



Planschaderisicoanalyse
Bestemmingsplan Glastuinbouw

In opdracht van:
mRO
't Zand 30
3811 GC Amersfoort

Uitgevoerd door:
Meander Grondverwerving en Advies
Lange Amerikaweg 67
7332 BP Apeldoorn



COLOFON

Titel rapport: **Planschaderisicoanalyse**
Bestemmingsplan Glastuinbouw

Plaats en datum: Apeldoorn, 4 februari 2013
Status: Definitief

Juridisch deskundige: **Mevrouw mr. D.R. Boer**
Senior jurist Omgevingsrecht

Taxatie deskundige: **De heer ing. R. Hendricksen,**
Registertaxateur, Beëdigd rentmeester NVR
Ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam
onder nummer:
LV01.20.812.5.0778
Expiratiedatum 31 december 2013

Rapportage uitgevoerd in opdracht van:**mRO**

't Zand 30
3811 GC Amersfoort
Contactpersoon: de heer A.J.R. Roosken

Rapportage uitgevoerd door:**Meander Grondverwerving en Advies**

Lange Amerikaweg 67
7332 BP Apeldoorn
Postbus 1282
7301 BM Apeldoorn
Telefoon: (055) – 599 78 60
Fax: (055) – 599 78 07
E-mail: apeldoorn@meanderbv.nl
Homepage: www.meanderbv.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Opdracht, onderzoeksgebied en doelstelling.....	3
3.	Algemeen juridisch kader	4
4.	Planologische vergelijking	5
	4.1 Algemeen	5
	4.2 Specifiek uitgangspunt gemeente Nieuwkoop.....	5
	4.3 Bestaand planologisch regime	6
	4.4 Toekomstig planologisch regime	6
	4.5 Tabel planologische vergelijking.....	7
	4.6 Toelichting planologische vergelijking	9
	4.7 Conclusie planologische vergelijking bestemmingsplannen.....	10
5.	Planologisch nadeel: schade?.....	11
	5.1 Gebruiksmogelijkheden	11
	5.2 Bouwmogelijkheden	11
	5.3 Conclusie	12
	5.4 Omgevingsanalyse	12
	5.5 Conclusie omgevingsanalyse.....	13
6.	Voorzienbaarheid	14
7.	Normaal maatschappelijk risico	15
8.	Conclusie risicoanalyse	16
9.	Waardering nadeel	17
10.	Conclusie risico en omvang planschade.....	17

Bijlagen

- Bijlage 1 Vigerend bestemmingsplan
- Bijlage 2 Toekomstig bestemmingsplan
- Bijlage 3 Schematische weergave
- Bijlage 4 Adreslijst met kadastrale aanduidingen
- Bijlage 5 Kadastrale gegevens

1. Inleiding

De gemeente Nieuwkoop heeft een bestemmingsplan “Glastuinbouw” in voorbereiding. In dit bestemmingsplan, dat al in ontwerp ter inzage heeft gelegen, is een groot gebied aangewezen als concentratiegebied voor glastuinbouw. Binnen deze gebieden, waarvoor de bestemming ‘Agrarisch – glastuinbouw’ en de functieaanduiding ‘kas’ gelden, kunnen glastuinbouwbedrijven met bijbehorende gebouwen (kassen) worden opgericht. Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan wil men graag weten of er risico op planschade is.

2. Opdracht, onderzoeksgebied en doelstelling

Deze planschaderisicoanalyse heeft betrekking op mogelijke planschadeclaims van eigenaren van woningen als gevolg van de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ in het toekomstige bestemmingsplan Glastuinbouw. Vooralnog is het **onderzoekgebied** beperkt tot een deel van het concentratiegebied tussen de Paradijsweg en de Westkanaalweg in Ter Aar, gemeente Nieuwkoop (zie figuur 1). Dit is in het gehele advies het uitgangspunt.

In dit document is op basis van de door de opdrachtgever en gemeente ter beschikking gestelde bestemmingsplaninformatie een risicoanalyse uitgevoerd voor objecten in de nabije omgeving van het onderzoekgebied, die mogelijk planschade kunnen ondervinden. In deze analyse is het beoogde planologisch regime getoetst aan het geldende planologische regime. Het beoogde planologisch regime ligt formeel nog niet vast, wat van invloed kan zijn op – uitkomsten van - de risicoanalyse. Zoals het woord al aangeeft bevat dit document een analyse van het mogelijk aanwezige risico op planschade. Als belanghebbenden op enig moment daadwerkelijk een aanvraag om vergoeding van planschade indienen, kan de gemeente, na het consulteren van een schadebeoordelingscommissie, tot een ander oordeel komen, zowel wat betreft mogelijke planschade als de hoogte van de eventuele tegemoetkoming. Ook kan bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden.

Deze risicoanalyse is dan ook slechts te beschouwen als een indicatie van mogelijke planschade als gevolg van het nieuwe planologische regime.



Figuur 1: in rood de afbakening van het onderzoekgebied

3. Algemeen juridisch kader

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan het college van burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen wanneer een belanghebbende schade lijdt ten gevolge van (onder meer) een bepaling in een bestemmingsplan, welke schade redelijkerwijs niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd.

Wanneer een aanvraag om tegemoetkoming in schade wordt ingediend, zal bij de beoordeling van een dergelijk verzoek het geldende planologische regime worden vergeleken met de nieuwe planologische maatregel, die de planontwikkeling mogelijk maakt. Via de vergelijking wordt beoordeeld of het nieuwe bestemmingsplan leidt of kan leiden tot een planologisch nadelige situatie voor de aanvrager.

Een aanvrager kan rechtstreeks door een planologische maatregel worden getroffen, bijvoorbeeld door het geheel of gedeeltelijk vervallen van een bouwmogelijkheid of de beperking van andere gebruiksmogelijkheden van zijn perceel. Dit wordt directe schade genoemd. Schade kan zich ook voordoen omdat in de (directe) omgeving ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot waardevermindering van een onroerende zaak of inkomensderving.

Om te bepalen of daadwerkelijk een recht op tegemoetkoming bestaat moeten de volgende vragen worden beantwoord:

1. Is sprake van een planologische wijziging?
2. Ontstaat planologisch nadeel als gevolg van dit nieuwe regime?
3. Leidt dit planologisch nadeel tot inkomensderving of waardevermindering van een onroerende zaak?
4. Zo ja, komt de eventueel geleden schade voor rekening van de verzoeker (m.a.w. was de schade te verwachten)?
5. Is de geleden schade al op andere wijze vergoed?
6. Valt de schade binnen het normaal maatschappelijke risico (artikel 6.2 Wro)?

In de volgende hoofdstukken komen de genoemde vragen aan de orde.

4. Planologische vergelijking

4.1 Algemeen

In de planologische vergelijking wordt het bestaande planologische regime (het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden" van de voormalige gemeente Ter Aar) vergeleken met het nieuwe planologische regime (het toekomstige bestemmingsplan "Glastuinbouw"). Op basis van deze vergelijking wordt vastgesteld of en in welke mate planologisch nadeel ontstaat.

Een planologische verslechtering met planschade als gevolg kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de planologische wijziging leidt tot:

- een onevenredige inbreuk op de privacy, bijvoorbeeld door inkijk;
- het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling, verkeer of andere overlast, verlies lichtinval, schaduwwerking);
- een (duurzame) vermindering van het woongenot;
- een verminderde bereikbaarheid;
- een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerend goed;
- een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes in principe moet worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime.¹ Dit is alleen anders als met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten dat realisering van de maximale invulling van het oude regime mogelijk is. Bij de maximale invulling mag geen rekening worden gehouden met flexibiliteitsbepalingen (waaronder afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden). Deze vormen namelijk een zelfstandige grondslag voor planschade.

4.2 Specifiek uitgangspunt gemeente Nieuwkoop

Bij de planologische vergelijking wordt in dit geval een specifiek uitgangspunt gehanteerd, op basis van informatie van de gemeente Nieuwkoop.

In de bouwvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan (artikel 10, lid 2 onder het eerste gedachtenstreepje) was oorspronkelijk de volgende omschrijving opgenomen: "*op de gronden mogen ten behoeve van de agrarische (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:*

- bedrijfsgebouwen, waaronder kassen en bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken."

Aan de woorden 'kassen en' hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland destijds goedkeuring onthouden, omdat de formulering ook kassen in gebieden zonder de subbestemming 'Ag. glastuinbouwbedrijven' mogelijk maakte, wat niet de bedoeling was.

Mede op basis van een bezwaarschrift van de (toenmalige) VROM-inspectie hanteert de gemeente Nieuwkoop sinds 2003 het standpunt dat kassen als gevolg van de onthouding van goedkeuring niet rechtstreeks zijn toegelaten. De gemeente verleent sindsdien via afwijkingsbesluiten planologisch medewerking aan de bouw van kassen, als dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

In dit advies wordt het standpunt van de gemeente als uitgangspunt genomen. De juistheid van het standpunt staat in dit kader verder niet ter discussie.

Van belang is verder nog het volgende. Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn in het onderzoeksgebied verschillende kassen opgericht via vrijstellings- en/of afwijkingsbesluiten.

In beginsel zouden deze afzonderlijke besluiten deel uit moeten maken van de planologische vergelijking.

¹ ABRS 25 april 2004, BR 2004/128, ABRS 18 juni 2003, BR 2004/25 m.nt. J.W. van Zundert

Vooralsnog zijn deze, om praktische redenen, niet specifiek in de vergelijking meegenomen. Ze spelen wel in algemene zin een rol in de toelichting bij de planologische vergelijking in paragraaf 4.5.

4.3 *Bestaand planologisch regime*

Het vigerende bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden" van de voormalige gemeente Ter Aar is op 2 juli 1992 vastgesteld en op 16 februari 1993 gedeeltelijk goedgekeurd. Relevante bestemming in dit plan is de bestemming 'Agrarische doeleinden (A)', in combinatie met de subbestemming 'Ag, glastuinbouwbedrijven'.

Gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden (A)' zijn ter plaatse van de subbestemming 'Ag' bestemd voor glastuinbouwbedrijven, alsmede land- en tuinbouwbedrijven op open grond, zonder intensieve veehouderij.

Er zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen.

Op de gronden mogen ten behoeve van de agrarische (sub)bestemming bedrijfsgebouwen en bedrijfs-woningen met bijbehorende uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven wordt in dit kader als uitgangspunt gehanteerd dat kassen niet rechtstreeks zijn toegestaan. Bedrijfsgebouwen anders dan kassen zijn wel rechtstreeks toegestaan.

Bouwwerken moeten, op een kleine uitzondering na, binnen het bouwvlak worden opgericht. Bouwvlakken zijn niet als zodanig aangeduid op de plankaart, maar omschreven in artikel 1: een bouwvlak is een aaneengesloten oppervlakte met een bestemmingsaanduiding, voorzien van een hoogte-aanduiding en/of een percentage waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten. Aangenomen wordt daarom dat het gehele vlak met de subbestemming 'Ag' en de bijgevoegde hoogte-aanduiding '5' als bouwvlak moet worden beschouwd.

Voor het overige wordt verwezen naar de relevante bestemmingsplaninformatie in bijlage 1.

4.4 *Toekomstig planologisch regime*

Het toekomstige bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' van de gemeente Nieuwkoop, dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Binnen het onderzoeksgebied geldt de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Het gehele onderzoeksgebied heeft de gebiedsaanduiding 'zone – concentratiegebied' en voor het overgrote deel de functieaanduiding 'kas'.

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf;
- b. de uitoefening van een vollegronds tuinbouwbedrijf.

Verder is specifieke bedrijvigheid mogelijk ter plaatse van de desbetreffende specifieke aanduidingen. Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toelaatbaar als het bouwplan in overeenstemming is met de toegelaten bedrijfsvoering en het noodzakelijk is voor een doelmatige, duurzame agrarische bedrijfsvoering, waarover een agrarisch deskundige moet adviseren.

Er zijn verschillende bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'zone - concentratiegebied' is het beleid gericht op de concentratie van glastuinbouw, wat tot uiting komt in de bouwmogelijkheden. Binnen de functieaanduiding 'kas' zijn de bouwmogelijkheden ruimer dan daarbuiten.

In de regels (artikel 5.2.2. onder a) is bepaald dat kassen op minimaal 25 meter van woningen van derden moeten worden opgericht. Er is niet gespecificeerd of onder 'woningen van derden' ook bedrijfswoningen vallen. Het is aannemelijk dat het niet de bedoeling is dat ook ten opzichte van agrarische bedrijfswoningen, waaronder ook de woningen bij bestaande glastuinbouwbedrijven vallen, een dergelijke afstand moet worden aangehouden. Ook in het vigerende plan is dit niet zo.

In de planvergelijking wordt daarom aangenomen dat het hier gaat om een aan te houden afstand ten opzichte van burgerwoningen met een woonbestemming en niet om bedrijfswoningen (agrarisch of anders).

Over een *deel* van de gronden binnen het onderzoeksgebied met deze bestemming is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegen. Ditzelfde geldt voor de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 20 Ke' en 'luchtvaartverkeerszone – lib'.

De dubbelbestemming is niet relevant voor de planvergelijking, omdat deze de oprichting van gebouwen niet wezenlijk belemmert. De gebiedsaanduidingen zijn enkel relevant voor geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen, en geluidgevoelige terreinen. De oprichting van kassen wordt hierdoor niet beperkt, zodat ook deze gebiedsaanduidingen buiten de planvergelijking kunnen blijven.

Voor het overige wordt verwezen naar de relevante bestemmingsplaninformatie in bijlage 2.

4.5 Tabel planologische vergelijking

In onderstaande tabel zijn de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het geldende planologische regime en het toekomstige regime naast elkaar gezet. Aan de hand van de in de tabel aangegeven bebouwings- en gebruiksmogelijkheden is beoordeeld of, en zo ja, in hoeverre de wijziging een planologische verslechtering betekent.

	Vigerend planologisch regime	Nieuw planologisch regime	Beoordeling
Regime	Bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden Ter Aar"	Bestemmingsplan "Glastuinbouw"	
Bestemming/ aanduiding	Agrarische doeleinden (A) met subbestemming Ag	Agrarisch – glastuinbouw Concentratiegebied / functieaanduiding kas	
Toegelaten gebruik/ functies	glastuinbouwbedrijven, alsmede land- en tuinbouwbedrijven op open grond, zonder intensieve veehouderij.	a. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf; b. de uitoefening van een vollegronds tuinbouwbedrijf. Verder specifieke (afwijkende) bedrijvigheid/activiteiten ter plaatse van de desbetreffende specifieke aanduidingen.	nadeel
Bouwmogelijkheden/-begrenzing	- bedrijfsgebouwen, waaronder bedrijfswoningen met bijbehorende uitbouwen en bijgebouwen (niet zijnde kassen), en; - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	Bij de bestemming horende - bedrijfsgebouwen, waaronder kassen; - bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, en - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	Neutraal/nadeel vwb mogelijkheid kassen

Max. bebouwingspercentage/ oppervlak	<ul style="list-style-type: none"> - binnen het bouwvlak - bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde: minimaal 15 en maximaal 100 meter van de as van de Paradijsweg; minimaal 20 en maximaal 125 meter van de as van de Westkanaalweg; 	<ul style="list-style-type: none"> - bedrijfswoning: max. 750 m³; - bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning: 3 meter achter voorgevelrooilijn hoofdgebouw en max. 80 m² - andere bedrijfsgebouwen en kassen: minimaal 20 meter van de openbare weg; - kassen: minimaal 25 meter van woningen van derden. 	
Max. goot- en bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> - bedrijfswoning: 6 en 10 meter - bijgebouwen bij bedrijfswoning: 3 en 5 meter - bedrijfsgebouwen: 5 en 10 meter - bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> * mestsilo/waterbassin: 3 meter; * hooibergen: 15 meter; * ruwvoedersilo's: 25 meter; * terreinafscheidingen: 2 meter; * andere bouwwerken (geen windturbines zijnde): 6 meter 	<ul style="list-style-type: none"> - bedrijfswoning: 6 en 10 meter; - bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning: 3 en 5,5 meter; - kassen (goot- en bouwhoogte): <ul style="list-style-type: none"> * 4 en 6 meter; * 9 en 10 meter, binnen aanduiding 'kas'; * 5 en 6 meter, grenzend aan aanduiding 'kas' - andere bedrijfsgebouwen: 6 en 10 meter - bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: <ul style="list-style-type: none"> * erfafscheidingen: 2 meter * overige bouwwerken: 3 meter; * installaties energievoorziening: 6 meter 	<p>Nadeel: goothoogte andere bedrijfsgebouwen én kassen</p> <p>voordeel</p>

4.6 Toelichting planologische vergelijking

Gebruiksmogelijkheden

Het vigerende bestemmingsplan staat het gebruik van gronden ten behoeve van glastuinbouwbedrijven en land- en tuinbouwbedrijven op open grond toe. Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven, geldt als uitgangspunt dat het oprichten van kassen niet rechtstreeks mogelijk is. Op basis van dat uitgangspunt is met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten dat realisering van de maximale invulling van het bestemmingsplan, althans voor wat betreft het onderdeel 'glastuinbouwbedrijven', mogelijk is. De bouwmogelijkheden bepalen in dit opzicht het gebruik: zonder het oprichten van kassen is glastuinbouw niet mogelijk of realistisch.

In het toekomstige bestemmingsplan mogen de gronden in het onderzoeksgebied worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf en/of vollegronds tuinbedrijf. Het gebruik wordt daarmee ruimer dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Dit levert planologisch nadeel op.

Hierbij hoort de volgende kanttekening. In een deel van het plangebied zijn alsnog kassen gerealiseerd via vrijstellingen op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) en/of afwijkingsbesluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In die gevallen levert het toekomstige bestemmingsplan geen planologische nadeel op, omdat een eventueel nadeel door die vrijstellingen en/of afwijkingsbesluiten wordt veroorzaakt. Dit beperkt in algemene zin het nadeel dat het toekomstige bestemmingsplan veroorzaakt voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden. In dit advies wordt enkel het toekomstige bestemmingsplan als schadeveroorzakend besluit onderzocht.

In delen van het plangebied zijn afwijkende specifieke bedrijfsactiviteiten mogelijk, daar waar dat op de verbeelding expliciet is aangeduid. De onderzoeksvraag heeft betrekking op planschade als gevolg van de bouw van (hogere) kassen. In dit advies blijft de evt. planschade als gevolg van positief bestemde andere bedrijvigheid verder buiten beschouwing.

Bebouwingsmogelijkheden

Vigerend bestemmingsplan

a. Soort gebouwen

Uitgangspunt is dat binnen het gebied met de subbestemming 'Ag' met de bijbehorende hoogteaanduiding '5' bedrijfsgebouwen ten behoeve van deze subbestemming mogen worden opgericht. Kassen zijn niet rechtstreeks toegestaan.

b. Afstanden

In de voorschriften zijn verder afstanden vermeld, die moeten worden aangehouden tussen bedrijfsgebouwen en bepaalde wegen in het plangebied.

Voor bedrijfsgebouwen zijn **geen** afstandseisen ten opzichte van woningen van derden opgenomen.

Voor bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen geldt een afstand van minimaal 30 meter ten opzichte van woningen van derden. Zoals aangegeven, is het uitgangspunt dat kassen niet rechtstreeks zijn toegelaten.

c. Hoogte

De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt in het vigerend plan respectievelijk 5 en 10 meter.

d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals voedersilo's (25 meter) en hooibergen (15 meter), op te richten. Het houden van dieren bij glastuinbouwbedrijven is, met uitzondering van intensieve veehouderij, niet uitgesloten. De bouwwerken kunnen in theorie worden opgericht.

Toekomstig bestemmingsplan

In het toekomstige bestemmingsplan verandert er niet of nauwelijks iets in de systematiek. Ook in het nieuwe plan gelden geen bouwvlakken, maar afstanden ten opzichte van de openbare weg en woningen van derden.

a. Soort gebouwen

- bedrijfsgebouwen
- kassen

b. Afstanden

Voor alle bedrijfsgebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan op een afstand van 20 meter van de as van de weg.

Voor andere bedrijfsgebouwen dan kassen geldt *geen* afstandseis ten opzichte van woningen van derden.

Voor kassen geldt een algemene afstandseis van 25 meter ten opzichte van woningen van derden.

c. Hoogte

De goothoogte van andere bedrijfsgebouwen dan kassen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

De algemene goot- en bouwhoogte voor kassen is respectievelijk 4 en 6 meter. *In* concentratiegebieden en *ter plaatse* van de specifieke aanduiding 'kas' gelden voor de bouw van kassen andere hoogten, nl. 9 en 10 meter en *in* concentratiegebieden *grenzend* aan de genoemde specifieke aanduiding 5 en 6 meter.

d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In het toekomstige bestemmingsplan is de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter, met uitzondering van installaties voor energievoorziening, die maximaal 6 meter hoog mogen zijn.

De goothoogte van bedrijfsgebouwen neemt toe met 1 meter. De bouwhoogte (nok) blijft echter gelijk (10 m). Naast bedrijfsgebouwen mogen ook kassen worden opgericht. De goothoogte van kassen mag 9 meter bedragen, in plaats van 5 meter. De bouwhoogte (nok) blijft echter gelijk (10 m). De kassen moeten wel op een afstand van 25 meter van woningen worden opgericht. Voor andere bedrijfsgebouwen gelden geen afstandseisen ten opzichte van woningen.

4.7 Conclusie planologische vergelijking bestemmingsplannen

Het toekomstige bestemmingsplan leidt zowel voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden als de bouw mogelijkheden tot een planologisch gewijzigde situatie:

1. de gebruiksmogelijkheden worden verruimd: ook glastuinbouw is nu mogelijk;
2. er zijn nu zowel bedrijfsgebouwen als kassen toegelaten;
3. de goothoogte van bedrijfsgebouwen (niet zijde kassen) neemt toe van 5 naar 6 meter; binnen de aanduiding 'kas' neemt de goothoogte van bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen toe van 5 naar 9 meter;
4. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt verlaagd van maximaal 15/25 meter naar maximaal 6 meter.

De wijzigingen onder 1, 2 en 3 leiden tot een planologisch nadeliger situatie. De wijziging onder 4 leidt tot een – relatief – voordeliger situatie.

Niet elk planologisch nadeel leidt echter tot schade voor belanghebbenden. Een planologische wijziging hoeft niet voor een individuele belanghebbende zodanig nadeel op te leveren, dat *deze* belanghebbenden daardoor wordt geschaad. Immers, niet de persoonlijke beleving van de belanghebbenden is daarvoor de maatstaf, maar het gedrag van een redelijk denkende en handelende koper.²

² ABR 17 december 2003, LJN: AO0306; ABR 1 september 2004, LJN: AQ8753.

In het vervolg van dit advies wordt onderzocht of en in hoeverre de geconstateerde planologisch nadelige situatie kan leiden tot schade. Als blijkt dat schade niet kan worden uitgesloten, wordt vervolgens een analyse van de omgeving gemaakt om te bepalen voor welke objecten dit tot schade kan leiden.

5. Planologisch nadeel: schade?

5.1 Gebruiksmogelijkheden

Zoals aangegeven leidt het toekomstige bestemmingsplan tot een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Op basis van het uitgangspunt dat kassen niet rechtstreeks zijn toegelaten, kan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten dat de bestemming voor wat betreft het onderdeel 'glastuinbouwbedrijven' kon worden verwezenlijkt.

De verruimde gebruiksmogelijkheden leiden tot planologisch nadeel en mogelijk ook tot schade vanwege de effecten die hierbij horen, waaronder met name een toename van de verkeersbewegingen. In het algemeen kan worden aangenomen dat de effecten van een glastuinbouwbedrijf wat dat betreft intensiever zijn dan van een vollegronds bedrijf. De aanvoer van substraat en de afvoer van producten van een intensieve teelt leveren meer verkeersbewegingen op.

Lichthinder is niet per definitie een schadeveroorzakend aspect. De milieuwetgeving verplicht tot het nemen van maatregelen om lichthinder te voorkomen, zoals in de vorm van afscherming van 95% van het oppervlak van dak en zijkanten van kassen. Eventuele resterende lichtuitstraling is naar verwachting daarom niet zodanig dat dit leidt tot schade, dan wel tot schade die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt. Zie hiervoor ook paragraaf 7 van dit advies.

Zoals in paragraaf 4.5 al is aangegeven is een deel van het planologisch nadeel (de verruimde gebruiksmogelijkheden) al eerder veroorzaakt door de vrijstellingen en/of afwijkingsbesluiten die sinds 2003 zijn verleend voor de oprichting van kassen. Dit gegeven beperkt voor een deel van het gebied het nadeel dat het toekomstige bestemmingsplan veroorzaakt voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden.

5.2 Bouwmogelijkheden

Dat in het toekomstige bestemmingsplan kassen mogen worden opgericht en bovendien met een grotere goothoogte dan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, leidt ons inziens niet tot schade. Dit is te danken aan de afstand die tussen kassen en woningen van derden moet worden aangehouden, in combinatie met de ligging van de functieaanduiding 'kas'. Hierdoor zijn de toegenomen bouwmogelijkheden, te weten de toename van de goothoogte, minder bepalend dan de mogelijkheden om bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, op te richten. Voor deze gebouwen geldt namelijk geen afstandseis ten opzichte van woningen, waardoor ze tot op kleine afstand van woningen kunnen worden opgericht.

Bovendien neemt de goothoogte wel toe maar de bouwhoogte blijft gelijk.

De toename van de bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, is zeer gering: de goothoogte verandert van 5 naar 6 meter. De bouwhoogte (nok) blijft gelijk (10 m). Dit geringe nadeel zal voor een redelijk denkend en handelend koper naar verwachting niet relevant zijn en dus geen schade opleveren. Als dit al anders is, is de schade als gevolg van deze wijziging zo gering, dat deze naar verwachting niet boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt (zie hierover paragraaf 7 van dit advies).

5.3 Conclusie

In de vorige paragraaf is geconcludeerd dat het toekomstige bestemmingsplan, zowel voor wat betreft het gebruik als de bouwmogelijkheden, leidt tot planologisch nadeel. Het geringe nadeel dat van de verruimde bouwmogelijkheden uitgaat levert geen schade op, dan wel een zo geringe schade dat deze naar verwachting niet boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt.

In de volgende paragraaf wordt onderzocht welke objecten in de omgeving van het plangebied invloed kunnen ondervinden van de verruimde gebruiksmogelijkheden en of daardoor voor (een deel van) die objecten een risico bestaat op planschade.

In dit kader is het volgende van belang, waarmee al kort vooruit wordt gelopen op hoofdstuk 6 van dit advies, waarin de voorzienbaarheid van de planologische ontwikkeling aan de orde komt.

In het toekomstige bestemmingsplan zijn verschillende percelen als woondoeleinden bestemd. Niet alle woningen zijn echter al als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Deze nieuwe woonbestemmingen ontstaan juridisch gezien pas bij de vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan Glastuinbouw. De eigenaren van deze nieuwe burgerwoningen zijn ook pas op dat moment als belanghebbende bij een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade te beschouwen. Bovendien genieten deze belanghebbenden een voordeel door het toekomstige bestemmingsplan. In onderstaande analyse worden daarom alleen de (in juridische zin) bestaande woningen in en rond het onderzoeksgebied beschouwd.

5.4 Omgevingsanalyse

Paradijsweg

Aan de westzijde van deze weg liggen verschillende bestaande woningen. Gezien de afstand tot het onderzoeksgebied kunnen deze woningen mogelijk schade lijden als gevolg van de verruimde gebruiksmogelijkheden. Aan de oostzijde van deze weg, direct grenzend aan het onderzoeksgebied, liggen vier bestaande woningen.

Het gaat om de woningen op de volgende adressen:

Paradijsweg 9A	2461 TK	Ter Aar
Paradijsweg 19A	2461 TK	Ter Aar
Paradijsweg 23	2461 TK	Ter Aar
Paradijsweg 34	2461 TM	Ter Aar
Paradijsweg 46	2461 TN	Ter Aar
Paradijsweg 54	2461 TN	Ter Aar
Paradijsweg 55	2461 TL	Ter Aar
Paradijsweg 58	2461 TN	Ter Aar
Paradijsweg 74	2461 TN	Ter Aar
Paradijsweg 82	2461 TN	Ter Aar
Paradijsweg 90	2461 TP	Ter Aar
Paradijsweg 94	2461 TP	Ter Aar
Paradijsweg 100	2461 TP	Ter Aar

Voor deze woningen bestaat een risico op planschade.

Kerkpad

De woningen aan het Kerkpad liggen op een zodanige afstand van het onderzoeksgebied dat een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen in het onderzoeksgebied niet meer te onderscheiden is van het reguliere wegverkeer.

Westkanaalweg

Aan deze weg en grenzend aan het onderzoeksgebied liggen 20 bestaande woningen en enkele bedrijven.

Voor wat betreft de woningen gaat het om de volgende adressen:

Westkanaalweg 59	2461 EG	Ter Aar
Westkanaalweg 58	2461 EG	Ter Aar
Westkanaalweg 57	2461 EG	Ter Aar
Westkanaalweg 56	2461 EG	Ter Aar
Westkanaalweg 51B	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 49	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 48	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 47	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 46	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 44	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 43	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 40	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 33	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 17B	2461 ED	Ter Aar
Westkanaalweg 13	2461 EC	Ter Aar
Westkanaalweg 12	2361 EC	Ter Aar
Westkanaalweg 11	2461 EC	Ter Aar
Westkanaalweg 10D	2461 EC	Ter Aar
Westkanaalweg 9	2461 EC	Ter Aar
Westkanaalweg 6	2461 EC	Ter Aar

De percelen waarop deze woningen liggen, liggen in of grenzen direct aan het onderzoeksgebied, waarbinnen verruimde gebruiksmogelijkheden gelden. De kans op planschade voor deze woningen is aanwezig.

Voor wat betreft de bedrijven en de bijbehorende bedrijfswoningen aan de Westkanaalweg geldt het volgende. Voor bedrijven en bijbehorende bedrijfswoningen wordt de waarde van hun onroerende zaak met name bepaald door de mogelijkheden die er zijn en blijven voor het ongestoord uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten. Zaken als verminderd uitzicht of een toename van het aantal verkeersbewegingen hebben niet of nauwelijks invloed op de waarde. Om deze reden wordt voor de bestaande bedrijven en bedrijfswoningen geen risico op planschade verwacht.

5.5 Conclusie omgevingsanalyse

Voor de in de vorige paragraaf genoemde woningen in het onderzoeksgebied bestaat een risico op planschade vanwege de verruimde gebruiksmogelijkheden in het toekomstige bestemmingsplan.

6. Voorzienbaarheid

Aan de hand van de planvergelijking is vastgesteld dat sprake is van een planologisch nadeel. Vervolgens is beoordeeld of het planologisch nadeel leidt tot planschade voor belanghebbenden. Voor een aantal objecten bestaat het risico op planschade.

In bepaalde gevallen blijft planschade echter voor rekening van de benadeelde. Wanneer een koper op het moment van aankoop van een onroerende zaak wist, of had kunnen weten, dat een bepaalde planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen, wordt hij, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling, geacht het risico van de planschade bij de aankoop te hebben aanvaard. Als de koper, ondanks de voorzienbaarheid van het planschaderisico, de onroerende zaak toch heeft gekocht, is sprake van 'actieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'. Er is een grote hoeveelheid jurisprudentie over de voorzienbaarheid van planschade. Hiervan is in ieder geval sprake als een concreet en openbaar gemaakt ruimtelijk beleidsvoornemen aanwezig is.³

De peildatum voor het beoordelen van eventuele voorzienbaarheid van een planologische wijziging is volgens vaste jurisprudentie niet maatgevend wanneer het onroerend goed in eigendom is verkregen (notariële akte van levering), maar wanneer rechten en verplichtingen met betrekking tot onroerend goed zijn aangegaan. Normaliter zullen het moment van het sluiten van de (voorlopige) koopovereenkomst en het aangaan van rechten en verplichtingen samenvallen.⁴

Zoals al aangegeven wordt het nadeel veroorzaakt door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden in het toekomstige bestemmingsplan. Deze conclusie is mede gebaseerd op het standpunt dat de bouw van kassen ingevolge het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan en daardoor de verwezenlijking van de bestemming Ag, voor wat betreft glastuinbouwbedrijven, niet mogelijk was en is. Van belang is vanaf welk moment dit voor een redelijk denkend en handelend koper voorzienbaar was.

Het vigerende bestemmingsplan maakte de oprichting van kassen, en dus de verwezenlijking van de bestemming Ag, mogelijk. De onthouding van goedkeuring door GS aan het onderdeel 'kassen' maakt dit niet anders.

Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juli 1992, het ontwerp van het bestemmingsplan is al eerder bekend gemaakt. Mogelijk dat vóór deze data nog andere concrete beleidsvoornemens, zoals een voorontwerp van het bestemmingsplan, bekend zijn gemaakt, maar informatie daarover ontbreekt op dit moment.

Vanaf in ieder geval het moment waarop het ontwerp van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden Ter Aar" is bekend gemaakt, moest een redelijk denkend en handelend koper er rekening mee houden dat zich in het onderzoeksgebied bepaalde ontwikkelingen zouden kunnen voordoen. Hierbij is niet van belang dat belanghebbende een concreet zicht hoefde te hebben op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

Voor zover nu op basis van de kadastrale informatie kan worden overzien zijn de volgende woningen in ieder geval aangekocht na het moment waarop de schade voorzienbaar was:

Paradijsweg 19A, 34, 46, 54, 55, 58, 82 en 100.
Westkanaalweg 9, 10D, 11, 12, 40, 46, 47, 49

Voor deze objecten was de eventuele schade voorzienbaar en moet deze voor rekening van de desbetreffende belanghebbende blijven.

³ ABRS 16 augustus 2006, LJN: AY6334; ABRS 17 augustus 2005, LJN:1109; ABRS 19 februari 2003, LJN: AF3722.

⁴ ABRS 8 september 2004, LJN: AQ9963, StAB 04-161; ABRS 27 juni 2007, LJN: BA8166.

7. *Normaal maatschappelijk risico*

De planschaderegeling in de Wro gaat uit van een tegemoetkoming in planschade, niet van vergoeding van de gehele schade. Alleen schade die uitkomt boven het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen, komt voor vergoeding in aanmerking.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel⁵.

Het onderzoeksgebied is van oudsher een kassengebied, dat blijkt onder andere uit het vigerende bestemmingsplan uit 1992. Dat aan de bouw van kassen goedkeuring is onthouden is hierbij niet relevant, omdat dit is gebeurd om te voorkomen dat ook in niet kassengebieden kassen zouden kunnen worden opgericht. In het Streekplan Zuid-Holland Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 12 november 2003, is het onderzoeksgebied aangewezen als concentratiegebied voor glastuinbouw. In de structuurvisie van de Provincie Zuid-Holland van eind 2010 is dit gehandhaafd. Gelet hierop past de planologische ontwikkeling in het provinciale en gemeentelijke planologische beleid en binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

De planologische ontwikkeling kan als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

Gelet op deze overwegingen blijft een deel van de schade voor rekening van aanvrager, omdat dit geacht wordt te behoren tot het normaal maatschappelijk risico. Op grond van artikel 6.2, tweede lid Wro blijft in een dergelijk geval **in ieder geval** 2% van de waarde van de woning onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade voor rekening van aanvrager. Volgens jurisprudentie⁶ moet in beginsel van dit wettelijk minimum te worden uitgegaan, tenzij bijzondere omstandigheden het nodig maken hiervan af te wijken. Vooralsnog is er geen aanleiding om te onderzoeken of een hoger percentage moet worden aangenomen.

⁵ ABRvS 29 februari 2012, TBR 2012, 90, ABRvS 5 september 2012, BR 2012, 167

⁶ Rb Roermond 08-06-2012, LJN BW8686; ABRs 5 september 2012, TBR 2012/188

8. Conclusie omgevingsanalyse

Het toekomstige bestemmingsplan 'Glastuinbouw' maakt in een deel van het plangebied (voor dit advies is enkel het onderzoeksgebied van belang, zoals omschreven in hoofdstuk 2 van dit advies) de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven mogelijk. Uit de vergelijking tussen het huidige bestemmingsplanregime en het nieuwe regime is gebleken dat deze wijziging planologisch nadeel tot gevolg kan hebben. Het nadeel ontstaat door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden.

Deze verruiming was voor een aantal belanghebbenden niet te voorzien zodat eventuele planschade op basis van voorzienbaarheid niet voor rekening van de belanghebbenden hoeft te blijven.

Voor de onderstaande objecten bestaat een risico op planschade:

Paradijsweg 9A	2461 TK	Ter Aar
Paradijsweg 23	2461 TK	Ter Aar
Paradijsweg 74	2461 TN	Ter Aar
Paradijsweg 90	2461 TP	Ter Aar
Paradijsweg 94.	2461 TP	Ter Aar
Westkanaalweg 59	2461 EG	Ter Aar
Westkanaalweg 58	2461 EG	Ter Aar
Westkanaalweg 57	2461 EG	Ter Aar
Westkanaalweg 56	2461 EG	Ter Aar
Westkanaalweg 51B	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 48	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 44	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 43	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 33	2461 EE	Ter Aar
Westkanaalweg 17B	2461 ED	Ter Aar
Westkanaalweg 13	2461 EC	Ter Aar
Westkanaalweg 6	2461 EC	Ter Aar

9. Waardering nadeel

Om te beoordelen wat de concrete of verwachte omvang is van de schade door het planologisch nadeel dat het toekomstige bestemmingsplan veroorzaakt is een analyse van de taxatieaspecten uitgevoerd.

Eerder al is aangegeven dat de toename van de bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zo gering is dat dit voor een redelijk denkend en handelend koper naar verwachting niet relevant zal zijn en dus geen schade zal opleveren. Als dit al anders is, is de schade als gevolg van deze wijziging zo gering, dat deze naar verwachting niet boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt (zie hierover paragraaf 7 van dit advies).

Voor wat betreft de verruiming van de gebruiksmogelijkheden is een vergelijkbare redenering te geven. Hierbij is van belang dat een deel van het nadeel hierdoor al is veroorzaakt door de verleende vrijstellingen en afwijkingsbesluiten. Verder is de structuur van het onderzoeksgebied van belang. De kavels zijn relatief klein, zodat er ofwel geen grote glastuinbouwbedrijven zullen ontstaan, ofwel sprake zal zijn van schaalvergroting. In het eerste geval is er geen substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten, in het andere geval zal het verkeer van en naar het bedrijf zo efficiënt mogelijk worden uitgevoerd.

In beide gevallen zal de eventuele planschade, als die al aanwezig is, zo gering zijn dat ook in dit geval de forfaitaire drempel van 2% niet zal worden overschreden.

10. Conclusie risico en omvang planschade

Het toekomstige bestemmingsplan 'Glastuinbouw' van de gemeente Nieuwkoop veroorzaakt in en rond het onderzoeksgebied een planologisch nadeel en mogelijk planschade als gevolg daarvan. Voor een aantal objecten was deze schade te voorzien. Voor andere genoemde objecten bestaat een risico op planschade.

De – onderbouwde – inschatting is dat de omvang van de eventuele planschade zo gering is dat deze onder de forfaitaire drempel van 2% (artikel 6.2, tweede lid Wet ruimtelijke ordening) blijft. Het bestemmingsplan is wat dit onderdeel betreft naar verwachting financieel uitvoerbaar.

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Oeffelt, 5 februari 2013

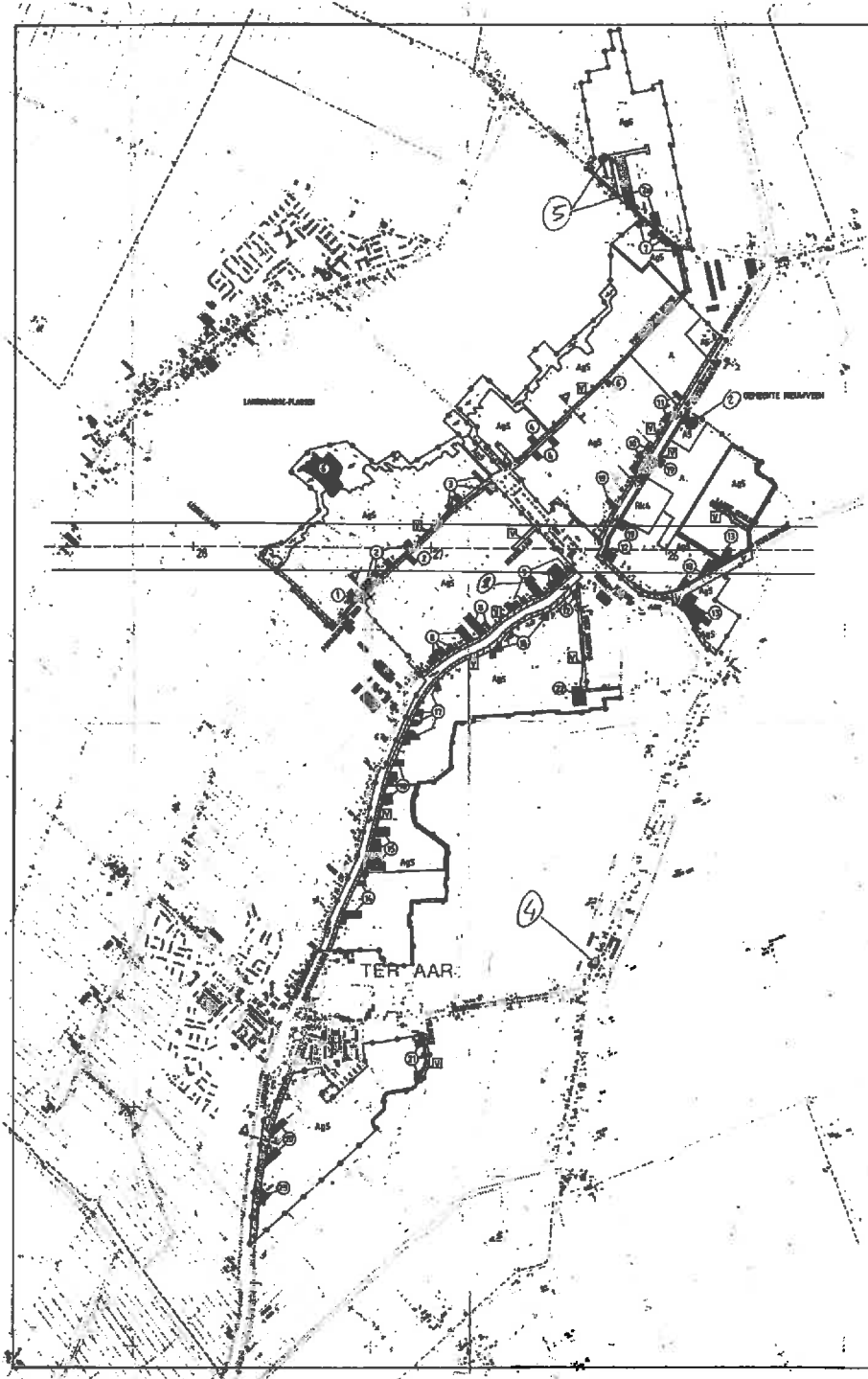


Ing. R. Hendricksen
beëdigd rentmeester / register taxateur



Mr. D.R. Boer
Senior jurist Omgevingsrecht

Vigerend bestemmingsplan



BESTEMMINGEN		Subbestemmingen	Andere aanduidingen
A	AGRICARISCHE DOELENDEN	Agr glastuinbouwbedrijven Ahn agrarisch hulp- en nevenbedrijf	zie art.10 lid 3 sub a
W	WOONDOELENDEN		
B	BEDRIJFSDOELENDEN	B1K bedrijven categorie 1 t/m 3 toegestaan B1K1n tevens verkoop- punt motorbrand- stoffen waaronder L.P.G. B1K2 tevens kunststof- verwerkend bedrijf	
H	HORECADOELENDEN		* zie art.16 lid 2
R	RECREatieve DOELENDEN	R1k kampeerterrin R2 zomerhuiszonerrein	
T	TUIN		
Y	VERKEERSDOELENDEN		
		GREENVOORZIEIINGEN EN WATER	
		WATER	
		PRIMAIRE WATERKERIING	

OVERIGE AANDUIDINGEN

cijfer bij letteraanduiding is max. goef- of boorbordhoogte van gebouwen in meters

- kadastrale gegevens
- topografische gegevens
- SS% bebouingspercentage
- straatverbodingsstraject met max. toelaatbare bouwhoogte, t.o.v. N.A.P.
- plangrens
- plangrens tevens gemeentegrens
- ⊙ zie detail op kaartblad 2 (details 1 t/m 7) of 3 (details 8 t/m 23)
- grens van het detail (details op kaartbladen 2 en 3)
- huisnummer Behoort bij de kadastr. van de raad
der gemeente Ter Aar
d.d. 2 JUL 1972
- dwarsprofiel Mij behand.
De ©-reterarie der gemeente,

dwarsprofielen schaal 1 : 200

Behoort bij de kadastr. van
G.S. van Zuid-Holland
d.d. 12-1-1972.
n. DEG/RRB 59/74.

gemeente					TER AAR		monopol		
bestemmingsplan					GLASTUINBOUWGEBIEDEN				
best. no.:	1	deel no.:	3	schaal:	1 : 10.000				
planjaar:	JAN 1972	jaar:	2 JUL 1972	geplande datum:	type:				
5838									
FUNDI					afnem. : V. B.S.K. Vegetatie nummer 51				

Artikel 10 Agrarische doeleinden (A)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden (A) zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de gronden zonder subbestemming: land- en tuinbouwbedrijven op open grond, waaronder begrepen intensieve veehouderij als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering;
- b. ter plaatse van de subbestemming Ag: glastuinbouwbedrijven alsmede land- en tuinbouwbedrijven op open grond, zonder intensieve veehouderij;
- c. ter plaatse van de subbestemming Ahn: agrarische hulp- en nevenbedrijven. *is ongeschikt*

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen ten behoeve van de agrarische (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen waaronder kassen en bedrijfswoningen met bijbehorende uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat een en ander slechts is toegestaan, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf, nodig is.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. behoudens het bepaalde onder b mogen de bouwwerken uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht;
- b. buiten de bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - terreinafscheidingen;
 - één agrarisch hulpgebouw met een grondoppervlak van ten hoogste 50 m² per bedrijf;
- c. per bedrijf is ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegestaan een en ander met dien verstande dat wanneer er op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan een bedrijfswoning aanwezig was, deze bedrijfswoning als eerste bedrijfswoning moet worden aangemerkt;
- d. de afstand van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen tot de as van de weg dient ten minste te bedragen:

	woningen	bedrijfsgebouwen
- langs de Paradijsweg-noord en -zuid	10 m	15 m
- langs de Geerweg	45 m	15 m
- langs de Westkanaalweg		
. ten noorden van Papenveer	35 m	20 m
. ten zuiden van Papenveer	35 m	20 m
- langs de Oostkanaalweg		
. ten noorden van Aardam	45 m	20 m
. ten zuiden van Aardam	75 m	25 m
- langs de Schilkerweg	50 m	15 m
- langs de Schilkkade	10 m	15 m
- langs het Oude Kerkpad	10 m	15 m
- langs de Veldweg	10 m	15 m
- langs de Lange Schilk	10 m	12 m
- langs de Rozenstraat	10 m	9 m

Zie B. van Landbouwk. d.d. 4-6-91 aan B.Z. Echter niet deze bepaling kan ontbreken om ook Staat op 'A' en 'Ahn' bestemming. Van de 'A'-bestemming dient het glastuinbouw te blijven tot max. 3000 m². Voor 'Ahn' is geen plan toegestaan.

- o.k. | |
- e. de afstand van kassen tot woningen niet zijnde agrarische bedrijfswoningen, en tot recreatiewoningen dient ten minste 30 m te bedragen;
- f. op de gronden met de subbestemming Ag mag de afstand van bedrijfs-woningen en bijbehorende bijgebouwen en van bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, tot de as van de weg niet meer bedragen dan:
- langs de Geerweg, de Westkanaalweg, de Oostkanaalweg en de Schilkerweg 125 m;
 - langs de overige wegen 100 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f zijn bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 20 m² per woning toegestaan op een grotere afstand dan de onder f genoemde afstand;
- h. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

	goothoogte	bouwhoogte
- van bedrijfsgebouwen	zie kaart	10.00 m
- van bedrijfswoningen	6.00 m	10.00 m
- van mestsilos	-	3.00 m
- van waterbassins	-	3.00 m
- van hooibergen	-	15.00 m
- van ruwvoedersilos	-	25.00 m
- van uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3.00 m	5.00 m
- van terreinafscheidingen	-	2.00 m
- van andere bouwwerken, geen gebouwen of windturbines zijnde	-	6.00 m.

Vrijstellingsbevoegdheden

Tweede bedrijfswoning

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder c voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op het bouwvlak, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, met inachtneming van het volgende:

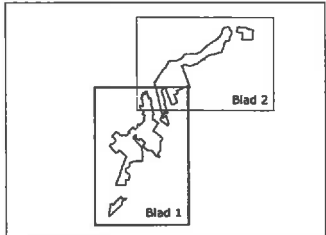
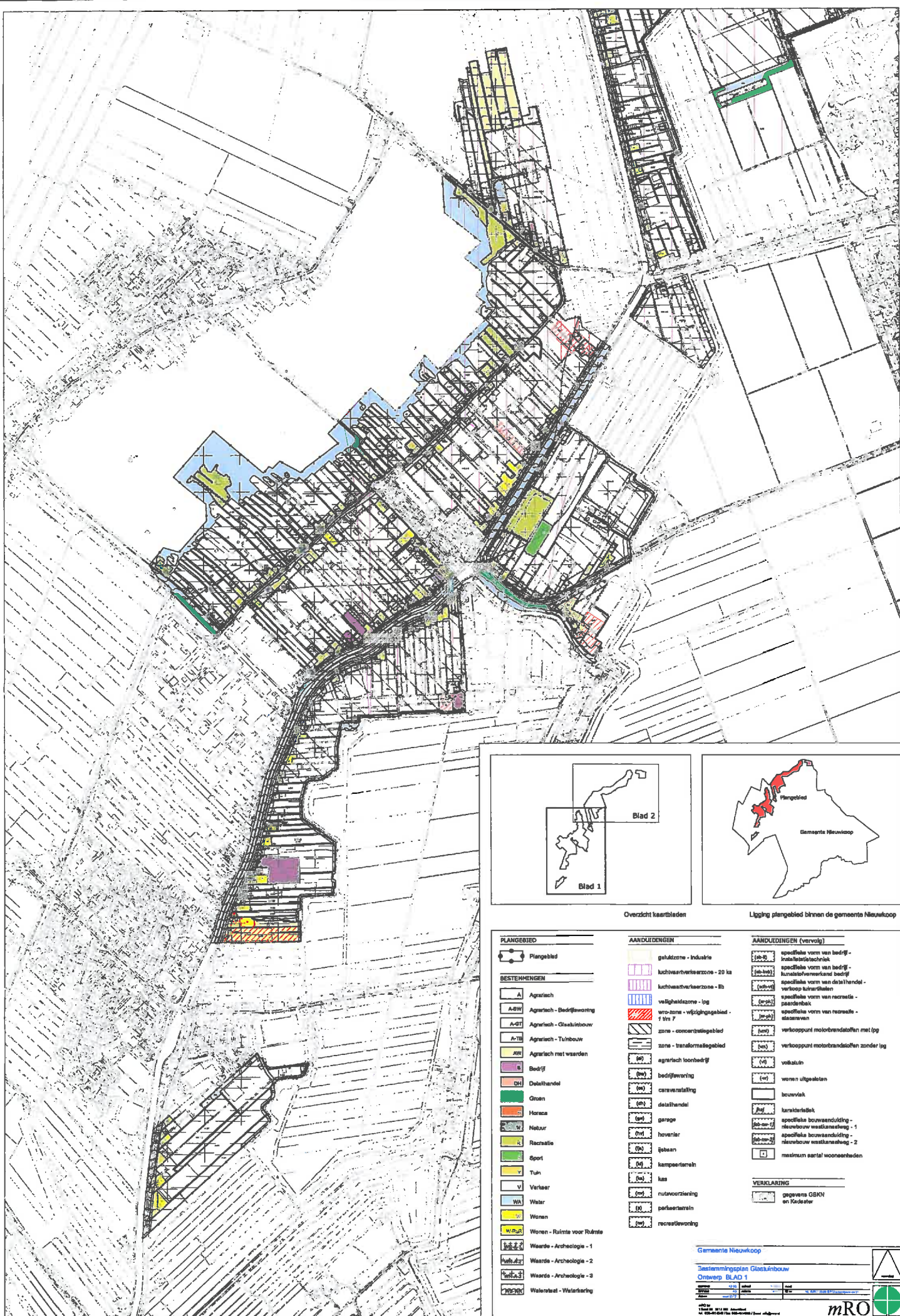
- a. het bedrijf dient duurzame werkgelegenheid te bieden aan ten minste twee volwaardige arbeidskrachten;
- b. het bedrijf een zodanig toezicht vereist dat het wonen van ten minste twee volwaardige arbeidskrachten bij het bedrijf nodig is;
- c. ten behoeve van het bedrijf mag niet reeds meer dan één bedrijfswoning aanwezig zijn of sinds het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig zijn geweest;
- d. de woning moet worden opgericht binnen een afstand van 25.00 m van de eerste bedrijfswoning of het hoofdbedrijfsgebouw; tenzij dit onmogelijk is als gevolg van de situering van de bedrijfsgebouwen.

Overschrijding bouwgrenzen

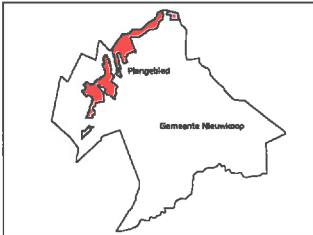
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor de gronden zonder subbestemming vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder a en b voor overschrijdingen van de grenzen van het bouwvlak, indien dit gelet op de binnen het bouwvlak reeds aanwezige bebouwing, voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is en overigens met inachtneming van het volgende:

- a. de grenzen van een bouwvlak mogen ten hoogste met 25% van de oppervlakte van het bouwvlak worden overschreden, een en ander met dien verstande dat de diepte van het bouwvlak ten hoogste 150 m gemeten vanuit de as van de weg mag bedragen;

Toekomstig bestemmingsplan



Overzicht kaartbladen



Ligging plangebied binnen de gemeente Nieuwkoop

PLANGEBIED	AANDUIDINGEN	AANDUIDINGEN (vervolg)
Plangebied	gezondzone - Industrie	specifieke vorm van bedrijf - industriële/technisch
BESTEMMINGEN	luchtwaarverleerzone - 20 km	specifieke vorm van bedrijf - ambacht/ambachtelijk
Agrarisch	luchtwaarverleerzone - 10 km	specifieke vorm van detailhandel - verkoop kantwinkels
Agrarisch - Bedrijfsvoering	veiligheidszone - 100	specifieke vorm van recreatie - paardenbak
Agrarisch - Glasinbouw	wijnzone - wijstijgebied - 1 km 7	specifieke vorm van recreatie - estate
Agrarisch - Tuinbouw	zone - consentgebied	verkooppunt motorvoertuigen met 100
Agrarisch met waarden	zone - transformatiegebied	verkooppunt motorvoertuigen zonder 100
Bedrijf	agrarisch loonbedrijf	dorp
Detailhandel	bedrijfsvoering	wonen uitgebaten
Open	bedrijfstelling	bouwvlak
Horeca	detailhandel	karakteristiek specifieke bouwvoorziening - nieuwbouw westland - 1
Natuur	garage	specifieke bouwvoorziening - nieuwbouw westland - 2
Recreatie	openbaar	maximum aantal wooneenheden
Sport	kampeerterrain	
Tuin	huis	
Verkeer	ruitvoorziening	
Water	parkeerterrein	
Wonen	recreatievoering	
Wonen - Ruimte voor Ruimte		
Waarde - Archeologie - 1		
Waarde - Archeologie - 2		
Waarde - Archeologie - 3		
Waterloop - Waterkering		

Regels

Bestemmingsplan Glastuinbouw

Gemeente Nieuwkoop

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Agrarisch - Bedrijfswoning	16
Artikel 5 Agrarisch - Glastuinbouw	18
Artikel 6 Agrarisch - Tuinbouw	21
Artikel 7 Agrarisch met waarden	23
Artikel 8 Bedrijf	25
Artikel 9 Detailhandel	27
Artikel 10 Groen	28
Artikel 11 Horeca	29
Artikel 12 Natuur	31
Artikel 13 Recreatie	33
Artikel 14 Sport	35
Artikel 15 Tuin	36
Artikel 16 Verkeer	37
Artikel 17 Water	38
Artikel 18 Wonen	39
Artikel 19 Wonen - Ruimte voor Ruimte	41
Artikel 20 Waarde - Archeologie - 1	43
Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2	46
Artikel 22 Waarde - Archeologie - 3	49
Artikel 23 Waterstaat - Waterkering	52
Hoofdstuk 3 Algemene regels	55
Artikel 24 Anti-dubbelregel	55
Artikel 25 Algemene bouwregels	56
Artikel 26 Algemene gebruiksregels	57
Artikel 27 Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 28 Algemene afwijkingsregels	59
Artikel 29 Algemene wijzigingsregels	60
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	65
Artikel 30 Overgangsrecht	65
Artikel 31 Slotregel	66
Bijlagen bij regels	67
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Glastuinbouw van de gemeente Nieuwkoop.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0569.bpGlastuinbouw-on01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- De overige begrippen in alfabetische volgorde:
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.
- 1.6 agrarisch bouwvlak:**
bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf, waaronder begrepen kassen, kuilvoerplaten, mestsilos en sleufsilos.
- 1.7 agrarisch loonbedrijf:**
een bedrijf dat in opdracht agrarische of daarmee verwante werkzaamheden verricht ten behoeve van een agrarisch bedrijf.
- 1.8 akkerbouwbedrijf:**
een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van akkerbouwgewassen in de volle grond.
- 1.9 archeologische waarde:**
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

- 1.73 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:**
een teeltondersteunende voorziening die minder dan 6 maanden per kalenderjaar aanwezig is op het bedrijf.
- 1.74 vloeroppervlakte:**
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.
- 1.75 vollegronds tuinbouwbedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie overwegend plaatsvindt in de volle grond.
- 1.76 voorgevel:**
de naar de openbare weg gekeerde, en op de openbare weg georiënteerde zijde van een gebouw.
- 1.77 voorgevelrooilijn:**
denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt naar de zijdelingse perceelsgrenzen, zoveel mogelijk evenwijdig aan de openbare weg.
- 1.78 watergangen:**
oppervlaktewateren die dienen voor de afvoer, aanvoer of berging van water.
- 1.79 woning:**
een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.80 wooneenheid:**
een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.
- 1.81 winkel:**
een gebouw, of een gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor detailhandel.

Artikel 5 Agrarisch - Glastuinbouw

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf;
- b. de uitoefening van een vollegronds tuinbouwbedrijf;

met de daarbij behorende:

- c. bebouwing, erven, bedrijfsgronden en voorzieningen waaronder begrepen water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals sloten, greppels, watergangen, waterberging, bruggen en duikers;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', de oprichting van een eerste bedrijfswoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**caravanstalling**', een caravanstalling;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**', detailhandel in de schaatssport en andere buitensport;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**hovenier**', een hovenier;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', een parkeerterrein;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - verkoop tuinartikelen**', de kleinschalige verkoop van tuinartikelen zoals beschreven in artikel 1.71 van deze regels
- j. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - paardenbak**', een paardenbak zonder verlichting.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

- a. nieuwe bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toelaatbaar indien het bouwplan in overeenstemming is met de toegelaten bedrijfsvoering en indien het noodzakelijk is voor een doelmatige, duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wint het bevoegd gezag advies in bij een agrarisch deskundige wat betreft de noodzaak en doelmatigheid van het bouwplan, alsmede duurzaamheid, aard en omvang van de bedrijfsvoering (deeltijd, reëel en volwaardig);

5.2.2 Kassen

- a. kassen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van tenminste 25 meter tot een woning van derden;
- b. kassen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van tenminste 20 meter tot de as van de openbare weg;
- c. de goothoogte van kassen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter, met dien verstande dat afwijkende bouwhoogtes zijn toegestaan

volgens de tabel hierna:

Aanduiding (Gebied)	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
Ter plaatse van de aanduiding 'kas' (concentratiegebied)	9 meter	10 meter
Grenzende aan de aanduiding 'kas' (concentratiegebied)	5 meter	6 meter

5.2.3 *Andere bedrijfsgebouwen:*

Voor het bouwen van andere bedrijfsgebouwen dan kassen gelden de volgende eisen:

- bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 20 meter van de as van de weg;
- de goothoogte van andere bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;

5.2.4 *Bedrijfswoning*

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan bedragen 750 m³ bedragen (exclusief bijbehorende bouwwerken);
- de goothoogte van het hoofdgebouw van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

5.2.5 *Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning*

- bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 80 m²;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter.

5.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen en voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter, met dien verstande dat ook de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

bouwwerken geen gebouwen zijnde	maximale bouwhoogte
Installaties energievoorziening	6 meter

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde::

- in 5.2.2, onder c, en voor kassen een maximale goothoogte van 5 meter toestaan bij een bouwhoogte van 6 meter;

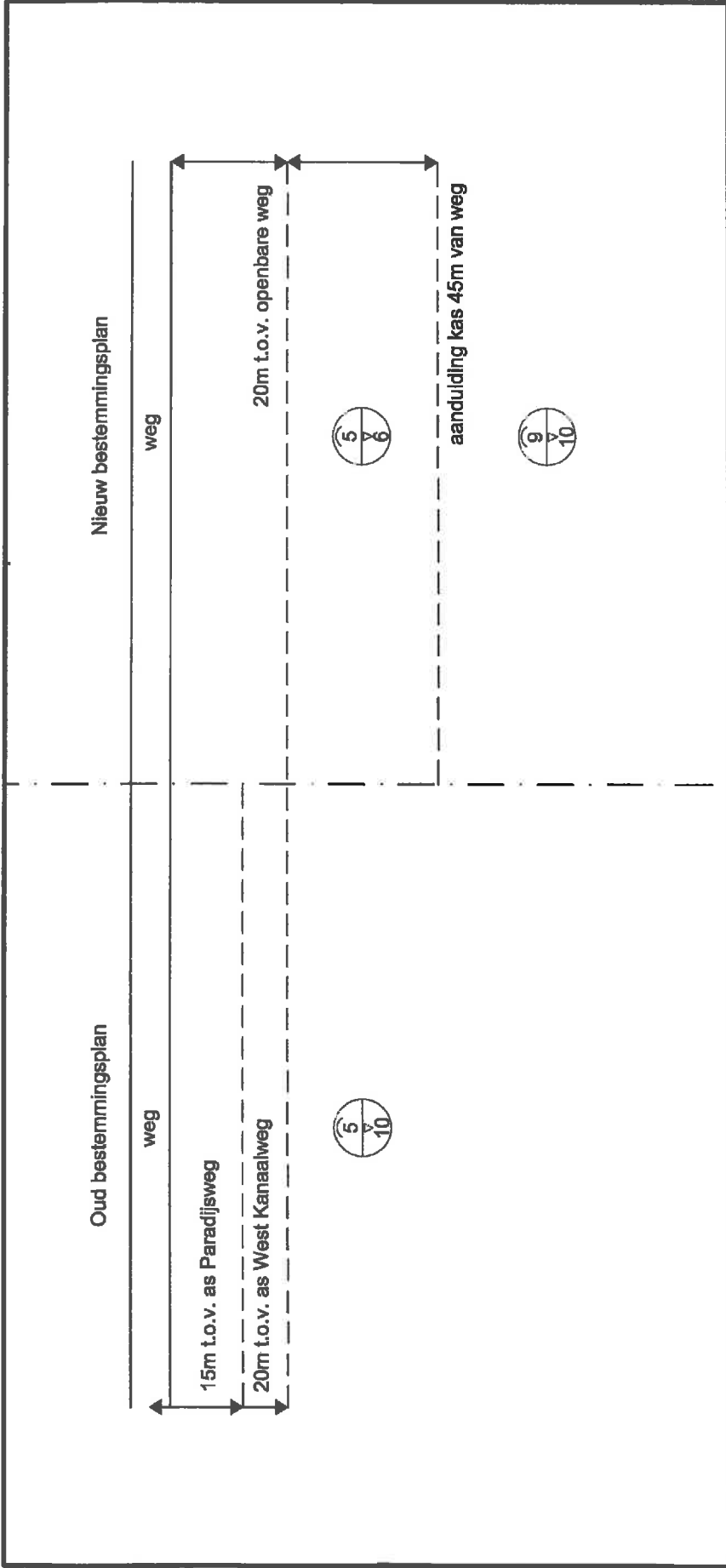
- b. in 5.2.2, onder c, en ter plaatse van de aanduiding 'kas' een maximale goothoogte van 10 meter toestaan en een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- c. in 5.2.6, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaan, met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Kassen mogen niet worden gebruikt voor opslag of andere niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.

Schematische weergave



Legenda



Maximale goot- en bouwhoogte

Adressenlijst met kadastrale aanduiding

Straat + huisnr.	Postcode	Plaats / kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Aankoopjaar
Westkanaalweg 59	2461 EG	Ter Aar	A	4972	
Westkanaalweg 58	2461 EG	Ter Aar	A	6138	
Westkanaalweg 57	2461 EG	Ter Aar	A	6137	
Westkanaalweg 56	2461 EG	Ter Aar	A	7028	
Westkanaalweg 51B	2461 EE	Ter Aar	A	6132	
Westkanaalweg 49	2461 EE	Ter Aar	A	3409	1996
Westkanaalweg 48	2461 EE	Ter Aar	A	6222	
Westkanaalweg 47	2461 EE	Ter Aar	A	6129	1993
Westkanaalweg 46	2461 EE	Ter Aar	A	6264	2002
Westkanaalweg 44	2461 EE	Ter Aar	A	6128	
Westkanaalweg 43	2461 EE	Ter Aar	A	6127	
Westkanaalweg 40	2461 EE	Ter Aar	A	6475	1996
Westkanaalweg 33	2461 EE	Ter Aar	A	6467	
Westkanaalweg 17B	2461 ED	Ter Aar	A	6518	
Westkanaalweg 13	2461 EC	Ter Aar	A	6216	1991
Westkanaalweg 12	2361 EC	Ter Aar	A	6960	1998
Westkanaalweg 11	2461 EC	Ter Aar	A	4516	1998
Westkanaalweg 10D	2461 EC	Ter Aar	A	7499	2003
Westkanaalweg 9	2461 EC	Ter Aar	A	6553	2002
Westkanaalweg 6	2461 EC	Ter Aar	A	6749	
Paradijsweg 9A	2461 EC	Ter Aar	A	4615	1990
Paradijsweg 19A	2461 ED	Ter Aar	A	6525	2008
Paradijsweg 23	2461 ED	Ter Aar	A	6490	
Paradijsweg 55	2461 EG	Ter Aar	A	6104	2002