

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

voor afwijking van het
“bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden”

t.b.v. de realisering van een burgerwoning
op het perceel Paradijsweg 32 te Ter Aar

Locatie : Paradijsweg 32
Referentie : BoslandG2603
Datum : 6 augustus 2012

Opdrachtgever:

J. Bosland
Iepenlaan 11
2421 VW NIEUWKOOP

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING
 - 1.1. Projectbeschrijving
 - 1.2. Planologische regeling
 - 1.3. Bestaande situatie
 - 1.4. Verkeer en parkeren
 - 1.5. Stedenbouwkundige inpassing

2. BELEIDSKADER
 - 2.1. Rijksbeleid
 - 2.1.1. Nota Ruimte
 - 2.1.2. 20 Ke zone
 - 2.1.3. Luchthavenindelingbesluit Schiphol
 - 2.2. Provinciaal beleid
 - 2.2.1. Visie op Zuid-Holland
 - 2.2.2. Provinciale Structuurvisie
 - 2.2.3. Actieprogramma Greenports Zuid-Holland
 - 2.2.4. Regeling Ruimte voor Ruimte
 - 2.3. Gemeentelijk beleid
 - 2.3.1. Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden
 - 2.3.2. (voorontwerp)bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'
 - 2.3.3. Beurssysteem regeling Ruimte voor Ruimte

3. OMGEVINGSASPECTEN
 - 3.1. Luchtkwaliteit
 - 3.2. Geur
 - 3.3. Flora en Fauna
 - 3.4. Bodem
 - 3.5. Geluid
 - 3.6. Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)
 - 3.7. Bedrijven en milieuzonering
 - 3.8. Archeologie
 - 3.9. Externe veiligheid

4. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID
 - 4.1. Economische uitvoerbaarheid

5. CONCLUSIE

1. INLEIDING

1.1. Projectbeschrijving

De heer J. Bosland heeft aan Projectbureau Buis-Pomona de opdracht gegeven om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in verband met het voornemen van de heer J. Bosland om een vrijstaande woning te realiseren op het perceel Paradijsweg 32 te Ter Aar, kadastraal bekend gemeente Ter Aar, sectie A, nummer 4626. Het perceel heeft een oppervlakte van 6.894 m².

De aanwezige kassen op het perceel Paradijsweg 32 zullen ter compensatie van de nieuwbouw worden gesloopt, waarbij toepassing wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling. Voorts wordt op het perceel Paradijsweg 32 de aanwezige noodwoning gesloopt.

1.2. Planologische regeling

Op het perceel Paradijsweg 32 te Ter Aar is het "bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden" van toepassing. In dit plan heeft het projectgebied de bestemming 'Agrarische doeleinden (A) met de subbestemming glastuinbouwbedrijven (Ag). De beoogde oprichting van een burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan wordt op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo automatisch als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan beschouwd.

De Wabo bepaalt in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 dat indien een project in strijd is met het geldende bestemming een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat

1.3. Bestaande situatie

De locatie van het bouwplan is gelegen langs de Paradijsweg, dat een bebouwingsstructuur met hoofdzakelijk vrijstaande woningen langs de weg en achterliggende kwekerijen kent.



Op de locatie Paradijsweg 32 is een kas aanwezig van ca 3.200 m², een schuur van 100 m² en een noodwoning (woonunit) van ca. 50 m² aanwezig. Op onderhavige locatie kan voldoende kas- en schuurruimte worden gesloopt om een vervangende woning te realiseren in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

Tevens is op de locatie een noodwoning aanwezig. Het college heeft in 2004 toestemming verleend voor tijdelijke instandhouding van een woonvoorziening op het perceel Paradijsweg 32, tot 15 juni 1999. Deze termijn is in 1999 met 1 jaar verlengd.

1.4. Verkeer & parkeren

Onderhavig initiatief is gelegen in het buitengebied van Ter Aar en wordt ontsloten op de Paradijsweg. De locatie is goed per auto en per fiets bereikbaar.

Er is geen sprake van parkeeroverlast voor de omgeving aangezien er op het perceel Paradijsweg 32 voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van zowel bewoners als bezoekers.

Parkeergelegenheid op eigen terrein is noodzakelijk aangezien er langs de Paradijsweg geen mogelijkheid aanwezig is om langs de weg te parkeren.

1.5. Stedenbouwkundige inpassing

Het huidige verouderde kassencomplex zal worden vervangen door een woning, waardoor er uit stedenbouwkundig oogpunt sprake is van verbetering van de situatie.

Het bouwplan is gelegen langs de Paradijsweg dat een bebouwingsstructuur kent van vrijstaande woningen en achterliggende kwekerijen.

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nota Ruimte

Voor het beleid van het rijk voor de ruimtelijke ordening is vooral de Nota Ruimte; "Ruimte voor ontwikkeling", die op 23 april '04 (deel 3) door het kabinet is vastgesteld, van belang. Op 17 mei '05 heeft de Tweede Kamer de Nota Ruimte aangenomen, de Eerste Kamer heeft ingestemd op 17 januari '06.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'.

De nota doet concrete uitspraken over het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020. De periode 2020-2030 vormt hierbij een doorkijk naar de langere termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
4. en waarborging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, tegen de achtergrond van de wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is volgens het rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan. Hierdoor neemt de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toe.

Met het beleid legt het rijk een grotere verantwoordelijkheid bij de decentrale overheden. De uitvoering van beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Volgens de Nota Ruimte is becijferd dat tussen 2010 en 2030 rekening gehouden moet worden met een vraag naar ruimte voor 360.000 tot 440.000 woningen.

In de Nota Ruimte is aangegeven dat de komende jaren het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied zal blijven stijgen, en dat voor vrijkomende bebouwing in het buitengebied toepassing kan worden gegeven aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Volgens de Nota Ruimte is de regeling 'Ruimte voor ruimte' een regeling om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen. Provincies hebben de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen ('ruimte voor ruimte'). Dit ruimtelijk beleid levert een belangrijke bijdrage aan zowel de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied als aan vergroting van de mogelijkheden om er te wonen, werken en te recreëren.

2.1.2. 20 Ke zone

De 20 Ke contour omsluit het gebied, waarbinnen de geluidbelasting 20 Ke en hoger is. De locatie Paradijsweg 32 ligt binnen de 20 KE-contour van de luchthaven Schiphol.

De Nota Ruimte bepaalt dat binnen de 20Ke contour grootschalige (woningbouw) ontwikkelingen niet gewenst zijn. Wat onder "Grootschalige woningbouw" verstaan wordt, is niet gedefinieerd.

Voor de 20 Ke contour gelden enkele aanvullende soepelere regels.

Buiten bestaand bebouwd gebied wordt nieuwbouw in deze zone toegestaan, indien een groter aantal m² aan bestaande gebouwen wordt gesloopt (dus als het saldo van sloop en nieuwbouw negatief is). Voorts gelden de volgende voorwaarden:

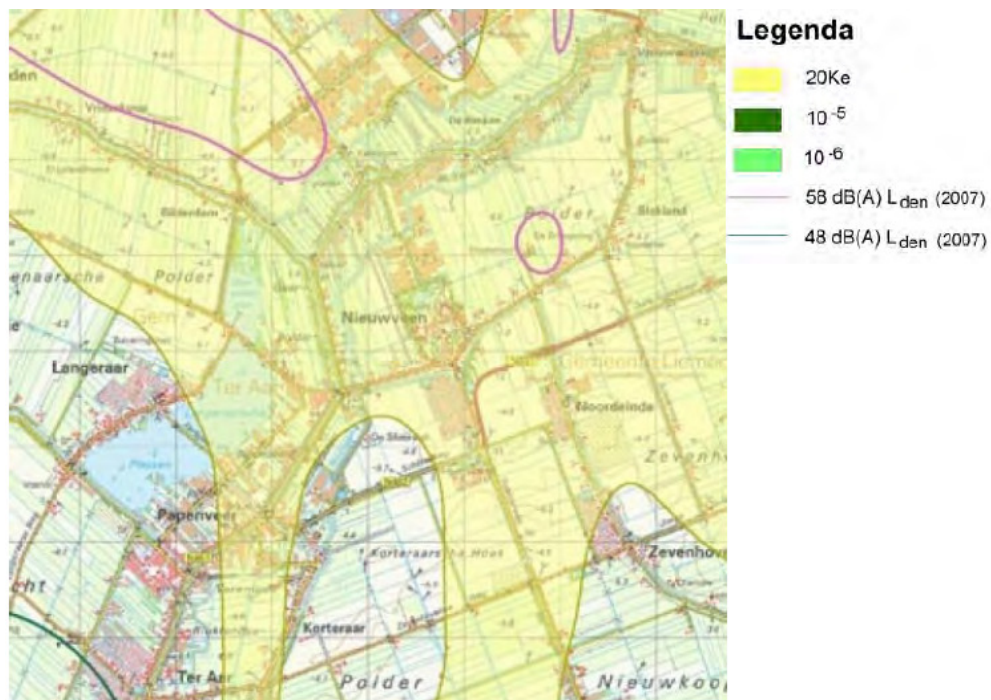
- Binnen de 20 Ke contour mogen maximaal 3 woningen herbouwd worden per te slopen bedrijf, met daarbij handhaving van 1 bestaande woning op het sloopperceel;

- Binnen deze zone mogen geen grootschalige uitleglocaties bijkomen, behalve drie in de Nota Ruimte aangewezen uitleglocaties die direct aan de contour liggen (Hoofddorp-West, Noordwijkerhout en de Legmeerpolder).

In het voorontwerpbestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden” van de gemeente Nieuwkoop, dat mei/juni 2011 ter inzage heeft gelegen, is aangegeven dat de gemeente Nieuwkoop in oktober/november 2010 bestuurlijk overleg heeft gevoerd met de provincie en de rijksoverheid. Belangrijke conclusie uit voornoemd overleg is dat binnen de 20 KE-lijn grotere nieuwbouwmogelijkheden niet mogelijk zijn, maar incidentele nieuwbouw wel tot de mogelijkheden behoort.

Overleg met VROM heeft uitgewezen dat binnen de 20 Ke zone (geluidszone Schiphol) de Ruimte voor Ruimteregeling uitsluitend op perceelsniveau mag worden toegepast. Dit houdt in dat een woonbestemming mogelijk is tot een maximum van drie compensatiewoningen per bedrijf dat wordt opgeheven.

Onderhavig verzoek heeft betrekking op slechts 1 compensatiewoning en is derhalve in overstemming met Rijksbeleid inzake de bouw van een compensatiewoning op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling in de 20 Ke zone.



20 Ke contour (Bron: provincie Noord-Holland)

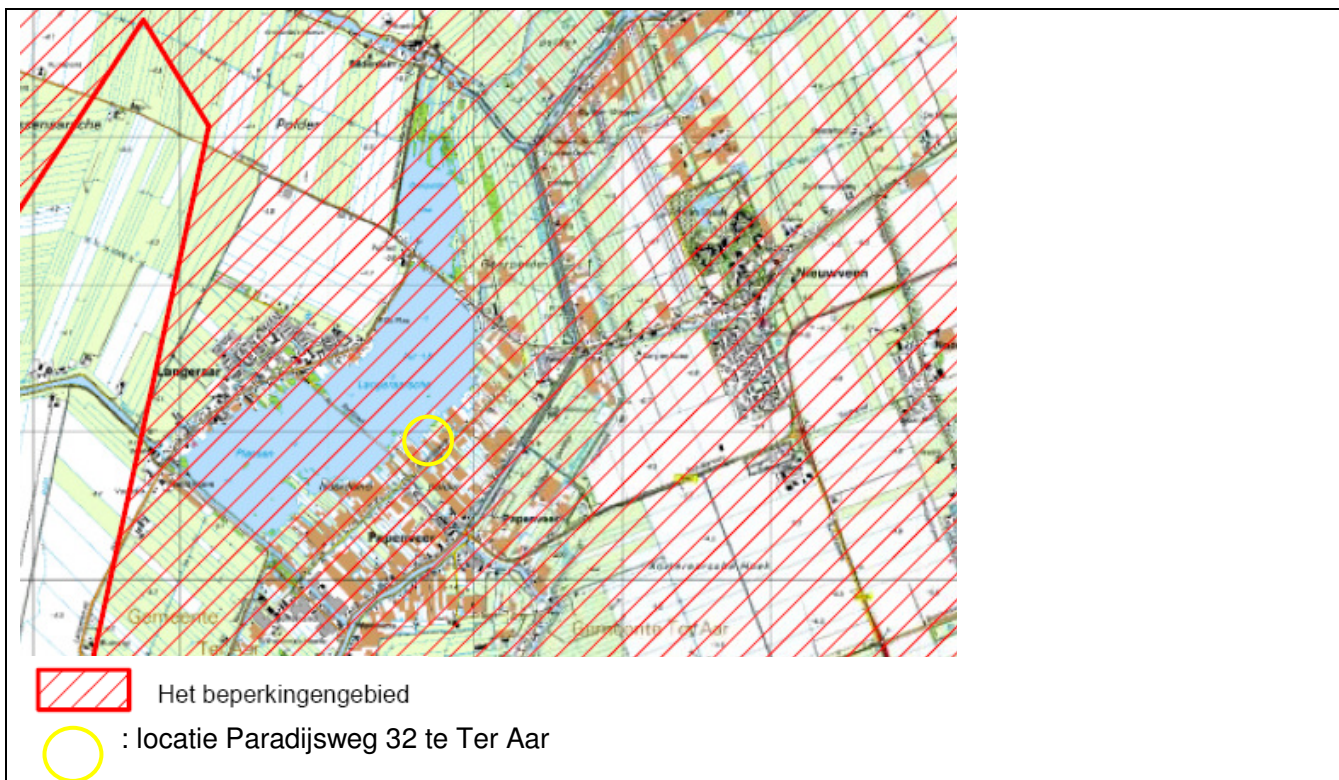
2.1.3. Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Op 26 november 2002 is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol vastgesteld, dat op 20 februari 2003 in werking is getreden, waarmee binnen een aangewezen ‘beperkingengebied’ beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de grond voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven.

Het besluit bevat in ieder geval regels omtrent beperking van:

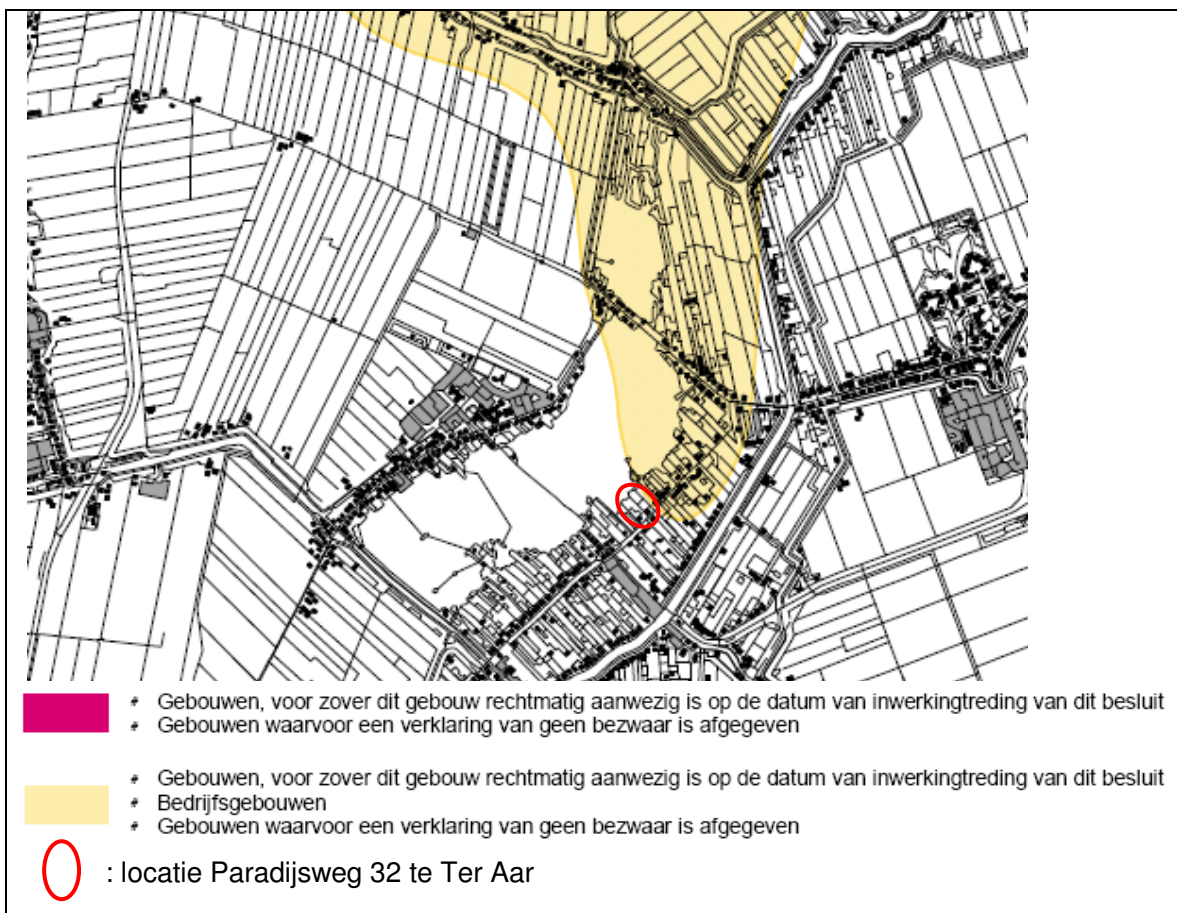
- a. de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- b. de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- c. de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond,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

Het plangebied Paradijsweg 32 te Ter Aar valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.



Bron: bijlage 2 (het beperkingengebied) van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol

De locatie Paradijsweg 32 te Ter Aar valt buiten de veiligheids(sloop)zone (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 3 van het Luchthavenindelingbesluit) en buiten het beperkingengebied geluid (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavenindelingbesluit).



Bron: 'Overzichtskaart Beperking bebouwing' bij het Luchthavenindelingbesluit Schiphol d.d. 26-11-2002

Kortom, er zijn geen beperkingen van de luchthaven Schiphol ten aanzien van geluid en veiligheid voor het oprichten van een (burger)woning op onderhavige locatie.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De Visie op Zuid-Holland is geen statisch document, maar wordt regelmatig geactualiseerd.

2.2.2. Provinciale Structuurvisie

De geconsolideerde versie van de Provinciale Structuurvisie is de geactualiseerde versie van de structuurvisie zoals die op 2 juli 2010 door Provinciale Staten van Zuid-Holland is vastgesteld, en is bijgewerkt tot en met 23 februari 2011; waarin de volgende besluiten zijn verwerkt:

- Provinciale Structuurvisie (NL.IMRO.9928.DOSx2007x0002943SV-VA01), vastgesteld door PS op 2 juli '2010
- Reparatiebesluit contour Gouda Zuid (NL.IMRO.9928.DOSx2007x0002943SV-VA31), vastgesteld door GS op 23 november 2010
- Visie op Zuid-Holland, 1e herziening (NL.IMRO.9928.DOSx2010x0014832SV-VA01), vastgesteld door PS op 23 februari 2011

De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

De Provinciale Structuurvisie geeft aan dat transformatie in het glastuinbouwgebied van Aar- en Amstelzone en Lansingerland van toepassing is. In enkele glastuinbouwgebieden zijn locaties aangeduid waar het gewenst is dat het ruimtegebruik in de planperiode geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd. In veel van deze gebieden is sprake van een verrommeld beeld en/of verouderde (glas)opstallen. De transformatie is gericht op verbetering van de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied. Veelal gaat het daarbij om ontwikkeling naar woningbouw, groen en/of water. Daarnaast is in sommige gebieden gedeeltelijke herstructurering van gezonde glastuinbouwbedrijven mogelijk. In deze transformatiegebieden glas is de regeling Ruimte voor Ruimte toepasbaar. Bij de transformatie van deze gebieden staan voor de provincie belangen centraal:

- Versterken van de greenports: naast transformatie van glas is in andere glastuinbouwgebieden sprake van herstructurering en duurzame ontwikkeling, verdergaande concentratie in greenports en glastuinbouwgebieden en behoud van het areaal voor glastuinbouw;
- Verbeteren van de belevingswaarde en vermindering verrommeling van het landschap;
- Voor de gebieden gelegen in de Zuidvleugelgroenstructuur geldt daarnaast ook het versterken van de recreatieve functie.

De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Locatie, omvang en begrenzing staan erop. Kortom, wat komt waar. De kaart stuurt in samenhang met de tekst. Daarbij gaat het om zowel ordening als ontwikkeling.

In de 1^e herziening van de Provinciale Structuurvisie is aangegeven dat op de Functiekaart de gewenste functies zijn vastgelegd. Voor een aantal gebieden is functieverandering (transformatie) gewenst, maar is de eindfunctie nog niet volledig duidelijk. Dit betekent dat over de richting van de functieverandering wel globale duidelijkheid is en bestuurlijke overeenstemming bestaat, maar over de precieze omvang, locatie en inrichting nog niet. Deze gebieden zijn op de functiekaart aangeduid met de bestaande functie met daarover een arcering als transformatiegebied, die aangeeft dat het gebied binnen de planperiode geheel

of grotendeels een andere functie krijgt. Voor elk transformatiegebied geldt een eigen ontwikkel- en inrichtingsopgave, die gepaard gaat met een aantal randvoorwaarden vanuit de provinciale belangen. Gemeenschappelijk belang is de versterking van kwaliteit van het stedelijke gebied of van het landelijk gebied. De transformatiegebieden liggen in stedelijke gebieden en daarbuiten.

De ontwikkeling van de transformatiegebieden die buiten de bebouwingscontour zijn gelegen, is pas mogelijk als na afronding van de visievorming de provinciale structuurvisie en de verordening ruimte zijn aangepast. Dit betreft de transformatiegebieden Merwedezone, Gouwe Knoop, Waddinxveen Noordwest, Ringvaartdorp en Aar- en Amstelzone. De provincie zal met de betrokken gemeenten en regio's afspraken maken over de rolverdeling bij het maken van de transformatievisies voor de genoemde gebieden. De ontwikkeling van de transformatiegebieden die binnen de bebouwingscontour zijn gelegen is mogelijk zonder aanpassing van de provinciale structuurvisie en de verordening ruimte. De bestemmingsplannen moeten wel voldoen aan het eindbeeld en de voorwaarden waaronder transformatie kan plaatsvinden, zoals verwoord in de provinciale structuurvisie. Hierna zijn per transformatiegebied de opgaven, voorwaarden en provinciale belangen toegelicht.

2.2.3. Actieprogramma Greenports Zuid-Holland

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

2.3.4. Regeling Ruimte-voor-Ruimte

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

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' maakt onderdeel uit van de nota 'Regels voor Ruimte' van de provincie Zuid-Holland. Provinciale Staten hebben de nota en regeling 'Ruimte voor Ruimte' vastgesteld in de vergadering van 19 september 2003. Uit een evaluatieonderzoek van de provincie Zuid-Holland bleek een wens tot herziening van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In 2006 is een nieuwe regeling 'Ruimte voor Ruimte' door Provinciale Staten vastgesteld. Deze nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen.

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

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

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

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

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

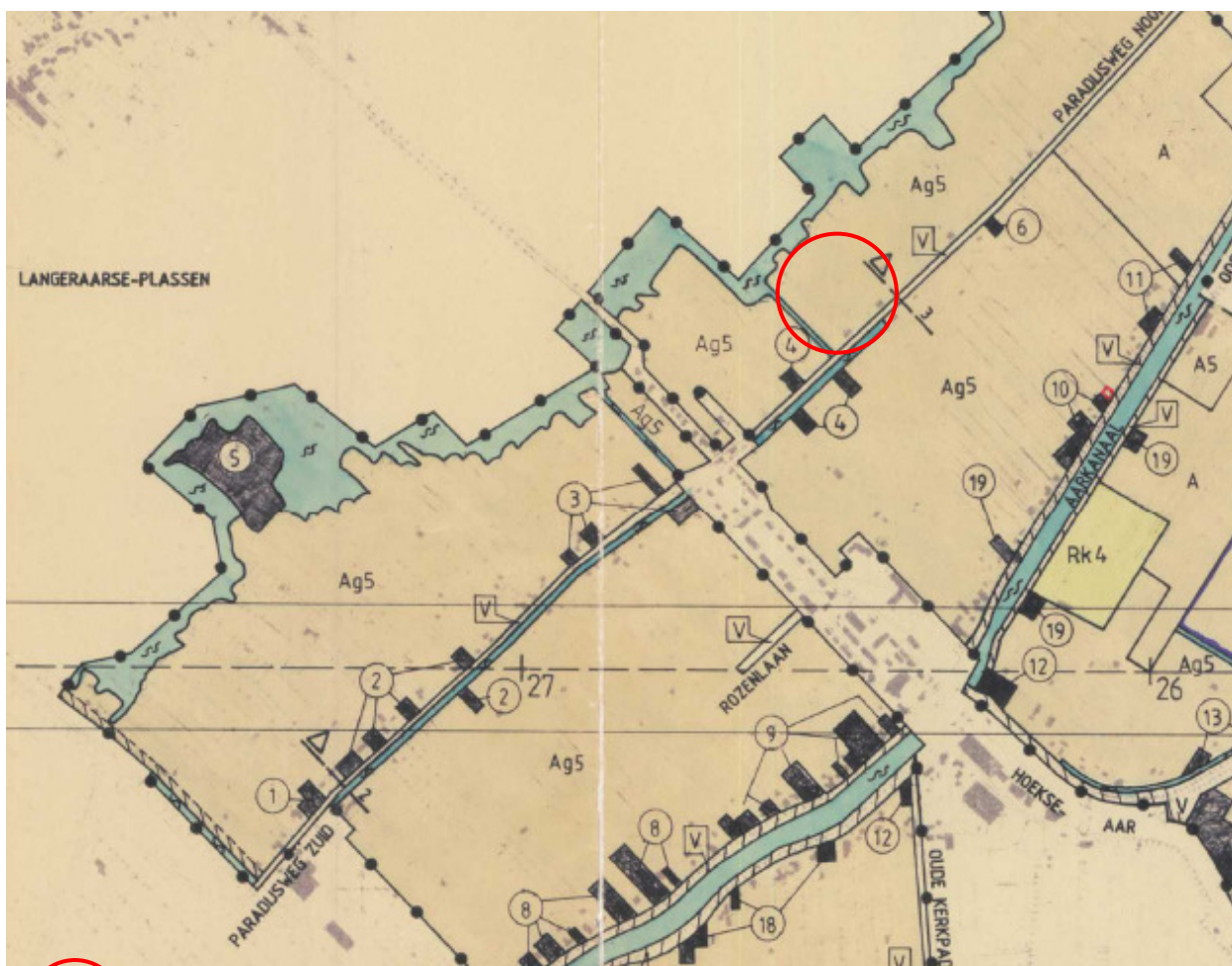
Op de locatie Paradijsweg 32 is een kas aanwezig van ca. 3.200 m², een schuur van 100 m² en een noodwoning (woonunit) van ca. 50 m² aanwezig. Derhalve is op onderhavige locatie onvoldoende te slopen kas- en/of schuurruimte aanwezig om in aanmerking te komen van een vervangende woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

J. Bosland wenst het tekort aan te slopen kas- en/of schuurruimte te verkrijgen uit het beursstelsel voor de regeling Ruimte voor Ruimte.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden

Op het perceel Paradijsweg 32 te Ter Aar is het "bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden" van toepassing. In dit plan heeft het projectgebied de bestemming 'Agrarische doeleinden (A) met de subbestemming glastuinbouwbedrijven (Ag). De beoogde oprichting van een burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan.



 : locatie Paradijsweg 32

De gronden op de plankaart van het "bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden" 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.

2.3.2. (voorontwerp)bestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden”

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden” heeft vanaf 6 mei 2011 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen.



Bron: digitale afbeelding van het voorontwerp van het bestemmingsplan “Glastuinbouw”



: locatie Paradijsweg 32

De locatie van de gewenste woning heeft reeds de bestemming ‘Wonen’ in het voorontwerp van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden” verkregen.

2.3.3. Beurssysteem regeling Ruimte voor Ruimte

Op de locatie Paradijsweg 32 is een kas aanwezig van ca. 3.200 m², een schuur van 100 m² en een noodwoning (woonunit) van ca. 50 m² aanwezig. Derhalve is op onderhavige locatie onvoldoende te slopen kas- en/of schuurruimte aanwezig om in aanmerking te komen van een vervangende woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

J. Bosland wenst het tekort aan te slopen kas- en/of schuurruimte te verkrijgen uit het beurssysteem voor de regeling Ruimte voor Ruimte.

In 2008 heeft de gemeente Nieuwkoop een beurssysteem voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte geïntroduceerd. De beursregeling moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van landelijk gebied.

In de gemeente Nieuwkoop liggen omvangrijke verouderde glastuinbouwgebieden die volgens de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte (zie pagina 17) opgeruimd mogen worden. De provinciale regeling Ruimte voor Ruimte houdt -kort gezegd- in dat voor elke 5.000 m² gesloopt glas of 1.000 m² schuren het bouwrecht voor één burgerwoning in mag worden verleend.

Het beursstelsel is opgezet, omdat veel tuinders in de gemeente te weinig oppervlakte te slopen (glas)opstallen of schuren hebben om één compensatiewoning te mogen bouwen. Ook komt voor dat tuinders geen geschikte locatie voor een bouwperceel ter plaatse hebben. Hiervoor heeft de gemeente Nieuwkoop een beursstelsel ontwikkeld. Op de beurs kan gesloopt glas of steen gekocht of verkocht worden tegen een voor deelnemers acceptabele prijs per m². Wat een acceptabele prijs is wordt bepaald door koper en verkoper. Het verhandelen van sloop- en bouwrechten via een beurs is een middel om zoveel mogelijk tuinders gebruik te laten maken van de Ruimte voor Ruimteregeling. Het is een stukje maatwerk op de regeling. Het verhandelen van sloop- en bouwrechten is opgenomen in het beursreglement in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling in de gemeente Nieuwkoop. Samen met de Dienst Landelijk Gebied (DLG) van het ministerie van VROM heeft de gemeente de regeling uitgewerkt in een Beursreglement.

Aan de beurs kan in principe iedereen deelnemen (denk hierbij aan een agrarische ondernemer, ontwikkelaar of burger). Een tuinder kan via de beurs zijn te slopen glas of steen aanbieden tegen een acceptabele prijs per m². Anderen kunnen deze slooprechten kopen en daarmee een compensatiewoning bouwen als de gemeente instemt met de bouwlocatie. Er kan alleen gesloopt glas en/of steen uit de gemeente Nieuwkoop worden ingebracht. De compensatiewoningen kunnen alleen binnen de gemeente Nieuwkoop gerealiseerd worden.

Nadat de vierkante meters (oud) glas of de (voormalige) agrarische opstallen zijn ingemeten in het kader van de beurs / Ruimte voor Ruimteregeling kan een omgevingsvergunning slopen bij de gemeente Nieuwkoop worden ingediend. Als de gemeente de vergunning heeft afgegeven en de opstallen ook daadwerkelijk gesloopt zijn (tevens gecontroleerd) kunnen de vierkante meters worden ingebracht op de beurs. Als er in het verleden gesloopt is, dan wordt dat gecontroleerd aan de hand van de afgegeven vergunningen. Afgegeven sloopvergunningen binnen het duurzame glastuinbouwgebied en afgegeven sloopvergunningen van voor 01-01-2003 doen niet mee voor de Ruimte voor Ruimteregeling.

Het is belangrijk dat er een bestemmingsplanwijziging plaats vindt na het slopen van de kassen of voormalige agrarische opstallen. De glasbestemming of het agrarisch bouwperceel wordt van het perceel gehaald zodat er geen nieuwe kassen of agrarische / bedrijfsopstallen op deze locatie kunnen worden gebouwd. De bestemming van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar burgerwoning.

Voordat een tuinder/ agrariër /ontwikkelaar (partij) een compensatiewoning ter plekke of elders kan bouwen kijkt de gemeente of de locatie geschikt lijkt voor deze ontwikkeling. Als een partij genoeg bouwrechten heeft verzameld en dit is gecontroleerd door de gemeente en de woningbouw compensatielocatie geschikt lijkt, kan de tuinder een omgevingsvergunning bouwen aanvragen.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3.1. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen.

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, Besluit NIBM genoemd, legt vast wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaar-gemiddelde concentratie van die stof. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

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

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

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

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen en kantoorlocaties met 100.000 m² bruto vloeroppervlakte binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM.

Derhalve zal bij de oprichting van 1 woning de 3% grens niet worden overschrijden, en kan geconcludeerd worden dat onderhavig bouwplan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2. Geur

De gemeente Nieuwkoop heeft voor het gebied rond Langeraar een geurverordening vastgesteld. Voor de rest van de gemeente wordt in een later stadium een geurverordening vastgesteld. In de gehele gemeente is in 2008 een inventarisatie (quick scan) uitgevoerd van de geursituatie op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Uit de quick scan blijkt dat er in de omgeving van deze locatie geen veehouderijen liggen die met hun geurcontouren een belemmering voor de ontwikkeling van een woning op de locatie Paradijsweg 32 kunnen vormen

3.5. Geluid

Planbeschrijving

Op dit perceel staan kassen met een noodwoning. Deze noodwoning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. In het verleden is een tijdelijke vrijstelling verleend, maar die is ca. 10 jaar geleden afgelopen. De noodwoning wordt gesloopt. Met de bouw van de nieuwe woning ontstaat is er sprake van vervangende nieuwbouw.

Beoordeling plan

De nieuwbouwwoning komt op minimaal 12 meter van de Paradijsweg te liggen. De Paradijsweg is een buitenstedelijke weg met een geluidzone van 250 meter. De nieuwbouwwoning ligt daarmee binnen de geluidzone van deze weg. Er moet getoetst worden aan de Wet geluidhinder.

Bij het plan is een geluidrapport¹ ingediend. Dit rapport is beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen over het rapport. Volgens het rapport is de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï berekend op meerdere afstanden van de weg. Uit het rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden indien een afstand tot de weg wordt aangehouden van ca. 40 meter of meer. Indien de woning op een kortere afstand van de weg wordt gerealiseerd, dan wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden en is een hogere waardeprocedure nodig.

De voorkeur van de gemeente Nieuwkoop gaat ernaar uit om de woning op eenzelfde afstand van de weg te plaatsen als de omliggende woningen, te weten op ca. 12 meter. Uit het rapport blijkt dat bij een afstand van 12 meter van de weg de voorkeursgrenswaarde op 3 gevels wordt overschreden. Voor alle gevels geldt dat wel voldaan wordt aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op grond van de Wgh van 58 dB(A).

Uit een eerste toetsing van deze gegevens aan de Wet geluidhinder en aan het hogere waardebeleid blijkt dat er op voorhand geen belemmeringen zijn tegen het verlenen van de benodigde hogere waarden.

3.6. Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r.. De beschreven activiteit wordt wel genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2). Gelet op de in de bijlage genoemde drempelwaarden zou een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig zijn. Vanwege de grootte, aard en ligging van het plan kan een dergelijke beoordeling volgens de Omgevingsdienst West-Holland achterwege blijven.

3.7. Bedrijven en milieuzonering

De omgeving van de Paradijsweg 32 kan worden getypeerd als een gemengd gebied. In de omgeving worden woningen afgewisseld met tuinbouwbedrijven. De afstanden uit de VNG handleiding kunnen hierdoor met een afstandstrap worden verlaagd.

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

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-1993	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot het plangebied
Glastuinbouw	Paradijsweg 15	0112	2	10 meter (VNG)	93 meter
Glastuinbouw	Paradijsweg 19	0112	2	10 meter (VNG)	60 meter
Glastuinbouw	Paradijsweg 21	0112	2	10 meter (VNG)	52 meter
Glastuinbouw	Paradijsweg 26	0112	2	10 meter (VNG)	80 meter
Glastuinbouw	Paradijsweg 30	0112	2	10 meter (VNG)	13 meter
Glastuinbouw	Paradijsweg 36	0112	2	10 meter (VNG)	100 meter

¹ Concept geluidrapport 'Akoestisch onderzoek Paradijsweg 32, Ter Aar', d.d. 30 mei 2012, opgesteld door Het geluidBuro, nr. 2461 TM-32 WO 001 29.05.2012 V1.1.

Glastuinbouwbedrijf Paradijsweg 30

Indien een glastuinbouwbedrijf is opgericht vóór 1 mei 1996 geldt op grond van het Besluit glastuinbouw een afstand van 10 meter tot een object cat. 2 (woning van derde).

Uit het bestemmingsplan van 16 december 1993 blijkt dat op Paradijsweg 30 reeds kassen aanwezig zijn. Door het realiseren van de nieuwe woning wordt het bedrijf op Paradijsweg 30 niet vergunningplichtig. Voorwaarde is wel dat de nieuwe woning op Paradijsweg 32 niet dichterbij komt dan 10 meter tot het meest nabijgelegen bedrijfsgebouw op Paradijsweg 30.

Er is geen belemmering om het plan te realiseren.

3.8. Archeologie

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Provincie Zuid-Holland ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische sporen. Het beleid van gemeente Nieuwkoop sluit hierop aan. Het plangebied ligt volgens bestemmingsplan Glastuinbouw dan ook niet in een archeologisch waardevol gebied.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in de omgevingsvergunning dan ook niet noodzakelijk.

Melding toevalsvondst

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

3.9. Externe veiligheid

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bouwplan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn geheel voor rekening zijn van de aanvrager, derhalve zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente Nieuwkoop.

Ingevolge artikel 6.1 Wro kan een belanghebbende die schade lijdt ten gevolge van een verslechtering in het planologisch regime – bijvoorbeeld door de herziening van een bestemmingsplan of het afwijken van het bestemmingsplan – een verzoek om schadevergoeding indienen bij burgemeester en wethouders. Indien vast komt te staan dat er daadwerkelijk sprake is van schade die redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de gedupeerde behoort te blijven, kennen zij diegene een naar billijkheid te bepalen vergoeding toe.

Gezien de reeds aanwezige bebouwing is de kans op te honoreren verzoeken om planschadevergoeding nihil. Krachtens artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van afwijking van het bestemmingsplan op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd

Het risico voor planschade ligt bij de aanvrager omdat hij eventuele toegekende planschade zal vergoeden. Mocht door belanghebbenden een beroep worden gedaan op artikel 6.1 Wro –ten aanzien van het bouwplan van de aanvrager op de locatie Paradijsweg 32 te Ter Aar, en planschade worden toegekend, dan zal de aanvrager van onderhavig bouwplan de eventuele planschade die het college van B&W aan derden zal vergoeden, als gevolg van het verlenen van afwijking van het bestemmingsplan, aan het college van B&W van Nieuwkoop vergoeden.

5. CONCLUSIE

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het verzoek om realisering van een (burger)woning op de locatie Paradijsweg 32 te Ter Aar.

Op het perceel Paradijsweg 32 te Ter Aar is het “bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden” van toepassing. In dit plan heeft het projectgebied de bestemming 'Agrarische doeleinden (A) met de subbestemming glastuinbouwbedrijven (Ag).

De gronden op de plankaart van het “bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden” 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.

De beoogde oprichting van een burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden” heeft vanaf 6 mei 2011 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De locatie van de gewenst woning heeft de bestemming 'Wonen' in het voorontwerp van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden”.

Op de locatie Paradijsweg 32 is een kas aanwezig van ca 3.200 m², een schuur van 100 m² en een noodwoning (woonunit) van ca. 50 m² aanwezig. Derhalve is op onderhavige locatie onvoldoende te slopen kas- en/of schuurruimte aanwezig om in aanmerking te komen van een vervangende woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

J. Bosland wenst het tekort aan te slopen kas- en/of schuurruimte te verkrijgen uit het beurssysteem voor de regeling Ruimte voor Ruimte.

De locatie ligt binnen de 20 Ke zone (geluidszone Schiphol). Overleg met VROM heeft uitgewezen dat een woonbestemming binnen de 20 Ke zone in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte mogelijk is tot een maximum van drie compensatiewoningen per bedrijf dat wordt opgeheven. Onderhavig verzoek heeft betrekking op slechts 1 compensatiewoning, en is derhalve in overstemming met Rijksbeleid inzake de bouw van woningen binnen de 20 Ke zone

Het plangebied valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. De veiligheids(sloop)zone (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 3 van het Luchthavenindelingbesluit) en beperkingengebied geluid (gronden zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavenindelingbesluit) zijn voor onderhavige locatie niet van toepassing.