gechloreerde bestrijdingsmiddelen zal van invloed zijn op de toepassingsmogelijkheden van deze grond.

Onderzoek slootdemping

Soilution B.V. heeft ten behoeve van de woningbouwontwikkeling een nader onderzoek verricht (referentie 1707157) naar de in het plangebied aanwezige slootdemping.

De locatie betreft een pad dat bestaat uit een puinlaag met plaatselijk een asfaltverharding. Onder de puinlaag bevindt zich stortmateriaal. Dit stortmateriaal is gebruikt om een voormalige sloot te dempen.

Conclusie

De aanwezigheid van een slootdemping, stort, op de locatie kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie A, nummer 6603, is door het onderzoek van Soilution BV bevestigd. Het dempingsmateriaal bevat (getoetst als bodem) sterk verhoogde concentraties zware metalen (koper, lood en zink). De demping is aangetroffen over een lengte van minimaal 315 meter. Uitgaand van ruim 3 m³/meter wordt het volume toegepaste demping geschat op minimaal 3 m³. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de verontreinigingen in het dempingsmateriaal mobiel zijn waarmee volgens Soilution BV in het kader van een beoogde herontwikkeling een leeflaagsanering tot de mogelijkheden behoort.

Plan van aanpak verwijdering slootdemping (AV-as)

Soilution B.V. heeft een plan van aanpak opgesteld ten behoeve van de sanering, i.c. verwijdering, van een slootdemping aanwezig die aanwezig is op Het plangebied, kadastraal bekend sectie A nummers 6603, te Ter Aar.

Uit het onderzoek van Soilution blijkt dat de slootdemping, die aanwezig is in de actuele contactzone (vanaf 0,3 m-mv), niet kan worden geïntegreerd in het nieuwbouwplan, en dient te worden verwijderd.

De slootdemping is inmiddels gesaneerd.

Omgevingsdienst West-Holland

Het "Plan van aanpak verwijdering slootdemping (AV-as) Langeraaarseweg, sectie A nummer 6603, Ter Aar", opgesteld door adviesbureau Soilution BV, d.d. 29 maart 2018 is ter beoordeling aan de Omgevingsdienst West-Holland voorgelegd.

De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat als de puinlaag en het stortmateriaal minder dan 50% grond bevatten het niet als bodem wordt beschouwd. Op basis van de ontvangen informatie bevat het stortmateriaal inderdaad minder dan 50% grond. Het materiaal kent een verontreiniging met zware metalen en PAK. De verontreiniging is in minimale mate uitgelooft naar het grondwater.

In het plan van aanpak wordt gemeld onder "*Uitvoering verwijdering dempingsmateriaal*" dat de werkzaamheden ten behoeve van het verwijderen van het dempingsmateriaal geen geval van bodemverontreiniging betreft. Gezien de ontvangen documentatie is dit volgens de

Omgevingsdienst een juiste conclusie en vallen de werkzaamheden niet onder de Wet bodembescherming.

De wijze waarop de wanden en de putbodem van de ontgravingsput zullen worden uitgekeurd (in het plan van aanpak vermeld onder "Verificatie door gecertificeerde monsternemer") heeft de instemming van de Omgevingsdienst.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft aangegeven in te stemmen met het plan van aanpak.

6.7 Stikstofdepositie

In opdracht van BADI projectontwikkeling b.v. heeft Hans Rietveld Agrarisch Advies de stikstofdepositie berekent (memo d.d. 05-03-2021) die bij de activiteiten kan optreden. Hierbij is met name Natura 2000 gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck van belang welke op ca. 6.500 meter van het plangebied is gelegen.

Met behulp van Aerius is de stikstofdepositie van de aanleg- en gebruikersfase berekend. De stikstofemissie in de aanlegfase is 65,80 kg/jaar NO_x en 11,38 kg/jaar NO_x voor de gebruikersfase. Uit de Aerius berekeningen blijkt geen effect groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

De planontwikkeling is daarmee niet in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming. Eventuele andere effecten naast stikstof zijn gezien de afstand van 6.500 meter uitgesloten.

Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten

7.1 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De Nederlandse natuurwetgeving bestaat uit 3 onderdelen, te weten:

- soortbescherming (voormalige Flora- en faunawet)
- bescherming van houtopstanden (voormalige Boswet)
- gebiedsbescherming (voormalige Natuurbeschermingswet 1998)

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

Soortbescherming

Alle inheemse flora en fauna zijn in Nederland beschermd onder de Wet natuurbescherming. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde planten- en diersoorten is toetsing aan de soortbescherming noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

In het plangebied is geen sprake van een houtopstand, derhalve is toetsing van de herontwikkeling aan bescherming van houtopstanden niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

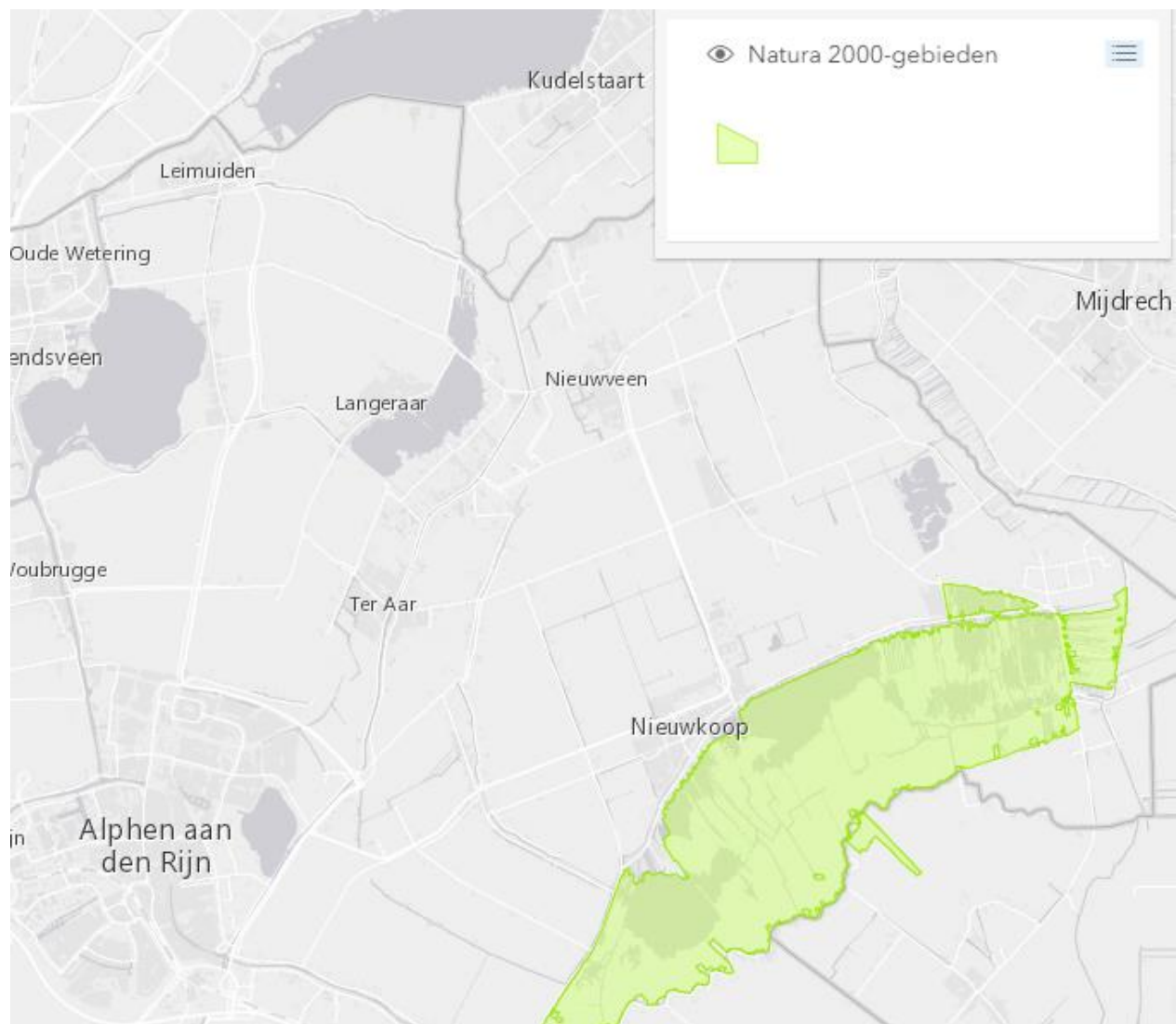
Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming en de Wet Ruimtelijke Ordening. De Wet natuurbescherming beschermt Natura 2000-gebieden. Via de Wet Ruimtelijke Ordening wordt de Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur EHS) planologisch beschermd.

Natura 2000-gebieden

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "Nieuwkoopse Plassen & de Haeck" op een afstand van ca. 7 kilometer.

Omdat het plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermd gebied of Natura 2000-gebied, en op geruime afstand hiervan is gelegen, waardoor verstoring kan worden uitgesloten, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig bouwplan, en is een toetsing van de ontwikkeling aan de instandhoudingsdoelstelling van dit Natura 2000-gebied niet noodzakelijk.



Afbeelding 31, Natura 2000-gebieden, bron: Natura 2000 Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe landgoederen, ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De realisatie van het NNN is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit.

In principe behoren bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding (inclusief bermen) niet tot het NNN. De Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerd) heeft uitsluitend betrekking op het deel van het NNN dat is gelegen op het land en in de regionale wateren. De grote wateren en de Noordzee zijn door het rijk begrensd in de voormalige Nota Ruimte.

Het NNN dient in 2027 gerealiseerd te zijn. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die de uiteindelijke realisatie van het NNN onmogelijk maken.



Afbeelding 32, Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd 2020-08-01), kaart 7
Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het waternatuurgebied en bestaande en nieuwe natuur van het NNN liggen op een afstand van ca. 2,2 kilometer van het plangebied. De ecologische verbinding (watergang Leidse Vaart langs de Langeraarse plassen), is aan de andere zijde van het Landlustpad gelegen, op een afstand van ca. 25 meter van het plangebied.

Quickscan Wet natuurbescherming

In opdracht van BADI projectontwikkeling b.v. is door Van Dijk geo-en milieutechniek b.v. een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (opdrachtnummer 152551 d.d. 02-05-2019) op het perceel Langeraaarseweg 179a te Ter Aar.

Aanleiding voor het uitvoeren van een quickscan Wet natuurbescherming betreft de herbestemming van de onderzoekslocatie, waarna nieuwbouw van meerdere woningen is voorzien.

Op basis van een literatuuronderzoek, een veldbezoek en expertkennis is de voorgenomen herontwikkeling getoetst aan de vigerende natuurbeschermingswetgeving.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied, en ligt ruim 7 km ten noordoosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & de Haeck'. Gezien de aard van de herontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied acht Van Dijk geo-en milieutechniek b.v. een toetsing van de voorgenomen herontwikkeling aan de instandhoudingsdoelstelling van dit Natura 2000-gebied niet noodzakelijk.

De onderzoeklocatie ligt buiten (op een afstand van ca. 25 m) het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde deel van het NNN betreft een ecologische verbindingstrook (watergang Leidse Vaart) ten noordoosten van de onderzoekslocatie. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tussen de planlocatie en het NNN wordt toetsing van de herinrichting aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN volgens Van Dijk geo-en milieutechniek b.v. niet noodzakelijk geacht.

Door de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden vindt mogelijke significante verstoring plaats van vleermuizen (vaste verblijfplaatsen). Ten einde significante verstoring van vleermuizen te voorkomen dient werkverkeer en opslag van bouwmaterialen in de directe omgeving van de werkschuur vermeden te worden.

Voorts dient tijdens sloop-, rooi- en nieuwbouwwerkzaamheden rekening gehouden te worden met foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en met broedvogels in het algemeen.

Ten alle tijde dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

Conclusie

De planlocatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het waternatuurgebied en bestaande en nieuwe natuur van het NNN liggen op een afstand van ca. 2,2 kilometer van het plangebied. De ecologische verbindingzone (watergang Leidse Vaart langs de Langeraaarse plassen), is aan de andere zijde van het Landlustpad gelegen, op een afstand van ca. 25 meter van het plangebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "Nieuwkoopse Plassen & de Haeck" op een afstand van ca. 7 kilometer.

Omdat het plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermd gebied (NNN) of Natura 2000-gebied levert het aspect gebiedsbescherming geen planologische belemmeringen op.

Van Dijk geo-en milieutechniek b.v. heeft op de planlocatie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (rapportage d.d. 03-08-2018, versie 2).

Gezien de aard van de herontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied acht Van Dijk geo-en milieutechniek b.v. een toetsing van de voorgenomen herontwikkeling aan de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied "Nieuwkoopse Plassen & de Haack" niet noodzakelijk.

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tussen de planlocatie en het NNN wordt toetsing van de herinrichting aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN volgens Van Dijk geo-en milieutechniek b.v. niet noodzakelijk geacht.

Voorts dient tijdens de sloop-, rooi- en nieuwbouwwerkzaamheden rekening gehouden te worden met foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en met broedvogels in het algemeen.

De in de Quickscan Wet Natuurbescherming genoemde werkschuur zal niet worden gesloopt.

Flora en Fauna vormt derhalve geen belemmering ten aanzien van de procedure van dit bestemmingplan.

7.2 Archeologie en cultuurhistorie

7.2.1 Monumentenwet

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

7.2.2 Nota Belvédère

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

7.2.3 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

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

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

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

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

Consequentie plangebied

Ter plaatse van het plangebied geldt een hoge waarde, omdat stroomgordels en geulafzettingen binnen 5 m -mv kunnen voorkomen.



Afbeelding 33, beleidskaart CHS Zuid-Holland (bron: CHW, provincie Zuid-Holland)

Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

Er is het plangebied een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd op 12 februari 2018 (Bureau voor Archeologie rapport 595). Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Om deze reden zijn in het bestemmingsplan geen voorschriften en maatregelen opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.

Melding toevalsvondst

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

7.3 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het plan betreft een activiteit zoals genoemd in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, te weten D 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject). In de bijlage is genoemd aan welke drempelwaarden moet worden voldaan om te spreken van een formele m.e.r. beoordeling. De genoemde drempelwaarden zijn als volgt:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer

Met bedoelde ontwikkeling worden de genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve sprake van een vormvrije m.e.r. beoordeling.

Vormvrij beoordeling/aanmeldnotitie

Vanwege de vormvrije m.e.r. beoordeling voor dit plan moet worden ingegaan op de volgende drie selectiecriteria die zijn opgenomen in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn(2011/92/EU), artikel 4, lid 3.:

- Wat zijn de kenmerken van het project
- Wat is de plaats van het project
- Wat zijn de kenmerken van het potentiële effect

Besluit vormvrije m.e.r. beoordeling

De bovengenoemde aspecten zijn voldoende in de ruimtelijke onderbouwing beschouwd. Alle genoemde selectiecriteria zijn beschreven. Bij de beoordeling van de milieuaspecten (bedrijven en milieuzonering geluid, archeologie, bodem, luchtkwaliteit, ecologie en externe veiligheid) is voldoende rekening gehouden met regelgeving en beleid ter voorkoming van hinder/overlast voor de omgeving vanwege de ontwikkeling. Een besluit vormvrije m.e.r. beoordeling zal nog separaat moeten worden genomen door het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het plan te realiseren. Gelet op het gestelde in het Besluit m.e.r. moet nog wel separaat een Besluit vormvrije m.e.r. beoordeling worden genomen. Met het beoordelen van de milieuaspecten in dit advies is voldoende rekening gehouden met de regelgeving en beleid ter voorkoming van hinder/overlast voor de omgeving vanwege de ontwikkeling.

Hoofdstuk 8 Juridische toelichting

8.1 Algemeen

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

Verbeelding

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

Regels

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

Toelichting

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

8.2 De bestemmingen

Met dit wijzigingsplan worden de gronden met de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in wonen met tuin voor de bouw van acht (8) vrijstaande woningen op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer'.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Financiële haalbaarheid

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

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

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

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

9.2 Plangebied

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

Er is een planschaderisico- en exploitatieovereenkomst met de gemeente Nieuwkoop gesloten. Met deze overeenkomsten wordt het risico van planschade bij de initiatiefneer neergelegd, en de openbare weg en openbare ruimtes aan de gemeente Nieuwkoop overgedragen.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een plan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

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

Zienswijze ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan Landlustpad Ter Aar heeft met ingang van 3 oktober 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kon een ieder een zienswijze naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte Zienswijzennota welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze, wordt derhalve verwezen naar deze Zienswijzennota.