

Ruimtelijke onderbouwing

Langerarseweg 21 Ter Aar, gemeente Nieuwkoop

projectnr. 249057
revisie 02
augustus 2012

auteur(s)

M. Fransen

Opdrachtgever

R.A. Steenwinkel
Langerarseweg 21
2461 CD Ter Aar

datum vrijgave

17-08-2012

beschrijving revisie 02

definitief

goedkeuring

ing. M. Fransen



vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Contactadres:

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle a/d IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam

Copyright © 2012

Ingenieursbureau Oranjewoud

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

blz.

1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing.....	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Inhoud	4
2	Omschrijving project	5
2.1	Huidige situatie.....	5
2.2	De voorgenomen ontwikkeling.....	6
3	Beleid	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.3	Provinciaal beleid.....	8
3.3.1	Provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland.....	8
3.3.2	Verordening Ruimte (juli 2010).....	10
3.3.3	Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014	10
3.4	Regionaal en lokaal beleid.....	10
3.4.1	Gemeentelijke Structuurvisie 2040	10
3.4.2	Dorpsplan Langeraar-Papenveer	11
3.4.3	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)	12
4	Gebiedsaspecten	13
4.1	Inleiding.....	13
4.2	MER.....	13
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.4	Natuur	15
4.5	Waterparagraaf	19
4.6	Bodemkwaliteit	21
4.7	Geluid	22
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Geur	28
4.10	Landschap, cultuurhistorie en archeologie.....	28
4.11	Archeologie	32
4.12	Beeldkwaliteit.....	33
4.13	Externe veiligheid	34
4.14	Kabels en leidingen i.c. hoogspanning, straalpaden e.d.....	36
4.15	Verkeerskundig en parkeersituatie eigen parkeerbehoefte.....	36
4.16	Duurzaamheid	37
5	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlage 1: digitale watertoets

Ruimtelijke onderbouwing Langerarseweg 21 Ter Aar
Gemeente Nieuwkoop
Projectnr. 249057
augustus 2012, revisie 02

1 Inleiding

1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing

In 2004 is er een overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van de gronden ter plaatse van de Langerarseweg 21-23. Dit betreft de ontwikkeling van de locaties 'Rijkelijkhuizen' en 'Steenwinkel'. De locatie 'Rijkelijkhuizen' is reeds ontwikkeld. De ontwikkelingen op de locatie 'Steenwinkel' ter plaatse van de Langerarseweg 21, zoals destijds schriftelijk vastgelegd tussen initiatiefnemer en het college van burgemeester en wethouders, dienen nog juridisch-planologisch mogelijk gemaakt te worden. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om de voorgenomen ontwikkelingen te onderbouwen, zodat deze vervolgens kunnen worden opgenomen in een bestemmingsplan.

1.2 Ligging projectgebied

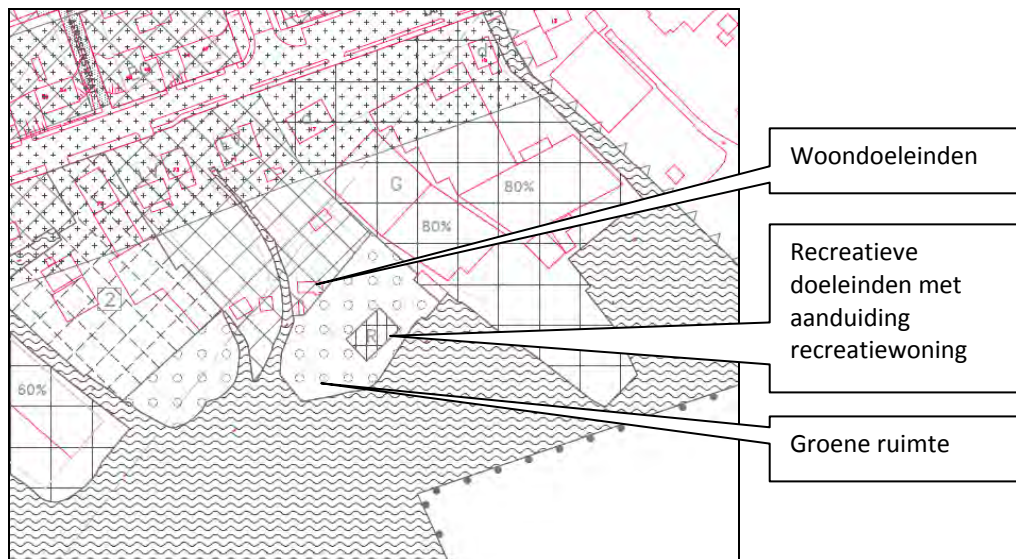


Afbeelding 1.1: ligging projectgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is "bestemmingsplan Langeraar" van de voormalige gemeente Ter Aar. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ter Aar in de openbare vergadering van 27 april 2000.

De gronden binnen het projectgebied zijn in het vigerende plan aangewezen als 'Recreatieve doeleinden' (met de aanduiding recreatiewoning), 'Groene ruimte' en 'Woondoeleinden'.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Inhoud

In het volgende hoofdstuk worden het projectgebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, archeologie en overige gebiedsaspecten. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 5, wordt ingegaan op economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

2 Omschrijving project

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Langeraarse plassen. In de huidige situatie is in het projectgebied een recreatiewoning aanwezig met een guesthouse. Verder hebben de bijbehorende gronden een groen karakter.



Afbeelding 2.1: luchtfoto huidige situatie projectgebied



Afbeelding 2.2: foto's huidige situatie projectgebied

2.2 De voorgenomen ontwikkeling

Er ligt vanuit de voormalige gemeente Ter Aar een overeenkomst (tussen het college van burgemeester en wethouders en de eigenaar van het perceel) om op de locatie Langeraarseweg 21 in Langeraar naast uitbreiding van de bestaande bebouwing en het omzetten van de bestaande recreatiewoning naar een reguliere woning een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het realiseren van maximaal zes woningen. Deze ontwikkeling wordt opgesplitst in twee fases. De eerste fase wordt direct vertaald in het bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer'. De tweede fase wordt in het bestemmingsplan opgenomen als wijzigingsbevoegdheid.

Fase 1

De eerste fase betreft de volgende ontwikkelingen:

- het omzetten van de recreatiewoning naar een reguliere woning;
- de uitbreiding van het bestaande guesthouse van 3 x 8 meter naar 5 x 8 meter;
- de realisatie van een dubbele garage van circa 50 m²;
- de realisatie van een zwembad van circa 60 m².

Fase 2

De tweede fase betreft een wijzigingsbevoegdheid op het perceel Langeraarseweg 21 voor het realiseren van maximaal 6 woningen. Dit is inclusief de reeds aanwezige woning. Dit betekent dat op het perceel maximaal 6 woningen kunnen worden gebouwd op basis van de wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer' als 'wro-zone - wijzigingsgebied', waarbij de volgende eisen worden opgenomen voor de ontwikkeling:

- parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden, waarbij het aantal parkeerplaatsen per woning conform het op dat moment geldende parkeerbeleid van de gemeente dient te worden gerealiseerd;
- de ontwikkeling moet ruimtelijk qua aard en omvang passen in de omgeving;
- er dient rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap 'Groene Hart';
- er zijn maximaal 6 woningen toegestaan, inclusief de reeds bestaande.

In deze ruimtelijke onderbouwing worden zowel de ontwikkelingen uit fase 1 als fase 2 onderbouwd.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voorzover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavige ontwikkeling moet passen. Achtereenvolgens wordt het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

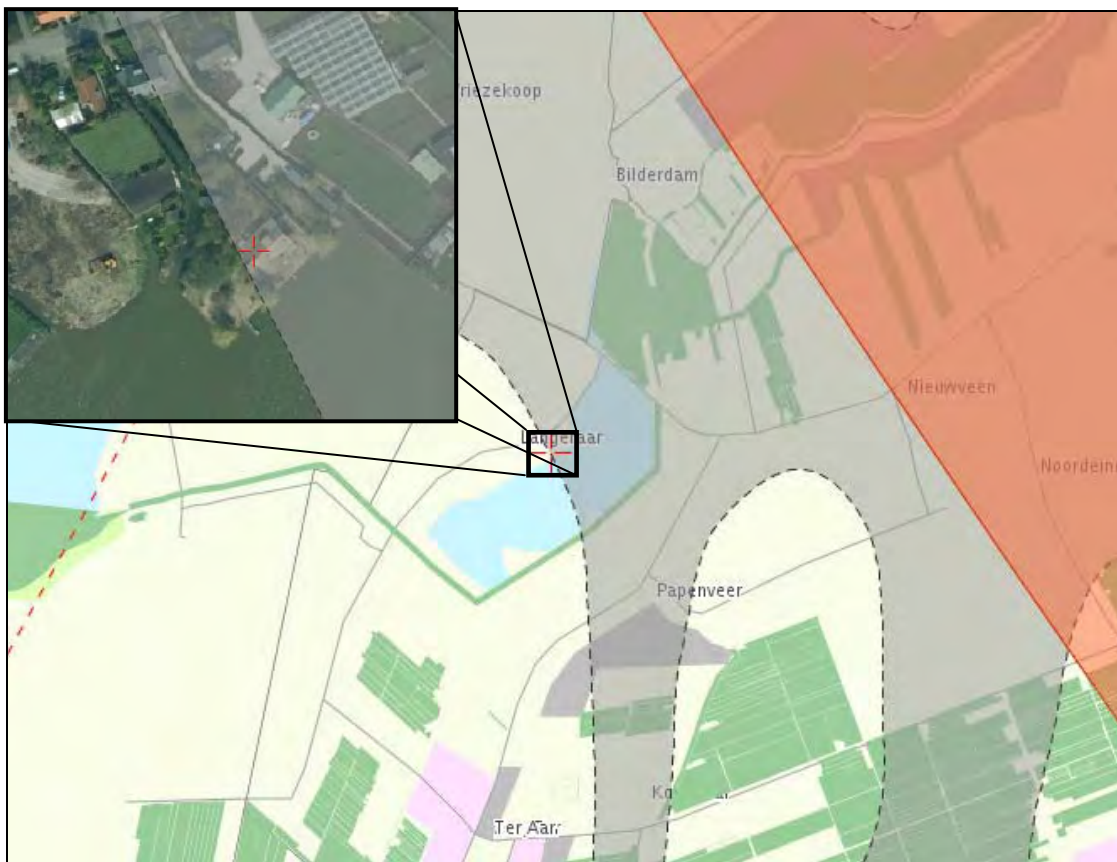
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een planMER opgesteld, dat voor de principiële beleidskeuzes de milieu-informatie verschaft. Op basis daarvan kan de Rijksoverheid een weloverwogen besluit nemen. Ook wordt eenieder op basis van het planMER geïnformeerd over de gevolgen van het voorgestelde beleid. Tevens is elke principiële beleidskeuze getoetst op de mogelijkheid van significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. De exacte gevolgen van het loslaten van ruimtelijke regels kunnen niet van tevoren worden ingevuld, omdat deze afhankelijk zijn van de manier waarop decentrale overheden zelf invulling geven aan het beleid. Daarom zijn in het planMER de effecten binnen een bepaalde bandbreedte in beeld gebracht. De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de zoals hierboven beschreven AMvB Ruimte).

Geluidscontour Schiphol

Binnen de 20KE-geluidcontour van Schiphol mag buiten bebouwd gebied alleen nog worden bijgebouwd als het saldo van sloop en nieuwbouw niet positief is. De Nota ruimte geeft aan dat er geen grootschalige uitleg locaties mogen bijkomen binnen de 20KE-geluidcontour, behalve drie in de Nota Ruimte aangewezen uitleglocaties (Hoofddorp-West, Noordwijkerhout en de Legmeerpolders). Binnen bebouwd gebied mag het aantal woningen wel toenemen binnen de 20KE-geluidcontour. Op afbeelding 3.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven op de uitsnede van de kaart van de SVIR.



Afbeelding 3.1: uitsnede kaart 1: nationale ruimtelijke hoofdstructuur met 20KE-geluidcontour [SVIR]

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft de voorgenomen ontwikkeling nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Wel is het projectgebied gelegen op de grens van het gebied van de 20KE-geluidcontour van de luchthaven Schiphol. Het projectgebied is gelegen op de grens van de 20KE-geluidcontour. Omdat het projectgebied ligt binnen bebouwd gebied is woningbouwontwikkeling ter plaatse toegestaan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland ontwikkeld. In deze Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie.

Samen met inwoners en betrokken partijen wil de provincie het toekomstbeeld van Zuid-Holland invullen. De nieuwe structuurvisie komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De provinciale structuurvisie is op 2 juli 2010 vastgesteld door Provinciale Staten.

Hoofdpijnen van de structuurvisie

Zuid-Holland is een dichtbevolkte provincie, met 3,5 miljoen mensen en veel economische bedrijvigheid. De beschikbare ruimte wordt intensief benut voor wonen, werken en ontspanning. Ook is ruimte nodig voor verkeer, voor dijken die beschermen tegen overstromingen, landbouw, natuur en water. Niet alles kan overal en daarom zijn er keuzes nodig. In de Provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland staan de keuzes van de provincie over het gebruik van de beschikbare ruimte.

De provincie maakt deze keuzes door op kaartbeelden te ordenen, vraagstukken te agenderen, programma's te ontwikkelen, en onderzoek uit te voeren. De provincie stuurt op hoofdlijnen, volgens de nieuwe stijl van besturen: "Lokaal wat kan, provinciaal wat moet".

De provincie wil met Visie op Zuid-Holland de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdopgaven:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. Stad en land verbonden.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting.

De structuurvisiekaart bestaat uit twee delen: een functiekaart en een kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. In de kwaliteitskaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten verbeeld op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. Op basis van de functiekaart ligt het projectgebied in 'Stads- en dorpsgebied'.



Afbeelding 3.2: functiekaart

Actualisering 2011

Op 29 februari 2012 heeft GS van Zuid-Holland de actualisering 2011 van de Visie op Zuid-Holland voor zowel de Provinciale Structuurvisie als de Verordening Ruimte (zie volgende paragraaf) vastgesteld. De aanpassing heeft geen gevolgen voor het projectgebied.

3.3.2 Verordening Ruimte (juli 2010)

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat iedere overheidslaag verantwoordelijk is, binnen de grenzen van een goede ruimtelijke ordening, voor het eigen ruimtelijke belang. Bij de vraag wie voor welk belang verantwoordelijk moet worden gehouden geldt het uitgangspunt: decentraal wat kan, centraal wat moet.

De provincie geeft in de provinciale structuurvisie aan welke zaken de provincie van provinciaal belang vindt. Om het eigen ruimtelijk belang te kunnen uitvoeren is een scala aan mogelijkheden voorhanden. Een van deze mogelijkheden is het vaststellen van een verordening Ruimte.

In de verordening staan met name zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen.

Volgens de kaarten bij de Verordening ruimte ligt het projectgebied binnen de bebouwingscontour, niet in de buurt van de ecologische hoofdstructuur¹ (EHS) of ecologische verbindingzones (EVZ) en binnen het nationaal landschap 'het Groene Hart'.

Voor ontwikkelingen binnen het Groene Hart dient voldaan te worden aan migratiesaldo nul. Dit betekent dat bestemmingsplannen die woningbouw mogelijk maken op gronden die zijn gelegen binnen de begrenzing van de nationale landschappen in overeenstemming moeten zijn met 'migratiesaldo nul'. Dit betekent dat het maximale woningbouwprogramma in het nationaal landschap niet meer bedraagt dan het woningbouwprogramma dat nodig is om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. De woningbehoefte wordt berekend op basis van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling en het evenwicht tussen het aantal personen dat zich binnen het nationaal landschap vestigt en dat daaruit vertrekt. De omzetting naar burgerwoning en de indirect mogelijk gemaakte woningaantallen zijn meegenomen in het regionaal afstemmingsoverleg en is daarmee tevens in overeenstemming met 'migratiesaldo nul'.

3.3.3 Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014

Centraal in het beleid staat het streven voor alle bevolkingsgroepen naar de beschikbaarheid van passende woningen. In de woonvisie wordt daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, maar evenzeer naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens. Een van de belangrijke conclusies is dat er de komende jaren zeer grote prioriteit dient te worden gegeven aan het bouwen van woningen voor senioren en voor starters. Een deel van deze groepen heeft geen behoefte aan grote woningen en is vaak op zoek naar appartementen in gestapelde bouw, nabij voorzieningen. Dergelijke woningen kunnen gebouwd worden in de directe nabijheid van nieuwe halten van openbaar vervoer, in de stedelijke en dorpse centra en aan de randen daarvan. De bewoners hebben daarbij het voordeel van de nabijheid van voorzieningen als winkels en openbaar vervoer.

De transformatie van de recreatiewoning naar een reguliere woning is niet van invloed op de woningbouwontwikkeling in de regio. De indirecte ontwikkeling van 5 extra woningen is eveneens nauwelijks van invloed op de woningbouwsituatie in de omgeving. De locatie leent zich het best voor grondgebonden woningen. Regionaal en lokaal beleid

3.3.4 Gemeentelijke Structuurvisie 2040

De gemeente Nieuwkoop zet met het maken van een structuurvisie een belangrijke stap richting de toekomst, want Nieuwkoop geeft hierin aan welke ambities zij heeft en hoe die gewenste situatie kan

¹ samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

worden bereikt. Of, zoals de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dat zegt: “De kern van een structuurvisie is het formuleren van beleidsdoelen van de vaststellende overheid zelf en het inzicht geven hoe die beleidsdoelen door die overheid zullen worden geëffectueerd.” (VROM, 2007).

Het toekomstbeeld voor Nieuwkoop is het creëren van een groene, dynamische en op duurzaam gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied. Het toekomstbeeld is verbeeld in afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3: Toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 [Gemeente Nieuwkoop, 2008]

Vanuit de ontstaansgeschiedenis van Nieuwkoop en de regionale positie is een driedeling in gebieden gevormd. Het valt in de dynamische stedelijke zone. Ten aanzien van dit deelgebied staat in de Structuurvisie het volgende verwoord.

Het noordwestelijk deel van de gemeente zal zich in de planperiode verder ontwikkelen als het gedeelte van de gemeente met de meeste dynamiek. De woningbouw en de bedrijvigheid krijgen hier voorrang. De nabijheid van de N207 biedt bereikbaarheid voor regionale functies. De rode contouren (grenzen tot waaraan gebouwd mag worden) van Ter Aar, Nieuwveen en Langeraar worden op termijn opgerekt. Voor de bedrijvigheid betekent dynamiek de optimale benutting van de al aanwezige bedrijventerreinen en de mogelijkheid om deze in de toekomst uit te breiden. Bij al deze dynamiek mag zeker niet uit het oog verloren worden dat juist in dit deelgebied de landschappelijke verbindingen met de omgeving in stand gehouden moeten worden. Voorwaarde voor alle dynamiek is een goede leefkwaliteit en milieuzonering. De waterlopen en cultuurhistorische waarde van karakteristieke kernen zijn voor recreatie aantrekkelijk en dat moet zo blijven. De Langeraarse Plassen zijn geschikt om recreatie in de zone te 'huisvesten', voor zover hierover met de aanwonende overeenstemming kan worden bereikt.

3.3.5 Dorpsplan Langeraar-Papenveer

Op 15 maart 2011 is het Dorpsplan Langeraar-Papenveer 'Rondom Plassen' aan het college en de gemeenteraad Nieuwkoop overhandigd. Het plan is door burgers tot stand gekomen, de gemeente heeft voor de nodige ondersteuning gezorgd. Het doel van het dorpsplan is het vergroten van

betrokkenheid van inwoners bij het in stand houden en zo mogelijk verbeteren van voorzieningen en welzijn in de eigen woonkernen.

In het Dorpsplan komen aan de orde:

- Vestigingsmogelijkheden voor kleine bedrijven;
- Nieuwbouwwoningen (met aandacht voor starters);
- Tegengaan van verpaupering (met name saneren verouderde glastuinbedrijven).

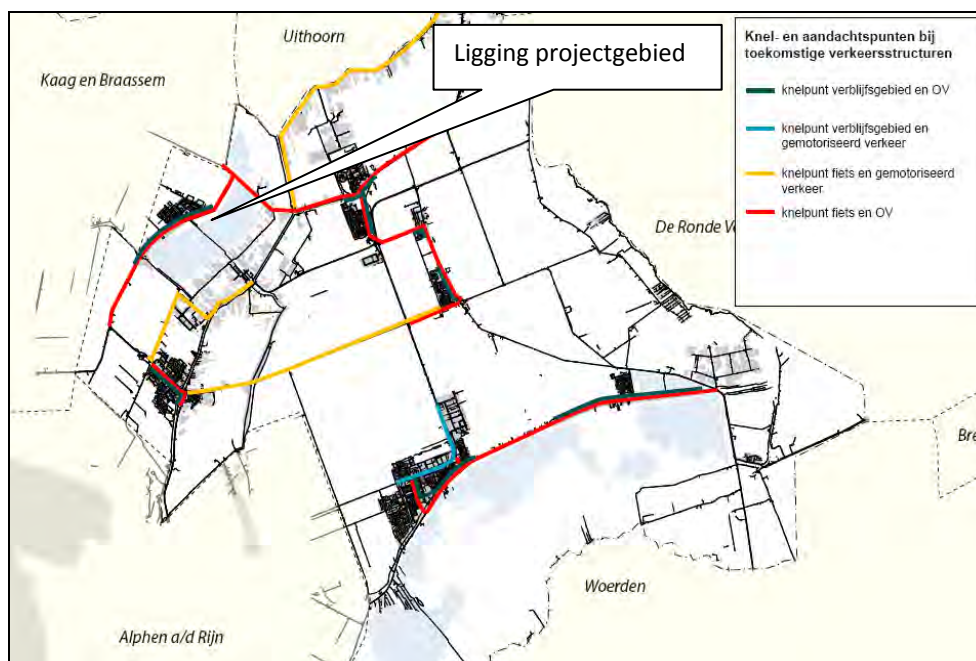
3.3.6 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan geeft de gemeente haar visie op het verkeer en vervoer in de gemeente Nieuwkoop voor de komende tien jaar met een doorkijk naar 2040.

Daarnaast beschrijft het GVVP:

- welke beleidsuitgangspunten gehanteerd worden om de visie te realiseren;
- welke veranderingen dit tot gevolg hebben voor onder andere de wegenstructuur, het openbaar vervoer en recreatief verkeer;
- welke knelpunten voorzien worden;
- waar maatregelen genomen moeten worden om gesignaleerde knelpunten op te lossen.

In de omgeving van het projectgebied liggen enkele verkeersknelpunten (zie afbeelding 3.4). Deze knelpunten zijn het Nieuwveens Jaagpad, Geerweg en een stukje westkanaalweg. Het Nieuwveens Jaagpad en de westkanaalweg hebben een hoge prioriteit, omdat hier ook de verkeersveiligheid in het geding is. Deze locaties worden binnen een kort tijdsbestek aangepast. Voor de voorgenomen ontwikkeling is dit niet van invloed. Anderzijds is de voorgenomen ontwikkeling ook niet van invloed op een van deze knelpunten.



Figuur 3.4 Knelpunten verkeer [GVVP, 2010]

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

4 Gebiedsaspecten

4.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

Verskillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat onder meer om bedrijven en milieuzonering, bodem, luchtkwaliteit/geur, flora en fauna, geluid, externe veiligheid, water en landschap en cultuurhistorie.

4.2 MER

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (nr. C-255/08). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium is bij het bepalen van de m.e.r.-(beoordelings)plicht. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

De bevoegde gezagen zijn daarom gehouden om ook bij kleine bouwprojecten te beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet een m.e.r.-procedure doorlopen worden. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11.2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De voorgenomen ontwikkelingen liggen ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het projectgebied is niet gelegen in een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. Op een afstand van circa 900 meter ligt de Ecologische Hoofdstructuur en het beschermd natuurmonument de Geerpolderplas.

De afstand tot de voorziene (woningbouw)ontwikkeling is echter dusdanig dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het dichtstbijzijnde Vogel- of Habitatrichtlijngebied 'de Nieuwkoopse plassen & De Haeak' bevindt zich zuidoostelijk van het plan op circa 5 kilometer. Ook hierop zijn effecten uitgesloten. Het projectgebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het projectgebied niet tot Belvédèregebied. Wel is het gebied aangewezen als Nationaal landschap het Groene Hart en dient bij uitwerking van de woningbouwplannen rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

Milieugevolgen

In volgende paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Dit bestemmingsplan biedt geen nieuwe mogelijkheden voor de vestiging van milieubelastende bedrijven in de nabijheid van gevoelige bestemmingen.

Bedrijven en milieuzonering van de VNG

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per milieucategorie geldt een minimale gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Tabel 4.1: richtafstanden VNG

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Op dit moment is op de Langeraarseweg 15 een kwekerij gevestigd. Op basis van de meest recente VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) betreft dit een activiteit in milieucategorie 2, met een minimaal gewenste afstand van 30 meter in een rustige woonomgeving en 10 meter in een gemengd gebied. De kortste afstand tussen het projectgebied en het perceel Langeraarseweg 15 bedraagt ongeveer 25 meter. Dit is minder dan de gewenste 30 meter.

De directe omgeving heeft een gemengd karakter. Langs de Langeraarseweg liggen in de vorm van lintbebouwing verschillende functies naast elkaar. Het projectgebied en de directe omgeving kunnen in dat kader worden aangemerkt als 'gemengd gebied', waardoor een categorie 2 bedrijf op 10 meter afstand mogelijk wordt geacht. Voor de ontwikkeling van de woningen vormt de bedrijfsvoering geen belemmering en anderzijds de woningbouwontwikkeling ook niet voor de bestaande bedrijvigheid. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de locatie Langeraarseweg 15 ook wordt meegenomen als ontwikkellocatie voor woningbouw in het bestemmingsplan 'Langeraar en Papenveer'.

Conclusie

De milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Natuur

Inleiding

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden, met als doel dat aan deze waarden zo min mogelijk schade wordt toegebracht. Indien schade aan beschermde soorten niet te voorkomen is, is mogelijk een ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot heeft in het kader van de Flora- en faunawet een quick scan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het projectgebied. De resultaten zijn omschreven in onderstaande paragrafen.

Het doel van deze toetsing is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ontwikkeling met de Flora- en faunawet en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. Daarnaast worden de gevolgen van de ontwikkeling voor de Natuurbeschermingswet en de EHS in beeld gebracht.

Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Het achterliggende beleid is verwerkt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden

de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving omgezet in de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

Habitatrichtlijn

De raad van de Europese Unie heeft in 1992 de Habitatrichtlijn vastgesteld. Deze richtlijn richt zich op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats op het grondgebied van de Europese Unie.

Uitzondering hierop zijn de vogels, die reeds beschermd werden via de Vogelrichtlijn.

In de Habitatrichtlijn zijn bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van dier- en plantensoorten. Samengevat komt het erop neer dat het verboden is om beschermde soorten te vangen, doden, plukken, onwortelen; opzettelijk verstoren en het beschadigen of vernielen van voortplantings- en rustplaatsen. De verboden gelden echter slechts voor een relatief klein aantal soorten, namelijk de soorten genoemd in Bijlage II en IV van de Habitatrichtlijn. Voor een aantal andere soorten (genoemd in Bijlage V en VI van de Habitatrichtlijn) geldt een lichter beschermingsregime. Hierbij gaat het uitsluitend om beperkingen aan de onttrekking van exemplaren aan de natuur bijvoorbeeld door middel van jacht.

Voor alle soorten genoemd in Bijlage II en IV en de habitats van Bijlage I geldt een algemene verplichting om verstoring en biotoopverslechtering te voorkomen. Daarbij genieten alle soorten van bijlage IV een strikte bescherming. Voor soorten van bijlage II geldt de verplichting alleen voor zover het soorten betreft waarvoor het gebied in kwestie is aangewezen als Speciale Beschermings Zone (SBZ) (Osieck, 1998).

Ook hier is de soortbescherming zoals die is verwoord in de Habitatrichtlijn verankerd in de Nederlandse wetgeving via de Flora- en faunawet en het deel over de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Aanwijzing

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het projectgebied ligt overigens niet binnen of nabij een aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied.

Natuurbeschermingswet

De (natuur)gebiedsbescherming is verankerd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden (hierna aangeduid als Natuurbeschermingswet).

De Natuurbeschermingswet biedt de juridische basis voor de aanwijzing van en de vergunningverlening met betrekking tot te beschermen natuurgebieden. Hierbij worden drie typen gebieden onderscheiden:

1. Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (Natura 2000-gebied) in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn;
2. Beschermde natuurmonumenten. Dit zijn de gebieden die onder de oude Natuurbeschermingswet waren aangewezen als Staatsnatuurmonument of Beschermde natuurmonument. De status van Beschermde natuurmonument vervalt als een gebied tevens deel uitmaakt van een Natura 2000 gebied (maar wel art. 16 toetsing);
3. Gebieden die de minister van EL&I aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichting, zoals wetlands.

In het kader van een toets aan de Natuurbeschermingswet dient te worden bepaald of er door de voorgenomen ontwikkeling significant negatieve effecten worden veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiertoe dienen de mogelijke effecten op soorten, habitats van soorten en op habitattypen waarvoor het gebied is aangewezen in beeld te worden gebracht.

Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet (1998) is het instandhouden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermden soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. Tenslotte moet, voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, een ontheffing worden aangevraagd bij LASER. Bevoegd gezag is het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I)

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Zorgplicht

Een belangrijke bepaling van de Flora- en faunawet is de zorgplicht die stelt "dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken."

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Ingrepen in gebieden die horen bij de EHS worden in principe niet toegestaan, tenzij bijvoorbeeld uitgesloten is dat de ingreep een negatief effect heeft op de EHS of de ingreep een groot maatschappelijk belang dient. Als een dergelijke ingreep wordt toegestaan, moeten eventuele nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen en de resterende schade moet worden gecompenseerd.

Onderzoek

De resultaten van de quick scan zijn weergegeven in onderstaande paragraaf.

Beschermden gebieden

In het projectgebied bevinden zich geen beschermden natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied 'de Nieuwkoopse plassen & De Haeak'. Dit gebied circa 5 kilometer ten zuiden van het projectgebied.

Op een afstand van circa 900 meter ligt de Ecologische Hoofdstructuur en beschermd natuurmonument de Geerpolderplas. Daarnaast ligt het projectgebied volgens de kaarten van de Verordening ruimte niet in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingzones.

Flora- en fauna

Flora

In het projectgebied werd geen zwaar beschermden flora waargenomen. Deze worden ook niet verwacht.

Vissen

In de sloot langs het perceel kunnen beschermden vissen als kleine modderkruiper en Bittervoorn voorkomen.

Amfibieën

In de sloot langs het perceel kan de beschermde Rugstreeppad voorkomen. Ook is hier geschikt voortplantingswater aanwezig voor enkele algemene soorten amfibieën zoals Gewone pad, Kleine watersalamander, Bruine kikker of groene kikker.

Vogels

In het projectgebied kunnen enkele algemene vogels voorkomen. In de sloten kunnen algemene watervogels als Wilde eend, Krakeend, Meerkoet en Waterhoen tot broeden komen. In de oever kunnen hier watervogels als Fuut, Wilde eend, Meerkoet en Waterhoen tot broeden komen.

In het projectgebied worden geen verblijfsplaatsen verwacht van jaarrond beschermde vogelsoorten.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals Egel, Haas en verschillende algemene soorten (spits)muizen. Tussen de houten betimmering van het woonhuis (nu nog recreatiewoning) in het projectgebied kan mogelijk een gebouwbewonende vleermuis als de Gewone dwergvleermuis of Gewone grootoorvleermuis verblijven.

Overige fauna

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten, in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.

Conclusie

Beschermde gebieden

Het projectgebied van het bestemmingsplan ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. De ontwikkeling ligt op meer dan 5 km vanaf een Natura 2000-gebied en is dermate beperkt dat negatieve effecten uitgesloten kunnen worden. Een vergunning voor de natuurbeschermingswet 1998 is daarom niet noodzakelijk. [Van der Goes en Groot, 2011]

Het projectgebied is niet aangewezen als EHS of beschermd natuurmonument en is voorts op dusdanige afstand (ca. 900 meter) van deze gebieden gelegen dat effecten niet zijn voorzien. Op grond van voorgenomen ontwikkeling zijn daarom geen ingrepen te verwachten die van invloed zijn op beschermde natuurgebieden.

Flora- en fauna

In het kader van de quickscan flora- en fauna is de ontwikkellocatie onderzocht [Van der Goes en Groot, 2011]. Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht.

Flora en zoogdieren

Geconcludeerd is dat gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en de informatie uit de vakliteratuur alleen de licht beschermde soorten (van planten en (kleine) diersoorten) aanwezig zullen zijn. Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Wel wordt aanbevolen een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uit te voeren indien er werkzaamheden aan het huidige gebouw worden verricht. Dit is niet aan de orde voor fase 1 van de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient voor fase 2 (de wijzigingsbevoegdheid) nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden. Als er vleermuizen aanwezig zijn, dient er een ontheffingsaanvraag te worden ingediend.

Vogels

In het projectgebied kunnen broedvogels voorkomen. Vogels vallen onder het zwaardere beschermingsregime van de Flora- en Faunawet. Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van 15 maart tot 15 juli. Een ontheffing voor broedvogels is dan niet nodig.

Amfibieën en vissen

In het onderzoeksgebied kunnen beschermde amfibieën en vissen uit tabel 2 en 3 voorkomen. Indien in het kader van de voorgenomen ingreep werkzaamheden aan oevers en water(en) worden verricht, is onderzoek naar beschermde amfibieën en vissen uit tabel 2 en 3 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk. Het gaat dan om Rugstreeppad, kleine modderkruiper, Rivierdonderpad en Bittervoorn. Worden tijdens de veldinventarisatie één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dienen eventuele (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep te worden beoordeeld. Zijn negatieve effecten aanwezig, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, bijvoorbeeld bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen worden verwijderd, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

4.5 Waterparagraaf

In het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen ter hoogte van Langeraarseweg 21 is de watertoets doorlopen. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in het kader van de watertoets zijn verzameld worden vastgelegd in deze waterparagraaf. Ook is de digitale watertoets uitgevoerd, waarvan de uitkomst in bijlage 1 is opgenomen.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het projectgebied (circa 1.500 m²) bebouwd met een recreatiewoning en een guesthouse. Het hemelwater wordt niet opgevangen (de daken hebben geen goten), maar stroomt

indirect via het maaiveld af naar de naastgelegen Langeraarse plassen (-1,62 m t.o.v. NAP). Het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel.

Randvoorwaarden Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het projectgebied. Via vergunningverlening en handhaving stelt het hoogheemraadschap eisen aan activiteiten die het watersysteem in dit beheergebied kunnen beïnvloeden. De basis hiervoor is de zogenoemde Keur: een set van gebods- en verbodsbepalingen.

De bepalingen en uitgangspunten waaraan getoetst dient te worden staan beschreven in de "Handreiking Watertoets", van het Hoogheemraadschap, december 2011.

Toekomstige situatie

De ontwikkeling is opgesplitst in twee fases. In de eerste fase wordt het guesthouse uitgebreid met 16 m² tot 40 m² en worden een garage (50 m²) en zwembad (60 m²) gerealiseerd. De tweede fase betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van maximaal 6 woningen, inclusief de huidige woning.

Waterkwantiteit

Vuilwater

De vuilwaterafvoer (DWA) zal minimaal toenemen. Rekening houdend met 3 inwoners per woning, een toename van maximaal 5 woningen in fase 2 en een afvoer van 120 l/dag/inwoner, neemt de afvoer toe met 0,18 m³/dag ofwel 0,02 m³/uur. De huidige aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel in de Langeraarseweg kan gehandhaafd blijven.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer vanaf daken mag niet worden aangesloten op het gemeentelijk gemengd riool. Het hemelwater dient te worden geïnfiltreerd of worden geborgen op het perceel.

Bij een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m³ heeft het Hoogheemraadschap geen eisen voor compensatie in de vorm van open water. Het hemelwater dat op de daken valt, kan via het maaiveld infiltreren en/of worden afgevoerd naar de Langeraarse plassen.

Waterkwaliteit

Hergebruik

Voor deze ontwikkeling kan gedacht worden aan het hergebruik van hemelwater. Zo zouden er regentonnen geplaatst kunnen worden.

Afkoppelen

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en andere verhardingen wordt beschouwd als schoon wanneer er geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden. Dit water kan via het maaiveld infiltreren en/of worden afgevoerd naar de Langeraarse plassen.

Beheer en onderhoud

Voor de Langeraarse plassen geldt een beschermingszone van 5 m. Dat wil zeggen dat een strook van 5 meter bestemd is voor waterhuishoudkundige doeleinden (beheer en onderhoud).

Conclusie

Het aspect water is geen belemmering bij de planvorming van fase 1 en 2.

4.6 Bodemkwaliteit

Beleid

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen, oftewel: functiegericht saneren. Om een duurzaam en functiegericht gebruik van de bodem toe te passen is het wenselijk generieke bodemfuncties of lokale maximale waarden vast te stellen waar het bevoegd gezag voor de Wet bodembescherming aan kan refereren. Het bepalen van lokale maximale waarden in een beheersgebied wordt vastgelegd in een Nota Bodembeheer.

Sinds 1 januari 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht voor toepassingen in het oppervlaktewater en voor 1 juli 2008 voor hergebruik op landbodem. Dit besluit is de vervanging van het Bouwstoffenbesluit die als lastig toepasbaar werd beschouwd. De bijbehorende Regeling bodemkwaliteit is vastgesteld op 13 december 2007. Overheden kunnen voor het toepassen van grond een keuze maken tussen een generiek of specifiek beleidskader. Voor het toepassen van een generiek beleidskader dient het beheersgebied ingedeeld te worden in bodemfunctieklassen en bodemkwaliteitsklassen.

Toepassing van grond kan plaatsvinden op basis van de functies 'wonen', 'industrie' of overig. De andere keuze die een bevoegd gezag heeft is om voor haar beheergebied lokale maximale waarden volgens het specifieke toetsingskader vast te stellen. Door het toetsen van de Lokale Maximale Waarde aan de Generieke Bodem Waarden kunnen humane, ecologische en verspreidingsrisico's (de bodemfuncties) leiden tot het vaststellen van lokale maximale waarden. Hiervoor is de Risicotoolbox ontwikkeld die verplicht gebruikt moet worden voor het vaststellen van die risico's. Globale beschrijving mogelijkheden en regels Besluit bodemkwaliteit

Een bevoegd gezag dient voor het specifiek beleidskader in een ruimtelijk besluit de volgende aspecten op te nemen:

- de bodemkwaliteitskaarten;
- de bodemfuncties;
- een beschrijving en motivering van de lokale maximale waarden;
- het verwachte grond- en baggerverzet;
- het omschrijven van het stand-still beginsel;
- een omschrijving van de handhaving en beleid van bodembeheer.

De bodemfuncties dienen volgens de Regeling bodemkwaliteit ingedeeld te worden in 7 bodemfuncties. Het betreft de volgende functies:

- Wonen met tuin;
- Plaatsen waar kinderen spelen;
- Groen met natuurwaarden;
- Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie;
- Moestuinen en volkstuinten;
- Natuur;
- Landbouw.

De bodemfuncties zijn in opdracht van het voormalige ministerie van VROM door het RIVM ontwikkeld. Per bodemfunctie zijn per stof de maximale referentiewaarden bepaald. Deze referentiewaarden zijn bepaald op basis van de chemische kwaliteit van de bodem en humane, landbouw en ecologische risico's. Zodra een bevoegd gezag een besluit neemt over deze referentiewaarden, krijgen zij de status van lokale maximale waarden. Dit besluit wordt omschreven als Nota bodembeheer die op grond van de Algemene wet bestuursrecht door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Tegen dit besluit kan bezwaar en beroep worden aangetekend. De nota mag maximaal voor 10 jaar worden vastgesteld.

Relatie met het projectgebied

Door de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) is een inventarisatie gemaakt van de meest relevante bodemgegevens uit het projectgebied. Het gaat hierbij om informatie uit tank-, bodemonderzoek- en verontreinigingsbronnen. De informatie is afkomstig uit de volgende archieven:

- het bodeminformatiesysteem (BIS/GIS);
- het tankinformatiesysteem;
- het historisch bedrijvenbestand (HBB).

Bodeminformatiesysteem

In het projectgebied is in 2006 een AP04 onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de opbouw van de bodem en invloed op oppervlakte en grondwater (Hoogheemraadschap van Rijnland, 19 mei 2006). Zowel in de boven- als ondergrond zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen.

Tankinformatiesysteem

In het projectgebied zijn voor zover bekend geen tanks aanwezig. Verder verwacht de Omgevingsdienst geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Historisch bedrijvenbestand

In of in de omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijven gevestigd geweest die van negatieve invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit.

Conclusie

Voor de transformatie van recreatiewoning naar reguliere woning is het uitvoeren van een nieuw verkennend onderzoek niet noodzakelijk, omdat geen werkzaamheden zullen plaatsvinden. De resultaten van het onderzoek uit 2006 geven voldoende inzicht en een algemeen beeld van de situatie en tonen aan dat de bodemkwaliteit zich niet verzet tegen de realisatie van fase 1 en 2. Het onderzoek uit 2006 is echter niet geschikt voor het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Voor de bouw van de garage dient daarom een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (2009) te worden uitgevoerd. Voorts zal ter plaatse van het aan te leggen zwembad een grote hoeveelheid grond vrijkomen en moeten worden afgevoerd. Deze grond dient gekeurd te worden conform AP04.

Ook voor de bouw van de zes woningen in fase 2 zal een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (2009) uitgevoerd moeten worden. De hiervoor genoemde verkennende onderzoeken kunnen gecombineerd worden uitgevoerd.

In alle gevallen geldt dat wanneer grond wordt aan- of afgevoerd dit moet plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

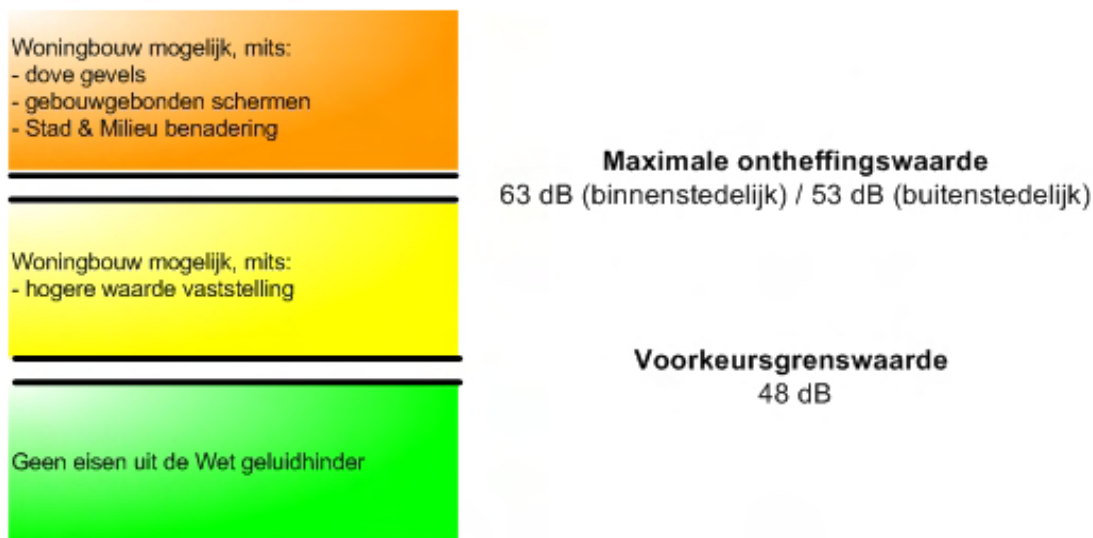
4.7 Geluid

Beleid

Het vierde Nationaal Milieubeleidsplan hanteert uitgangspunten voor een gebiedsgerichte aanpak. Deze aanpak is gericht op het vergroten van de 'akoestische kwaliteit in Nederland'. Geluid en geluidsniveau moeten passen bij het gebied. In het beleidsplan zijn streefbeeld en opgenomen voor de akoestische kwaliteit in alle gebieden in 2030.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van de weg. Deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de vraag of de weg ligt in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Bij nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van de weg en bij (relevante) aanpassingen aan de weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone van de weg gelegen geluidgevoelige bestemmingen.



Nieuwe wetgeving: Swung

In 2012 zal naar verwachting de nieuwe wetgeving op het gebied van geluid in werking treden als gevolg van het project SWUNG (Samen Werken aan de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid). Deze nieuwe wetgeving zal voorlopig in de 1e fase betrekking hebben op het hoofdwegen- en spoorwegennet van Nederland. Op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft voorlopig de Wet geluidhinder van toepassing. De invoering van de van geluidproductieplafonds voor de rijksinfrastructuur (Swung-1) is per 1 juli 2012 geregeld via een nieuw Hoofdstuk 11 Geluid in de Wet milieubeheer.

Hogere waarde beleid Omgevingsdienst West-Holland

De Omgevingsdienst heeft op 28 juni 2010 in het kader van de decentralisatie van de procedure tot vaststelling van een hogere waarde richtlijnen vastgesteld. Op basis van deze richtlijnen stelt de Omgevingsdienst een maximale hogere waarde van 58 dB voor.² Dit is 5 dB lager dan het wettelijk maximum. Een hogere waarde tot het wettelijk maximum zal alleen in uitzonderingsgevallen en bijzondere situaties aan de orde zijn.

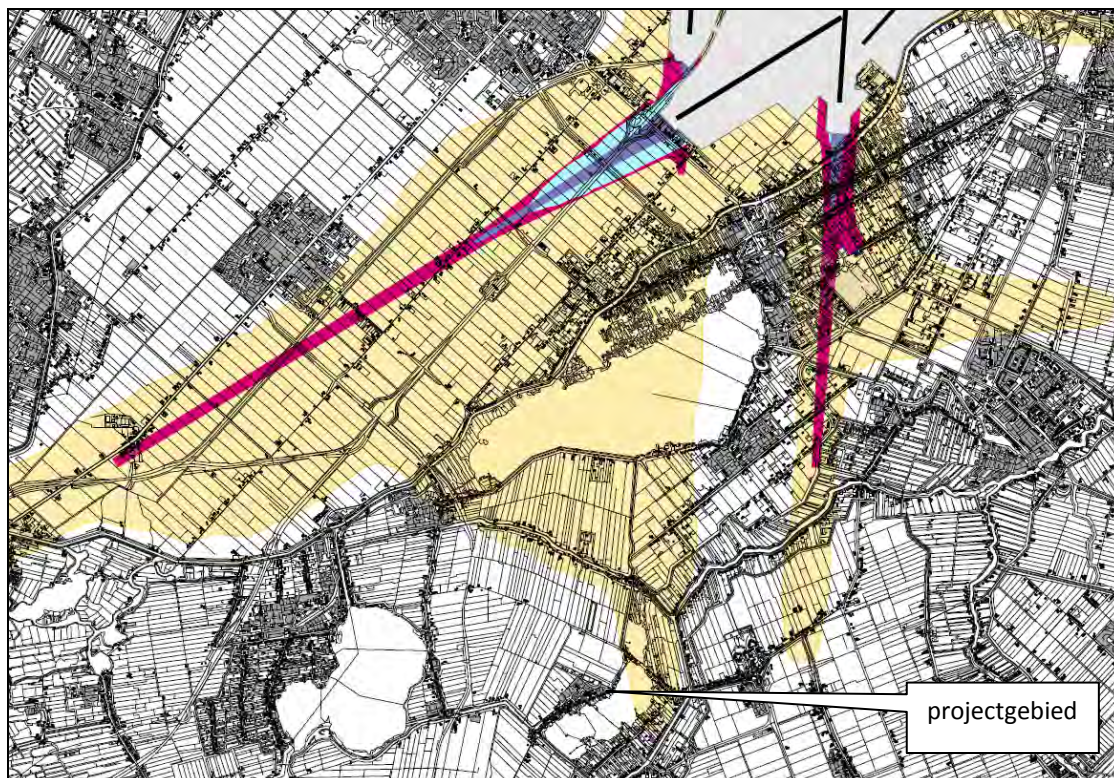
Wet luchtvaart





Een ander wettelijk kader waarin het aspect geluid invloed heeft op de ruimtelijke planvorming is de Wet luchtvaart. Artikel 8.8 van de Wet luchtvaart verplicht gemeenten om bij de vaststelling of de herziening van een bestemmingsplan voor een gebied dat is gelegen binnen het luchthavengebied of het beperkingengebied het luchthavenindelingsbesluit in acht te nemen. Het beperkingengebied van een luchthaven is een zone waar planologische beperkingen van kracht zijn, zoals ten aanzien van de maximale bouwhoogten in de aan- en uitvliegeroutes. Daarnaast kunnen, met name ter beperking van de geluidhinder, beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de bestemmingen van gebouwen in een ruimere zone rond de luchthaven. De omvang van het beperkingengebied en de planologische beperkingen daarin is een onderdeel van het luchthavenindelingsbesluit dat ten aanzien van een luchthaven (hier Schiphol) is genomen.

² Dit is voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom.

Beperkingengebied Schiphol

Het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol bestaat uit vier zones. Zone 1 en 2 zijn gelegen in het verlengde van de start- en landingsbanen. De beperkingen in deze zones behelzen met name de maximale toegestane objecthoogten in verband met de veiligheid van het luchtverkeer. In zone 1 tot en met 3 is verder geen nieuwe bebouwing toegestaan, met name omdat de geluidsbelasting er te hoog is. In zone 4 is wel bebouwing toegestaan, waarbij de bestemmingen echter beperkt moeten blijven tot niet-geluidsgevoelige activiteiten zoals industrie.



Gronden aangewezen met nummer	Toegestane gevoelige objecten
1 *) 	<ul style="list-style-type: none">Woningen, voor zover rechtmatig aanwezig en bewoond op de datum van inwerkingtreding van dit besluitBedrijfsgebouwen, voor zover dit gebouw rechtmatig aanwezig is op de datum van inwerkingtreding van dit besluitGebouwen waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven
2 *) 	<ul style="list-style-type: none">Woningen, voor zover rechtmatig aanwezig en bewoond op de datum van inwerkingtreding van dit besluitBedrijfsgebouwen, voor zover dit gebouw rechtmatig aanwezig is op de datum van inwerkingtreding van dit besluitGebouwen waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven
3 *) 	<ul style="list-style-type: none">Gebouwen, voor zover dit gebouw rechtmatig aanwezig is op de datum van inwerkingtreding van dit besluitGebouwen waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven
4 *) 	<ul style="list-style-type: none">Gebouwen, voor zover dit gebouw rechtmatig aanwezig is op de datum van inwerkingtreding van dit besluitBedrijfsgebouwenGebouwen waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven

Afbeelding 4.1: kaart bijlage 2, overzichtskaart beperking bebouwing [Luchthavenindelingbesluit Schiphol]

Relatie met het projectgebied

Voor de omzetting van een recreatiewoning naar een burgerwoning moet getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Daarnaast moet ook voor de wijzigingsbevoegdheid voor de 6 (maximaal) te realiseren woningen getoetst worden aan de Wet geluidhinder.

Verkeerlawaaï

Het projectgebied is op ongeveer 80 meter van de Langeraarseweg gelegen. Op de Langeraarseweg geldt ter hoogte van deze woning een maximum snelheid van 30 km/uur. Volgens de Wet geluidhinder

hoeft voor deze weg derhalve geen toetsing plaats te vinden. Wel is het van belang een goed woon- en leefklimaat te kunnen realiseren. In dat kader is een vergelijkbare locatie bekeken en beoordeeld of de locatie aan de Langeraarseweg 21 kan voldoen aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat.

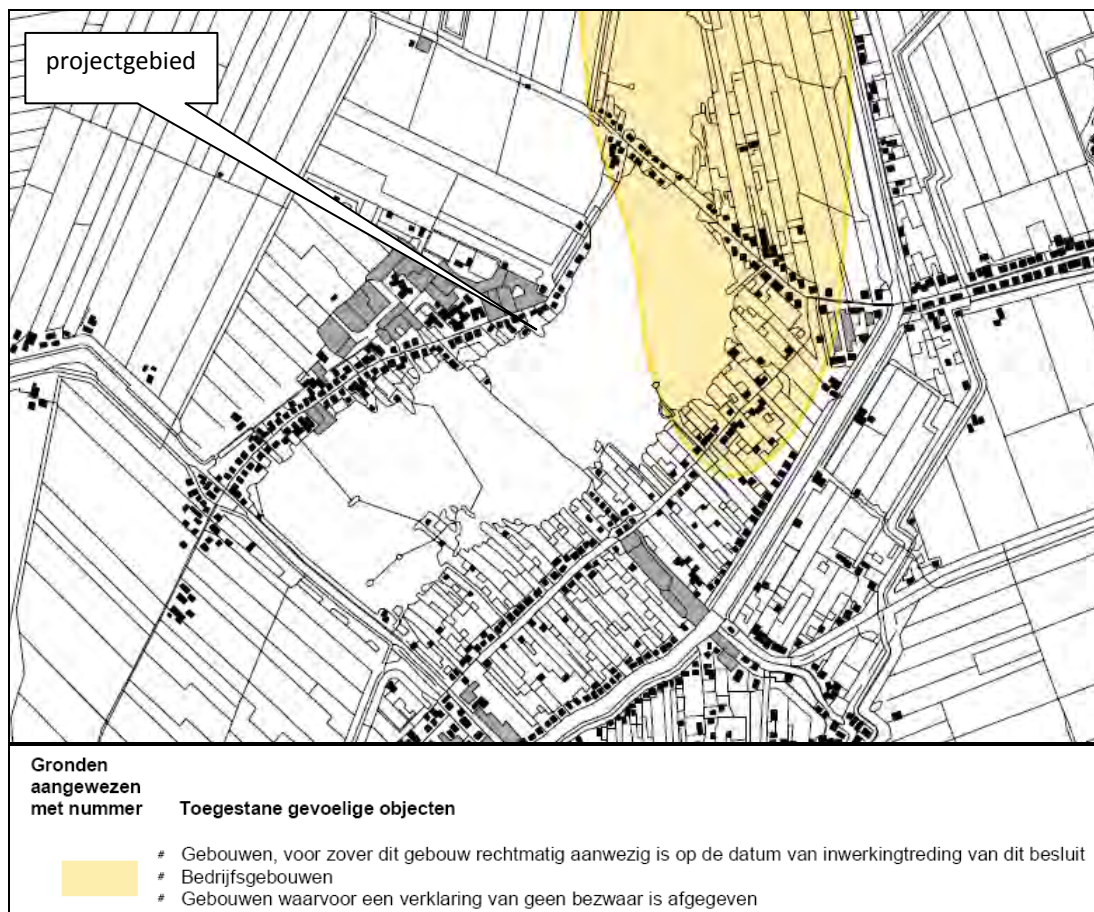
Voor de ontwikkellocatie Langeraarseweg 161-d te Langeraar is door de Milieudienst West-Holland een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer 2010-IW-002 d.d. 22 maart 2010). In dit rapport wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de tweedelijsbebouwing (gelegen op ongeveer 50 meter van de weg) maximaal 48 dB bedraagt (voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai) ten gevolge van het wegverkeer op de Langeraarseweg dat ter plaatse van het onderzoeksgebied een snelheidsregime heeft van maximaal 50 km/uur.

In vergelijking tot het projectgebied kan worden geconcludeerd dat de maximum snelheid op de Langeraarseweg is ter hoogte van Langeraarseweg 21 lager is, de woning is op een grotere afstand van de weg gelegen en er ook meer afschermende bebouwing is gelegen tussen de woning en de weg. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting ter plaatse van Langeraarseweg 21 lager is dan bij de woningen aan de Langeraarseweg 161-d en daarmee lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Met betrekking tot wegverkeerslawaai kan daarmee gesteld worden dat ter plaatse van Langeraarseweg 21 een goed woon- en leefklimaat heerst.

Luchtvaartlawaai

Door een goede ruimtelijke ordening wil het Rijk voorkomen dat er meer mensen komen te wonen op plaatsen waar te veel vliegtuiggeluid is.



Afbeelding 4.2: kaart bijlage 3ab, beperking bebouwing (op basis van geluid) [Luchthavenindelingbesluit Schiphol]

Het projectgebied ligt niet binnen de zone voor bouwbeperkingen (op basis van geluid) op grond van het luchthavenindelingbesluit Schiphol (zie afbeelding 4.1 en 4.2).

Het realiseren van woningbouw is hier mogelijk. Wel dient hier rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vliegtuiggeluid, ten einde de leefomgevingkwaliteit zo veel mogelijk te garanderen, bijvoorbeeld door een betere geluidsisolatie in het dak toe te passen.

Industrielawaai

Het projectgebied ligt niet binnen een geluidszone van een inrichting zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Railverkeer

Het projectgebied ligt niet binnen de zone van een spoorlijn. Dit aspect wordt daarom niet nader beschouwd.

Conclusie

Voor verkeerlawaai, industrielawaai en spoorweglawaai zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Voor het aspect luchtvaartlawaai ligt het projectgebied op de grens van de 20 Ke-contour, maar buiten het gebied met beperkingen voor nieuwe bebouwing. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied is mogelijk. Wel moet gezien de goede woon- en leefomgeving bij de bouw aandacht worden geschonken aan het geluid van het vliegverkeer. Hierbij moet gedacht worden aan extra isolatie van daken en ramen.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In Titel 5.2 Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidbeginsel.

Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg.

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitsonderzoeken:

- Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Grenswaarden

De (Europese) grenswaarden voor de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht zijn vastgelegd in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Deze grenswaarden zijn gericht op de bescherming van de gezondheid van mensen en dienen op voorgeschreven data te zijn bereikt.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Zo hoeft een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m² niet meer onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor dus ook geen toetsing aan de grenswaarden meer plaats te vinden.

De ontwikkeling van deze (maximaal) 6 woningen (dat qua aantal ruim onder de 1.500 woningen ligt) valt onder categorie 3A.2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen. Dat betekent dat het niet nodig is het plan te toetsen aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit en zodoende onderzoeksvrij is. Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c, Wm niet aan de besluitvorming in de weg. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities van het regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw.

Toetsing regionaal beleidskader voor Duurzame stedenbouw

In het Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) zijn voor luchtkwaliteit de volgende ambities opgenomen:

Basisambitie

- gevoelige bestemmingen (volgens het Besluit gevoelige bestemmingen) op minstens 100 meter van de snelweg.

Extra ambitie

- handhaving van 5 % tot 10 % lagere waarden dan de grenswaarden NO₂ en PM₁₀ voor verblijfsgebieden (36 tot 38 µg/m³);
- gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg;
- geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mvt/etm).

Aan deze ambities wordt getoetst om na te gaan of in het kader van een goede ruimtelijke ordening realisatie van de ontwikkelingen op die locatie gewenst is.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl). Uit deze monitoringstool blijkt dat langs de doorgaande wegen in het projectgebied de concentraties stikstofdioxide en fijn stof maximaal respectievelijk 24,8 µg/m³ (2011) en 18,0 µg/m³ met zeezoutaftrek (2011) zijn. Het de verwachting, dat door het schoner worden van de verbrandingsmotoren de concentratie van vooral stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

Ter plekke van het projectgebied zijn de genoemde concentraties lager omdat het gebied niet direct langs de doorgaande wegen ligt.

Relatie met het projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 6 woningen. Dit is (veel) minder dan 1.500 woningen. Het plan draagt hierdoor 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke

ontwikkeling dient ook afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om woningen op deze locatie te realiseren. Voor deze afweging is getoetst aan de ambitie uit de duurzaamheidsagenda 2011-2014. Aan de uitgangspunten van deze agenda wordt op deze locatie voldaan.

Conclusie

Het milieuaspect luchtkwaliteit is geen belemmering bij de planvorming van fase 1 en 2.

4.9 Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Voor de meeste agrarische bedrijven, bijvoorbeeld melkveehouderijen of gemengde bedrijven gelden vaste afstanden. Voor (intensieve) veehouderijen gelden specifieke afstanden die berekend kunnen worden met daarvoor geschikte programmatuur (V-stacks).

Conclusie

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen veehouderijen of andere bedrijven aanwezig met een geurcontour. Geurhinder is voor de ontwikkeling van fase 1 en 2 niet relevant.

4.10 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Beleidskader

Het nationaal beleid, verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Nota Belvédère en Monumentenwet, streeft naar een duurzaam behoud van waarden, niet door statisch behoud, maar door een (nieuw) actief gebruik ('Behoud door ontwikkeling').

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

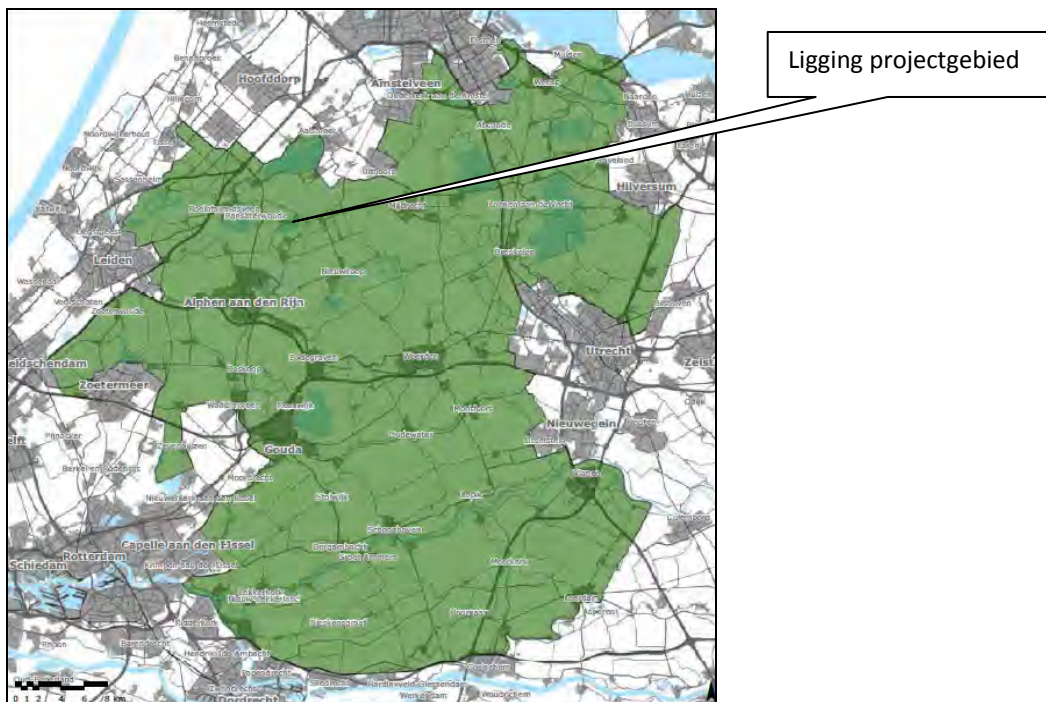
Het rijk hecht aan borging en ontwikkeling van gebieden en structuren met zowel (inter)nationaal erkende als voor Nederland kenmerkende cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waarbij het rijk zich met name richt op de Nationale Landschappen. Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In algemene zin geldt dat binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt ('ja-mits'-regime). Het projectgebied is gelegen in gebied aangewezen als Nationaal landschap het Groene Hart (zie afbeelding 4.3).

De kernkwaliteiten van het Hollands-Utrechts veenweidegebied zijn:

- grote mate van openheid;
- strokenverkaveling met hoog percentage water-land;
- veenweidekarakter

Om te voorkomen dat de unieke veenweidegebieden door inklinking en oxidatie van het veen als gevolg van ontwatering verdwijnen, wordt voor delen met sterke bodemdaling van rijkswege een minimumpeil voorgeschreven. Het peil in het plangebied wordt bepaald door het peil van de Langeraarse Plassen, die als boezemwater een vast peil hebben. Voor het plangebied is sprake van een vast waterpeil van circa -

0,6 m NAP. Het plan heeft geen effect op het waterpeil ter plaatse en vormt daarom geen aantasting van de kernkwaliteiten.



Afbeelding 4.3: Nationaal Landschap het Groene Hart [AMvB Ruimte]

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijke beleid luidt: Het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Daarvoor worden een vijftal richtingen aangegeven, waaronder: vroegtijdige en volwaardige afweging; volwaardig betrekken van cultuurhistorie bij planologische procedures en planvormingsprocessen.

In de nota Belvédère worden verspreid over heel Nederland cultuurhistorische meest waardevolle gebieden aangegeven, de zogenoemde Belvédèregebieden. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten (fysieke dragers). Het projectgebied maakt geen deel uit van Belvédèregebied zoals genoemd in de Nota Belvédère.

Monumentenwet

In de Monumentenwet 1988 staan twee te beschermen categorieën opgenomen, te weten de (archeologische) monumenten en de stads- of dorpsgezichten. Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen, objecten of terreinen die ten minste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan bovenstaande voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Voor de afbraak, wijziging of verwijdering van monumenten dient men een vergunning aan te vragen.

Rijks- gemeentemonumenten

Binnen het plangebied bevinden zich geen Rijks- en/of gemeentemonumenten.

Landschapsontwikkelings Plan Rijn- en Veenstreek

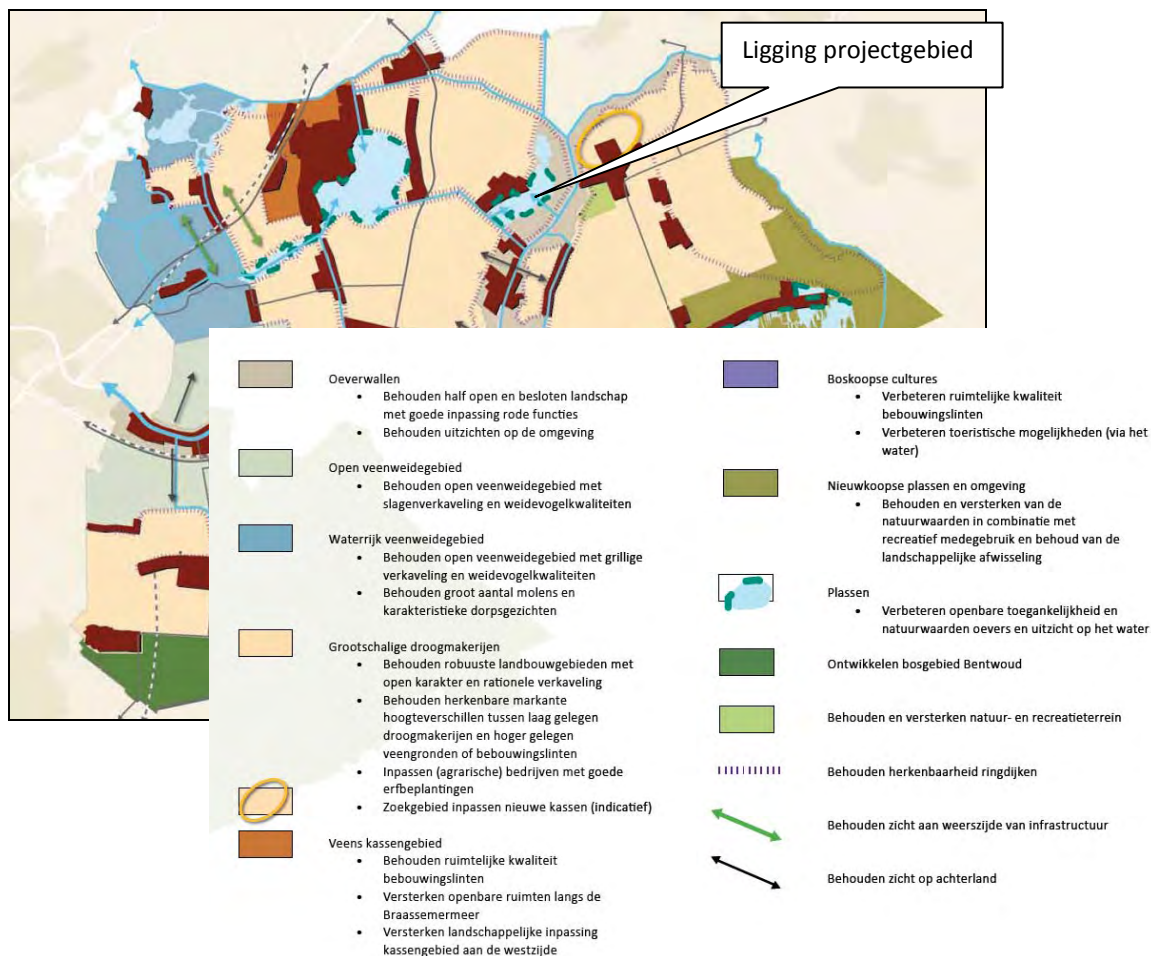
De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Nieuwkoop en Rijnwoude, hebben gezamenlijk een Regionaal Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) opgesteld. Het LOP is een beleidskader voor het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Samengevat komt die neer op: “wees zuinig op de karakteristieke landschappen en waarborg de kwaliteit ervan voor de toekomst”.

Landschappelijke kwaliteit

In het LOP is de kwaliteit en samenhang van het landschap in de Rijn- en Veenstreek onderzocht. Die kwaliteit en samenhang zit vooral in de grote landschappelijke eenheden. Droogmakerijen en aaneengesloten veenweidegebied vormen met elkaar een heldere hoofdstructuur. Openheid en vergezichten maken die hoofdstructuur zichtbaar. Akkerbouw en melkveehouderij kunnen in deze grote eenheden goed uit de voeten.

Versnippering is niet gewenst, stelt het LOP. Zichtlijnen moeten zoveel mogelijk intact blijven. Dit betekent dat toevoegingen aan het landschap, bijvoorbeeld ten behoeve van recreatie en natuur, bij voorkeur aan de randen van deze landschappelijke eenheden plaatsvinden en zoveel mogelijk worden gebundeld.

Zorgvuldige aandacht voor de beeldkwaliteit is noodzakelijk om de landschappelijke kwaliteit te waarborgen. De randen van nieuwbouwwijken, bedrijventerreinen, boerderijen en kassen vallen in het open landschap van de Rijn- en Veenstreek extra op.



Afbeelding 4.4: LandschapsontwikkelingsPlan (LOP) Rijn- en Veenstreek [Brons & Partners, 2009]

Relatie met het projectgebied

Ontginningsgeschiedenis en cultuurhistorie

De gemeente Nieuwkoop ligt in een omvangrijk veengebied, gelegen tussen de evenwijdig aan de kust lopende strandwallen/duingebied en de hogere zandgronden van Midden Nederland. Dit gebied wordt doorsneden door de Oude Rijn, een rivier waarop ook een aantal andere waterlopen zoals de Aar en de Meije afwateren.

Het projectgebied behoorde sinds de laatste ijstijd tot een omvangrijk veenmoeras dat een groot deel van Midden-Holland in beslag nam en dat vanaf de vroege middeleeuwen planmatig werd ontgonnen. De bebouwingslinten fungeerden in de omgeving van het projectgebied als ontginningsassen van waaruit het moeras in cultuur werd gebracht door middel van een karakteristiek dicht netwerk van evenwijdige sloten. Deze ontginning resulteerde uiteindelijk in de kenmerkende slagenverkaveling, de naamgever van het typisch Hollandse slagenlandschap.

Cultuurlandschap

Er zijn drie ontwikkelingen te onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis van het cultuurlandschap in de veengebieden waar ook het projectgebied deel van uitmaakt. Dit betreft (1) de ontginning van veengebieden, (2) de poldervorming en (3) de vervening en droogmaking.

(1) Ontginning van de veengebieden (ca. 900 tot ca. 1300)

De veengebieden lagen oorspronkelijk boven zeeniveau en ook hoger dan het kleigebied langs de Oude Rijn. In de periode van ca. 900 tot ca. 1300 werden deze veengebieden ontgonnen door ontwatering en in gebruik genomen als akker. De bebouwing was gelegen op de kop van de kavels bij de ontginningsbasis. Men groef vanaf de ontginningsbasis lange evenwijdige sloten naar de kleine riviertjes zoals de Aar en de Drecht voor de ontwatering. De ontwatering leidde tot bodemdaling (inklinking) van soms meerdere meters. Daardoor werd de natuurlijke afwatering problematisch en werd het bedrijven van landbouw op deze gronden steeds minder goed mogelijk. Als alternatief begon men veeteelt te bedrijven en turf te winnen.

(2) Poldervorming (ca. 1400 - 1600)

Het proces van poldervorming begon daar waar afwatering op natuurlijke wijze niet meer mogelijk was, omdat het maaiveld te ver gedaald was. Door de aanleg van kaden om de laag gelegen gebieden werden deze beschermd tegen water van hoger gelegen gebieden. Om het water binnen het omkaden gebied af te voeren verschenen kort na 1400 in Rijnland de eerste molens, vooral in het veengebied dat dicht langs de Oude Rijn ligt.

(3) Vervening en droogmaking (ca. 1600 - 1800)

Het veengebied dat door inklinking steeds lager kwam te liggen, en natter werd, raakte ongeschikt voor akkerbouw. Veeteelt was nog wel mogelijk, maar turfwinning was nog lucratiever. Turfwinning was al in de Middeleeuwen begonnen maar werd in de 16^e eeuw een enorme bedrijfstak. Er ontstond een landschap van brede sloten of plassen met smalle legakkers. De meeste plassen en meren zijn na ca. 1600 drooggelegd. In de 18^e eeuw werd steeds vaker concessie verleend om een bepaald gebied grootschalig en gereguleerd, in een vastgestelde periode van bijvoorbeeld 30 á 40 jaar, helemaal uit te venen en vervolgens droog te maken. Ook de Langeraarseplas en directe omgeving is ontstaan in de 16^e eeuw door turfwinning uit een uitgestrekt laaggelegen veengebied. Daarbij speelde de nabijheid van en een goede vaarverbinding met de stad Amsterdam (de Drecht) een grote rol.

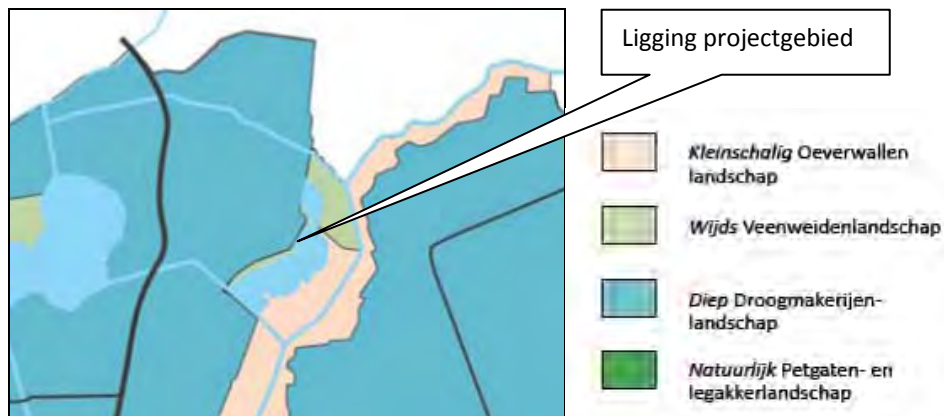
Grootschalige ontwikkelingen 20^{ste} eeuw

Na de Tweede Wereldoorlog voltrokken zich de grootste ruimtelijke veranderingen. Er vond een breuk plaats met het verleden, want ontwikkelingen volgden niet meer bestaande lijnen in het landschap.

Dorpen breidden uit door grootschalige nieuwbouwwijken los van de landschappelijke structuur en niet meer door verlenging of verdichting binnen het bebouwingslint.

Landschap

De voornoemde cultuurhistorie is nog steeds waarneembaar in het landschap. Het overgrote deel van het buitengebied kenmerkt zich als droogmakerij (zie afbeelding 4.5). Droogmakerijen zijn verveende tot plas gevormde en vervolgens drooggemalen gronden. Bepalend voor het buitengebied is het nadrukkelijk aanwezige slotenpatroon en het open landschap.



Afbeelding 4.5: landschapstypen in de omgeving van het projectgebied [LOP Rijn en Vechtstreek, Brons & Partners, 2009]

4.11 Archeologie

Beleidskader

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

Relatie met het projectgebied

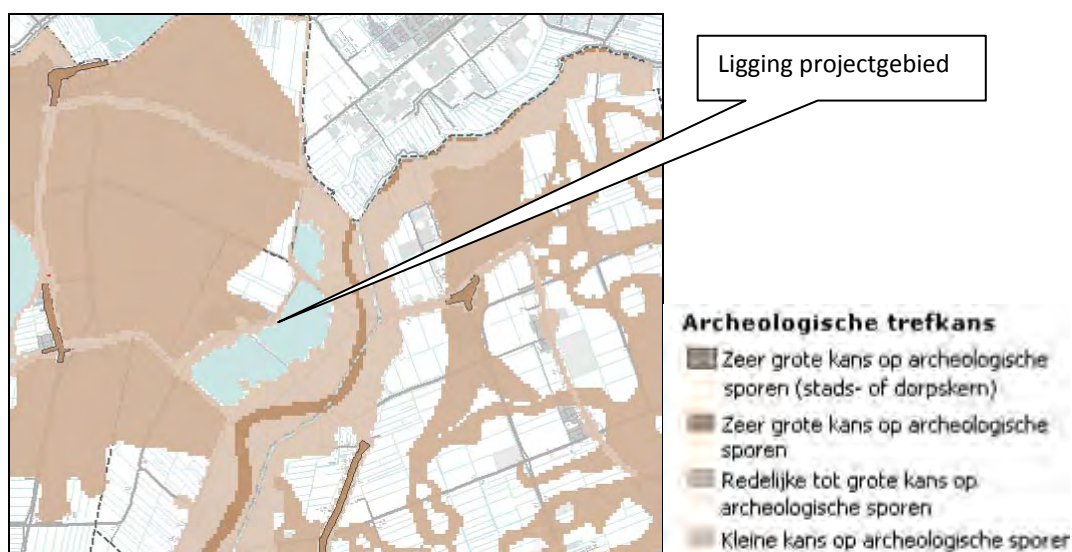
De gemeente Nieuwkoop heeft een erfgoedregeling waarin de bescherming van archeologische waarden wordt geregeld door middel van een vergunningsplicht vanaf een bepaald verstoringsvlak. Hoe hoger de verwachtingen, des te lager de drempelwaarde voor het verstoringsoppervlak. De gemeente heeft echter tot op heden geen 'eigen' archeologische beleidskaart opgesteld bij de erfgoedregeling. Daarom wordt vooreerst aangesloten bij de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) (zie afbeelding 4.6). Deze provinciale nota is opgesteld om inzicht te verschaffen in de cultuurhistorische waarden die in de regio kunnen worden aangetroffen. De waardering is opgebouwd

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

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

Het projectgebied is gelegen in een gebied met een kleine kans op archeologische sporen.

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



Afbeelding 4.6: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland [Provincie Zuid-Holland, 2011]

Conclusie

Volgens de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland heeft het projectgebied een kleine kans op archeologische sporen. Ook is het projectgebied is geen aangewezen Belvédèregebied. In het bestemmingsplan hoeft voor deze locatie geen archeologische dubbelbestemming opgenomen te worden. Archeologie is geen belemmering bij de planvorming van fase 1 en 2.

Melding toevalsvondst

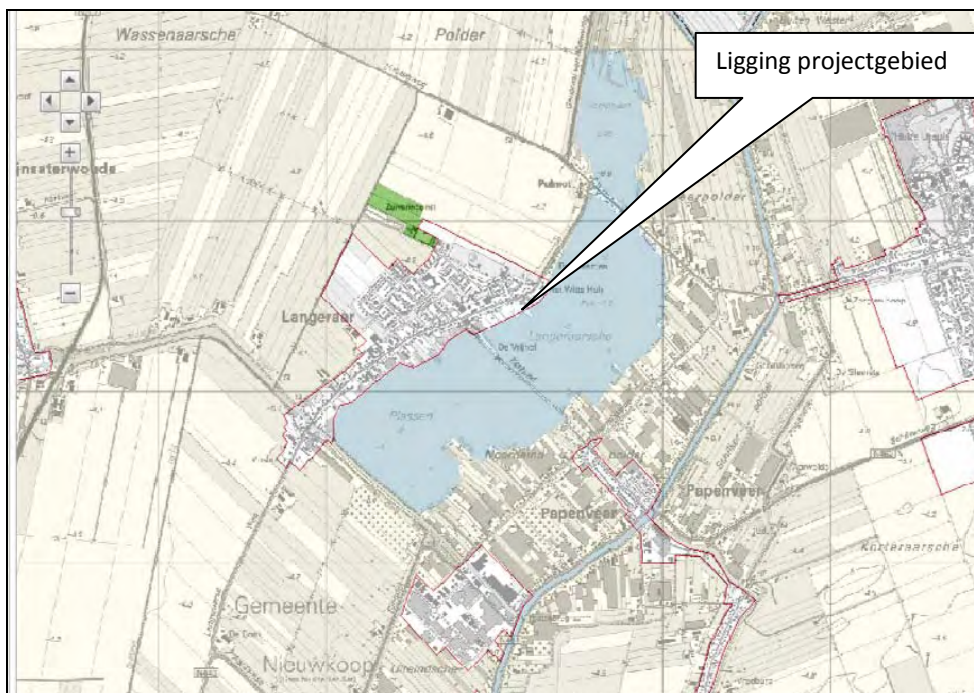
In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden 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.

4.12 Beeldkwaliteit

Vanwege de ligging van het projectgebied in het Groene Hart dient het bestemmingsplan een beeldkwaliteitparagraaf te omvatten. Deze paragraaf doet uitspraken over de te realiseren kwaliteit van de gebouwde omgeving en openbare ruimte.

De gemeente Nieuwkoop heeft geen vastgestelde welstandsnota en is daarom welstandvrij.

Het vastgestelde regionale Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Veenstreek (februari 2010) stelt het volgende: 'De meeste woonwijken grenzen met een vrij strakke rand aan de polder. Wanneer zij in hun vormgeving bepaalde regelmaat vertonen, een terughoudend kleurgebruik hebben en met groen begeleid worden ontstaat er in het algemeen een prettige overgang van de bebouwing naar het buitengebied. De nieuwbouwwijken vallen het meest op door hun meer uitgesproken vormgeving en meer gebruik van witte kleuraccenten. Bovendien moet hier vaak de begeleidende beplanting nog groeien. Als overgang naar het landschap is meer groen gewenst en/of een soberder kleurgebruik'.



Afbeelding 4.7: Verordening Ruimte - Informatie kaart 1: Bebouwingscontouren [Provincie Zuid-Holland]

Conclusie

Beeldkwaliteit is geen belemmering bij de planvorming van fase 1. Voor de planvorming van fase 2 is de beeldkwaliteit ook geen belemmering maar dient de bebouwing wel ingepast te worden binnen de omgeving. Deze eis wordt opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "Langeraar en Papenveer".

4.13 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen of transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een klein kantoorgebouw of een bedrijfsgebouw wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd op een vaste plaats in de nabijheid van de transportas of inrichting bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Op de risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn de diverse risicobronnen en kwetsbare objecten weergegeven. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart van de omgeving van het projectgebied.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart (zie afbeelding 4.8) zijn er geen bedrijven in de omgeving die ten aanzien van de externe veiligheid beperkingen aan het bouwplan kunnen opleggen.

Het projectgebied is daarmee dus niet gelegen binnen het invloedsgebied van inrichtingen waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is. Hiermee zijn er geen knelpunten of aandachtspunten vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



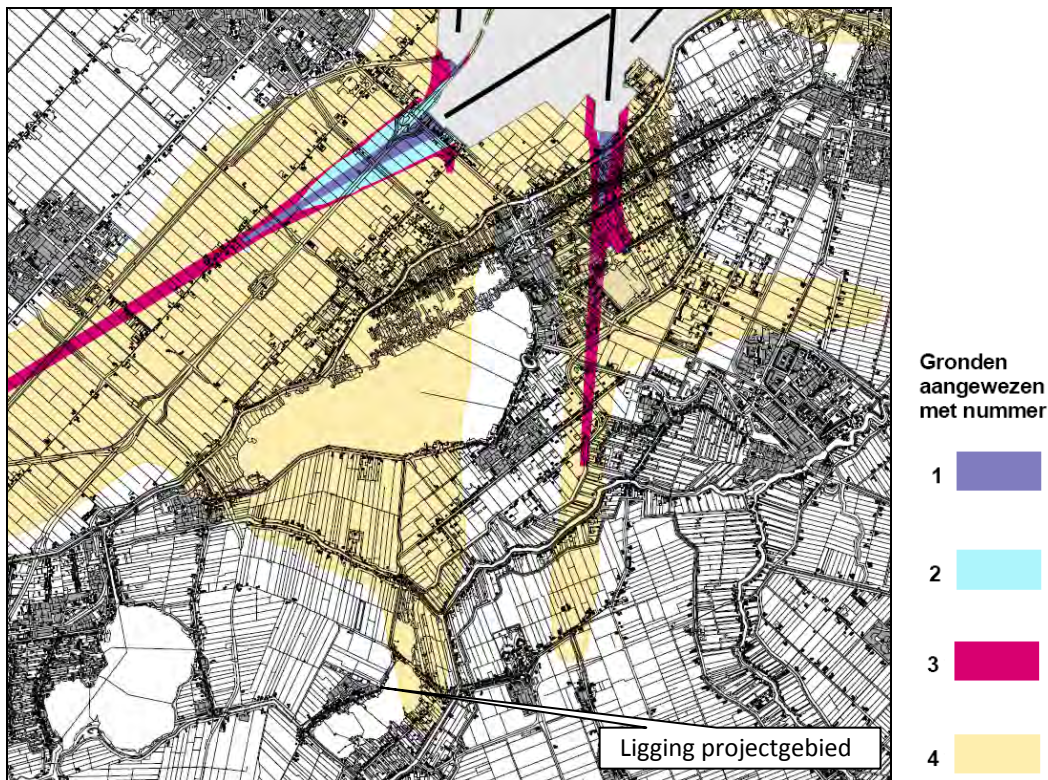
Afbeelding 4.8: uitsnede risicokaart

Transportassen

Uit de gegevens van de Risicokaart is op te maken dat het projectgebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een (spoor-, water-) weg of buisleiding die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

Luchthaven Schiphol

Vanuit het Luchthavenindelingbesluit bestaan er voor de gebieden rond Schiphol beperkingen op het gebied van externe veiligheid. Deze beperkingen zijn alleen van toepassing op de in bijlage 3A respectievelijk 3B met de nummers 1, 2 en 3 aangewezen gronden (zie afbeelding 4.9), behoudens gevallen waarin sprake is van bestaand gebruik. De hiervoor bedoelde gronden liggen binnen een 10^{-6} individueel-risico-contour. Voor de overige gebieden gelden geen beperkingen voor externe veiligheid. Het projectgebied ligt (ver) buiten de 10^{-6} risicocontour van Schiphol. Sowieso vormt de toevoeging van maximaal 5 woningen een zeer beperkte toevoeging van het groepsrisico. De luchthaven Schiphol vormt voor externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling.



Afbeelding 4.9: overzichtskaart beperking bebouwing [Luchthavenindelingbesluit]

Conclusie

Het milieuspect externe veiligheid is geen belemmering bij de planvorming van fase 1 en 2.

4.14 Kabels en leidingen i.c. hoogspanning, straalpaden e.d.

In en rondom het projectgebied zijn alleen de reguliere gas-, water-, en elektriciteitsleidingen gelegen. Er zijn geen planologisch te beschermen kabels en leidingen aanwezig voor de planvorming van fase 1 en 2.

4.15 Verkeerskundig en parkeersituatie eigen parkeerbehoefte

Verkeer en ontsluiting projectgebied

Het projectgebied wordt ontsloten door een toegangspad vanaf de Langeraarseweg. Dit toegangspad loopt tussen de woningen Langeraarseweg 17 en 19 en is alleen toegankelijk voor bewoners. Het pad loopt deels over het perceel Langeraarseweg 17 en deels over het perceel Langeraarseweg 19. Ten behoeve van het perceel Langeraarseweg 21 is op voornoemde percelen een erfdienstbaarheid van weg gevestigd. Op afbeelding 4.10 is de situatie weergegeven.

Voor het omzetten van de recreatiewoning naar reguliere woning is nauwelijks sprake van verandering in de verkeerssituatie ten opzichte van de huidige situatie. Indien invulling wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 6 woningen op het perceel zal er iets meer verkeer over het pad komen. Daarbij kan de situatie zich voordoen dat in- en uitrijdend verkeer elkaar moet kruisen. Het pad zelf is daar te smal voor. Op het perceel Langeraarseweg 21 is echter voldoende ruimte om even te wachten op het verkeer dat vanaf de Langeraarseweg richting de Langeraarseweg 21 komt. Het verkeer op de Langeraarseweg ondervindt zodoende geen hinder van de afwikkeling van het verkeer.



Afbeelding 4.10: ontsluiting projectgebied (links gezien vanaf de Langerarseweg, rechts vanaf het projectgebied)

Parkeren

Parkeren vindt momenteel en dient ook in de toekomst plaats te vinden op eigen terrein. Op het terrein zijn momenteel ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig (zie afbeelding 4.11) voor de huidige (recreatie)woning. Indien invulling wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid dient het parkeren, net als in de huidige situatie, volledig plaats te vinden op eigen terrein. Dit wordt in het bestemmingsplan als eis opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Bij de uitwerking van het terrein zal hier nader invulling aan worden gegeven.



Afbeelding 4.11: huidige parkeermogelijkheden op eigen terrein

Conclusie

Het projectgebied wordt ontsloten door een toegangspad vanaf de Langerarseweg. Dit pad voldoet zowel in fase 1 als fase 2 voor de ontsluiting van het perceel. Parkeren dient in zowel fase 1 en 2 plaats te vinden op het eigen terrein. Voor fase 2 wordt dit als eis verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid.

4.16 Duurzaamheid

De gemeente Nieuwkoop hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De initiatiefnemer is geïnformeerd over duurzaam bouwen via het infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het projectgebied is tweeledig. Allereerst wordt fase 1 mogelijk gemaakt (uitbreiding guesthouse, realisatie garage en zwembad en transformatie van recreatiewoning naar reguliere woning. Deze fase bevat geen bouwplan voor de bouw van een woning waarvoor op basis van artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 2 Wro moet worden opgesteld.

Vervolgens worden in fase 2 maximaal 6 woningen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Dit plan bevat wel een bouwplan voor de bouw van woningen waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld, tenzij is aangegeven dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voor zowel fase 1 als fase 2 door middel van een anterieure overeenkomst het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Daarnaast is tevens een planschadeovereenkomst opgesteld. Derhalve is voor het plan geen exploitatieplan noodzakelijk en is het plan economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit project wordt getoetst in het bestemmingsplan "Langeraar en Papenveer". In dit plan wordt de voorgenomen ontwikkeling vertaald in enerzijds een directe regeling (fase 1) en anderzijds een indirecte regeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid (fase 2). De uitvoering van fase 2 kan pas plaatsvinden nadat voor deze fase een wijzigingsplan is uitgewerkt. Tijdens de procedure van dit wijzigingsplan zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid van fase 2 worden bekeken.

Ruimtelijke onderbouwing Langeraarseweg 21 Ter Aar
Gemeente Nieuwkoop
Projectnr. 249057
augustus 2012, revisie 02



Bijlage 1: digitale watertoets

Ruimtelijke onderbouwing Langeraarseweg 21 Ter Aar
Gemeente Nieuwkoop
Projectnr. 249057
augustus 2012, revisie 02





Code: 20120510-13-4760

Datum: 2012-05-10

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Nieuwkoop

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt, zonder fysieke aanpassing ten opzichte van de bestaande situatie?

nee

Wordt als onderdeel van het plan riolering aangelegd/vernieuwd?

nee

Is er sprake van een toename van lozing [huishoudelijk of bedrijfsmatig afvalwater] in het landelijk gebied groter dan 5 huishoudens of in het stedelijk gebied groter dan 15 huishoudens?

nee

*Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?*nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m²?

nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?

nee

Wordt het waterpeil in het plangebied gewijzigd?

nee

Wordt er water gegraven en/of gedempt?

nee



© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.