



**Huisman
Ruimte**

Leefomgeving Stedenbouw Landschap

Wijzigingsplan Oostkanaalweg 35A Ter Aar

Overheid	Gemeente Nieuwkoop
Document	Toelichting
Datum	14/08/2023
Planstatus	Vastgesteld
Plan identificatie	NL.IMRO.0569.wpOostkanaalweg35a-va01

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Plangebied	4
1.4 Geldend bestemmingsplan	5
1.5 De bij het plan behorende stukken	6
1.6 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Toets aan wijzigingsbevoegdheid	9
3 Beleidskader	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Onderzoek	22
4.1 Algemeen	22
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	22
4.3 Ecologie	23
4.4 Watertoets	24
4.5 Milieu	25
4.6 Kabels en leidingen	37
4.7 Verkeer en parkeren	38
5 Juridische aspecten	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Bestemmingsbepalingen	42
6 Economische uitvoerbaarheid	43
7 Inspraak, overleg en zienswijzen	44
7.1 Inspraak	44
7.2 Vooroverleg	44
7.3 Zienswijzen	44

Bijlagen toelichting.....	45
----------------------------------	-----------

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Oostkanaalweg 35A in Ter Aar. In 1998 heeft de gemeente Ter Aar de initiatiefnemer per brief laten weten dat het perceel te klein is voor een agrarische bedrijfsvoering en geadviseerd om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De initiatiefnemer is nu voornemens de bestemming van dit perceel te wijzigen. De huidige bestemming is 'Agrarisch – bedrijfswoning' en de gewenste bestemming is 'Wonen'. Op dit perceel vinden al jaren geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats, het wordt gebruikt voor woondoeleinden. Echter is dit in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouw'. Daarom heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend bij de gemeente om het gebruik te wijzigen. Dit verzoek is in strijd met het geldend bestemmingsplan maar de gemeente heeft laten weten dat zij in principe medewerking wil verlenen aan het starten van een ruimtelijke procedure voor de wijziging van agrarisch naar wonen. Dit kan bewerkstelligd worden door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid binnen het wijzigingsplan 'Glastuinbouw'. Met deze wijziging zal er in de fysieke ruimte geen verandering plaatsvinden, het woonhuis op dit perceel zal ongewijzigd blijven. Het gaat hier uitsluitend om een juridisch planologische wijziging.

1.2 Doel

Om de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch – bedrijfswoning' naar 'Wonen' zal er een wijzigingsplan procedure gevolgd moeten worden. Het voorliggend wijzigingsplan is de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oostkanaalweg 35A in Ter Aar, kadastraal onderdeel van gemeente Nieuwkoop, sectie B met nummer 2579. Dit plangebied bevat een oppervlakte van circa 900 m². Aan de westzijde van het plangebied ligt het Aarkanaal en ten noorden bevindt zich het dorp Papenveer. Verder wordt het plangebied omringd door agrarisch gebied waarop met name tuinbouw wordt uitgevoerd. Het perceel wordt aan de westzijde begrenst door een tuin behorende bij Oostkanaalweg 35A. Aan de noordzijde bevindt zich kadastraal perceel B2580, ten zuiden is dit perceel B2578. Aan de oostzijde wordt het perceel begrenst door agrarisch weidegebied.



Ligging en begrenzing plangebied

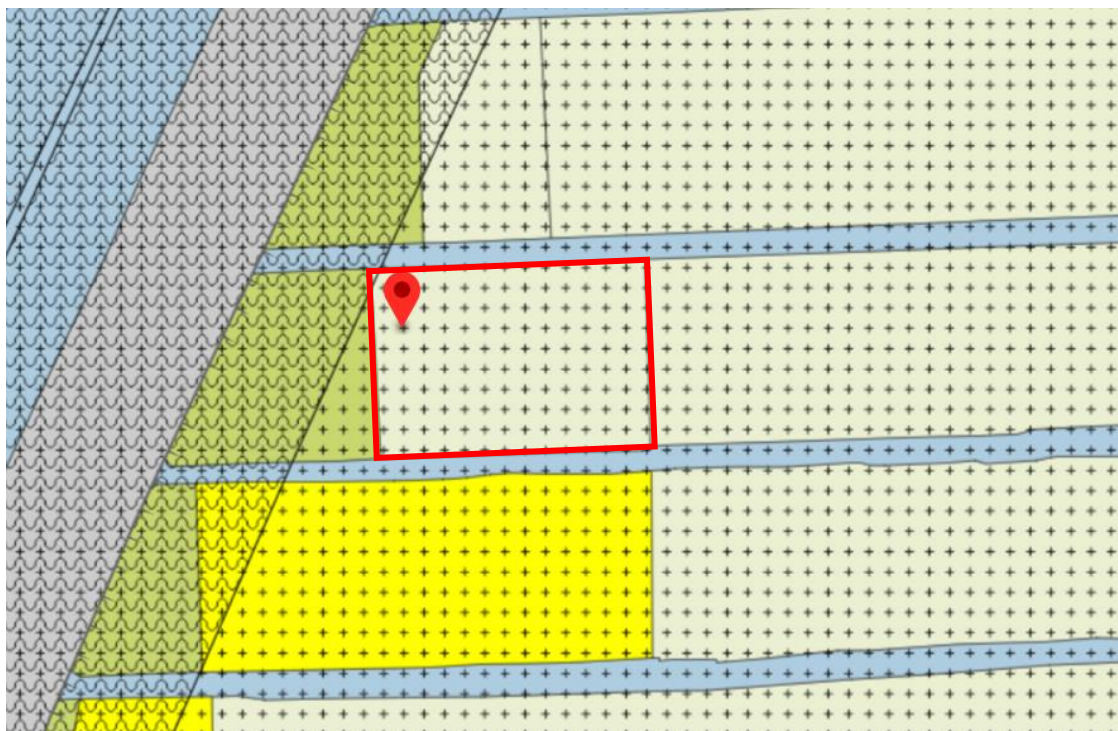
1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Oostkanaalweg 35A is het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' geldend, welke is vastgesteld op 28 maart 2013. Dit bestemmingsplan is herzien op 20 december 2016 naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State, waarmee een aantal onvolkomenheden in de eerste versie van het bestemmingsplan zijn hersteld. Tevens zijn er een aantal onderdelen aangepast dan wel aangevuld. Echter hebben geen van deze aanpassingen betrekking op het plangebied.

Het plangebied betreft de bestemming 'Agrarisch – Bedrijfswoning'. Tevens is er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' en een gebiedsaanduiding 'Zone – transformatiegebied'.

Binnen de huidige bestemming van het plangebied is het toegestaan om een gastuinbouwbedrijf of vollegronds tuinbouwbedrijf uit te oefenen. Daarbij is het toegestaan een bedrijfswoning op te richten op dit perceel, welke niet groter mag zijn dan 750 m³.

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.5.1 waarmee de bedrijfswoning gewijzigd kan worden naar regulier wonen. Hier kan gebruik van worden gemaakt voor dit wijzigingsplan.



Uitsnede plangebied uit 'wijzigingsplan Glastuinbouw'

Toets aan huidige wijzigingsplan

De initiatiefnemer is voornemens de woning te gebruiken voor reguliere bewoning. Echter is dit in strijd met het huidige bestemmingsplan, omdat de woning en omliggende gronden zijn aangewezen als 'Agrarisch – tuinbouw', met agrarische bedrijfswoning, en de uitvoering daarvan. De bedrijfswoning is dan ook uitsluitend bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein.

In het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.5.1 opgenomen voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar wonen, mits er aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Hier zal in een volgend hoofdstuk verder op ingegaan worden.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Oostkanaalweg 35A Ter Aar" heeft als IMRO-idn NL.IMRO.0569.wpOostkanaalweg35a-va01 en bestaat uit een gml-bestand, regels en een toelichting. Het gml-bestand kent een analoge en digitale verbeelding. De analoge versie van het plan betreft een boekje met kaarten (PDF of hardcopy). De digitale versie is te raadplegen via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en dienen in samenhang gelezen te worden. Indien er verschil bestaat tussen de analoge en de digitale verbeelding, gaat de digitale verbeelding voor.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld. De toelichting van dit wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het wijzigingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het wijzigingsplan "Oostkanaalweg 35A" bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven.
- in hoofdstuk 3 wordt een schets gegeven van het beleidskader dat van belang is voor het functioneren en de ontwikkeling van het plangebied;
- in hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Aan de orde komen zaken als archeologie, ecologie, water en milieu;
- in hoofdstuk 5 worden kort de verschillende neergelegde bestemmingen, de juridische planopzet behandeld;
- in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het kostenverhaal en de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- de toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk 7 waarin wordt ingegaan op het proces van inspraak en overleg in relatie tot dit wijzigingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Oostkanaalweg 35A ligt iets ten noordoosten van de kern Ter Aar. Het omringende gebied kenmerkt zich door het open landschap en een sterk verkavelingspatroon, wat onderbroken wordt door het Aarkanaal. In de directe omgeving zijn veel glastuinbouwbedrijven aanwezig en aan beide zijden van het Aarkanaal bevinden zich afwisselend de functies agrarisch, wonen en bedrijven.

Het perceel (kadastraal aangeduid als perceel nr. 2579) wordt aan de noord en zuidzijde begrenst door agrarische gronden. Het zuidelijke perceel bevat ook een woonbestemming ter plaatse van de bijbehorende woning. Iets verder ten noorden is een agrarisch loonbedrijf gevestigd, genaamd J.M. Van Vliet BV.

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande woning met daaromheen een ruime tuin en een tweetal bijgebouw aan de achterzijde. De woning heeft een oppervlakte van circa 130 m² en de bijgebouwen zijn circa 44 m² en 12 m². Het achterliggende, overgrote, deel van het kadastrale perceel is volledig ingericht als grasland.



Aanzicht op het perceel vanaf de Oostkanaalweg.



Satellietbeeld van het perceel.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie verandert er niets aan het feitelijk gebruik van het perceel Oostkanaalweg 35A. De feitelijke situatie wordt planologisch vastgelegd met een bestemmingswijziging van 'Agrarisch - bedrijfswoning' naar 'Wonen'. Er zal geen bebouwing worden toegevoegd aan het perceel. Ook zal de ontsluiting van het perceel ongewijzigd blijven, gezien er voldoende ruimte op het eigen erf is voor het parkeren. Het voorliggend wijzigingsplan is de juridisch-planologische regeling die de wijziging 'Agrarisch - bedrijfswoning' naar 'Wonen' mogelijk maakt.

2.3 Toets aan wijzigingsbevoegdheid

In het vigerend wijzigingsplan van het perceel Oostkanaalweg 35A is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfswoning te wijzigen naar wonen.

Toets aan artikel 4.5.1 Wijziging bedrijfswoning naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - bedrijfswoning' na beëindiging van de functie als bedrijfswoning geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en/of 'Water', mits:

- a. de desbetreffende woning niet meer als bedrijfswoning functioneert;
 - **De desbetreffende woning functioneert al jaren niet meer als bedrijfswoning.**
- b. de bereikbaarheid van het achterliggende agrarische bedrijf is gewaarborgd;
 - **Er is sinds jaren geen agrarisch bedrijf meer aanwezig op het perceel.**
- c. de omliggende agrarische bedrijven daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - **Doordat er aan de fysieke situatie niets veranderd en er zowel in de huidige als gewenste situatie een woning in dit plangebied is gesitueerd, worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.**
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid;
 - **Deze aanduiding is niet toegewezen aan de betreffende locatie.**
- e. ter plaatse van de aanduiding 'luchthavenverkeerszone-lib' een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet is verkregen.
 - **Deze aanduiding is niet toegewezen aan de betreffende locatie.**

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende omgevingsvisies en omgevingsverordeningen. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een (kleinschalig) wijzigingsplan. In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend ingegaan op de voor de ontwikkeling van het plangebied relevante beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel

3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- 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;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de 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.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van wijzigingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke wijzigingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het wijzigingsplan voor het buitengebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden).

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet met als primair doel het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening, door middel van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Concreet houdt dit in dat de ladder als ondersteuning dient voor decentrale overheden (provincies en gemeenten) bij de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Hierdoor kan er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaatsvinden bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Daarbij mogen dus enkel criteria een rol spelen die ruimtelijk relevant zijn.

De juridische grondslag van de ladder voor duurzame verstedelijking ligt in het Bro (artikel 3.1.6 lid 2), beleidsmatig is de ladder geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De ladder is daarmee kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals de gemeentelijke bestemmingsplannen en de provinciale inpassingsplannen. Voorheen bestond de ladder uit drie treden die doorlopen moesten worden ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar per 1 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen van kracht geworden. Eén van de belangrijkste is dat de drie treden worden losgelaten. Feitelijk is er nog maar één trede: "er dient gemotiveerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte." Het betreft ontwikkelingen zowel binnen als buiten stedelijk gebied. Het realiseren

van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet nadrukkelijk gemotiveerd worden.

Bij de motivering moet een goede ruimtelijke ordening het oogpunt zijn. Dit betekent concreet het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte moet worden onderbouwd op het niveau van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling zelf. Bij de ene ontwikkeling is het ruimtelijk verzorgingsgebied groter dan bij de andere ontwikkeling. Bij elk plan hoort met andere woorden een bij die ontwikkeling passende onderbouwing.

Daarbij moet opgemerkt worden dat als de stedelijke ontwikkeling ziet op de vestiging van een dienstenactiviteit, het onderzoek naar de actuele regionale behoefte geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de marktvraag, de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen of een beoordeling in relatie tot de door de gemeenteraad vastgestelde doelen van economische planning. Het onderzoek heeft slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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 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.

3.2.4 Toets van het initiatief aan het Rijksbeleid

In het voorliggend wijzigingsplan wordt het perceel Oostkanaalweg 35A voorzien van een nieuwe bestemmingsregeling. De feitelijke situatie wordt planologisch vastgelegd met een wijzigingsplan.

- In het voorgenomen plan is er sprake van een kleinschalige lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.
- de regels die zijn opgenomen in het Barro zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied;
- Het betreft een kleinschalige ontwikkeling, er worden feitelijk geen woningen toegevoegd. De ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van één wooneenheid. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaat uit twee onderdelen: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.3.2). De Omgevingsvisie Zuid-Holland is door Provinciale Staten vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. Sindsdien is de visie meerdere malen op verschillende onderdelen herzien, de laatste herziening was op 2 februari 2022.

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De provincie geeft daarbij zeven vernieuwingsambities aan:

1. Samen werken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een concurrerend Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt Zuid-Holland bij aan een betere leefomgeving in de provincie.

Deze zeven ambities zijn verder uitgewerkt in 18 beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. Vervolgens zijn de beleidsdoelen weer uitgewerkt in beleidskeuzen. Daarvan zijn de volgende beleidskeuzen van belang voor de ontwikkelingen in het voorliggend plangebied:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Landschap
- Wonen

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft in haar beleid richting aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Er geldt een 'ja, mits-beleid' in de hele provincie, wat inhoudt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Per gebied heeft de provincie de kwaliteiten en bijzondere waarden van dat gebied bepaald en aan de hand daarvan wordt er onderzocht of een ontwikkeling in het gebied past. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkeling; inpassing, aanpassing en transformatie. Bij inpassen gaat het om een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein. Een aanpassing betreft een wijziging in de structuur van een gebied die aansluit bij de huidige gebiedsidentiteit. De impact op het gebied is groter. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. De impact van dit type ontwikkeling op een gebied is enorm. De ontwikkelingen in het plangebied hebben een kleine ruimtelijke impact waardoor sprake is van inpassing. Hier wordt in paragraaf 3.3.2 verder op ingegaan.

Landschap

De provincie Zuid-Holland zet in op het versterken en benutten van de verschillen tussen de vier groepen landschappen in de provincie: kustlandschap, veen(weide) landschap, deltavierenlandschap en stedelijk landschap. De provincie wil de intrinsieke waarde van de verschillende landschappen behouden, beschermen, op passende wijze benutten en beleefbaar maken. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden afgewogen welke

ontwikkelingen in welk landschap wenselijk zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het in standhouden, benutten, beleven en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten.

De provincie hecht waarde aan onbebouwde landschappen. Ze beschermt het landschap tegen ongewenste ontwikkelingen en wil daarmee versnippering en onomkeerbare aantasting van het landschap tegengaan. In een aantal gebieden wil de provincie specifieke waarden in stand houden, omdat ze landschappelijk, cultuurhistorisch, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn.

Het plangebied behoort tot het veenlandschap en daarbinnen tot de onverveende bovenlanden. Het plangebied is ook aangemerkt als deelgebied Hollands Plassengebied. Voor dit gebied zijn specifieke kwaliteiten van de onverveende bovenlanden benoemd en uitgewerkt in ambities. De Oostkanaalweg is aangemerkt als bebouwingslint. Op de hierbij behorende richtpunten in relatie tot de ontwikkelingen in voorliggend plangebied wordt in paragraaf 3.3.2 verder ingegaan.

Wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. De ontwikkeling en het beheer van de woningvoorraad spelen hier een belangrijk rol in. Daarnaast is de ruimtelijke ordening van groot belang bij het situeren van woningen, dit dient bij te dragen aan de maatschappelijke opgaven en transitie waar de provincie voor staat. De ontwikkeling in het voorliggend plangebied – de functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning – sluit aan bij dit provinciaal beleid. De woning wordt niet aan de voorraad onttrokken, maar door de functiewijziging juist bereikbaar gemaakt voor een bredere doelgroep. Om de woning te kunnen bewonen hoeft er namelijk niet langer een relatie te zijn met een agrarisch bedrijf.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De laatste herziening van deze verordening is op 2 februari 2022 geweest. De verordening vormt een juridische vertaling van het beleid uit de omgevingsvisie en bevat daartoe instructieregels over de inhoud van bestemmingsplannen. Hieronder komen de artikelen uit de verordening aan de orde die relevant zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen omtrent de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 6.9 luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.
3. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd als bedoeld in het vijfde lid.
4. (...)
5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
 - 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;

6. (...)
7. (...)
8. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied (...) kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a.

Richtpunten ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9, wordt gesproken over de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is gelegen in het veenlandschap (ondergrondlaag) en daarbinnen ter plaatse van de onverveende bovenlanden (laag van de cultuur- en natuurlandschappen) en een lint).

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit zijn de volgende algemene richtpunten geformuleerd:

- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand. Het gaat hierbij om aardkundige waarden die door de natuur tot stand zijn gekomen.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Genoemde archeologische waarden betreffen door de mens gemaakte fenomenen.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de structuur van het landschap.
- Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij bestaande landschappelijk structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur
- Waar mogelijk worden de cultuurhistorische waarden meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van het veenlandschap zijn de volgende richtpunten geformuleerd:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden

Ten aanzien van de onverveende bovenlanden zijn de volgende richtpunten geformuleerd:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de contrasten tussen het (oude) bovenland (hooggelegen, besloten, kleinschalig karakter) en de aangrenzende droogmakerijen (laaggelegen, grootschalig, weids).

Ten aanzien van linten zijn de volgende richtpunten geformuleerd:

- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.
- Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen langs linten zijn mogelijk indien er sprake is van de functieverandering van de bebouwing van een perceel, bijvoorbeeld van een agrarische functie naar een woonfunctie.
- Linten behouden hun lineaire karakter. Individuele ontwikkelingen door de tijd heen horen bij linten.
- Het bestaande slotenpatroon behouden.
- Karakter: ontwikkelingen dienen te passen in het karakter van het lint. Dit betekent dat de ontwikkeling aansluit op het profiel van het lint, de maat en schaal van de bebouwing aan het lint en de inpassing van de percelen in het landschap.

Toetsing plangebied

Met het voorliggend plan wordt voldaan aan artikel 6.9 van de omgevingsverordening. De ruimtelijke kwaliteit blijft gelijk, omdat er sprake is van een functieverandering waarbij geen ruimtelijke veranderingen zullen optreden. De inpassing past binnen de identiteit van het

gebied, er zijn namelijk veel burgerwoningen langs de Oostkanaalweg en deze zijn ook veelal vrijstaand. Verder is er geen wijziging op structuurniveau en wordt er voldaan aan de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke structuur, het bebouwingsbeeld, het karakter van het lint en het landschap wijzigen niet.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die gaan over stedelijke ontwikkelingen. Artikel 6.10, lid 1, luidt als volgt:

1. *Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*
 - a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
 - b. (...)

Toetsing plangebied

De functiewijziging van de voormalige agrarische bedrijfswoning in het plangebied naar een burgerwoning betreft geen stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking en artikel 6.10 van de Omgevingsverordening zijn daarom niet van toepassing.

3.3.3 Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het kabinet heeft op 1 november 2002 de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. Deze regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, gewijzigd op 1 januari 2018), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en het luchthavenverkeerbesluit (LVB), dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. Deze regels moeten door gemeente in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.

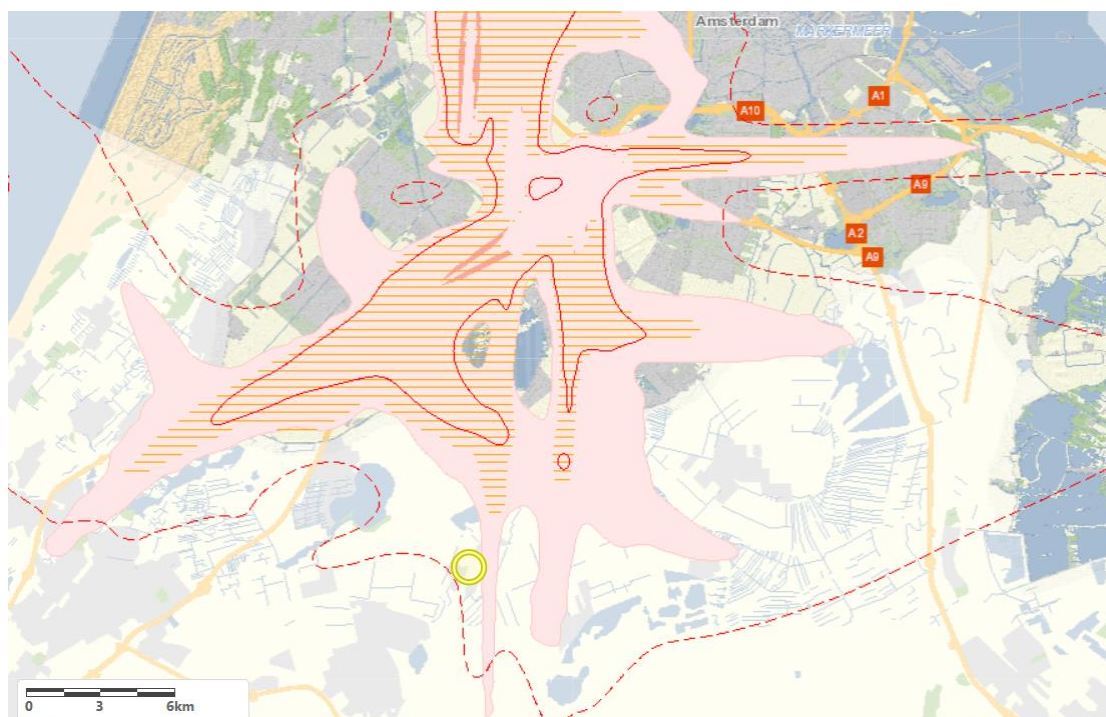
In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Binnen het beperkingengebied worden weer verschillende deelgebieden (zones) onderscheiden met specifieke regels, dit zijn de zones LIB 1 t/m 4.

Bij de laatste wijziging van het LIB is een vijfde deelgebied toegevoegd aan het beperkingengebied, dit is het afwegingsgebied voor externe veiligheid en geluid. Dit staat ook wel bekend als het '20 Ke-gebied' uit de omgevingsverordening. De bedoeling hiervan is om enerzijds op Rijksniveau het kader in het LIB te verankeren (geen nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied) en anderzijds provincies de mogelijkheid te geven om verdere regels op te stellen voor het onder voorwaarden toestaan van woningen (middels de provinciale verordeningen). Deze voorwaarden zijn conform de Kamerbrief van 1 april 2016 en daarop volgend heeft provincie Zuid-Holland haar eigen regelgeving opgesteld in de omgevingsverordening.

Toetsing plangebied

In deze provincie dienen ruimtelijke plannen rekening te houden met het werkingsgebied van luchthaven Schiphol. Daarbij horen de 20 KE-zone en het Luchthavenindelingbesluit. Binnen de 20 KE-zone bestaat een geluidsbelasting van 20KE (Kosteneenheid) en hoger, dit is een specifieke maatgeving voor het berekenen van geluid.

Zoals op onderstaande kaart te zien is bevindt het plangebied (de gele cirkel) zich buiten de 20Ke contour, welke is aangegeven met de lichtroze kleur. Wel licht het plangebied binnen de 48 Lden contour, welke is aangegeven met de rode stippellijn. Deze contour behoort bij het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en daarin is opgenomen dat binnen de contouren van dit besluit beperkende maatregelen kunnen voorkomen voor (geluidgevoelige) bebouwing.



Overzichtskaat van geluidsbelasting luchthaven Schiphol.

Bij het LIB hoort een gedetailleerde kaart waarop 5 verschillende zones worden aangegeven waaronder: sloopzones voor woningen vanwege externe veiligheid, sloopzones voor woningen vanwege geluid, beperkingengebieden voor kwetsbare objecten, beperkingengebieden voor geluidgevoelige gebouwen en een afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid. Op onderstaande kaart zijn de laatste twee categorieën te zien in de kleuren groen en geel. Ook is hier het plangebied weergegeven met een oranje stip. Dit plangebied bevindt zich zoals te zien is buiten de gekleurde vlakken en daarmee dus buiten de beperkingen van het LIB.



LIB-zone kaart met kleuraanduidingen voor beperking bebouwing.

Conclusie

Het plangebied valt buitende 20 KE-zone en buiten het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Daarmee zijn er geen beperkingen voor de wijziging naar wonen op Oostkanaalweg 35A.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Nieuwkoop

In de omgevingsvisie van gemeente Nieuwkoop worden zeven drijfveren benoemd, die de gemeente in de toekomst wil behouden en versterken. Deze zijn:

1. Rust en ruimte – mensen waarderen de rust, vergezichten over het landschap
2. Weids landschap – droogmakerijen, veenweidegebieden, polders, agrarisch grondgebruik
3. Bijzondere natuur – unieke landschappen, leefgebied voor bijzondere planten en dieren
4. Centrale ligging – midden in de Randstad, tuinbouw is onderdeel van Greenport Aalsmeer
5. Dorps karakter – dertien dorpskernen met eigen historie en karakter
6. Levendige dorpen – winkels, voorzieningen, bedrijven, verenigingsleven
7. Saamhorigheid – 'ons kent ons', een prettige leefomgeving met groot gevoel van veiligheid

De gemeente wordt ook wel de 'natuurhoofdstad' van het Groene Hart genoemd, omdat deze gemeente midden in dit open, landelijke gebied ligt wat wordt omsloten door de drukke, dynamische Randstad. Vooruitkijkend naar 2040 heeft de gemeente daarom drie ambities genoemd om aan te sluiten op ontwikkelingen op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Maar ook om invulling te geven aan wat inwoners, ondernemers en organisaties belangrijk vinden. De drie ambities bestaan uit: gelukkige mensen, sterke dorpen en groene toekomst.

Tuinbouw speelt een belangrijke rol in gemeente Nieuwkoop. Daarvoor heeft de gemeente als beleid dat tuinbouw toekomstgericht moet zijn. Het doel daarbij is om tuinbouw op bepaalde locaties te verbeteren en te verduurzamen, maar op andere locaties af te laten nemen en ruimte te geven voor meer openheid. Ook zorgt dit voor ruimte voor andere initiatieven met meerwaarde. Wonen en natuur spelen daarin de belangrijkste rol. Door meer woningen toe te voegen wordt de vraag naar recreatie ook groter. Ook de beleving van het landschap en een gezond leefklimaat zijn belangrijk voor (nieuwe) bewoners.

Binnen de omgevingsvisie van gemeente Nieuwkoop wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden; Noord, Midden en Zuid. Dit plangebied ligt in deelgebied Midden. Het deelgebied is ook weer in drie delen opgedeeld en voor dit plan is gekeken naar de aandachtspunten 'Rondom Ter Aar'. Hier wordt specifiek benoemd dat de gemeente hier de leefbaarheid wil versterken en onderzoek doet naar woningbouwontwikkeling in Ter Aar Noord-Oost. Ook kijkt de gemeente naar het revitaliseren van het bedrijventerrein Bovenland.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Nieuwkoop

Voorliggend wijzigingsplan betreft de juridisch-planologische regeling die de wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' voor het perceel Oostkanaalweg 35A mogelijk maakt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Er worden geen woningen op het perceel toegevoegd. De stedenbouwkundige en landschappelijke structuur wordt daarmee niet veranderd, het betreft slechts een wijziging van gebruik. De wijziging van agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning sluit ook aan bij de visie op dit deelgebied, namelijk het verminderen van tuinbouw en het toevoegen van wonen waarbij het landschap gewaarborgd blijft. Geconcludeerd wordt dat het initiatief passend is op de locatie.

3.4.3 Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025

Gemeente Nieuwkoop heeft haar woonvisie met veel lokale partijen opgesteld. De resultaten van een woningmarktonderzoek uit 2015 zijn dan ook een van de uitgangspunten van deze woonvisie. Uit een brede inventarisatie komen drie overkoepelende thema's naar voren:

1. Nieuwkoop is een aantrekkelijke (woon)gemeente die,

2. Voldoende en betaalbare woningen biedt, met aandacht voor
3. Wonen met zorg en welzijn.

Er wordt onderscheid gemaakt in verschillende kernen en de doelgroepen die deze kernen aantrekken. Zo is er bijvoorbeeld sprake van wegtrekkende jongeren en een ouder wordende bevolking. Daar wil de gemeente op in spelen door aantrekkelijke woningen voor jongeren te realiseren en tegelijkertijd ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Er is duidelijk behoefte aan veel, verschillende typen, woningen.

Nieuwkoop beschikt over een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Door het groen, water, ruimte en de geografische ligging in het centrum van de Randstad, is Nieuwkoop een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Elk van de 13 dorpen heeft een eigen karakter. De sociale structuur is de basis voor een voorzieningenniveau dat past bij het betreffende dorp. Nieuwkoop heeft de volgende visie op wonen:

- Ook in 2025 heeft elk dorp nog steeds een eigen karakter, waarbij de kleinere dorpen profiteren van de voorzieningen in de grotere kernen.
- In 2025 zijn nieuwe woningen gebouwd, die in de eerste plaats bestemd zijn voor de natuurlijke groei van de eigen bevolking.
- Het woningaanbod biedt voldoende en betaalbare huizen voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen.
- De woningen die aan de voorraad worden toegevoegd, spelen in op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en voldoen aan de eisen die de nieuwe bewoners stellen aan de beschikbare ruimte in en om de woning.
- In de toekomst wonen we duurzaam in een energiezuinige woning.
- Bovenop het aantal nieuw gebouwde woningen voor de natuurlijke groei, bouwen we ook extra woningen voor de bovenregionale vraag.

Toetsing aan Woonvisie Nieuwkoop

Voorliggend wijzigingsplan betreft de juridisch-planologische regeling die de wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' voor het perceel Oostkanaalweg 35A mogelijk maakt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Er verandert feitelijk niks aan de situatie maar er wordt wel een reguliere woning aan de woningvoorraad van Nieuwkoop toegevoegd. Dat draagt bij aan de thema's uit de woonvisie van de gemeente. Er kan geconcludeerd worden dat het initiatief passend is op deze locatie.

3.4.4 Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022

De gemeente Nieuwkoop eist op grond van het integraal woningbouwprogramma dat bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen minimaal 35% daarvan in de sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Voor plannen waarbij dit niet wordt gerealiseerd dient de initiatiefnemer op grond van de 'Verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022' een storting te doen in het Woonfonds, om zo op andere locaties voldoende woningbouw te kunnen realiseren.

Toetsing aan de Verordening Woonfonds Nieuwkoop

De verordening Woonfonds Nieuwkoop 2022' is niet van toepassing op het voorliggend wijzigingsplan. Dit plan voorziet in de functiewijziging van de bedrijfswoning op perceel Oostkanaalweg 35A naar een burgerwoning. Daarmee is geen sprake van nieuwbouw en dus is er ook geen afdracht aan het Woonfonds aan de orde.

3.4.5 Nota Parkeernormen 2021

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 8 juli 2021 de nieuwe 'Nota Parkeernormen 2021' vastgesteld. Met deze nieuwe normen kan er meer maatwerk worden geleverd voor woningen, waardoor vooral kleinere woningen aan een lagere norm hoeven te voldoen. Verder zet de gemeente meer in op nieuwe en toekomstige ontwikkelingen zoals deelauto's

en de laadbehoefte van elektrische voertuigen. Bij alle nieuwe ontwikkelingen in de gemeente dienen deze parkeernormen en uitgangspunten in acht genomen te worden.

De nieuwe 'Nota Parkeernormen 2021' heeft geen gevolgen voor de parkeernormen voor vrijstaande woningen groter dan 130 m², zoals op het perceel Oostkanaalweg 35A het geval is. De parkeernorm bedraagt 2,5 parkeerplaatsen per woning. Deze norm gold ook al onder de oude nota parkeernormen uit 2015.

Toetsing aan de Nota Parkeernormen

Dit wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarbij neemt het oppervlakte of het aantal woningen niet toe, de parkeerbehoefte blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Op het perceel is voldoende ruimte in het plangebied om deze behoefte te faciliteren. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de 'Nota Parkeernormen 2021'.

4 Onderzoek

4.1 Algemeen

In gevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Per onderzoekaspect wordt een beschrijving gegeven van de situatie ter plaatse.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Inleiding

Op 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast als uitwerking van het in 2009 door het rijk ingezette beleid Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Voor de ruimtelijke ordening betekent dit een omschakeling van een objectgerichte naar omgevingsgerichte benadering. Door deze modernisering moet bij het opstellen van een wijzigingsplan meer rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie en hoe in het wijzigingsplan rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De gemeente Harderwijk hanteert het uitgangspunt dat bij ruimtelijke ingrepen in de bestaande ruimtelijke structuur cultuurhistorische waarden waar mogelijk worden ingepast. Wanneer er geen sprake is van ingrepen in de ruimtelijk structuur (actualisatieplannen), is het uitgangspunt dat cultuurhistorische waarden geen directe reden zijn om bestaande rechten in te perken.

4.2.2 Cultuurhistorie

Binnen de gemeente Nieuwkoop geldt de 'Erfgoedverordening gemeente Nieuwkoop 2018'. Hierin is onder andere opgenomen welke panden een gemeentelijk monument zijn, wat stads- en dorpsgezichten zijn en welke regels daarbij horen. De woning op het perceel Oostkanaalweg 35A is niet aangewezen als gemeentelijk of provinciaal monument. Ook heeft het geen aanduiding stads- of dorpsgezicht. Het onderdeel cultuurhistorie is daarom niet van toepassing op dit wijzigingsplan.

4.2.3 Archeologie

Het plangebied heeft een dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 3'. Dit geeft aan dat deze bestemming voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen en er een beschermingswaarde geldt voor de aangewezen grond. Het is daarom verboden op deze gronden te bouwen zonder een omgevingsvergunning. Het voorliggend plan gaat om het wijzigen van de functie 'agrarisch' naar 'wonen' waarbij geen fysieke aanpassingen worden gedaan in het plangebied. De dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 3' heeft een vrijstellingsgrens van 10.000 m² / 30 cm, aangezien deze ondergrens niet wordt overschreden is daarom geen archeologisch onderzoek nodig.

4.2.4 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Ecologie

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Het doel van de wet is het behouden en herstellen van de natuur. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige soorten zijn kwetsbaar. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. De wet kent twee soorten bescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Binnen de Wet natuurbescherming zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en vormt daarmee de basis voor het Europees beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet alleen ter bescherming van gebieden, maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Voor de Natura 2000-gebieden geldt ook de zogenaamde externe werking. Dit betekent dat ook gekeken moet worden of er negatieve effecten zijn van ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebieden maar die toch van invloed kunnen zijn op dit gebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. In grote lijnen blijft de bescherming gelijk aan de oude Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet hanteert het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten in principe verboden zijn. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De aanvraag moet onderbouwd worden met een onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde soorten.

In de nieuwe wet is daarnaast een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht is van toepassing op alle planten en dieren, ongeacht of ze wettelijk beschermd zijn. De zorgplicht houdt in dat er bij ingrepen, zoals bouwactiviteiten, altijd zorgvuldig moet worden omgegaan met aanwezige planten en dieren. Schadelijke activiteiten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

4.3.1 Onderzoek

In het voorliggend plan is er sprake van functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen, waarbij geen veranderingen worden gemaakt in of aan de fysieke ruimte. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde natuurgebied, de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, ligt op circa 5 km afstand. Stikstof vormt geen belemmering voor dit plan aangezien er geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden en het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Ook worden er geen bomen gekapt, bosschages verwijderd of wateren gedempt. Het wijzigingsplan zal daarom niet leiden tot aantasting van vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten of niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten.

4.3.2 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Watertoets

4.4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

De watertoets is niet alleen een toets, maar is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleidsregels Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per gebied de ontwikkelingen en gevolgen van klimaatverandering omschreven. Daarbij wordt ook uitgelegd wat er nu en in de toekomst gedaan moet worden om hiermee om te gaan. Als uitgangspunt hoort daarbij dat water en bodem meer sturend moeten worden in de ruimtelijke inrichting. Dit plangebied ligt in het Groene Hart en daarvoor heeft het Hoogheemraadschap de volgende speerpunten:

- Water robuuste inrichting; geen schade door hevige neerslag aan gebouwen, wegen, voorzieningen, natuur en landbouw door zoveel mogelijk water vast te houden of te borgen voor nuttig gebruik.
- Droogtebestendige inrichting; langdurige droogte moet niet of slechts beperkt leiden tot schade aan bebouwing, wegen, natuur, landbouw en vitale en kwetsbare functies. De verwachte grondwaterstanden en zoetwaterbeschikbaarheid moeten sturend zijn voor de inrichting van gebieden.
- Natuurinclusieve inrichting; de inrichting van het Rijnlands watersysteem moet minimaal aan de wettelijke vereisten voldoen, wat moet leiden tot verbetering van de waterkwaliteit en biodiversiteit. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving, water robuustheid, verkoeling en behoud van natuurwaarden, landschap en cultuurhistorie.

4.4.2 Onderzoek

Voorliggend plan betreft het juridisch planologische wijzigingskader voor het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' op het perceel aan de Oostkanaalweg 35A. Er worden geen fysieke aanpassingen in het plangebied uitgevoerd. De oppervlakte aan verharding zal niet toenemen, de afvoer van schoon en vuilwater wordt niet gewijzigd.

Het plangebied ligt aan het Aarkanaal en bevat dan ook op de voorzijde van het perceel een dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering'. Deze bestemming geeft aan dat het verboden is op deze gronden te bouwen omdat dit tot schade kan lijden aan de waterkering. Er kan een omgevingsvergunning afgegeven worden voor het uitvoeren van ontgrondingen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen en nog enkele andere aspecten die invloed kunnen hebben op de bodem en de waterkering. In de huidige situatie is deze grond dan ook onbebouwd, afgezien van de inrit naar het perceel, en dit zal ongewijzigd blijven.

Via de Digitale Watertoets is een eerste scan uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de 'geen belang' procedure van toepassing is, er is geen waterschapsbelang bij deze ruimtelijke activiteit.

4.4.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Milieu

4.5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voorkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: geluid (Wet geluidhinder), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), bodem (Wet bodembescherming), bedrijvigheid (Wet milieubeheer) en externe veiligheid (BRZO, REVI, Bevi, Wet milieubeheer).

4.5.2 Geluidhinder

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door een industrieterrein, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting als gevolg van de verschillende geluidbronnen. De Wgh maakt een onderscheid tussen de voorkeursgrenswaarde en de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Wanneer de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde valt, worden de effecten van geluid zonder meer toelaatbaar geacht. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting de ten hoogste toelaatbare geluidwaarde niet te boven gaat, is de overschrijding na een afweging, toelaatbaar.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is 48 dB en de ten hoogst toelaatbare waarde is 63 dB, voor binnenstedelijk gebied.

De voorkeursgrenswaarde vanwege een gezoneerd industrieterrein is 50 dB(A) en de ten hoogst toelaatbare waarde is 55 dB(A).

Wegverkeerslawaaï

Verkeerswegen hebben volgens de Wet geluidhinder aan weerszijden zones. Een zone kan, afhankelijk van de situatie, een breedte hebben van 100 tot 600 m. Binnen deze wettelijke zones geldt het grenswaardensysteem van de Wgh voor het toetsen van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk, wanneer dergelijke bestemmingen nieuw in de wettelijke zones worden geprojecteerd.

Bescherming bestaande geluidgevoelige bestemmingen

Geluid van rijkswegen en spoorwegen is aan grenzen gebonden om omwonenden tegen geluidoverlast te beschermen. Hierdoor zijn er wettelijke normen voor de hoeveelheid geluid die het verkeer op een weg of spoorweg maximaal mag produceren. Deze norm wordt een geluidproductieplafond (GPP) genoemd.

In de Wet milieubeheer, hoofdstuk 11 is vastgelegd dat het geluid rond rijkswegen niet onbeheerst mag toenemen. Dit hoofdstuk is sinds 1 juli 2012 van kracht. Op punten langs rijkswegen en spoorwegen (zogenaamde referentiepunten) is met de GPP's de maximaal toegestane hoeveelheid geluid vastgesteld. Per punt verschilt de waarde van de geluidproductieplafond's. De punten liggen op 50 meter van de infrastructuur en 100 meter van elkaar.

De geluidproductieplafonds moeten door Rijkswaterstaat en ProRail worden nageleefd. Rijkswaterstaat en ProRail controleren dit ieder jaar en rapporteren daarover aan de minister van Infrastructuur en Milieu. Bij dreigende overschrijding van de geluidproductieplafonds moeten Rijkswaterstaat en ProRail maatregelen nemen om te voorkomen dat er een overschrijding ontstaat. Op deze wijze worden bestaande geluidgevoelige bestemmingen beschermd tegen onbeheerste toename van de geluidbelasting.

Industrielawaai

Binnen de geluidszone dient terughoudend te worden omgegaan met eventuele toevoegingen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

4.5.2.1 Onderzoek

Voorliggend wijzigingsplan betreft de juridisch-planologische regeling die de wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' voor het perceel Oostkanaalweg 35A mogelijk maakt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Er worden geen woningen op het perceel toegevoegd. Het plangebied is gelegen aan de Oostkanaalweg. Op deze weg is een maximum snelheid toegestaan van 60 km/h. Deze weg heeft een geluidzone van 250 meter. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk als in deze zone een geluidsgevoelig object (woning) wordt toegevoegd. In het voorliggend wijzigingsplan is daar echter geen sprake van, het betreft de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

4.5.2.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Voor het wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Oostkanaalweg 35A is geen sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Nader onderzoek op het gebied van geluid is daarom niet benodigd.

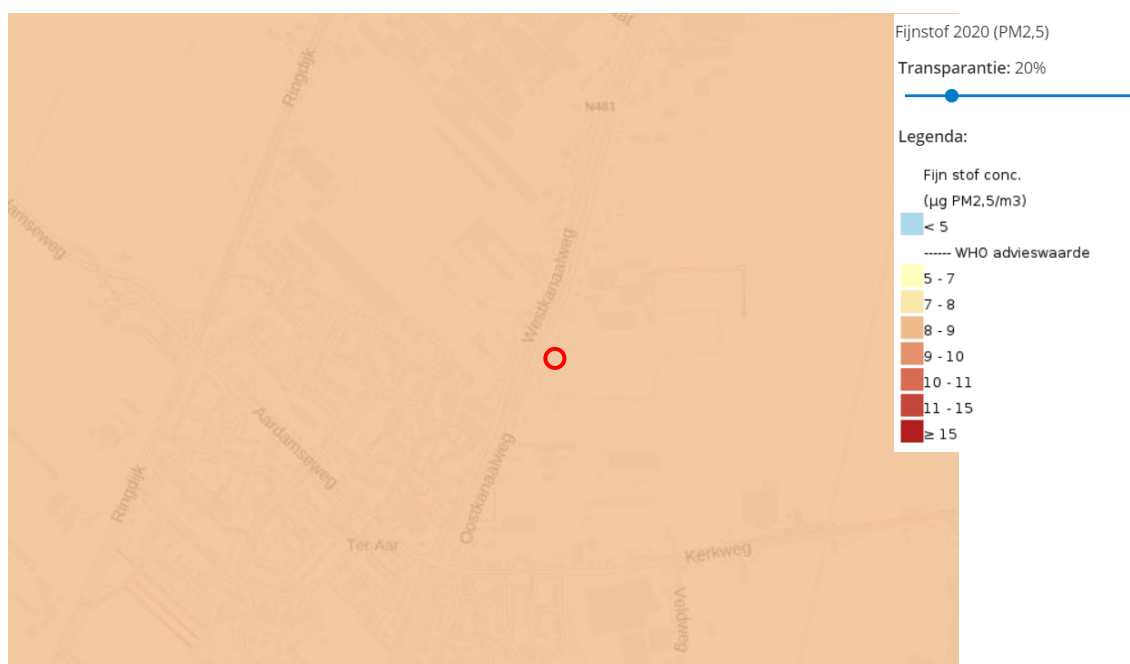
4.5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

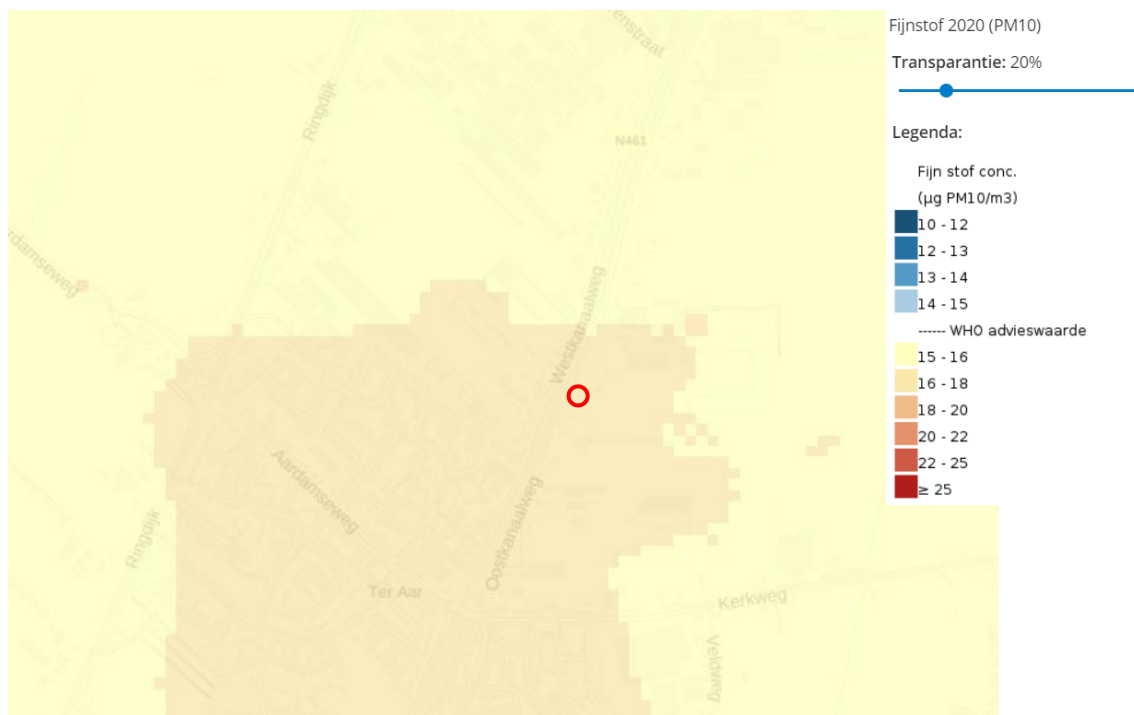
4.5.3.1 Onderzoek

Voorliggend wijzigingsplan betreft de wijziging van 'agrarisch' naar 'wonen' voor het perceel Oostkanaalweg 35A. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. De verkeersaantrekkende werking neemt niet toe. Daarmee staat vast dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

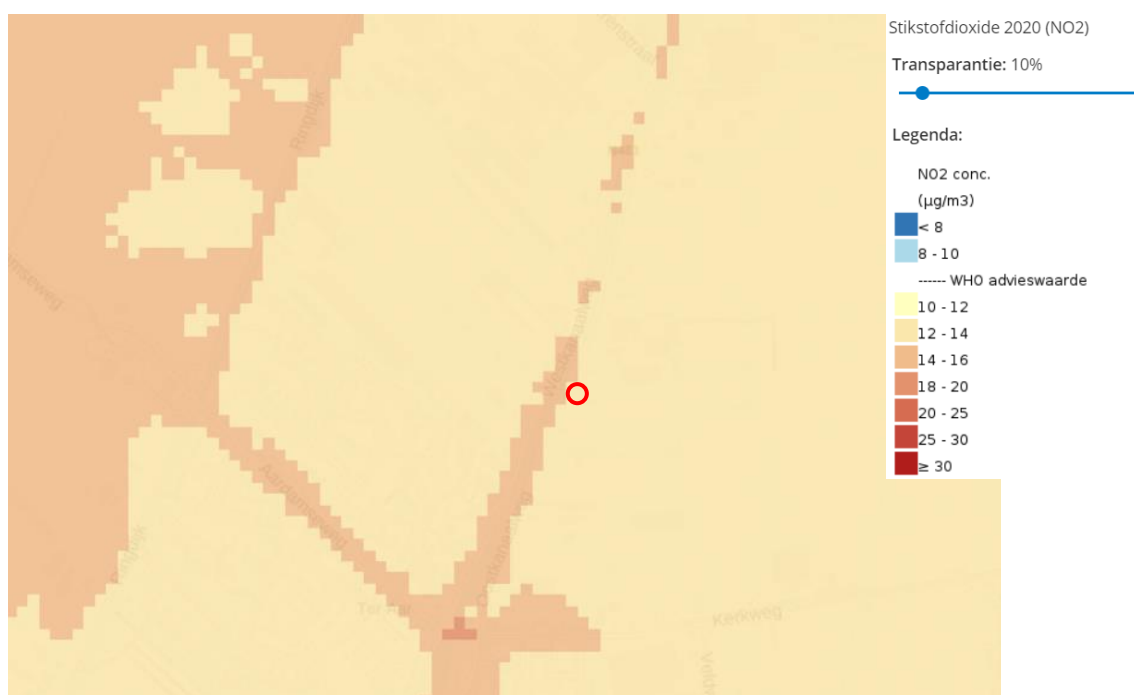
Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie van de achtergrondconcentraties ter plekke.



Fijnstof PM2,5 in 2020. (bron: Atlasleefomgeving.nl)



Fijnstof PM10 in 2020. (bron: Atlasleefomgeving.nl)



Stikstofdioxide NO2 in 2020. (bron: Atlasleefomgeving.nl)

Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied relatief laag te zijn. Ook liggen ze ver onder de grenswaarden uit onderstaande tabel. De cijfers zijn van 2020.

	Achtergrondconcentratie 2020	Grenswaarde
Fijnstof PM 2,5	8-9 ug/m3	25 ug/m3
Fijnstof PM 10	16-18 ug.m3	40 ug/m3
Stikstofdioxide	12-14 ug/m3	40 ug/m3

Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentratie fijn stof al jaren afnemen. Het RIVM verwacht dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op grond van de Wet Luchtkwaliteit worden er binnen het plangebied geen grenswaarden overschreden ook zijn er geen dreigende grenswaardenoverschrijdingen. In het kader van dit wijzigingsplan worden er geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die in betekenende mate leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4.5.3.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5.4 Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

4.5.4.1 Onderzoek

In de toelichting van het wijzigingsplan 'Glastuinbouw' staat onder hoofdstuk 5.4 'Bodem' het volgende aangegeven:

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. In de Bouwverordening is geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Het onderzoek mag niet meer dan 5 jaar oud zijn en moet de vastgestelde informatiekwiteit bieden.

Voor dit wijzigingsplan is in juni 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1 van deze toelichting).

Voorafgaand aan de uitvoering van het veld- en laboratoriumonderzoek dienen op basis van de verkregen informatie hypothesen te worden opgesteld. Op basis van de beschikbare informatie uit het vooronderzoek en tijdens de terreininspectie voorafgaand aan het bodemonderzoek wordt de locatie als "onverdacht" beschouwd. Het bodemonderzoek zal worden uitgevoerd conform de NEN 5740 ONV-NL. Tijdens de veldwerkzaamheden op 26 mei 2023 zijn in totaal 06 boringen uitgevoerd door een erkend veldwerker. Het grondwater is op 06 juni 2023 bemonsterd.

De voor de locatie opgestelde hypothese voor het vastleggen van de algemene bodemkwaliteit "onverdacht" is niet juist. In grondmengmonster MM1 zijn sterk verhoogde waarden koper en zink gemeten en een matig verhoogde waarde voor lood. Na analyse van de separate monsters 2B en 3A worden in monster 3A sterk verhoogde concentraties voor koper en zink gemeten. Op basis van de resultaten van bovengenoemd aanvullend chemisch onderzoek wordt vervolg onderzoek aanbevolen, om de aard en omvang van de verontreiniging vast te stellen. Aangezien er geen bouw- en graafwerkzaamheden plaatsvinden in het plangebied, wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.5.4.2 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

4.5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om bedrijfsvestigingen te kunnen toetsen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieu-zonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds hindergevoelige functies, zoals woningen.

Algemeen wordt hiervoor de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gebruikt. Hierin zijn aan bedrijven milieucategorieën toegekend. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand is tot een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De feitelijke emissies (geluid, geur, stof et cetera) van een bedrijf kunnen aanleiding zijn om een andere afstand aan te houden.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevings-type gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. De gemeente Nieuwkoop behoort niet tot het concentratiegebied. De geurbelasting bedraagt dan maximaal 2 resp. 8 ouE/m³

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

4.5.5.1 Onderzoek

Voorliggend wijzigingsplan betreft de juridisch-planologische regeling die de wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' voor het perceel Oostkanaalweg 35A mogelijk maakt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Er worden geen woningen op het perceel toegevoegd. Het plan voegt geen milieubelastende activiteiten toe.

De Wet geluidhinder ziet een bedrijfswoning, net als een reguliere woning, als een geluidgevoelig object. Bedrijven in de omgeving (behalve het eigen bedrijf) moeten rekening houden met deze bedrijfswoning. De wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning beperkt de naastgelegen bedrijven in die zin dus niet.

In de omgeving van het perceel Oostkanaalweg 35A ligt ten noorden een grootschalig agrarisch loonbedrijf, J.M. van Vliet BV op het adres Oostkanaalweg 32. Echter ligt deze meer dan 100 meter van het perceel vandaan, dus heeft de functiewijziging van dit plan geen effect op het loonbedrijf. Ten zuiden van het perceel Oostkanaalweg 35A ligt een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2'. Hier is een autodealer gevestigd, AMTL B.V. op het adres Oostkanaalweg 39. Ook dit bedrijf ligt meer dan 100 meter van het perceel vandaan en vormt daarmee dus geen belemmering. Daarnaast liggen tussen beide bedrijven en het plangebied al enkele andere woonbestemmingen, welke dus dichterbij de betreffende bedrijven liggen dan het plangebied zelf.

De geurbelasting door de varkenshouderijen in Korteraar bedraagt op de planlocatie ca. 2 ouE/m³. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde voor geurgevoelige bestemmingen buiten de bebouwde kom.

Uit de lijst met richtafstanden van de VNG-brochure blijkt dat bedrijven met glastuinbouw en/of kassen met gasverwarming in de milieucategorie 2 vallen waar een richtafstand van 30 meter bij hoort. Direct naast Oostkanaalweg 35A ligt het perceel Oostkanaalweg 35, welke ook de bestemming 'Glastuinbouw' heeft. Echter worden de bedrijfsactiviteiten van dit perceel niet belemmerd door de beoogde functiewijziging. De afstand van de woning op perceel Oostkanaalweg 35A tot aan de aanwezige kassen op perceel Oostkanaalweg 35 is meer dan 30 meter. Er wordt dus voldaan aan de voorgeschreven richtafstand.

Gewasbeschermingsmiddelen

Het perceel Oostkanaalweg 35 bevat tevens een gedeelte open teelt waarbij eventueel gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, welke drift als bijeffect hebben. De afstand van de woning tot de open teeltgrond is circa 39 meter. Daarnaast ligt er tussen deze percelen een watergang van circa 3,5 a 4 meter breed. Op grond van het Activiteitenbesluit dienen langs watergangen teeltvrije zones te worden aangehouden en dienen bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen technieken ingezet te worden met een driftreductie van minstens 75%. Gelet op de afstanden tussen de objecten en de regelgeving uit het Activiteitenbesluit zal er bij de woning op het perceel Oostkanaalweg 35A sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er kan geconcludeerd worden dat omliggende woningen en bedrijven niet in hun belangen geschaad worden en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het plangebied. De woning ligt namelijk niet in de hindercirkel van omliggende bedrijven en er is geen sprake van overtredingen van omliggende bedrijven op het gebied van milieu.

Indien er open teeltgronden binnen 50 meter van de woonbestemming met tuin zijn gelegen adviseert de omgevingsdienst om een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag te plaatsen, en in stand te houden met een minimale hoogte van 1,5 meter. Deze windhaag is geborgd in de regels van het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting. De

windhag wordt op de rand van het perceel geplaatst aan de zijden waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Ten noorden van het perceel is bebouwing aanwezig. Ten zuiden van het perceel is ook deels bebouwing aanwezig en terreinverharding. Bovendien is op de luchtfoto dichte begroeiing zichtbaar. Het is niet realistisch dat de gronden ten noorden en zuiden van het perceel in de toekomst weer actief gebruik gaan worden voor teelt en daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Voor de gronden ten oosten van het perceel wordt gesteld dat dit grasland is dat regelmatig gemaaid wordt. Op deze gronden is (toekomstig) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wel realistisch. In het voorliggend plan wordt aan de oostzijde van het plangebied een bladhoudende windhaag gerealiseerd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plan, anderzijds vormt de ontwikkeling van het plan geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5.5.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Er is daarom geen nader onderzoek nodig voor dit aspect.

4.5.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's van wege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid

In 2015 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is wel als restrictieniveau opgenomen. Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt tevens niet per definitie uitgesloten, al moet wel rekening worden gehouden met een optimale ruimtelijke ordening en veiligheid.

4.5.6.1 Onderzoek

In het voorliggend plan is sprake van een functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen'. In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies. Op grond van artikel 1 lid I van het Bevi is er sprake van een nieuw kwetsbaar object, daarom wordt er een inventarisatie naar risicobronnen in de omgeving uitgevoerd.

De risicokaart geeft aan dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In het plangebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico.

4.5.6.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieu bij de voorbereiding van plannen en projecten een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Het daaruit voortvloeiende milieueffectrapport (MER) is een voorwaarde om het betreffende planologische beluit te kunnen nemen.

Een m.e.r. is verplicht bij initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De Wet milieubeheer regelt de m.e.r.-procedure en het Besluit m.e.r. regelt welke activiteiten m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van activiteiten gegeven. Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling indien:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.,
2. de omvang van die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt dat het bevoegd gezag toetst of de activiteit(en) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Dit gebeurt aan de hand van de volgende inhoudelijke beoordelingscriteria:

1. De kenmerken van de activiteit.
2. De plaats van de activiteit.
3. De kenmerken van mogelijke effecten.

In Bijlage III van de Europese M.e.r.-richtlijn staan bij deze drie criteria verschillende subcriteria, zoals 'cumulatie met andere projecten'.

4.5.7.1 Onderzoek

In het voorliggend plan is sprake van een functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen'. Op het niveau activiteiten (kolom 1 van de D-lijst in de bijlage van het Besluit m.e.r.) kan wonen een activiteit zijn onder D 11.2. Zoals hierboven aangegeven is bij voorliggend plan slechts sprake van een planologische omzetting. De activiteit wonen wijzigt niet, daarmee is er ook geen sprake van een wijziging onder D 11.2. Daarnaast gaat het om een enkele woning. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.5.7.2 Conclusie

Het Besluit m.e.r. is niet van toepassing. Dit betekent dat er niet alleen geen sprake is van een mogelijke m.e.r. plicht, maar ook dat er geen sprake is van een verplichting tot een (vormvrije) m.e.r. beoordeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het kader van het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet-planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Echter worden er geen graafwerkzaamheden gedaan binnen dit plangebied.

4.6.1 Conclusie

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.7 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke parkeernota.

Verkeer

De ontsluiting van het perceel wordt niet gewijzigd, deze zal op de bestaande locatie binnen het plangebied gesitueerd blijven. Per saldo worden er geen woningen toegevoegd in het plangebied, het aantal motorvoertuigbewegingen zal niet toenemen in de nieuwe situatie.

Parkeren

Binnen de gemeente Nieuwkoop geldt de nota parkeernormen uit 2021. Hierin wordt voor de gehele gemeente geen onderscheid gemaakt in gebiedskenmerken, bij het opstellen van de parkeernormen gelden daarom voor de gehele gemeente de kencijfers 'rest bebouwde kom'. Daarbij wordt binnen de functie wonen wel onderscheid gemaakt in welk type woning het betreft. In dit geval is dat een grondgebondenwoning met een oppervlakte van meer dan 130m². Daarbij geldt een norm van 2,5 en het aandeel bezoek is 0,3 pp. In totaal zou er dus ruimte moeten zijn voor 3 parkeerplekken. In de huidige situatie is voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf. In de gewenste situatie zal dit ongewijzigd blijven.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect verkeer en parkeren.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

5.1.1 Informatie wijzigingsplan

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriele regelingen, dienen wijzigingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriele regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke wijzigingsplannen gediend. Het wijzigingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een wijzigingsplan kan echter niet alles regelen. Via het Besluit omgevingsrecht is het bijvoorbeeld mogelijk om in bepaalde situaties vergunningvrij te bouwen ondanks dat het wijzigingsplan die bebouwing niet toestaat. In die gevallen gaat hetgeen bij wet vergunningvrij gebouwd kan worden voor op de bepalingen van het wijzigingsplan.

Het gemeentelijke wijzigingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het wijzigingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het wijzigingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het wijzigingsplan zijn regels voor bebouwing (voorheen: bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (voorheen: aanlegvergunning).

Een wijzigingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een wijzigingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

Een wijzigingsplan moet worden opgezet volgens de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) daaraan stelt en de wettelijk voorgeschreven opzet en vormgeving van de 'RO standaarden 2012'.

Een wijzigingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten een 'toelichting', de 'regels' en een 'verbeelding'. De verbeelding (voorheen bekend als 'plankaart') en de regels (voorheen bekend als 'voorschriften') vormen samen het juridische deel van het wijzigingsplan. Alleen deze twee zijn bindend voor de burger en de overheid. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemming met een bestemmingsvlak en soms via aanduidingen. De planregels van het wijzigingsplan bevatten de juridische verklaring, middels maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden, van de op de verbeelding weergegeven bestemmingen en aanduidingen.

Die toegekende gebruiks- en bouw mogelijkheden aan gronden kunnen, naast de rechtstreekse bestemming, op de verbeelding op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan, indien de regels en de verbeelding hier ruimte voor laten.

Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn, zoals voorgeschreven in de 'RO standaarden 2012', verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de wijze bepaald waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel van de hoofdbestemmingen kent, eveneens conform de 'RO standaarden 2012', een vaste opzet.

Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:

1. antidubbelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk

- verplicht om op te nemen in een wijzigingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
2. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het wijzigingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het wijzigingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
 3. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het wijzigingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
 4. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het wijzigingsplan voldoende flexibiliteit.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.

1. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een wijzigingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het wijzigingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan, maar in strijd zijn met het wijzigingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd. De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het niet in het nieuwe wijzigingsplan passende bouwwerk. Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning, zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht. Het overgangsrecht voor met het nieuwe wijzigingsplan strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het nieuwe wijzigingsplan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande wijzigingsplan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is om hiertegen op te treden.
2. slotregel: Dit artikel bevat de titel (naam) van het vast te stellen wijzigingsplan.

5.2 Bestemmingsbepalingen

In dit voorliggend wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw', NL.IMRO.0569.BPGlastuinbouw-va02, van toepassing verklaard. Dit betekent dat de regels beperkt zijn tot slechts enkele artikelen. In artikel 1 zijn enkele begrippen opgenomen over wat moet worden verstaan onder het 'plan' en het 'wijzigingsplan'. In artikel 2 is een van toepassing verklaring opgenomen, waarin is aangegeven wat de strekking is van onderhavig wijzigingsplan en dat de regels van het wijzigingsplan 'Glastuinbouw' van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 4 wordt ten slotte afgesloten met de overgangsregels en een slotregel met de naam van het wijzigingsplan.

1.1.1 Toelichting op de bestemmingen

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw', van de gemeente Nieuwkoop, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0569.BPGlastuinbouw-va02 zijn onverkort van toepassing na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 10 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' met identificatienummer NL.IMRO.0569.BPGlastuinbouw-va02 is een specifieke aanduiding opgenomen voor een bladhoudende windhaag.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 18 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' met identificatienummer NL.IMRO.0569.BPGlastuinbouw-va02 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en het in stand houden van de bladhoudende windhaag.

6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren indien het wijzigingsplan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt. In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestemming weliswaar gewijzigd, maar er is geen sprake van een nieuwbouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Daarom hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. De ontwikkeling van dit wijzigingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Deze kosten worden gedekt door de legesverordening. Het voorliggend wijzigingsplan wordt bekostigd door initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee aangetoond.

7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 Inspraak

De procedures voor de vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

Het betreft een ontwikkeling op slechts één perceel, die passend is binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het onderhavig plangebied is gering van omvang en de ruimtelijke consequenties zijn beperkt. Daarom is geen gelegenheid tot inspraak. Besloten is om het wijzigingsplan als ontwerp ter inzage te leggen, uiteraard wel met behoud van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Ook wordt het plan voorgelegd aan de overlegpartners in het kader van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Overigens heeft er overleg plaatsgevonden met direct omwonenden. Het plan heeft instemming van de direct omwonenden.

7.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd 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 die in het plan in het geding zijn. Tegelijkertijd wordt het wijzigingsplan voorgelegd aan andere relevante instanties.

Het voorontwerp wijzigingsplan "Oostkanaalweg 35A" is toegestuurd aan de onderstaande instanties:

- Provincie Zuid-Holland

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan "Oostkanaalweg 35A Ter Aar" heeft vanaf 19 oktober 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode wel/geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek