



stedenbouw +

ruimtelijke

ontw

Ruimtelijke onderbouwing

orde

Langerarseweg 111

+

stedenbouw

ruimtelijke

ordening

+

ontwikkelmanagement

stedenbouw

ordening

+ stedenbouw

Ruimtelijke onderbouwing Langerarseweg 111

Gegevens over het plan:

Plannaam: Ruimtelijke onderbouwing Langerarseweg 111
Status: Concept
Datum: 14 augustus 2012

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Fam. Wassenburg
Contactpersoon opdrachtgever: de heer E. Spekman
Betrokken gemeente: Nieuwkoop
Behandelend ambtenaar: de heer U. Post
Projectleider Buro SRO: de heer A. van der Mispel
Projectnummer Buro SRO: 71.20.01

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
e-mail algemeen: info-arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 Kaders bestemmingsplan	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	22
4.1 Milieu	22
4.2 Water	25
4.3 Verkeer	27
4.4 Ecologie	27
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	29
4.6 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 5 Conclusie	32
Bijlagen bij toelichting	33
Bijlage 1 Voorstel verbeelding bestemmingsplan	33
Bijlage 2 Memo voorstel regeling bestemmingsplan	33
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek PM	33
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	33

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

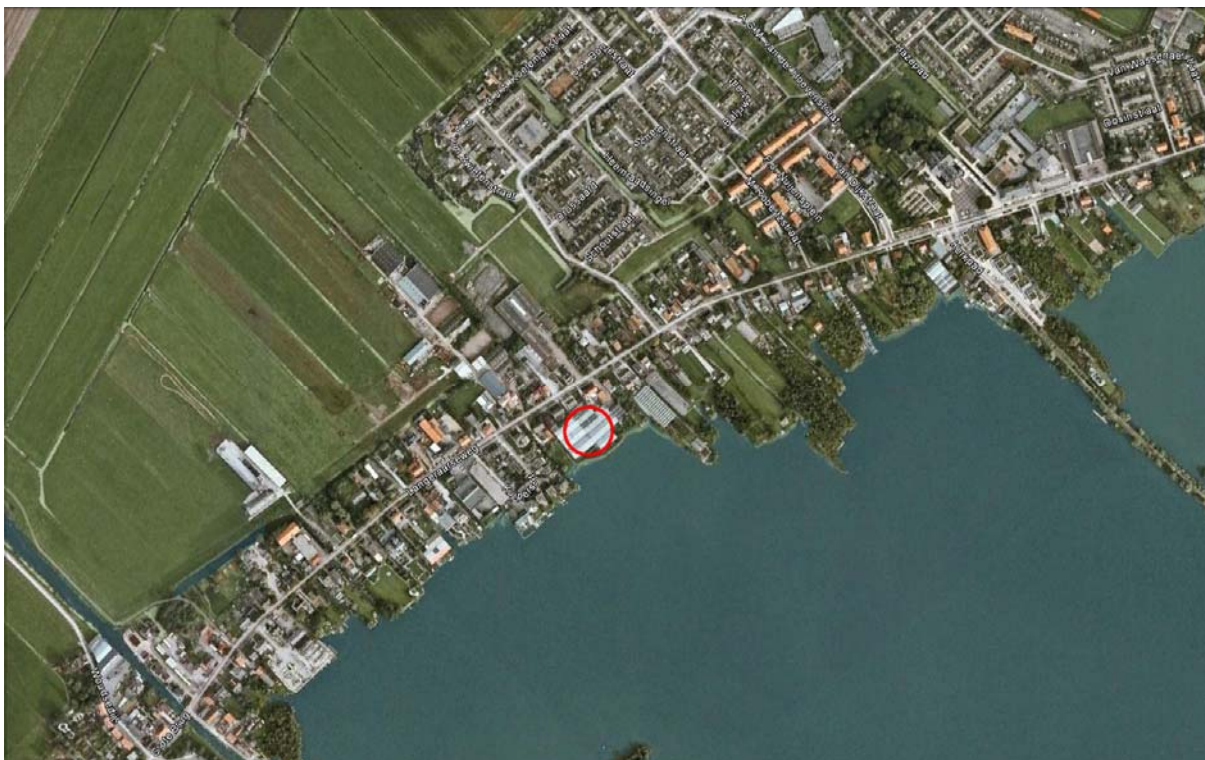
Aan de Langeraarseweg 111 heeft de familie Wassenburg (hierna initiatiefnemer) tot voor kort een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. De intentie is om de kas en de verwerkingsschuur te slopen. Hiervoor in de plaats wil de initiatiefnemer 3 duurzame woningen bouwen in een ruime groene setting. Bij de nieuwe ontwikkeling worden tegelijkertijd de bestaande twee bedrijfswoningen als burgerwoningen opgenomen in een nieuw bestemmingsplan. Het voormalige bedrijfsgebouw/bijgebouw gelegen aan de Langeraarseweg tussen nummer 111 en 115 krijgt een gemengde bestemming.

Voor het beschreven initiatief is een bestemmingsherziening nodig, waarbij de bestemming wijzigt van een agrarische functie naar een woonfunctie. De gemeente is momenteel bezig met de actualisering van het huidige bestemmingsplan 'Langeraar'. Bij deze actualisering wil de gemeente verschillende ontwikkelingen meenemen, waaronder het beoogde initiatief. Om dit mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing (ROB) vereist.

Via voorliggend ROB wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend aan het project en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen achter de lintbebouwing van de Langeraarseweg. Deze weg verbindt de Geerweg en Ringdijk/N446. Aan de noordwest zijde van de Langeraarseweg ligt de Wassenaarsche polder en aan de zuidoost zijde de Langeraarsche Plassen. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



bron: Google Earth

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk wordt geconcludeerd en afgewogen of het plan past binnen de beleidskaders en of het plan uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige bebouwing en functie(s) in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historie

De gemeente Nieuwkoop, waarbinnen ook de kern Langeraar ligt, is gelegen in een omvangrijk voormalig veengebied, dat is 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.

De tweezijdige lintbebouwing langs de Langeraarseweg ligt op de oude strook bovenland, die uitgespaard werd bij het afgraven van het veen. Aan de oostkant van de weg bevindt zich de bebouwing op de restanten van de legakkers, die als schiereilanden in de plassen zijn blijven liggen. De Wassenaarsche polder en andere polders maken onderdeel uit van het slagenlandschap van de veenweide gebieden. Van oudsher heeft ontginning vanaf de dijken en oeverwallen langs riviertjes plaatsgevonden en later vanaf polderdijkjes en -wegen. Dit heeft geresulteerd in lange smalle weidekavels, gescheiden door slootjes en weteringen.

Gedurende de periode tot 1945 bleef de bedrijfs- en woonbebouwing op deze strook geconcentreerd tussen de bedijking van de Wassenaarsche polder en de Langeraarsche plassen. Tussen 1870 en 1945 is er geen sprake geweest van bebouwingsverdichting in het lint; de situatie van toen is tot op de dag van vandaag nog herkenbaar. Het gebied kenmerkt zich door een open polderlandschap met hoofdzakelijk grasland en veel water.

Vanaf de jaren '60 of '70 breidde de bebouwing zich uit. Niet door verdichting van de bestaande bebouwing langs de bestaande lijnen, maar door de aanleg van meer compacte woonwijken 'achter' de linten, zoals nabij de W. Ontzigtstraat. De ruimtelijke ontwikkeling krijgt daarmee een wezenlijk andere opzet en daarin ligt de breuk met het verleden.

De afgelopen jaren is een ontwikkeling gaande waarbij kleinschalige (agrarische) bedrijfsactiviteiten aan de Langeraarseweg worden beëindigd. Deze bedrijven kunnen vanwege bijvoorbeeld ruimtegebrek of vanwege milieutechnische overwegingen in de kernen niet blijven of uitbreiden. In een aantal gevallen worden de bedrijfsactiviteiten voortgezet op locaties waar meer ruimte is. De vrijkomende bedrijfskavels in de kernen wordt een nieuwe functie gezocht die aansluit bij de woonomgeving.

2.1.2 Ruimtelijk

Algemeen

Het plangebied is gelegen achter de lintbebouwing van de Langeraarseweg. Percelen grenzend aan het plangebied zijn Langeraarseweg 99,101, 107 en 115. Langeraarseweg 109 en 111 vallen in het plangebied. Aan de zuidoost zijde grenst het gebied aan de Langeraarsche Plassen. De noordwest zijde is begrensd door de Langeraarseweg. Bijgevoegde afbeelding geeft dit aan.



Plangebied waarvoor een herziening plaatsvindt van het bestemmingsplan

Bebouwing

De bebouwing direct aan de Langeraarseweg (1e lijnsbebouwing) bestaat voornamelijk uit woningen, afwisselend met af en toe een winkel, bedrijf of voorziening. De lintbebouwing bepaald in belangrijke mate het beeld vanaf de Langeraarseweg en daarmee het beeld van Langeraar. In het lint staan o.a. vrijstaande en twee onder één kap woningen uit verschillende perioden. In Langeraar volgt de voorgevel rooilijn over het algemeen de as van de weg. De woningen zijn individueel en afwisselend vormgegeven en bestaan meestal uit één en soms uit twee bouwlagen met een kap. De kaprichting van de woningen zijn wisselend en de kappen verschillen in vorm.

Tussen de bebouwing direct aan de Langeraarseweg en de Langeraar'sche Plassen is een zone waar verschillende activiteiten plaatsvinden. Op een aantal plaatsen staat hier '2e lijnsbebouwing'. Deze bebouwing bestaat uit bedrijfsgebouwen, kassen, maar ook woningen. Op bovenstaande afbeelding is deze 2e lijnsbebouwing goed te zien. De gebouwen hebben een kap of een plat dak. Verder liggen er voornamelijk tuinen aan de Langeraar'sche Plassen behorend bij de 1e lijnsbebouwing.

Het plangebied is voor het grote deel (circa 90 procent) bebouwd met kassen. Verder staat aan de Langeraarseweg 109-111 een twee onder één kap woning. Ten westen van de twee onder één kap woning staat een schuur waar in het verleden een winkel was gevestigd, maar nu wordt gebruikt als garage en berging behorende bij de woning van Langeraarseweg 111.

Groen en water

Achter de lintbebouwing aan de noordwest zijde van de Langeraarseweg liggen de weiden van de Wassenaarsche polder en achter de lintbebouwing aan de zuidoost zijde de Langeraar'sche Plassen. Lokaal ook wel bekend als de 'droge' en de 'natte' zijde. Door de veenontginningen is een slagenlandschap ontstaan met smalle rechthoekige kavels haaks op de Langeraarseweg. Deze strokenverkaveling is nog steeds zichtbaar door de kavel(in)richting en de sloten tussen die kavels die op een aantal plekken tot aan de Langeraarseweg komen. Het zicht vanaf de Langeraarseweg op de plas en op de polder is grotendeels verdwenen door de hoge dichtheid aan bebouwing.

In de Langeraarseweg aan de noordzijde van het plangebied zorgen de bomen in een groene berm en de voortuinen voor de groene uitstraling. Het zuidelijke deel van het plangebied is onbebouwd en ingericht als tuin. De oevers grenzend aan het perceel zijn op een natuurlijke wijze ingericht met opgaande rietbegroeiing.

Verkeer en parkeren

De Langeraarseweg is de belangrijkste ontsluitingsweg voor de woningen en bedrijven. Het profiel van deze weg heeft aan één zijde een groene berm en aan weerszijden een trottoir.

Één zijde van de weg wordt gebruikt voor parkeren. Verder is er ruimte voor parkeren op eigen terrein. Er is op dit moment een discussie gaande om de snelheid van deze weg van 50 km/u naar 30 km/u te verlagen, maar op dit moment is het nog een 50 km/u weg.

2.1.3 Functioneel

Het plangebied is functioneel op te delen in drie delen. Het deel grenzend aan de Langeraarseweg heeft een woonfunctie en bestaat uit de twee onder één kap woning, een berging en bijbehorende tuinen. De twee onder één kap woning is in het bestemmingsplan aangemerkt als bedrijfswoningen behorende bij de voormalige agrarische activiteiten.



De twee onder een kap woning met daarnaast de schuur/berging.

Het middendeel van het plangebied is bebouwd met kassen en een verwerkingschuur, deze bedrijfsgebouwen zijn momenteel niet meer in gebruik. De kassen staan grotendeels leeg op enkele installaties na. Daarnaast wordt een klein gedeelte hobbymatig gebruikt voor het telen van onder andere groente.

Het zuidelijkste deel grenzend aan het water is in gebruik als (moes)tuin.

De kavels in de omgeving van het plangebied bestaan momenteel voornamelijk uit woonkavels. Er zijn enkele bedrijven gevestigd. Aan de oostzijde van het plangebied is een agrarisch teeltbedrijf gevestigd. Direct ten noorden van het plangebied (Langeraarseweg 101) staat een voormalig bedrijfsgebouw. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestopt en het gebouw is nu in gebruik als berging voor de aangrenzende woning. Aan de overzijde van de Langeraarseweg wordt de kavel van nummer 152 bedrijfsmatig gebruikt als aannemersbedrijf. Schuin tegenover het plangebied (nummer 160) is een agrarisch bedrijf gevestigd 'De Vosseburch'. Dit perceel heeft naast een agrarische functie met name ook een recreatieve functie en herbergt onder andere een kaasboerderij, manege, hotel en zalenverhuur.



De woning met voormalig bedrijfsgebouw aan de Langerarseweg 101 met op de achtergrond de verwerkingsschuur behorende bij het plangebied.



Het kassencomplex staat momenteel leeg.

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Het initiatief bestaat uit het slopen van het kassencomplex van circa 2.900 m² en de verwerkingsschuur van circa 250 m². Hiervoor in de plaats komen drie woningen met aangrenzende tuinen. De schuur naast nummer 111 zal een mengbestemming krijgen (zie hierna voor meer uitleg). Daarnaast behoren de bedrijfswoningen aan de Langerarseweg tot het plangebied aangezien deze planologisch veranderen in burgerwoningen. Ruimtelijk en gebruiksmatig veranderen deze kavels niet. Hierdoor is de beschrijving van het plan gericht op het omzetten van de voormalige schuur naar een mengbestemming en de bouw van de nieuwe woningen.

Bebouwing

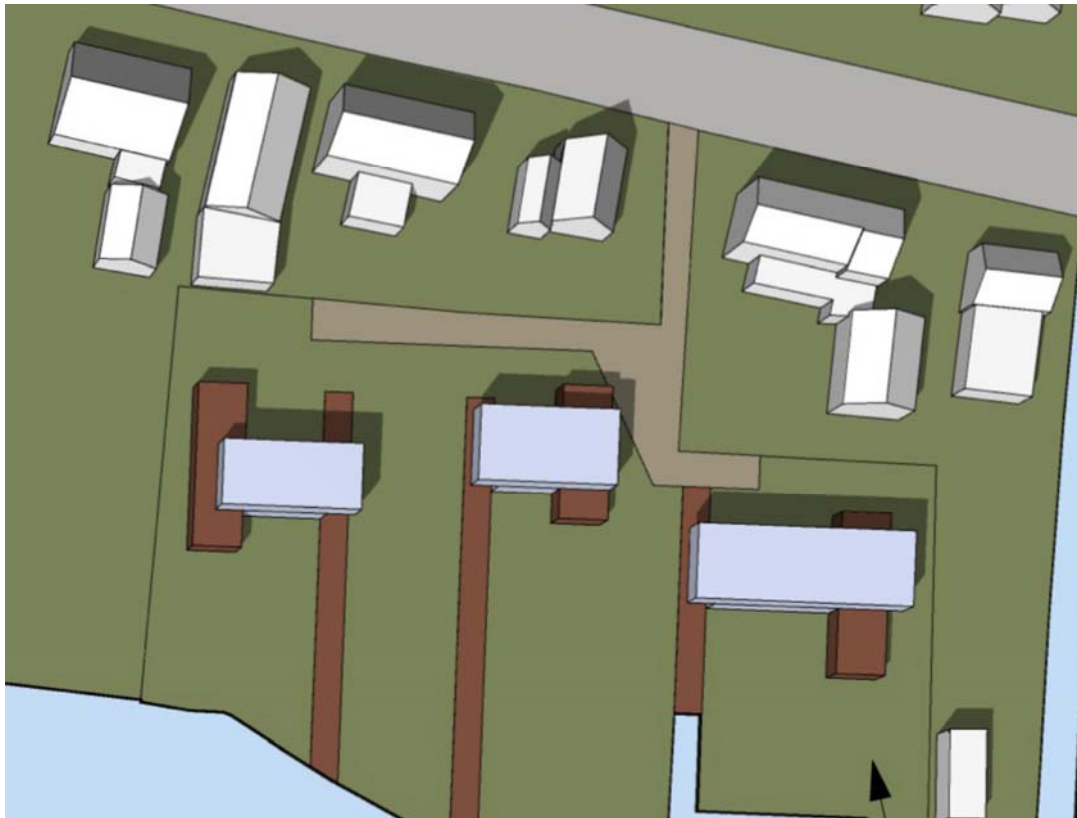
Schuur naast 111

Er is voor dit gebouw nog geen concreet plan. Het feitelijke gebruik zal mede afhankelijk zijn van de eventuele verkoop van het perceel. Doordat nog niet zeker is welke functie in de schuur gaat komen krijgt dit gebouw een mengbestemming waarbij via de 'menging' een passende gebruiksregeling gegeven wordt. In deze de mogelijk om bijvoorbeeld een kantoor, (fysiotherapie)praktijk of praktijkruimte te starten. Bestemmingstechnisch krijgt dit in lijn met de SVBP2008 de bestemming Gemengd.

Dit gebouw ligt momenteel in dezelfde voorgevel rooilijn als naast gelegen bebouwing. Daarnaast zitten er in tegenstelling tot reguliere schuren al grote ramen en een deur. De uitstraling doet reeds vermoeden dat hier een functie inzigt. Het gebouw zal dan ook gehandhaafd blijven (met enige verbouwingen).

Drie woningen

Voor de drie woningen is momenteel een eerste schetsontwerp gemaakt. De opzet van het plan bestaat uit drie vrijstaande woningen evenwijdig aan de plas. Hierdoor zijn de meeste kamers gericht op het water. De ondergeschikte functies zijn in een volume geplaatst dat de richting van de strokenverkaveling volgt. Op de navolgende afbeelding staat de eerste schets van de drie woningen.



eerste schets van de kavelinrichting

De intentie is om de architectuur een eigentijdse uitstraling te geven. Dit betekent o.a. modern materiaalgebruik, volumes zonder kap en woningen die zijn voorzien van de nieuwste duurzaamheidstechnieken.

Met de nieuwe ontwikkeling is een flinke ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen doordat het glastuinbouwcomplex wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komen drie kleinere volumes in het groen. Het bebouwingspercentage gaat op het terrein van 90 procent naar circa 25 procent.

De hoofdgebouwen hebben ieder een maximale oppervlakte van 150 m². De woningen bestaan uit twee lagen, waarbij de goothoogte niet hoger dan 6 meter bedraagt en de nok niet hoger dan 9 meter.

De navolgende afbeelding geeft een eerste impressie van de architectuur.



eerste impressie van de eigentijdse architectuur

Groen en water

Door de ruime opzet van de kavel ontstaat veel ruimte voor een groene inrichting. De woningen met bijbehorende tuinen worden landschappelijk ingepast waarbij

De eerder genoemde kwaliteitswinst komt ook naar voren doordat er vanaf de Langeraarseweg weer zicht wordt geboden op de plas. Door de bebouwing zoveel mogelijk achter de bestaande gebouwen te plaatsen ontstaan er mogelijkheden om de zichtlijnen vrij te houden. Ook het zicht vanaf de omliggende bestaande woningen en het aanzicht vanaf de plas verbeterd aanzienlijk.



De huidige situatie: zicht vanaf het water



De gewenste situatie: zicht vanaf het water

Verkeer en parkeren

Het terrein wordt ontsloten via een inrit vanaf de Langerarseweg tussen de woningen aan Langerarseweg 103 en 107 door. De inrit wordt dusdanig breed gemaakt dat deze ook geschikt is voor hulpdiensten. Het parkeren zal op eigen terrein worden geregeld. Onderstaande foto laat de plek zien waar de inrit zal komen.

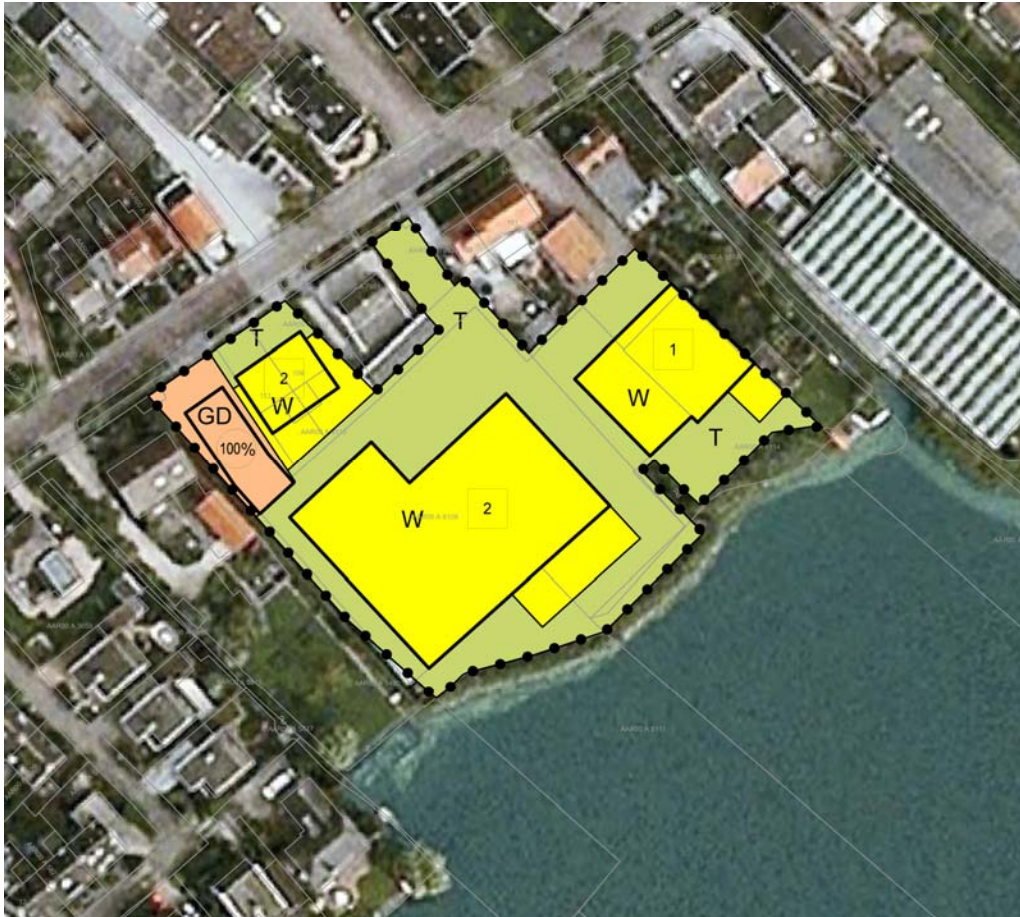


Locatie van de inrit. Op de achtergrond staan de bestaande kassen die plaats maken voor 3 woningen. Vanaf de Langerarseweg is in de toekomst weer zicht op de plas.

2.3 Kaders bestemmingsplan

Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn een concept verbeelding en regels voor de bestemming 'Gemengd' opgesteld. Een verbeelding vormt samen met de regels de juridische kaders in het op te stellen bestemmingsplan. De kaders zijn een planologische vertaalslag van het initiatief. Om te komen tot een goede en flexibele vertaalslag is in de bijlage een voorstel verbeelding en een voorstel regels opgenomen in de bijlage.

Ter plaatse van de schuur is een bestemming 'Gemengd' en een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak ligt om het bestaande bouwvolume heen. Voor de drie woningen grenzend aan het water zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen respectievelijk 2 en 1 woning mogelijk worden gemaakt van ieder maximaal 150 m². Er is gekozen voor twee bouwvlakken zodat een bebouwingsvrije zone ontstaat waarlangs men zicht heeft op de plas. De inrit tussen de nummers 103 en 107 is ook opgenomen in de verbeelding. Tenslotte is de bestaande twee-onder-één-kap woning opgenomen op de verbeelding.



Concept verbeelding van de locatie geprojecteerd op een luchtfoto.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

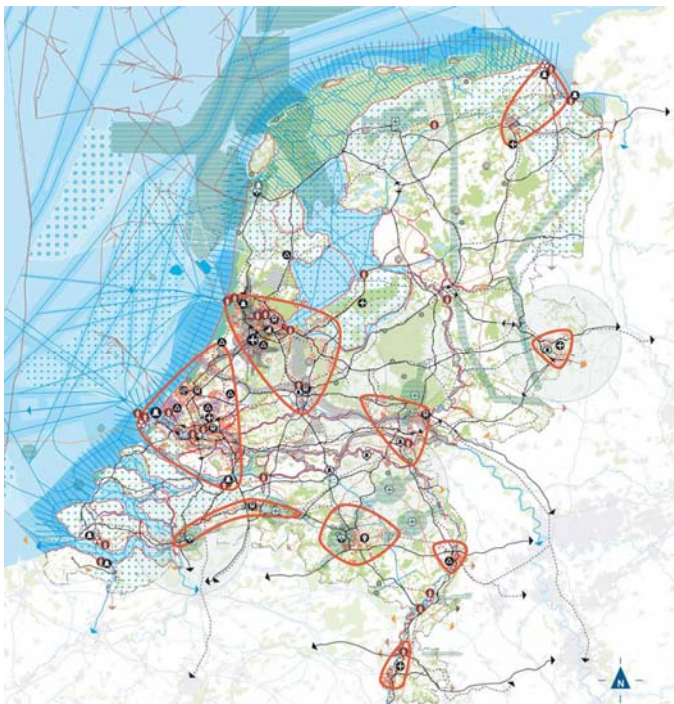
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte(SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden accenten geplaatst op het gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

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 belangen voor Nederland als geheel.

Het rijk richt zich op bereikbaarheidsvraagstukken van nationale betekenis zoals (spoor) wegen, (buis) leidingen en mainports als Schiphol en de (zee)havens. Voorts richt het Rijk zich op (water) veiligheidsprojecten.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Dat houdt in dat eerst gekeken moet worden of er vraag is naar een nieuwe ontwikkeling. Als dat het geval is dient eerst gekeken te worden of deze in bestaand stedelijk gebied past. Pas als dat niet het geval is komt uitbreiding in beeld onder voorwaarde van zorgvuldige inpassing en optimale bereikbaarheid.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken en geeft daarmee dwingende regels voor ruimtelijke ordening op provinciaal en lokaal niveau.

Planspecifiek

De SVIR richt zich op vraagstukken welke van invloed is op het nationaal functioneren. Het betreft hier onder andere het infrastructuurnetwerk van wegen, spoor, buisleidingen en water. Het voorliggend initiatief is op een dusdanig laag abstractieniveau dat dit geen invloed heeft op het nationaal belang. Het Barro geeft geen regels voor het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

De provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", met de ondertitel "Ontwikkelen met schaarse ruimte" is op 2 juli 2010 door provinciale staten vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De structuurvisie heeft twee kaarten waarop de ruimtelijke weergave van doelstellingen en ambities zijn aangegeven: de functiekaart en kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste 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. Locatie, omvang en begrenzing staan erop. Kortom, wat komt waar. De kaart stuurt in samenhang met de tekst. Daarbij gaat het zowel om ordening als ontwikkeling. De kwaliteitskaart stuurt op het 'waar en welke'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de functiekaart zijn de functies weergegeven. Op de kwaliteitskaart worden de kernkwaliteiten benoemd, vastgelegd en meegegeven bij toekomstige ontwikkelingen.

Om de provinciale belangen veilig te stellen of te ontwikkelen, zijn in deze uitvoeringsstrategie drie sporen te onderscheiden: ordenen, ontwikkelen en onderzoeken/ agenderen. Deze drie sporen zijn met elkaar verbonden. Ordenen vindt plaats door beleidskaders vooraf duidelijk te formuleren. Hiervoor gelden drie leidende principes, namelijk de lagenbenadering, de bebouwingscontouren en de SER-ladder. Deze principes zijn in regelgeving (verordening) vastgelegd.

Ontwikkelen vindt plaats wanneer de beleidsopgaven globaal in beeld zijn. De provincie maakt voor belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen bestuurlijke afspraken met de partners en in onderling overleg worden rollen en verantwoordelijkheden bepaald. Uitgangspunt is 'lokaal wat kan'.

In het laatste spoor, onderzoeken/agenderen, staat het gezamenlijk in beeld brengen centraal. Beschikbare kennis wordt gebruikt om de beleidsopgaven te formuleren en een strategie te bepalen.

Planspecifiek



Op de functiekaart is de locatie aangegeven als 'Stads- en dorpsgebied' en heeft de Langeraarsche Plassen de aanduiding 'water'. Op de kwaliteitskaart is de locatie aangeduid als 'Dorpskern'. Op de functiekaart heeft het gebied ook nog de aanduiding Provinciaal Landschap.

Ten aanzien van woningbouw is het provinciaal beleid gericht op de zorg voor een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus. Deze afstemming vindt plaats binnen het op te stellen bestemmingsplan voor de gehele gemeente. Het voorliggend plan voorziet in een woningaanbod dat gericht is op een hoge mate van duurzaamheid. Naast de ambitie om energieneutraal te bouwen en het hergebruik van het regenwater wordt er ingezet op een landschappelijke inpassing die ook een ecologische meerwaarden heeft. Hiermee wordt een woonmilieu toegevoegd die binnen de gemeente uniek is.

De ambities voor de Zuidvleugelgroenstructuur vertonen een grote veelzijdigheid. In deze groenstructuur worden vier gebiedscategorieën onderscheiden. Iedere gebiedscategorie heeft een eigen opgave. Het gebied is gewaardeerd als Provinciaal Landschap. Provinciale landschappen zijn regio-overschrijdende en begrensde landschappen in de stedelijke invloedssfeer en liggen tussen stedelijke agglomeraties. Ze hebben een unieke landschappelijke identiteit en ze zijn multifunctioneel van karakter (verbrede landbouw, recreatie, natuur, water, cultuurhistorie, dorpen). Doordat het gebied in bestaand stedelijk gebied ligt en het project voorziet in sloop van kassen en beduidend kleinere massa's terugbouwen is het effect op het landschap als positief aan te merken. Het herbestemmen van de schuur naast nr. 111 heeft geen invloed op het provinciale belang.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

De Provinciale Verordening Ruimte die op 2 juli 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld bevat regels omtrent de inrichting van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de provinciale verordening zijn met name zaken vastgelegd 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.

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door de op bij de verordening behorende aangegeven bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer.

Planspecifiek



De locatie ligt binnen de bebouwingscontour. Het project sluit aan op het beleid van het concentreren en hergebruik van bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

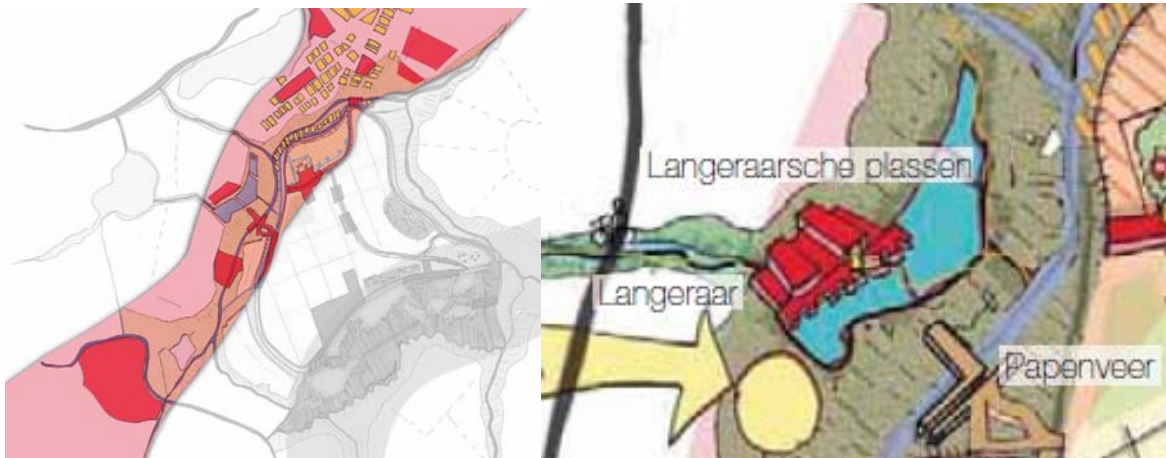
3.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 16 juli 2009 de structuurvisie met als titel 'Nieuwkoop 2040 gemeentelijke structuurvisie' vastgesteld'. In die structuurvisie is om de ruimtelijke ontwikkeling op een goede manier te sturen het Toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 opgenomen.

Dit toekomstbeeld schetst het Nieuwkoop dat de gemeenteraad graag willen bereiken, zodat de gemeente de komende jaren heldere keuzes kan maken en gericht kan investeren en de doelen samen met anderen kan waarmaken. Nieuwkoop is in 2040 een duurzame gemeente die op zijn eigen manier sterk bijdraagt aan een mooi en vitaal Groene Hart. Daarbij richt de gemeente zich op kansrijke thema's voor de toekomst: rust, groen en ruimte voor de stedeling, duurzaamheid en het uitbouwen van het netwerk van de Hollandse Plassen. De 13 kernen van de gemeente hebben elk hun eigen karakter, afhankelijk van hun omvang en ligging. De kernen zijn daartoe onderverdeeld in drie categorieën (ABC). Deze indeling is gebruikt om gewenste ontwikkelingen te schetsen richting 2040 en een kader te bieden om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. De ABC indeling is gebaseerd op een samenspel van verschillende gegevens zoals ligging in een van de drie deelgebieden, inwonertal, bestaande plannen voor de toekomst, huidig voorzieningenpeil, beleving en openbaar vervoer voorzieningen

Daarnaast is een verdeling gemaakt in drie deelgebieden. Voor elk deelgebied is de visie op hoofdlijnen verder toegelicht.

Planspecifiek



Deelgebied Dynamisch noordwesten

Langeraar aangemerkt als A kern

Het plangebied behoort tot het deelgebied 'Dynamische noordwesten'. Voor de woningbouw betekent dynamiek een beperkte groei van de A kernen Ter Aar, Nieuwveen en Langeraar. De visie gaat uit van het concentreren van de glastuinbouw. Het kleinschalige glas verspreid in de dorpen (zoals onderhavig plan) kan gesaneerd worden.

Het voorgestelde project sluit goed aan bij de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 3 maart 2011 de Woonvisie Nieuwkoop met als motto 'Woningbouw gericht op de behoefte; nu en in de toekomst' vastgesteld. De woonvisie bouwt voort op de structuurvisie en geeft een blik op het wonen tot 2020.

Tussen 2010 en 2020 neemt de eigen woningbehoefte toe met circa 570 woningen (bron: Provincie Zuid-Holland), gemiddeld ongeveer 57 woningen per jaar. Met het bouwen van dat aantal woningen wordt voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas, en wordt volgens de prognose van de provincie een lichte bevolkingsgroei gerealiseerd. Echter, er speelt een aantal factoren een rol. Zo zal een deel van de woningen altijd bewoond worden door mensen van buiten de gemeente. Er is dus sprake van een zeker verdringingseffect. Als wij rekening houden met ongeveer 20% mensen uit de regio (Ecorys, februari 2010), dan komen wij uit op een totale behoefte aan circa 70 extra woningen per jaar. In de nieuwbouwprogrammering worden ook nog 430 woningen opgenomen in het kader van de Structuurvisie: woningen die gebouwd mogen worden ten behoeve van het kunnen realiseren van de sanering van de glastuinbouw in de gemeente.

Op basis van de recente bijstelling van het woningbouwprogramma (Collegeprogramma 2011-2014) wordt voor het totale woningbouwprogramma van de gemeente Nieuwkoop uitgegaan van een netto toevoeging van 1.491 nieuwbouwwoningen in de periode tot 2020.

In de A-kernen Nieuwkoop, Langeraar en Nieuwveen dient ingezet te worden op aantrekkelijke, sterk geprofileerde woonmilieus met bovenlokale uitstraling (aansluiten bij credo Structuurvisie: mooi landelijk wonen, wonen aan het water).

In de woonvisie is een indicatief programma opgenomen:

- 25% sociale huur (geschikt voor starters en ouderen);
- 5% tot 160.000 (starters inkomen tot €35.000, doorstromers uit huur);
- 10% 160.000-210.000 (tweeverdienende starters, doorstromers uit huur);
- 10% 210.000-250.000 (idem, gezinnen, doorstromers uit koop en huur);
- 20% 250.000-350.000 (doorstromers uit huur en goedkopere koop);
- 30% > 350.000 (doorstromers uit koop, post-gezinsfase/medioren);
- Sporadisch middeldure en dure huurwoningen.
-

Planspecifiek

In de woonvisie wordt maar zeer beperkt ingegaan op particuliere initiatieven. Geconstateerd wordt dat de gemeente niet de enige is die woningen bouwt in de gemeente, maar dat ook wooncorporaties een deel voor hun rekening nemen alsmede diverse particuliere initiatieven.

De nieuwe invulling van het perceel past echter wel binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied maken deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Langeraar' (vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad Ter Aar d.d. 27 april 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 5 december 2000).

In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden', met de functieaanduiding glastuinbouw/kassen. De voorgestane woningbouwontwikkeling en de mengbestemming van de schuur past niet binnen de geldende bestemming, zodat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

Het vigerende bestemmingsplan wordt momenteel geactualiseerd, binnen deze actualiseringslag wordt de wijziging voor het voorliggend plan ook opgenomen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Om te kijken of het plangebied geschikt is om te verblijven is er een verkennend booronderzoek en een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond licht tot sterk verontreinigd en de ondergrond licht verontreinigd. Om exact te bepalen hoe sterk de verontreiniging is en waar de verontreiniging zich in het plangebied bevindt, is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek zal in deze paragraaf worden beschreven.

4.1.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Het plan voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf en het terugbouwen van maximaal 3 woningen en een functiewijziging van een voormalig agrarische schuur naar een kleinschalig bedrijf. Met deze ingrepen zal de verkeersaantrekkende werking gematigd veranderen en hiermee niet in betekende mate een bijdrage geven op het aspect lucht.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);

- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai vanaf de Langeraarseweg. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek is de voorkeursgrenswaarden van 48 dB bepaald. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden van 48 dB ter plaatse van de bouwvlakgrens niet wordt overschreden. Het onderzoek is te vinden in de bijlage. Hiermee is het plan ten aanzien van het aspect geluid uitvoerbaar.

4.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.
-

Planspecifiek

De kavels in de omgeving van het plangebied bestaan momenteel voornamelijk uit woonkavels. Er zijn enkele bedrijven gevestigd. Aan de oostzijde van het plangebied is een agrarisch teeltbedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' onder 'Tuinbouw-kassen' SBI-2008 code 011,012,013. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter. Omdat er aan de Langeraarseweg diverse bedrijven, voorzieningen en winkels zijn gevestigd is het plangebied te kenmerken als een gemengd gebied (het begrip gemengd gebied is toegelicht in publicatie Bedrijven en Milieuzonering) en is een afstandsstap kleiner te verantwoorden. Waar de indicatief aan te houden afstand voor het kassenbedrijf 30 meter is wordt dit via de stap 'terug' 10 meter. Deze afstandsstap

terug geldt voor geluid. Geluid is doorgaans de meest bepalende milieucategorie. De stap terug geldt niet voor het aspect geur en gevaar. Het bouwvlak voor de nieuwe woningen ligt op 18 meter vanaf dit bedrijf en valt daarmee buiten de aan te houden afstand van 10 meter.

Direct ten noorden van het plangebied (Langeraarseweg 101) staat een voormalig bedrijfsgebouw. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestopt en het gebouw is nu in gebruik als berging voor de aangrenzende woning. Hierdoor vormt dit bedrijf geen belemmering voor de beoogde realisatie van de drie woningen. Indien in de toekomst er een bedrijf wil vestigen dan dienen zij rekening te houden met de bestaande woningen. Aan weerszijden van het bedrijf staan woningen die dicht bij het bedrijfsgebouw dan de plek waar de nieuwe woning is beoogd. Binnen het op te stellen bestemmingsplan blijven bedrijfsactiviteiten mogelijk binnen de milieucategorie 1 en 2. Uit de bovenstaande beargumentatie blijkt dat de ontwikkeling geen directe hinder ondervindt van dit bedrijf en andersom.

Aan de overzijde van de Langeraarseweg wordt de kavel van nummer 152 bedrijfsmatig gebruikt als aannemersbedrijf (kleiner dan 1000 m²). Voor dergelijke bedrijven geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt verder dan 30 meter vanaf de bestemmingsgrens van dit bedrijf.

Schuin tegenover het plangebied (nummer 160) is een agrarisch bedrijf gevestigd 'De Vosseburch'. Dit perceel heeft naast een agrarische functie met name ook een recreatieve functie en herbergt onder andere een kaasboerderij, manege, hotel en zalenverhuur. Voor een dergelijk bedrijf geldt een maximale richtafstand van 50 meter. De locatie voor de nieuwe woningen ligt op een afstand van ruim 70 meter. Daarnaast staan er diverse woningen in de omgeving van het bedrijf dicht op het bedrijf, waar het bedrijf al rekening mee dient te houden. Hierdoor vormt de ontwikkeling geen belemmering voor het bedrijf en vice versa.

Tenslotte vormt het toevoegen van een functie ter plaatse van de schuur naast nummer 111 geen belemmeringen voor de omgeving. Binnen de beoogde bestemming gemengd zullen alleen 'bedrijven' worden toegestaan in de laagste milieucategorie. Het gaat hier onder andere om een kleinschalige kantoor, een praktijkruimte of een andere functie in de dienstverlening. De toekomstige functie zal met zijn activiteiten rekening moeten houden met de direct omwonenden.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering is het project uitvoerbaar.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd is een screenshot van die website.



Hieruit is op te maken dat in de buurt van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en of belangrijke transportroutes aanwezig en dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van het milieuaspect externe veiligheid.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. In deze paragraaf komen de relevante aspecten voor de waterhuishouding bij de planontwikkeling aan de orde.

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Waterbeheerplan 4 2010 - 2015

Op 9 december 2009 is het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015 (WBP4) vastgesteld in de Verenigde Vergadering. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk.

In het vorige waterbeheerplan ging veel aandacht uit naar planvorming. Het nieuwe WBP4 legt een sterker accent op uitvoering. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Rijnland staat in de periode 2010-2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem.

Het waterbeheer waarvoor Rijnland verantwoordelijk is, moet gestalte krijgen in een omgeving die in heel veel opzichten bijzonder dynamisch en bewegend is. Rijnland wil met WBP4 inspelen op deze snel veranderende omgeving, zodat het hoogheemraadschap zijn werk in de planperiode 2010-2015 goed kan blijven doen. Zo ziet Rijnland fysieke ontwikkelingen op zich afkomen zoals klimaatverandering, bodemdaling, toenemende verstedelijking en verzilting. Ook het maatschappelijk gebruik van gronden in de toekomst zal veranderen; met veranderingen in de landbouw als sprekend voorbeeld. Dit zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die een grote impact zullen hebben op de kerntaken van Rijnland.

De kerntaken richten zich op droge voeten en schoon water. Concreet betekent dit dat de waterkeringen tijdig aan de geldende norm voldoen, dat het watersysteem goed functioneert en dat de waterkwaliteit aan de eisen voldoet. Om de ambities te verwezenlijken is een omvangrijk en maatregelenpakket samengesteld.

Planspecifiek

Compensatie

In verband met de planvorming worden in het plangebied geen watergangen gedempt. Voor de compensatie van de toename van verharde oppervlakten in het gebied heeft Rijnland beleid vastgelegd dat 15% van de toename van verharding, als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Het perceel is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard en bebouwd. In de toekomstige situatie hebben de woningen een zeer grote tuin. Het areaal verhard oppervlak neemt zodoende af. Derhalve is geen compensatie noodzakelijk.

Waterkeringen en nieuwe watergangen

In de nabijheid van het plangebied zijn er geen waterkeringen waarmee rekening dient te worden gehouden. Het hoogheemraadschap heeft richtlijnen opgesteld waaraan nieuwe watergangen moeten voldoen. In dit plan zijn geen nieuwe watergangen beoogd.

Kunstwerken

Onder bepaalde voorwaarden worden (gedeeltelijke) overkluizingen toegestaan. De uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de realisatie van overkluizingen als aanlegsteigers e.d. is op grond van Rijnlands Keur een vergunning vereist. Het plan is nog niet dusdanig uitgewerkt dat het bekend is of er nieuwe kunstwerken worden aangelegd.

Rioolstelsel

Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt. Tevens dient de gemeente aan te geven of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het Basis RioleringsPlan en welke hoeveelheid afvalwater de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen. In het plan wordt uitgegaan van woningen met een duurzaam watersysteem. Ten aanzien van het omgaan met hemelwater betekent dit dat zoveel mogelijk water wordt hergebruikt. De hoeveelheid te lozen hemelwater is hierdoor minder dan reguliere woningen.

Procedure

In het kader van de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan Kern Nieuwkoop vindt vooroverleg plaats tussen het Hoogheemraadschap, en de gemeente Nieuwkoop. In dat overleg zal ook de onderhavige ontwikkeling worden meegenomen.

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Daarnaast is het van belang dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn in het plangebied.

Planspecifiek

Het plan voorziet in drie nieuwe woningen en het toevoegen van een kleinschalige functie aan de Langeraarweg 111. Met deze toevoeging neemt het aantal verkeersbewegingen op de Langeraarweg niet significant toe. De inrit naar de drie woningen komt tussen de woningen van 107 en 103 te liggen. Deze inrit wordt dusdanig geproportioneerd (min.5,5 meter) dat de woningen goed toegankelijk zijn voor hulpdiensten.

Het aantal parkeerplaatsen zal voldoen aan de gemeentelijke en/of landelijke parkeernormen. Op de verschillende percelen is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Onderstaand een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Het plangebied ligt in het nationale landschap Groene Hart. Aangezien het plan in het stedelijk gebied bevindt en het plan landschappelijk wordt ingepast wordt het landschap daarmee niet aangetast.

Soortenbescherming

Het plangebied is momenteel voor 90 procent bebouwd met bebouwing. De bebouwing bestaat voornamelijk uit kassen. In de kassen is geen beschermde flora en fauna aanwezig omdat de kassen zijn afgesloten en niet geschikt zijn als verblijfsgebied door de hoeveelheid licht. De kas bevat geen constructiedelen waar normaliter fauna zich nestelt. Het gedeelte van het terrein dat eventueel wel geschikt is voor flora en fauna blijft ongewijzigd in de nieuwe situatie. De planontwikkeling zal door het toevoegen van meer groen/natuur juist een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van diverse flora en fauna. Aanvullend onderzoek wordt daardoor niet nodig geacht.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is daarmee aangetoond.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

Cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten

De omgeving van Nieuwkoop wordt gekarakteriseerd door het typisch Hollands-Utrechts copeontginningslandschap.

Het plan is ten aanzien van de cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar doordat de cultuurhistorisch waardevolle elementen niet worden aangetast en het gebied een lage archeologische verwachting heeft.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw van de drie woningen en het in gebruik nemen van de schuur voor kleinschalig bedrijfsactiviteit komt voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Er is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over de verantwoordelijkheden en over de kosten van het plan. De initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële draagkracht voor het realiseren van het plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 5 Conclusie

Het initiatief voorziet in het saneren van het glastuinbouwcomplex, hiervoor in de plaats worden drie woningen gebouwd. Deze ingreep levert een aanzienlijke kwaliteitswinst op. Het aangezicht vanaf de Langeraar Plassen wordt verbeterd doordat de massa afneemt en de percelen worden ingeplant met begroeiing. De direct omwonenden krijgen meer zicht op de plas. Door een strook vrij te houden van bebouwing is het mogelijk om vanaf de Langeraarweg de plas te kunnen zien. De initiatiefnemers zetten in op een ruim opgezet, duurzaam en groen plan dat een voorbeeld kan zijn voor vergelijkbare projecten. Naast de nieuwbouw wordt in dit plan de ruimte geboden om de bestaande schuur te verbouwen tot een kleinschalige functie. Het gebouw sluit qua uitstraling en rooilijn al aan bij de omgeving. De functie die wordt toegestaan betreft een functie die past in een woonomgeving, zoals een praktijkruimte, dienstverlening of kantoor zonder baliefunctie. Met bovenstaande motivatie passen de ontwikkelingen goed binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur en draagt het project bij aan de leefbaarheid van Langeraar.

Het plan past binnen de gestelde beleidskaders van de provincie en de gemeente. Tenslotte is het plan haalbaar en uitvoerbaar ten aanzien van de verschillende uitvoerbaarheidsaspecten. Hiermee kan het plan vanuit de ruimtelijke overwegingen doorgang vinden.

Bijlagen bij toelichting

Bij dit document zijn de volgende bijlagen separaat te raadplegen:

- Bijlage 1** **Voorstel verbeelding bestemmingsplan**
- Bijlage 2** **Memo voorstel regeling bestemmingsplan**
- Bijlage 3** **Verkennd bodemonderzoek PM**
- Bijlage 4** **Akoestisch onderzoek**



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement