



holding
ruimte&milieu
asbest
grondlogistiek
civiele techniek
opleidingen
arbo&veiligheid
legionella
milieuprojecten
handhaving
bodem
waterbeheer
geluid&trillingen
caribbean

**Gemeente Nieuwkoop
bestemmingsplan
Ter Aar, Oostkanaalweg 49b**

projectnummer RM100028

Opdrachtgever: Volker Wessels
de heer H. Borsje
Podium 9
2826 PA Amersfoort

Versienummer: 3.0 – Vastgesteld

Datum: 28 juni 2012

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf:

bk ruimte&milieu
Zadelmakerstraat 150
Postbus 2111
1990 AC Velsbroek
T 088 321 25 20
F 088 321 25 29

Spuikade 3
Postbus 59136
3008 PC Rotterdam
T 088 321 25 10
F 088 321 25 19

info@bkruimteenmilieu.nl
www.bkruimteenmilieu.nl
Rabobanknr. 1153.85.584
K.v.K. nr. 34237628



Van toepassing op de vestigingen Velsbroek en Capelle aan den IJssel

COLOFON

BK Ruimte & Milieu bv, Adviseurs in omgevingsrecht

Postbus 2111, 1990 AC Velsbroek

Telefoon : 088 - 321 25 20

Telefax : 088 - 321 25 29

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van bk ruimte & milieu.

Inhoudsopgave

toelichting

	pagina
1 Inleiding	5
2 Het plangebied	6
3 Het plan	7
3.1 Stedenbouwkundig plan	7
3.2 Verkeer en parkeren	10
4 Vigerend bestemmingsplan	12
5 Planologisch beleidskader.....	13
5.1 Inleiding	13
5.2 Rijksbeleid	13
5.2.1 Nota Ruimte	13
5.2.2 Waterbeleid	13
5.2.3 Milieuwetgeving	14
5.2.4 Wet ruimtelijke ordening	14
5.3 Provinciaal beleid.....	14
5.3.1 Provinciale structuurvisie, Visie op Zuid-Holland	14
5.3.2 Woonvisie 2005-2014	16
5.3.3 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland.....	17
5.3.4 Wateraspecten.....	17
5.4 Regionaal beleid	17
5.4.1 Structuurvisie Holland Rijnland.....	17
5.4.2 Keur: Nota dempingen en verhard oppervlak.....	18
5.5 Gemeentelijk beleid.....	19
5.5.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040	19
5.5.2 Milieubeleid.....	20
5.5.3 Woonvisie.....	20
5.5.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP).....	20
5.5.5 Beleidsvisie externe veiligheid	21
6 Uitvoerbaarheid: Milieuaspecten	22
6.1 Besluit Milieueffectrapportage	22
6.2 Bedrijven- en milieuzonering.....	23
6.3 Geluid	24
6.4 Externe veiligheid.....	26
6.5 Bodem	30
6.6 Lucht	31
6.7 Ecologie.....	32
6.8 Water	35
6.9 Cultuurhistorie en archeologie	37
7 Economische uitvoerbaarheid.....	38
8 Juridische planbeschrijving.....	39
8.1 Algemeen.....	39
8.2 Systematiek	39
8.2.1 Inleidende regels	39
8.2.2 Bestemmingsregels	39
8.2.3 Algemene regels	41
8.2.4 Overgangs- en slotregels	42
8.3 Beschrijving per bestemming	42
8.3.1 Artikel 3 Groen	42
8.3.2 Artikel 4 Verkeer	42

8.3.3	Artikel 5 Water	42
8.3.4	Artikel 6 Wonen	42
8.4	Verbeelding	43
9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44
9.1	Communicatie	44
9.2	Inspraakresultaten	44
9.3	Artikel 3.1.1 Bro-overleg.....	44
9.4	Zienswijzen	45

Bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek
- 2 Oriënterend ecologisch onderzoek december 2011
- 3 Aanvullend waterspitsmuis onderzoek
- 4 Nota van Inspraak
- 5 Vooroverleg reacties (B.r.o. 3.1.1)
- 6 Nota van zienswijzen

1 Inleiding

Aanleiding

Volker Wessels heeft het voornemen om in Ter Aar, ter hoogte van Oostkanaalweg 49b een woningbouwplan te ontwikkelen waarbij 35 vrijstaande woningen, 7 rijwoningen en 74 garageboxen worden ontwikkeld. Om het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren, is een herziening van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten de toelichting, regels en verbeelding. De toelichting is het enige onderdeel van het bestemmingsplan dat niet juridisch bindend is. In de toelichting worden de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project inzichtelijk gemaakt. Achtereenvolgens komen de volgende onderdelen aan bod. In hoofdstuk 2 en 3 wordt het plangebied toegelicht, evenals het voorgenomen initiatief. Hoofdstuk 4 besteedt aandacht aan het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt het geldende en toekomstige beleid besproken. In hoofdstuk 6 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid getoetst. Hoofdstuk 7 geeft aan hoe het plan economisch uitgevoerd wordt. Hoofdstuk 8 geeft inzicht in de verschillende bestemmingen en de keuze daartoe. In hoofdstuk 9 worden de resultaten van vooroverleg en de planologische procedure vermeld.

Crisis- en Herstelwet

Aangezien het bestemmingsplan het planologisch mogelijk maakt om meer dan 20 woningen in een aangesloten gebied te ontwikkelen, is op het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent onder andere dat belanghebbenden in het beroepschrift dienen aan te geven welke beroepsgronden zij aanvoeren tegen het besluit. Ingevolge artikel 1.6a van de wet kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd.

2 Het plangebied

Het plangebied aan de Oostkanaalweg in Ter Aar (hierna: het plangebied) ligt in de provincie Zuid-Holland. Het plangebied, met een omvang van ongeveer 4 hectare, is kadastraal bekend als sectie B nummers 3835, 3836, 3193, 4415, 4417 en 3082. In figuur 1 is de globale ligging van het projectgebied in het rood weergegeven.

figuur 1: kaart met indicatie van het plangebied (bron: google maps)



Het plangebied ligt aan de rand van de bestaande woonbebouwing van de kern Ter Aar en bestaat uit een voormalig kassengebied. De kassenbebouwing is inmiddels gesloopt. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich nog kassen van een tuinbouwbedrijf in werking. Aan de westkant wordt het plangebied afgegrensd door de provinciale weg N460 (Oostkanaalweg). Het gebied vormt een overgang van woongebied naar kassengebied.

3 Het plan

3.1 Stedenbouwkundig plan

Bestaande omgeving

De locatie wordt omsloten door achtertuinen en omliggende kassen. Ten zuiden van de projectlocatie bevindt zich open polderlandschap met hier en daar kassenbebouwing. De projectlocatie zelf is niet meer in gebruik als kassengebied. Er bevinden zich nog enige vervallen in onbruik geraakte kassen.

De locatie grenst aan de westzijde aan de Oostkanaalweg tussen de huisnummers 49A en 49B. Kavel B-3836 (Oostkanaalweg 49B) is tevens aangekocht en zal met handhaving van de bestaande woning in het plan worden meeontwikkeld. Aan de oostzijde is door de positie van kavel B-3465 (eigendom hoogheemraadschap) geen aanhaking mogelijk via de Pieter van Schravendijkstraat.

Aan de noordzijde zal een ontsluiting worden gerealiseerd aan de Prinses Marijkestraat ter plaatse van het parkeerterrein. De aanwezige speeltuin zal gehandhaafd blijven.

Herontwikkeling

Voor de herontwikkeling van de locatie is uitgegaan van het omsloten karakter van het gebied. Door de geringe begrenzing met het bestaande openbaar gebied is vanzelfsprekend een op zichzelf staand wijkje ontstaan met een eigen besloten karakter. Bezoekers zijn hier duidelijk te gast in een hof met een intieme sfeer.

De entree van het hof wordt niet alleen gevormd door de beperkte aansluiting met de Oostkanaalweg. De ontsluiting wordt aan beide kanten omringd door een groenstrook die wordt doorgezet in het openbaar groen van het erachter gelegen wijkje.

Eigen sfeer

De benadering van het hof is door een corridor van bomen en groen. Dit karakter wordt doorgezet in het ovaalvormige stratenpatroon. Een doodlopend paadje eindigt op een pleintje en heeft een geheel eigen sfeer.

Daar waar uitzicht op het open polderlandschap mogelijk is, opent het hof zich naar de omgeving. De achtertuinen van de woningen aan de Jonkheer K.W.L. de Muraltstraat worden afgeschermd door zeven rijwoningen. Deze woningen worden ontsloten via de Prinses Marijkestraat. De bergingen worden gesitueerd aan de achterzijde van deze woningen, aan de waterkant. Deze zijn bereikbaar via een achterpad die langs de waterkant loopt. Door het realiseren van een achterpad en het plaatsen van de bergingen aan de achterzijde, wordt een buffer gecreëerd naar de achtertuinen van de woningen aan de Jonkheer K.W.L. de Muraltstraat. Voor deze woningen is aan een speelveldje, eventueel gecombineerd met een trapveld of avonturenspeelveld gedacht.

Parkeren vindt hier plaats op een parkeerterrein naast de woningen. Van hieruit is een wandelpad gedacht, dat aansluit op het ovaal. Het wandelpad aan de noordzijde van het speelveld kan tevens dienst doen als calamiteitenroute. Op deze wijze is er een nieuwe wandelroute gecreëerd vanuit de bestaande wijk naar de Oostkanaalweg.

Wonen in het groen

Het straatprofiel van het hof versterkt de sfeer van wonen in het groen. Trottoirs worden vermeden. Voetpaden worden verhard door middel van stoptegels met daartussen groen. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Deze is verhard met kunststof of metalen matten, waardoorheen het gras kan groeien. De straat zelf heeft een breedtemaat van 4,5 meter inclusief aan beide zijden een molgoot in contrasterende kleur. Ondanks dat het gehele plan als een 30 km/uur-zone zal worden ingericht, zijn door het smalle straatprofiel beperkt verkeersremmers noodzakelijk.

Tussen voetpad en de hagen van de privétuinen wordt een overgangsgebied gecreëerd door middel van een doorgaande groenstrook met gras en bomen. Overal wordt de overgang tussen privétuinen en openbaar gebied vormgegeven door middel van in het plan meegenomen hagen als erfafscheidingen. Hoog, door middel van volwassen liguster 'meeneemhagen', daar waar privacy gewenst is. Laag door middel van haagbeuken, daar waar uitzicht op openbaar gebied gewenst is.

Traditionele architectuur

Voor de architectuur van de woningen wordt gedacht aan een passend ensemble van verschillende stijlen. De toekomstige bewoners zullen een keuze hebben uit een aantal architectuurstijlen. Tevens zullen zij de vrijheid hebben om uit een keur aan uitbreidingen en opties de ideale woning samen te stellen. De ontwerpen zullen passen bij de sfeer van wonen in het groen. Veel aandacht gaat hierbij uit naar een zorgvuldige detaillering en het materiaalgebruik.

figuur 2a: voorbeeld mogelijke aanzichten nieuwbouwproject Oostkanaalweg (Bron: Schippers Architecten)



Garageboxen

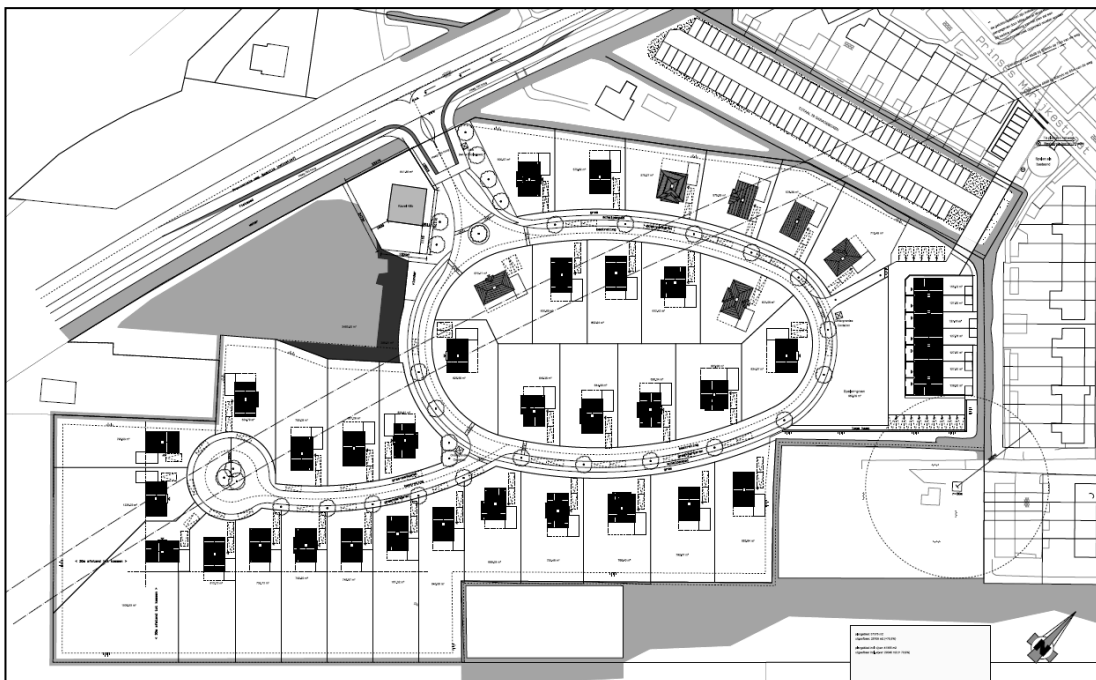
Ten behoeve van stalling van motorvoertuigen en niet-bedrijfsmatige opslag van andere goederen zullen ten noorden van het woningbouwproject garageboxen worden ontwikkeld. Deze garageboxen zullen op de kavel komen te liggen waar op dit moment de (vervallen) kassen nog aanwezig zijn. De garageboxen zullen tussen de bestaande woningen aan de Prinses Marijkestraat en de woningen van het nieuwbouwplan komen te liggen. Hiermee wordt een buffer gecreëerd tussen de bestaande en nieuwbouwwoningen. Privacy wordt gewaarborgd door de garageboxen aan twee kanten van de kavel te situeren en via een binnenterrein te ontsluiten. Op deze manier is er geen direct zicht vanaf de kavel van de garageboxen op de achtertuinen van de bestaande en nieuwbouwwoningen.

De garageboxen worden aan beide buitenzijden bekleed met groene klimplanten (bijvoorbeeld klimop). Hierdoor krijgt het complex een groene uitstraling naar de bestaande en nieuwe woningen. Het complex wordt afgesloten door middel van een hekwerk en is daardoor niet openbaar toegankelijk.

figuur 2b: vogelvluchtimpresie garageboxen (bron: Monviso vastgoed)



figuur 2c: mogelijke verkaveling nieuwbouwproject (Bron: Schippers Architecten)



3.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het woongebied zal ontsloten worden op de Oostkanaalweg. Hiervoor zal de bestaande ontsluiting ter hoogte van Oostkanaalweg 49b verplaatst worden naar de noordkant. De ontsluiting wordt op een dusdanige manier ontworpen dat het verkeer van en naar de nieuw te bouwen woningen op een veilige en snelle manier in en uit kunnen voegen. Hiervoor is overleg gepleegd met de wegbeheerder, te weten de provincie Zuid-Holland. Op basis van de randvoorwaarden van de provincie en in overleg met de Dienst Beheer Infrastructuur van de provincie is een veilige ontsluiting ontworpen, waarbij een linksafvak wordt aangelegd en het fietspad wordt uitgebogen. Daarnaast zijn andere maatregelen in het kader van de verkeersveiligheid besproken, zoals het verplaatsen van de komgrens, zodat de maximumsnelheid van 80 km/uur verlaagd wordt naar 50 km/uur. De procedure hiervoor is inmiddels opgestart.

Binnen het plangebied zal een ringstructuur de woningen ontsluiten en wordt het openbaar gebied ingericht als woonerf.

Verkeersaantrekkende werking

Om de verkeersaantrekkende werking van het project te bepalen, is gebruikgemaakt van de Rekentool van CROW. Deze rekentool laat zien dat bij de realisatie van 35 vrijstaande woningen met garage en 7 rijwoningen in totaal gemiddeld 345 vervoersbewegingen per etmaal te verwachten zijn. Deze vervoersbewegingen zullen voornamelijk ontsloten worden op de Oostkanaalweg. De Oostkanaalweg is een provinciale weg die een verkeersintensiteit heeft van ruim 10.000 vervoersbewegingen per etmaal (bron: Milieudienst West-Holland). De weg is dusdanig ingericht dat zij 345 extra vervoersbewegingen op kan vangen zonder dat de wegenstructuur ontwricht wordt.

Voor de 74 garageboxen geldt een andere verkeersaantrekkende werking. Op basis van ervaringsgegevens kan gesteld worden dat een garagebox gemiddeld één à twee keer per week bezocht wordt. Een recent verkeersonderzoek van onafhankelijk adviesbureau X Stream Traffic Consultancy¹ in de gemeente Lisse heeft aangetoond dat er 0,4 ritten per box per dag zijn, wat hier zou resulteren in zo'n 30 vervoersbewegingen per dag. Echter, wij zullen in deze beschouwing uitgaan van een worstcasescenario, waarbij een garagebox elke dag bezocht wordt, zodat er gemiddeld per etmaal 2 vervoersbewegingen per garagebox bij zullen komen. Dit resulteert in 148 extra vervoersbewegingen per etmaal. De verkeersaantrekkende werking voor een woning is 7 motorvoertuigen (CROW publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden) per etmaal. Voor 7 woningen zijn dit circa 50 vervoersbewegingen. Dit betekent dat het aantal motorvoertuigbewegingen in de Prinses Marijkestraat en Prinses Irenestraat per etmaal met circa 200 toeneemt.

Goudappel Coffeng heeft in 2008 een theoretische verkeersberekening gemaakt van de verkeersintensiteiten op het wegennet van de gemeente Nieuwkoop. Uit deze theoretische verkeersberekening blijkt dat er maximaal 500-600 motorvoertuigenbewegingen zijn op de drukste weg (Jhr. K.W.L. de Muraltstraat) van de wijk Ter Aar oost. Op de andere wegen binnen deze wijk zijn de intensiteiten lager (waaronder de Prinses Marijkestraat en Prinses Irenestraat).

¹ X Stream Traffic Consultancy, Verkeersregistratie Intensiteitsmeting Garageboxen Lisse, 15 september 2011

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010, worden de Prinses Marijkestraat en Prinses Irenestraat gecategoriseerd als erftoegangswegen type B. Op deze wegen geldt een maximale snelheid van 30 km per uur. Op basis van landelijke richtlijnen van het CROW en vanuit het oogpunt van leefbaarheid en veiligheid, zijn op deze twee straten 6.000 voertuigen per etmaal acceptabel. Omdat de straten vrij smal zijn, wordt in deze berekeningen uitgegaan van een woonerf. Bij woonerven is maximaal 1.000-2.400 motorvoertuigen per etmaal acceptabel.

Ondanks de toename van ongeveer 200 motorvoertuigen per etmaal, blijven de intensiteiten onder de maximale intensiteiten die bij een woonerf wenselijk zijn. Hiermee leidt de toename niet tot onveilige situaties en wordt de bestaande infrastructuur niet ontwricht.

Parkeren

Parkeren zal deels op eigen terrein plaatsvinden en deels in het openbaar gebied. In totaal zullen 92 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, op zowel eigen als openbaar terrein. Op basis van de door de gemeente vastgestelde parkeernota (Notitie Gemeentelijk parkeerbeleid, gewijzigd vastgesteld door de raad op 4 november 2008), zal in ieder geval een norm van 2,1 parkeerplaats per vrijstaande woning en 1,55 parkeerplaats per rijwoning aangehouden moeten worden. In voorliggend plan wordt voor het totaal aantal woningen een ruime norm van 2,2 parkeerplaats per woning gehanteerd, zodat ruim wordt voldaan aan de parkeereisen vanuit de gemeente. In figuur 3 is de parkeerbalans af te lezen voor het hele plangebied. Op basis van de gemeentelijke norm zou $74 (35 \times 2,1) + 11 (7 \times 1,55) = 85$ parkeerplaatsen voldoende zijn. In totaal worden er 92 parkeerplaatsen gerealiseerd.

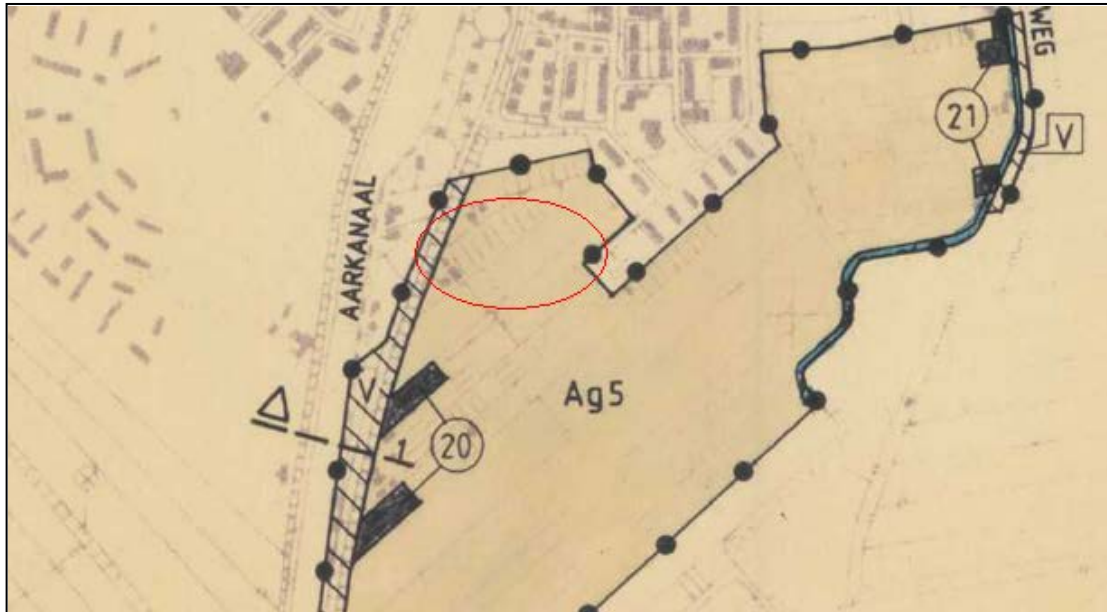
figuur 3: parkeerbalans projectgebied (Bron: Schippers Architecten)

Parkeren:	
7 rijwoningen:	14,0 parkeerplaatsen openbaar
35 vrijstaande woningen:	46,4 parkeerplaatsen op eigen terrein
	32,0 parkeerplaatsen openbaar
<hr/>	
42 woningen:	92,4 parkeerplaatsen gerealiseerd
parkeernorm:	2,20 pp/w (uitgangspunt 1,82pp/w)

4 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden van voorliggend plan geldt op dit moment het bestemmingsplan "glastuinbouwgebieden", vastgesteld door de gemeenteraad van Ter Aar op 2 juli 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 16 februari 1993. De gronden hebben hier de bestemming "Agrarische doeleinden" en de subbestemming "glastuinbouwbedrijven ag". Het realiseren van woningen is in strijd met de vigerende bestemming "Agrarische doeleinden".

figuur 4: uitsnede vigerend bestemmingsplan



5 Planologisch beleidskader

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsstukken voor het grondgebied van de gemeente Nieuwkoop behandeld. Achtereenvolgens gaat dit hoofdstuk in op het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en het gemeentelijke beleid.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Nota Ruimte

Van toepassing is onder meer de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Echter er wordt meer ruimte gegeven aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. In de Nota Ruimte krijgt het Groene Hart, waar de gemeente Nieuwkoop deel van uitmaakt, bijzondere aandacht. Het Groene Hart heeft unieke landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Maar ook andere (economische) functies vragen om ontwikkelingsruimte. Uitgangspunt voor het Groene Hart is de uitwerking van een kwaliteitszoning. In de kwaliteitszoning komen diverse deelgebieden samen; soms gericht op groene ontwikkeling met beperkingen voor bouwactiviteiten, soms gericht op kwaliteitsverbeteringen aanbod van ontwikkelruimte.

In voorliggend plan wordt een bestaand kassengebied getransformeerd tot woongebied binnen de stedelijke contour van de kern Ter Aar. De specifieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het Groene Hart worden niet aangetast.

5.2.2 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zo veel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding):

- motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem,
- onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging.

5.2.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De wet luchtkwaliteitseisen, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, et cetera kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaatsvinden (zie ook hoofdstuk 6).

5.2.4 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onderdeel van de Wro is de Grondexploitatiewet. De Wro biedt nieuwe instrumenten en mogelijkheden om het gemeentelijk beleid te realiseren, waaronder het 'Exploitatieplan' en de 'Structuurvisie'. Een ander belangrijk aspect in de Wro is de digitale uitwisseling van ruimtelijke plannen die in het Besluit ruimtelijke ordening wordt vastgelegd. De Standaard Vergelijkbare Bestemingsplannen 2008 (SVBP2008) speelt hierbij nadrukkelijk een rol.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Provinciale structuurvisie, Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 stelde Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie, Visie op Zuid-Holland (PSV) vast evenals de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. In de 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. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in een of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

Inhoud structuurvisie

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen die geordend zijn volgens vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdopgaven:

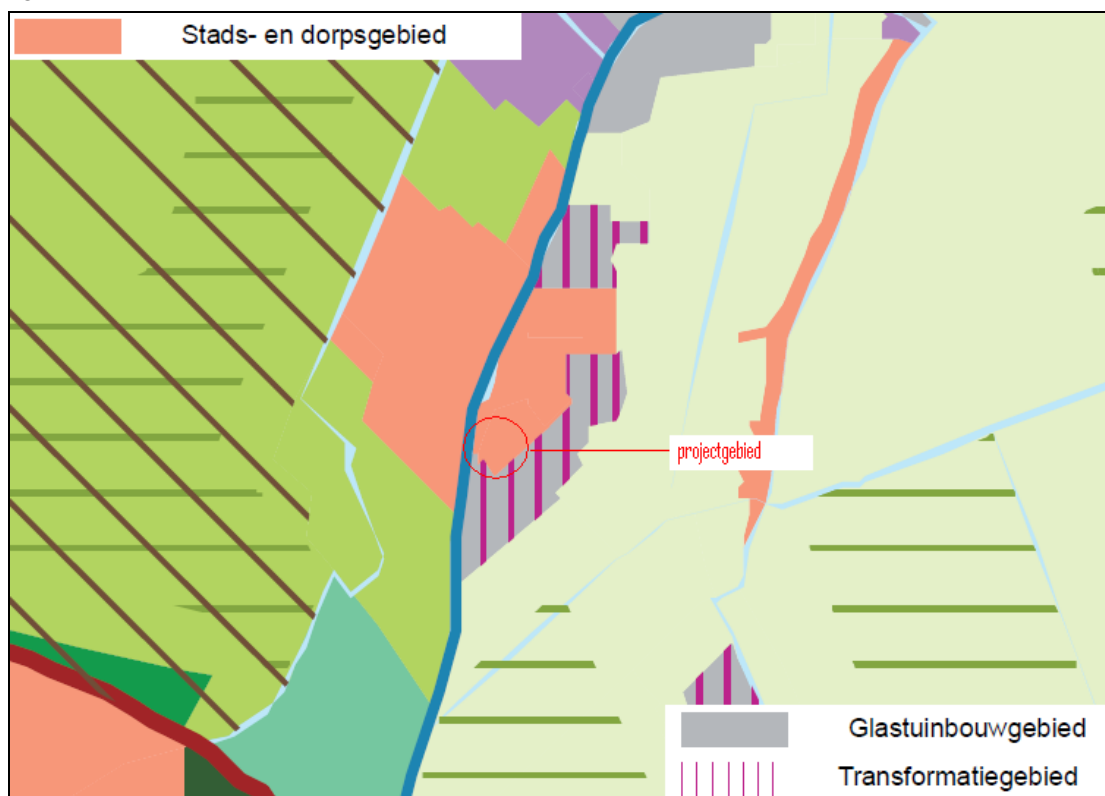
- "aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel";
- "duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie";
- "divers en samenhangend stedelijk netwerk";
- "vitaal, divers en aantrekkelijk landschap";
- "stad en land verbonden".

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten (een functiekaart en een kwaliteitskaart), 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. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet'.

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. In de functiekaart staat het plangebied aangegeven als stads- en dorpsgebied.

figuur 5: uitsnede Functiekaart provinciale structuurvisie



Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de 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, vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid, zoals de structuurvisie. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Bebouwingscontouren

Een van de uitgangspunten van de provincie is om zoveel mogelijk verstedelijking binnen bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiervoor zijn bebouwingscontouren opgenomen van bestaand bebouwd gebied. Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken.

Onder voorwaarden is uitzondering hierop mogelijk voor de ruimte voor ruimteregeling, nieuwe landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, noodzakelijke bebouwing, bebouwing op het strand, kleinschalige bebouwing voor recreatie, recreatiewoningen en glastuinbouwgebieden.

De voorliggende ontwikkeling ligt binnen de bebouwingscontouren van de verordening (zie figuur 6). Hier is het bebouwd gebied kleurloos aangegeven en heeft het gebied dat buiten de bebouwingscontour ligt een gele kleur. Er is derhalve al geanticipeerd op deze ontwikkeling in de Verordening Ruimte. Het voorliggende project is in overeenstemming met de verordening.

figuur 6: uitsnede Bebouwingscontourenkaart van de Verordening Ruimte



5.3.2 Woonvisie 2005-2014

In januari 2005 heeft de provincie de Woonvisie 2005-2014 (Samenhang en samenspel) vastgesteld. In deze Woonvisie is het uitgangspunt, dat in 2015 iedereen woont in een passende woning. De provincie geeft de volgende kwalitatieve accenten.

- Het is de ambitie 50% van de nieuwe behoefte aan woningen door middel van verdichting of inbreiding te realiseren. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd. Het streven is om het bestaande percentage van circa 30% sociale woningbouw over de gehele woningproductie te realiseren, omdat de provincie de bestaande omvang van de sociale voorraad wil waarborgen zolang de sociale woningmarkt op slot zit.

- De belangrijkste prioriteit ligt de komende jaren op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Jaarlijks zullen circa 6.000 zogenaamde nulredenwoningen gerealiseerd moeten worden. Vooral in het landelijke gebied zijn veel nulredenwoningen nodig. Bovendien zullen woonzorgconcepten bij de verschillende regio's toepassing moeten vinden. Deze versterkte aandacht voor senioren kan woningen voor starters en doorstromers vrijmaken.
- Stedelijke woonmilieus dienen meer gedifferentieerd te worden. Bij sloop van sociale woningvoorraad kan in de buurt meer gebouwd worden voor midden en hogere inkomensgroepen.

Met voorliggende ontwikkeling wordt een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu door middel van verdichting binnen de bebouwingscontour ontwikkeld.

5.3.3 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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. In de regio Rijnstreek wordt grote waarde gehecht aan de herkenbaarheid van structuurbepalende waterlopen, molengangen, lintbebouwingen, polderdijken, zichtrelaties, historische verkaveling en hun onderlinge samenhang. Daarnaast zijn diverse bouwkundige objecten (rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten) opgenomen. Uitgangspunten voor de regio zijn handhaving van de openheid, behoud van karakteristieke lintbebouwing, inpassing van historische infrastructuur en verkaveling en tot slot de afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen op archeologische waarden.

Vanuit historisch perspectief is het bebouwingslint van Aardam van betekenis. Het plangebied maakt daarbij deel uit van een gebied met een lage kans op archeologische sporen, zoals bedoeld in de provinciale 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur'.

5.3.4 Wateraspecten

De provinciale nota Bruisend Water (april 2001) gaat in op de wijze waarop en hoe in de provincie Zuid-Holland omgegaan moet worden met waterbeheer. Het beleidsprogramma is onder andere gericht op een betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ordening. Hoofdt thema's van beleid zijn: stimuleren van planvorming en maatregelen voor duurzaam waterbeheer en een verbetering van de communicatie tussen de ruimtelijke ordening en het watermanagement. Daarbij is water niet alleen een beperkende factor, er zijn juist ook kansen om door meer open water een aantrekkelijke leefomgeving en attractieve woonmilieus te realiseren.

In voorliggend plan wordt extra water gecreëerd en is in het kader van de watertoets advies gevraagd aan de waterbeheerder.

5.4 Regionaal beleid

5.4.1 Structuurvisie Holland Rijnland

Op 24 juni 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) door Holland Rijnland vastgesteld. De RSV verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020 met een doorkijk naar 2030. In april 2010 hebben de Gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude zich aangesloten bij Holland Rijnland. De RSV wordt hierop aangepast. De eerste partiële herziening zal naar verwachting in maart 2012 worden vastgesteld.

De deelnemende gemeenten werken samen aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio zijn daarbij het streven.

In de RSV zijn een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: Bollenstreek, kustzone, stedelijk gebied en Veenweide en Plassen. Binnen de Regionale structuurvisie wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe dit zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving.

Hiervoor worden zeven kerndoelen nagestreefd: Holland Rijnland is een top-woonregio, Leiden vervult een regionale centrumfunctie, concentratie stedelijke ontwikkeling, "Groenblauwe kwaliteit" staat centraal, Het Groene Hart, De Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open, twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport, verbetering van de regionale bereikbaarheid.

5.4.2 Keur: Nota dempingen en verhard oppervlak

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een notitie opgesteld waaraan plannen kunnen worden getoetst, met als doel een duurzaam watersysteem. Deze nota (geldend vanaf 1 september 2006) kent de volgende relevante uitgangspunten voor de inrichting van nieuw stedelijk gebied.

- Waterberging: Het waterschap conformeert zich aan de richtlijn om ten minste 15% open waterberging te realiseren, zoals gesteld in de Nota Planbeoordeling (2005) van Provincie Zuid-Holland. De werkelijk benodigde open waterberging wordt bij de uitwerking van de (nieuwe) bouwlocaties in detail uitgewerkt, mits hierover overleg met de waterbeheerder is gevoerd en de juiste parameters aangeleverd zijn. De afvoercapaciteit wordt hierbij niet gewijzigd en de waterberging dient tenminste 15% te bedragen van de toename oppervlakteverharding ten opzichte van de huidige situatie.
- Bij de inrichting van watergangen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aan duikers of andere kunstwerken. Vanuit het belang van de waterkwaliteit moeten doodlopende watergangen worden vermeden.
- Voor nieuwbouwgebieden moet een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder of gelijk aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van schoon verhard oppervlak voor een vertraging van de waterafvoer/voorraadbeheer; minimaliseren van de vuiluitworp en een vermindering van de afvoer van schoon water naar de AWZI.
- In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken in principe niet structureel verlaagd (grondwaterneutraal bouwen) of verhoogd.
- Bij de inrichting van watergangen wordt gebruikgemaakt van onderhoudsarme beschoeiing. Een natuurvriendelijke oeverinrichting wordt gestimuleerd, gericht op de algemene kwaliteit van het watersysteem.
- Gezien de hoge grondwaterstanden die in bijna heel Rijnland voorkomen, moet met de infiltratie van regenwater in Rijnland voorzichtig worden omgegaan. Om grondwateroverlast te voorkomen, is gedegen onderzoek noodzakelijk voordat aan infiltratie kan worden gedacht.

Keur

Op gronden met de bestemming 'water' is de keur van het waterschap van toepassing. In deze keur staat onder andere dat voor alle werken op deze gronden en voor een strook langs deze gronden te allen tijde een ontheffing bij het waterschap dient te worden aangevraagd. Het waterschap zal daarbij een goede wateraanvoer en -afvoer en de mogelijkheid tot het uitvoeren van onderhoud aan de watergang willen hebben. De strook heeft aan weerszijden

van de hoofdwatergang de afmeting van 5 meter en aan weerszijden van de overige watergangen de afmeting van 2 meter.

5.5 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijke beleid is naast het bestemmingsplan de 'Woonvisie' als onderdeel van de nog op te stellen structuurvisie voor de gemeente Nieuwkoop van belang. Aan de basis van de 'woonvisie' staan verschillende nota's en notities, zoals de notitie 'Bouwstenen voor de woonvisie', die samen het woonbeleid binnen de gemeente Nieuwkoop vormen.

5.5.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

De structuurvisie kenschetst een gemeente, bestaande uit dertien kernen met pit. De basis van het woningbouwbeleid is het streven naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling van rond de 27.000 inwoners. De kernen huisvesten gemeenschappen met een eigen identiteit. Er is onderscheid tussen deelgebieden en grotere en kleinere kernen met hun eigen voorzieningenniveau. Het noordwesten is dynamisch, zodat daar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Maar iedere kern moet wel een zodanige bevolkingssamenstelling hebben, dat het voorzieningenniveau, dat bij die kern hoort, in stand kan blijven. Want daarmee wordt ook de leefbaarheid in stand gehouden. Gekoppeld aan de karakteristiek van de kernen zal de groei voornamelijk bij de grotere kernen plaatsvinden, waar nog de meeste ruimte binnen de contouren resteert.

De structuurvisie geeft de volgende speerpunten voor de woningbouw:

- bouwen voor de eigen behoefte, gericht op starters en ouderen met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- realiseren van 40 ha woningbouw tot 2020;
- gebruikmaken van verevening voor ontwikkeling elders.

Per jaar zal ingezet moeten worden op een productie van ongeveer 75 woningen in de drie grotere kernen. Hierbij wordt tevens gerekend op een vervanging van 5 woningen. In de kleinere kernen vindt ook uitbreiding plaats, maar hier zal ook sprake zijn van vervanging. Herstructurering door middel van gerichte ingrepen kan de doorstroming in de kernen op gang brengen. De woningbouwopgave volgens het goedgekeurde woningbouwprogramma bedraagt 1.347 woningen, wanneer sloop niet wordt meegerekend. Om sloop te compenseren moeten 1.515 woningen worden gebouwd.

Sleutelprojecten vanuit Structuurvisie Nieuwkoop 2040

1. Transformatie Noordse Buurt naar natuur
2. Ontwikkeling duurzaam glastuinbouwgebied Nieuw Amstel Oost
 - 430 extra woningen
 - Hazeweg II, Nieuwveen, 100 woningen
 - Land van Koppen, Noorden, circa 75 woningen
 - Buytewech Noord, Nieuwkoop, circa 75 woningen
 - Ter Aar West, Ter Aar, circa 36 woningen
 - Ter Aar Zuid-Oost, Ter Aar, circa 50 woningen
 - Langeraar Noord-West, Langeraar, circa 94 woningen

Het realiseren van een aantal woningbouwplannen aan enkele bestaande vitale dorpskernen is nodig om de bovenstaande transformatie deels te financieren en om deze dorpskernen levendig te houden. Met vitale dorpen worden dorpen bedoeld die voldoende draagvlak hebben op het gebied van voorzieningen zoals scholen, winkels en zorg. Voorliggend project betreft het sleutelproject Ter Aar Zuid-Oost vanuit de Structuurvisie Nieuwkoop 2040.

figuur 7: uitsnede Structuurvisie Nieuwkoop 2040: sleutelproject



5.5.2 Milieubeleid

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in het Milieubeleidsplan en de Milieuagenda. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden)bouw, als ook voor het klimaat en energiebesparing, gebaseerd op het werkprogramma Schoon en Zuinig van het Kabinet. De werkingsduur van het Milieubeleidsplan loopt in 2011 af en wordt vervangen door een Duurzaamheidsagenda.

5.5.3 Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 3 maart 2011 de Woonvisie Nieuwkoop vastgesteld. De woonvisie bouwt voort op de structuurvisie. De woonvisie geeft een blik op het wonen tot 2020. In de woonvisie zijn verschillende ambities van de gemeente Nieuwkoop vormgegeven. Deze verschillende ambities zijn:

- Voldoende woningen bouwen voor eigen behoefte.
- Extra woningen realiseren ten behoeve van sanering glastuinbouw.
- Bouwen met kwaliteit van woning en omgeving.
- Werken aan vitale dorpen.
- Toevoegen van aantrekkelijke, nieuwe woonmilieus.
- Ruimte binnen kaders: participatie partners en bewoners.

Met voorliggend plan wordt een kwalitatief hoog woonmilieu gecreëerd voor zowel de eigen behoefte als de behoefte uit de regio. Het plan past binnen de ambities zoals in de woonvisie worden aangegeven.

5.5.4 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.
- Voorliggende locatie ligt niet langs een wegenstructuur die als knelpunt gesignaleerd wordt.

5.5.5 Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeenteraad heeft op 31 mei 2011 de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Externe veiligheid gaat over het beperken van risico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Gemeente Nieuwkoop stelt de veiligheid van haar inwoners en bedrijven voorop en denkt daarom na hoe de risico's zo klein mogelijk gehouden kunnen worden. Doel is verder om de kans op incidenten te beperken en het ontstaan van nieuwe conflicterende situaties te voorkomen.

In de beleidsvisie externe veiligheid staat hoe Nieuwkoop omgaat met externe veiligheid en is aangegeven welke plannen de gemeente heeft om de veiligheid te borgen en verder te verbeteren.

De beleidsvisie externe veiligheid dient als toetsingskader voor vergunningen en ruimtelijke plannen. Ten behoeve van voorliggend plan is het aspect externe veiligheid uitgebreid getoetst. De resultaten zijn te vinden in paragraaf 6.4.

6 Uitvoerbaarheid: Milieuaspecten

6.1 Besluit Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Onderzoek

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een aantal kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten. Het gaat in totaal om het toevoegen van maximaal 35 vrijstaande en 7 rijwoningen. Dit wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen.

Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen, waardoor de ontwikkeling van maximaal 35 vrijstaande en 7 rijwoningen niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

6.2 Bedrijven- en milieuzonering

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen, wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen.

Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruikgemaakt van de herziene VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (editie 2009) waarin een Lijst van bedrijfsactiviteiten is opgesteld die vervolgens is omgezet naar een 'Staat van inrichtingen en bedrijven'.

Omdat de planlocatie aan een belangrijke doorgaande verkeersverbinding ligt, waar eveneens verschillende functies aanwezig zijn, is gebruikgemaakt van de specifieke 'Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging' uit bijlage 4 van de VNG-uitgave.

De indeling van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten bestaat uit de categorieën A, B en C. Op grond van deze lijst kan een selectie worden gemaakt van de toe te laten bedrijfsactiviteiten op een terrein. De bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn op basis van de SBI-code opgenomen. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar en wordt aangegeven wat de gewenste minimale afstand is tot een gevoelige bestemming. Binnen categorie A zijn activiteiten toegestaan die dusdanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden gebouwd (cat. 1). Binnen categorie B kunnen activiteiten worden uitgeoefend met een dusdanige milieubelasting voor hun omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (maximaal cat. 3.1., en geringe verkeersaantrekkende werking als gevolg van goederenvervoer en aanzienlijke verkeersaantrekkende werking als gevolg van personenvervoer).

Binnen categorie C kunnen dezelfde activiteiten als onder B worden uitgeoefend, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen (maximaal cat. 3.1., en aanzienlijke verkeersaantrekkende werking als gevolg van goederenvervoer en grote verkeersaantrekkende werking als gevolg van personenvervoer).

Relatie met het plangebied

In de directe omgeving van de planlocatie zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- A. Oostkanaalweg 54 a
Op dit adres is een rozenkwekerij gevestigd. De inrichting grenst direct aan het plangebied. Op basis van de VNG-publicatie dient een dergelijke onderneming te worden ingedeeld in milieucategorie 2, met een minimaal gewenste afstand van 30 meter in een rustige woonomgeving en 10 meter in een gemengd gebied. Er is rekening gehouden met een afstand van 30 meter.
- B. Oostkanaalweg 55
Op dit adres is een aannemersbedrijf gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie dient dit bedrijf te worden ingedeeld in milieucategorie 3.1 met een minimaal gewenste afstand van 50 meter. Deze afstand dient gerekend te worden vanaf de grens van het perceel. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van dit perceel.

- C. Oostkanaalweg 55 a
Op deze locatie is eveneens een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Hiervoor geldt, op basis van de VNG-publicatie, eveneens een minimaal gewenste afstand van 30 meter. Deze afstand dient te worden gerekend vanaf de grens van het perceel. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van dit perceel.
- D. Pieter van Schravendijkstraat 7
Op dit adres is een (glas)tuinbouwbedrijf gevestigd. Hiervoor geldt, op basis van de VNG-publicatie, eveneens een minimaal gewenste afstand van 30 meter. Deze afstand wordt gerekend vanaf de grens van het perceel. De dichtstbijzijnde woning ligt op meer dan 50 meter van dit perceel.

Rioolgemaal

Daarnaast ligt in het plangebied een rioolgemaal van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit rioolgemaal valt op basis van de VNG-publicatie in milieucategorie 2 en heeft een hinderafstand van 30 meter in verband met geur. In het ontwerp is rekening gehouden met deze 30 meter en de geprojecteerde woningen vallen buiten deze hindercirkel.

6.3 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waarvoor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is vooral het aspect wegverkeer van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen geluidscontouren van spoorwegen en/of van gezoneerde industrieterreinen.

Op grond van de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone aan weerszijden, tenzij:

- De weg is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.
- De maximumsnelheid van de weg 30 km/uur bedraagt.

De breedte van de zone is afhankelijk van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh). Indien een geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd binnen de zone, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Geluid in relatie tot het plangebied

De Oostkanaalweg heeft een zone van 200 meter. Het bouwplan is gelegen binnen de zone van deze weg. In de toekomst zal de grens van de bebouwde kom mogelijk verschoven worden, waardoor de Oostkanaalweg binnenstedelijk komt te liggen en de snelheid over de wegen kan worden aangepast.

De Prinses Marijkestraat is een 30 km/uur weg. De weg binnen het plangebied wordt een 30 km/uur-zone en heeft dus formeel geen zone aan weerszijden. In onderhavig onderzoek is de weg echter wel meegenomen, in het kader van goede, ruimtelijke ordening.

BK Geluid & Trillingen heeft in opdracht van Volker Wessels een akoestisch onderzoek uitgevoerd, en aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties die wezen op verkeerde uitgangspunten voor de Prinses Marijkestraat (GT100022, 17 februari 2012).

Het bouwplan betreft de realisatie van 42 woningen aan de Oostkanaalweg te Ter Aar. De berekende geluidniveaus worden na aftrek getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} .

Het Algemeen Bestuur van de Milieudienst West-Holland heeft richtlijnen vastgesteld voor het vaststellen van hogere waarden. Op basis van deze richtlijn wordt een maximaal hogere waarde van 58 L_{den} gesteld voor nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting op de bestaande woning aan Oostkanaalweg 49b, na de realisatie van het bouwplan, inzichtelijk gemaakt.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Oostkanaalweg bedraagt ten hoogste 54 dB L_{den} (incl. aftrek). De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} . Aan de maximaal toelaatbare waarde van 58 dB L_{den} ; nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied, wordt voldaan. De berekende geluidbelasting op de woning aan de Oostkanaalweg 49b bedraagt ten hoogste 56 dB L_{den} (incl. aftrek).

De Prinses Marijkestraat en het plangebied zijn 30 km/uur zones. Deze wegen zijn niet gezoneerd. In het kader van goede ruimtelijke ordening is evenwel de geluidbelasting ter hoogte van het bouwplan en op de woning aan de Oostkanaalweg 49b bepaald. De berekende geluidbelasting op het bouwplan ten gevolge van de Prinses Marijkestraat bedraagt ten hoogste 27 dB L_{den} (incl. aftrek). De berekende geluidbelasting op de woning aan de Oostkanaalweg 49b bedraagt ten hoogste 18 dB L_{den} (incl. aftrek). De berekende geluidbelasting ten gevolge van het plangebied bedraagt ten hoogste 43 dB L_{den} (inclusief aftrek). De berekende geluidbelasting op de woning aan de Oostkanaalweg 49b bedraagt ten hoogste 42 dB L_{den} (incl. aftrek).

tabel 1: situatie Oostkanaalweg 50 km-uur Hoogst berekende geluidbelastingen op het bouwplan, incl. aftrek art. 110g Wgh.

Weg	Hoogte (m)	Dag	Avond	Nacht	L_{den}	L_{den} incl aftrek
Oostkanaalweg						
Nieuwbouw woningen	5,00	57	55	49	59	54
Woning Oostkanaalweg 49b	5,00	60	57	52	61	56
Plangebied						
Nieuwbouw woningen	1,50	46	44	38	48	43
Woning Oostkanaalweg 49b	5,00	46	44	38	47	42
Prinses Marijkestraat						
Nieuwbouw woningen	5,00	31	28	23	32	27
Woning Oostkanaalweg 49b	5,00	22	19	14	23	18

Daarnaast geldt voor de berekende geluidsbelastingen, zoals weergegeven in tabel 1 "situatie Oostkanaalweg 50 km-uur. Hoogst berekende geluidsbelastingen op het bouwplan, inclusief aftrek art. 110 Wgh", het uitgangspunt dat de bebouwde komgrens zal worden verplaatst en de maximumsnelheid op de Oostkanaalweg, binnen de (nieuwe) bebouwde kom, tot voorbij woning Oostkanaalweg 54a, zal worden verlaagd naar 50 km/uur. Het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Nieuwkoop heeft hierover een besluit genomen.

Conclusie

De geluidbelasting ten gevolge van de Oostkanaalweg bedraagt 54 dB L_{den} (incl. aftrek) en voldoet aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB L_{den} . De geluidbelasting ten gevolge van de Prinses Marijkestraat bedraagt 27 dB L_{den} (incl. aftrek). De geluidbelasting ten

gevolge van het plangebied bedraagt 43 L_{den} (incl. affrek). De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 59 dB L_{den} (excl. affrek).

Op basis van het Bouwbesluit dient bij elke woning te worden voldaan aan de normen voor het binnen niveau. Bij woningen met een gecumuleerde geluidbelasting hoger dan 53 dB L_{den} excl. affrek, is het treffen van akoestische maatregelen noodzakelijk. In het voorliggend onderzoek zijn de toepassingsmogelijkheden van bron- en overdrachtmaatregelen berekend.

Daarnaast stelt het akoestisch rapport dat het toepassen van bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet realistisch zijn. De berekende geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betekent dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan ten behoeve van de woningen waarvoor dit zal gelden een hogere waarde moet worden vastgesteld. De procedure tot vaststelling van deze hogere waarde wordt opgestart. Het ontwerpbesluit zal gelijktijdig met het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

6.4 Externe veiligheid

Algemeen

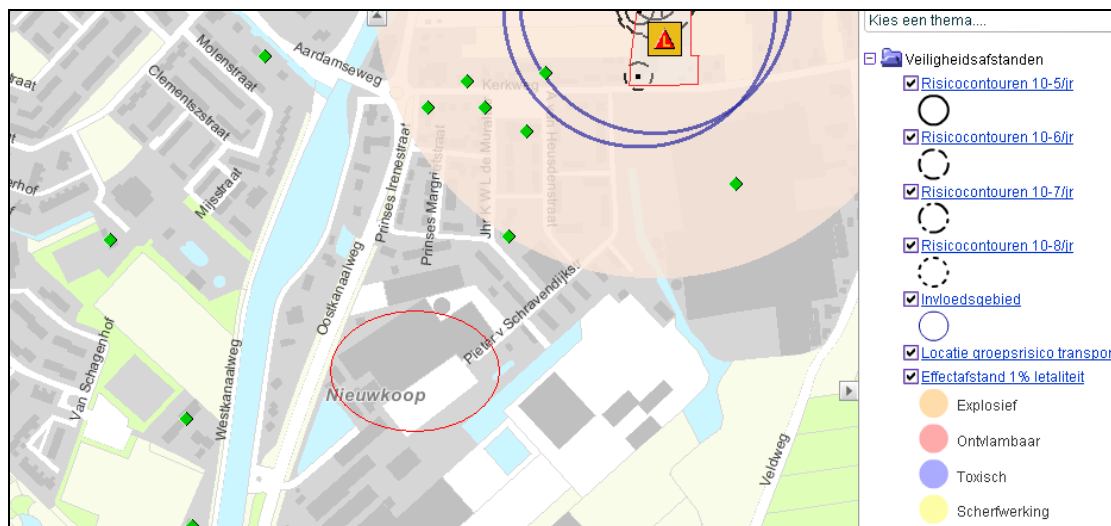
Externe veiligheid betreft de risico's voor de omgeving veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, per rail of via buisleidingen dan wel veroorzaakt door het produceren, verwerken en opslaan van gevaarlijke stoffen bij bedrijven.

Inventarisatie risicobronnen

Langs het plangebied lopen zowel de Oostkanaalweg, de provinciale weg N460, als het Aarkanaal. Zowel over de weg als over het water kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Uit de uitsnede van de risicokaart (zie figuur 8) blijkt dat andere risicobronnen niet relevant zijn voor dit plan.

figuur 8 : professionele risicokaart Nederland (uitsnede, gedateerd op 4 april 2011)



Regelgeving

Landelijk beleid

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico² (PR), en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico³ (GR). Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en over het water is het beleid vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs).

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. In artikel 6.1.2 van de Circulaire Rnvgs is bepaald dat het groepsrisico bij het nemen van een ruimtelijk besluit verantwoord moet worden. In artikel 4.3 is aangegeven welke aspecten hierbij aan de orde moeten komen.

De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-4} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-6} per jaar en met de kans op 1.000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-8} per jaar. In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Provinciale structuurvisie

Provincie Zuid Holland ambieert een veiliger Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) van 2010 staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

² PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het Bevi).

³ GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas en een ongevoerd voorval binnen die inrichting of bij een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het Bevi).

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Nieuwkoop

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft in de vergadering van 31 mei 2011 de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In deze beleidsvisie heeft de gemeente vastgelegd wat haar beleid is ten aanzien van risicovolle activiteiten in de gemeente en de relatie van deze risicovolle activiteiten met kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen zoals woningen, winkels en recreatie-inrichtingen.

Beoordeling

De transporten die plaatsvinden over de Oostkanaalweg zijn voornamelijk bestemmingsverkeer. Over het Aarkanaal kan eveneens beperkt transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het gaat om brandbare en toxische vloeistoffen en brandbare gassen. De ongevalscenario's die kunnen voorkomen zijn het vrijkomen van giftige dampen bij een ongeval met toxische stoffen en het ontstaan van een drukgolf bij een explosie en/of BLEVE⁴ van een tankwagen met brandbaar gas.

Plaatsgebonden risico

Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour PR=10-6 vanwege de Oostkanaalweg en vanwege het Aarkanaal. Voor het plangebied is het plaatsgebonden risico PR=10-6 niet relevant.

Verantwoording groepsrisico

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied⁵ van de Oostkanaalweg (N460) en van het Aarkanaal moet het groepsrisico verantwoord worden. Het invloedsgebied van de N460 en het Aarkanaal zijn niet bekend. Wel geldt op grond van de Circulaire Rnvgs een strook van 200 meter langs een transportroute voor gevaarlijke stoffen waarbinnen ruimtelijke beperkingen mogelijk zijn. Voor de verantwoording van het groepsrisico is bij deze strook van 200 meter aangesloten. Het plangebied ligt binnen deze strook.

Vanwege de geringe aantallen transporten zal het groepsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen laag zijn. Het transport zal niet leiden tot beperkingen voor het plangebied. Een uitgebreide verantwoording is dan ook niet nodig.

Binnen het plangebied wordt een nieuwe woonwijk mogelijk gemaakt. Bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen op de Oostkanaalweg kan een verhoogd risico ontstaan voor de toekomstige bewoners.

Bij het vrijkomen van giftige stoffen is relatief eenvoudige bescherming mogelijk, door binnen in woningen of andere gebouwen te schuilen. Deze mogelijkheden zijn in een woonwijk aanwezig.

Voor een BLEVE is een eenvoudige bescherming niet mogelijk. De gevolgen van een BLEVE kunnen zodanig zijn dat tot op ruim 100 meter afstand gebouwen worden vernietigd en de aanwezigen komen te overlijden. Het is dan ook van het grootste belang dat de aanwezigen zo snel mogelijk weg kunnen vluchten van de locatie van de calamiteit.

⁴ BLEVE 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (kokende-vloeistof-gasexpansie-explosie). Dit is een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een vloeistof onder druk openscheurt. Een BLEVE kan voorkomen bij een houder die gevuld is met eens tot die onder atmosferische omstandigheden een gas is, maar onder druk een vloeistof is, zoals lpg. De houder bevat dan een laag vloeistof met een laag gas erboven. Er wordt een onderscheid gemaakt in een koude en een warme BLEVE. Een koude BLEVE ontstaat door het vrijkomen van de gehele inhoud, bijvoorbeeld door een aanrijding en daaropvolgende ontsteking van het uitstromende gas. Bij een warme BLEVE bezwijkt de tankauto door opwarming door een externe bron.

⁵ Invloedsgebied: het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootste mogelijke ongeval met gevaarlijke stoffen waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

Om het risico bij een BLEVE zoveel mogelijk te beperken is van belang dat alarmering zo snel mogelijk plaatsvindt, hulpdiensten de calamiteit snel kunnen bereiken en, indien nodig, de bewoners snel kunnen vluchten. Voor een eventuele evacuatie dienen voldoende geschikte vluchtroutes aanwezig te zijn.

Daarnaast zijn de fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving van invloed op de zelfredzaamheid. Van personen die verminderd zelfredzaam zijn, wordt verondersteld dat zij het gebied niet zelfstandig kunnen verlaten. Hierbij moet gedacht worden aan de in ziekenhuizen, verpleeghuizen, basisscholen en in kinderdagverblijven aanwezige personen. Binnen het plangebied bevinden zich geen bestemmingen die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Er kan dan ook vanuit gegaan worden dat de personen in het plangebied zichzelf, zonder hulp van hulpverleners, in veiligheid kunnen brengen.

Om zich snel in veiligheid te kunnen brengen moeten de in het plangebied aanwezige personen voldoende mogelijkheden hebben om het plangebied te verlaten. Dit moet bij voorkeur kunnen in een vanaf de risicobron gerichte richting.

De ontsluiting van het plangebied is mogelijk via de Oostkanaalweg en in noordelijke richting via de Prinses Marijkestraat. Bij een calamiteit met een transport van gevaarlijke stoffen is vluchten mogelijk in een vanaf de calamiteit gerichte richting, namelijk via de Prinses Marijkestraat. Het plangebied zelf is zodanig ingericht dat de vluchtroutes zo kort mogelijk zijn. Wel dient er voor gezorgd te worden dat zich in de vluchtroutes geen obstakels bevinden die het vluchten belemmeren, dan wel de vluchtenden extra in gevaar brengen.

Beoordeling provinciaal beleid

Het beleid van de provincie richt zich op het voorkomen van hoge risico's voor personen. In dit geval wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd langs een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Zoals hierboven is aangegeven, zal het groepsrisico gering zijn. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van het provinciaal beleid dat op termijn voldaan moet worden aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Beoordeling beleidsvisie

In paragraaf 4.2.1 van de beleidsvisie zijn de uitgangspunten voor ruimtelijke ordening opgenomen. De voor dit plan relevante uitgangspunten staan hieronder.

- De hoogte van het groepsrisico in het invloedsgebied is gemaximaliseerd op de oriëntatiewaarde.
- Woon- en verblijfsgebouwen voor verminderd zelfredzame personen worden buiten de invloedsgebieden geplaatst.

Uit de bovenstaande beoordeling blijkt dat het groepsrisico gering is en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Verder is geen sprake van woon- en verblijfsgebouwen voor verminderd zelfredzame personen. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft op 12 december 2011 haar reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. De reactie is een advies over de externe veiligheidsaspecten uit het bestemmingsplan. De Veiligheidsregio geeft aan dat er ten behoeve van een adequate hulpverlening rekening gehouden moet worden met bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee toegangswegen. Aangezien de hoofdontsluiting uitkomt op de Oostkanaalweg, adviseert de Veiligheidsregio een tweede ontsluiting van de risicobron (de Oostkanaalweg) af te realiseren. In voorliggend plan

is hieraan voldaan met de ontsluiting op de Prinses Marijkestraat, die bij calamiteiten opengesteld kan worden voor de hulpdiensten.

Conclusie externe veiligheid

Het plangebied ligt langs een transportroute voor gevaarlijke stoffen, te weten de Oostkanaalweg en het Aarkanaal. De conclusie is dat de risico's van deze risicobronnen gering zijn.

6.5 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken.

Bodem in relatie tot het plangebied

In het plangebied zullen nieuwe woningen worden gebouwd, een nieuwe (interne) ontsluiting aangelegd en de bestaande waterpartij vergroot. Centraal Bodemkundig Bureau Deventer B.V. heeft in mei 2006 een verkennend bodemonderzoek (kenmerk 5076279) uitgevoerd, in combinatie met een asbestonderzoek. Het rapport 'Integraal onderzoek Percelen FA. F Lek te Ter Aar' is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Het doel van het onderzoek was het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het vaststellen of er sprake is van bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de gehalten aan en/of concentraties van een aantal onderzochte stoffen de streefwaarden overschrijden. Daarnaast overschrijdt het gehalte aan en/of de concentratie van één of meer onderzochte stoffen de tussenwaarde en/of interventiewaarde, waarvoor nader onderzoek nodig is.

In 2010 is door Mos Grondmechanica bv het nader onderzoek (kenmerk B0039310-RY1) uitgevoerd om de ernst en omvang van de in 2006 aangetroffen verontreiniging te bepalen. De eerder aangetroffen overschrijdingen van tussen- of interventiewaarde zijn niet opnieuw aangetoond.

Ter plaatse van één van de dempingen is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging is onder toezicht van Provincie Zuid-Holland verwijderd en in 2011 als voldoende gesaneerd beoordeeld. Ook het (niet-verontreinigde) materiaal uit de andere aanwezige dempingen is verwijderd.

Locatie garageboxen

IDDS heeft op de locatie waar de garageboxen zijn gepland een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht. De resultaten zijn op 9 december 2011 opgeleverd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk matig verontreinigd is met lood. Deze matige verontreiniging met lood beperkt zich tot de bovengrond en wordt niet teruggevonden in de ondergrond of in het grondwater.

Voor wat betreft bodem zijn er geen belemmeringen meer voor de nieuwbouw.

Bij de bouwwerkzaamheden zal grond vrijkomen of toegepast worden. Opgemerkt wordt dat de aan- en afvoer van grond dient plaats te vinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

6.6 Lucht

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden die is beschreven in de Wet luchtkwaliteit. Een belangrijk verschil met het oude besluit Luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving. Sinds het vaststellen van het zogenoemde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) begin 2009 is de NIBM-regeling versoepeld van maximaal 1% naar maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van fijn stof en NO₂. Dit betekent dat een project drie keer zo veel fijn stof of NO₂ mag voortbrengen om nog binnen de NIBM-grens te blijven.

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

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig. De volgende categorieën worden in de Regeling NIBM beschreven en hoeven niet nader onderzocht te worden:
 - a. Woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen, hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 3.000 woningen niet nader onderzocht te worden;
 - b. Kantoorlocaties met een toename van het netto vloeroppervlak (bruto oppervlak (bvo)) van maximaal 100.000 m². Wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen, geldt voor kantoorlocaties een netto toename van het bruto vloeroppervlak met maximaal 200.000 m²;
 - c. Een combinatie van kantoren en woningen volgens een bepaalde verhouding in de toename van aantal woningen en hoeveelheid kantoren.

Het woningbouwproject aan de Oostkanaalweg betreft, afhankelijk van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de bouw van maximaal 42 woningen. Daarnaast zullen er 74 garageboxen ontwikkeld worden. Het project valt daardoor onder de regeling NIBM. Onderzoek naar de effecten van het project op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk en hoeft niet te worden uitgevoerd. Ter controle is tevens de NIBM-tool van Infomil gebruikt, waarbij het uitgangspunt (op basis van D.R.O.W. kengetallen) is dat er gemiddeld 345 vervoersbewegingen voor de 42 woningen aan het gebied worden toegevoegd (zie paragraaf verkeersaantrekkende werking). Voor de garageboxen geldt dat er maximaal twee vervoersbewegingen per box per dag zullen plaatsvinden. Het totaal komt dan op 345+148= 493 vervoersbewegingen.

figuur 9: Infomil NIBM-tool berekening gedateerd op 04 oktober 2011

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		493
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,64
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De NIBM-tool laat zien dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om woningen op deze locatie te realiseren. Voor deze afweging kan getoetst worden aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010.

Toetsing Milieubeleidsplan 2003-2010

De ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. In de praktijk is de term beduidend lager dan de grenswaarden gesteld op 36-38 fvg/m'. Aan deze eis kan op deze locatie worden voldaan.

Er wordt voldaan aan de Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteitseisen. Er wordt ook voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan 2003-2010. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

6.7 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Natuurbescherming

Binnen de Natuurbeschermingswet zijn een aantal gebieden als beschermd natuurgebied aangewezen. Het plangebied ligt op ruime afstand van een beschermd natuurgebied. Verdere toetsing van het plan aan de Natuurbeschermingswet dan wel de kaders behorend bij de EHS is dan ook niet noodzakelijk. In figuur 10 is een uitsnede van beschermde natuurgebieden binnen drie kilometer van het plangebied weergegeven.

figuur 10: beschermde natuurgebieden nabij plangebied (<3km)



Flora en fauna

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten en dieren in Nederland. In het kader van de Flora- en faunawet is in het kader van een integraal onderzoek door Centraal Bodemkundig Bureau Deventer B.V. opdracht gegeven aan Eelerwoude B.V. om een quickscan Flora- en faunawet uit te voeren op de projectlocatie aan de Oostkanaalweg te Ter Aar. In het rapport, gedateerd 28 april 2006, is een onderzoek gedaan naar de beschermde soorten in het plangebied en de effecten van het project op aanwezige soorten.

Aan de hand van de quickscan wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie voor algemeen voorkomende soorten geen belangrijk leefgebied is of kerngebied vormt. Aangezien er binnen het onderzoeksgebied geen strikt beschermde soorten zijn aangetroffen of worden verwacht, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Voor de aangetroffen vogelsoorten behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.

Voor de mogelijk aanwezige zwanenbloem geldt dat indien deze aanwezig is en wanneer zeer zorgvuldig gewerkt wordt, geen ontheffing aangevraagd behoeft te worden.

Actualisatie

Aangezien het rapport van Eelerwoude B.V. dateert uit 2006, en dat de kassen inmiddels uit het plangebied zijn verdwenen, is een nieuw actueel ecologisch onderzoek verricht. In opdracht van Volker Wessels heeft BK Ruimte & Milieu (BK) in november 2011 een oriënterend ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie van een voorgenomen woningbouwplan. De resultaten uit dit onderzoek worden hieronder integraal aangegeven. Het volledige rapport is terug te vinden in de bijlage.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, een Staatsnatuurmonument, Beschermd natuurmonument of Ecologische Hoofdstructuur. Het projectgebied is gelegen in het Nationaal Landschap het Groene Hart. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten.

Soortbescherming

Algemeen

De bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. De werkzaamheden zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling en voor algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing nodig. Dit betekent dat voor deze algemene soorten geen ontheffing van de Flora- en faunawet hoeft te worden verkregen bij een 'ruimtelijke ontwikkeling'.

Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet gelden. Dit betekent dat bij de ontwikkeling zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

Zoogdieren

Ter plaatse van het projectgebied kan de aanwezigheid van de soort waterspitsmuis (tabel 3) niet worden uitgesloten. Hiervoor dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. Indien de waterspitsmuis aanwezig blijkt te zijn, dient een ontheffing te worden aangevraagd, waarbij dient te worden vastgesteld of sprake is van een groot maatschappelijk belang en of de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in het geding is.

Vogels

Voor het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt in de regel geen ontheffing verleend omdat een alternatief voorhanden is waardoor deze vorm van verstoring wordt vermeden, namelijk het starten van verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode (15 maart t/m 15 juli).

Vissen

Indien demping van de watergangen plaatsvindt, dient een aanvullende visinventarisatie plaats te vinden ten behoeve van het vaststellen van eventueel aanwezige beschermde vissoorten, zoals modderkruiper en bittervoorn. Indien de watergangen onveranderd blijven, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de aanwezige vissoorten en is ontheffing niet nodig.

Aanvullend onderzoek waterspitsmuis

Op basis van bovenstaand oriënterend ecologisch onderzoek is door BK in december 2011 een aanvullend onderzoek verricht naar de aanwezigheid van de waterspitsmuis. Het onderzoek is uitgevoerd om inzicht te krijgen of ter plaatse van het plangebied exemplaren van de waterspitsmuis (en van eventuele overige beschermde muissoorten) aanwezig zijn en in hoeverre aanwezigheid van de soort consequenties heeft voor de beoogde ontwikkelingen in het gebied. De waterspitsmuis is tijdens dit veldonderzoek aangetroffen. Het volledig onderzoek is terug te vinden in de bijlage. De waterspitsmuis is een strikt beschermde soort (zogenaamde Tabel 3 soort) die tevens vermeld staat op de Rode Lijst als een kwetsbare soort. In dit kader is inmiddels een flora- en faunaontheffing aangevraagd bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie. Deze ontheffing is inmiddels op 4 mei 2012 afgegeven.

6.8 Water

Algemeen

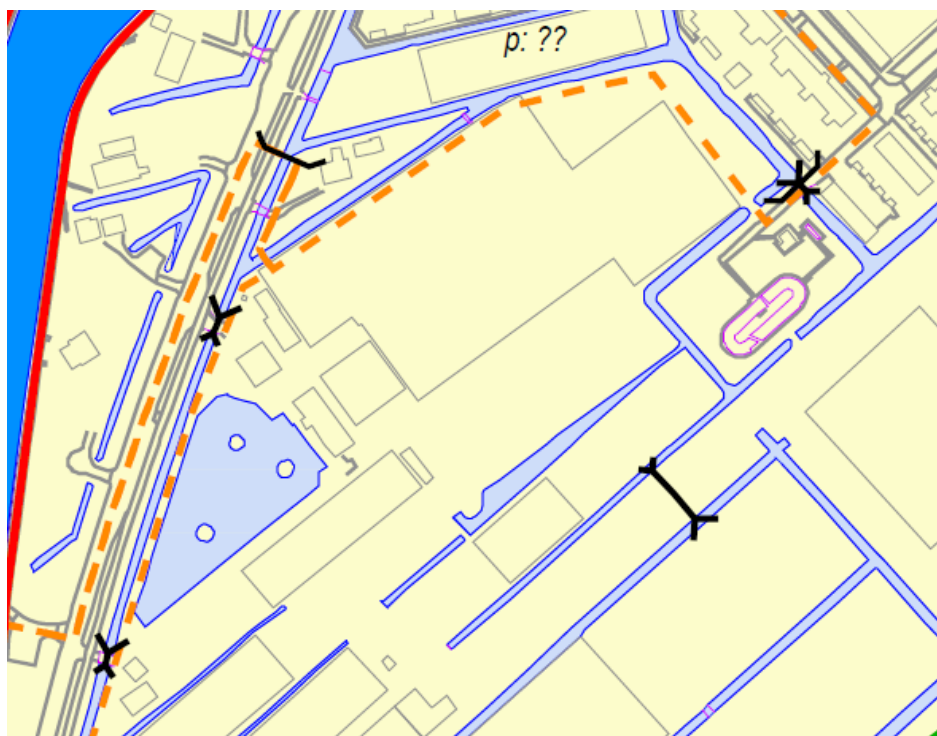
Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen, is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak onder andere inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. Ook bestaat er de mogelijkheid om het water af te voeren via de bestaande watergangen.

Huidige situatie

Het plangebied valt binnen de Verenigde Bloklandse- en Korteraarsepolder. Het plangebied behoort tot het peilvak 4.08.1.4 en bestaat uit veenweidegrond. Het peil ter plaatse is -6 cm. De Verenigde Bloklandse- en Korteraarsepolder kent de volgende knelpunten in het waterbeheer. Op veel plaatsen in de polder is de kans op wateroverlast groter dan de norm. Hooggelegen peilvakken storten over op laaggelegen peilvakken. Dat vergroot de kans op wateroverlast in de lage delen. Daarnaast is het peilbesluit verlopen. Het peilbeheer is versnipperd door vier onderbemalingen en een groot aantal hoogwatervoorzieningen. In het huidige projectgebied is reeds open water aanwezig. De percelen waren verhard met kassenbouw en aanverwante bouwwerken. Rondom het plangebied liggen sloten die deel uitmaken van het overig boezemwater.

figuur 11: uitsnede watersysteemkaart (Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)



Toekomstige situatie

Voor de uitvoering van het projectplan is inmiddels de oude bebouwing gesloopt en zullen er woningen en garageboxen worden teruggebouwd. Daarnaast wordt nieuwe verharding aangelegd in de vorm van de ontsluiting naar de provinciale weg.

Kwantiteit

In de oude situatie was het plangebied voor het grootste deel verhard. In de nieuwe situatie zal de verharding bestaan uit de benodigde infrastructuur en de te bouwen woningen en garageboxen. Daarnaast worden stukken ingericht als groen en worden de kavels uitgegeven met een ruime tuin die deels onbebouwd blijft. Er is derhalve geen sprake van een toename aan verharding. Het aanwezige oppervlaktewater wordt toch vergroot, aangezien de polder al kampt met wateroverlast. In de nieuwe situatie wordt bijna 400 m² aan extra oppervlaktewater en bergende capaciteit gecreëerd. Hiermee wordt ingespeeld op de bestaande waterproblematiek binnen de Verenigde Bloklandse- en Korterarsepolder.

figuur 12: waterberging bestaand en nieuw

Waterberging bestaand: 2493m ² (bestaande vijver)
Waterberging nieuw: 2493m ² + 396m ² = 2889m ² (115,9% van bestaand)

Kwaliteit

Voor het project zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, koper en lood. Dit komt ten goede aan de waterkwaliteit. Het huidige rioolstelsel is gemengd, waarbij bij hevige neerslag overstortsituaties vanuit het riool op het oppervlaktewater plaatsvinden. De planlocatie wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt direct op het oppervlaktewater geloosd. Afvalwater gaat via een separate leiding naar het rioolgemaal. Deze wijze van rioleren komt ten goede aan de capaciteit van de rioolwaterzuivering en de waterkwaliteit. Door het afkoppelen van regenwater van de riolering vermindert het aantal overstortsituaties vanuit het riool op het oppervlaktewater. Door het afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater wordt de aanvoer van vers regenwater vergroot (met name in de winter).

Tijdens de uitvoering wordt de doorstroming van oppervlaktewater gegarandeerd. In de uitwerking van de planning richting uitvoering van de werkzaamheden wordt hier rekening mee gehouden.

Wateradvies Hoogheemraadschap van Rijnland

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland voorliggend bestemmingsplan en deze waterparagraaf getoetst aan haar beleid. Op 31 januari 2012 heeft het hoogheemraadschap via de e-mail een positief wateradvies afgegeven voor dit plan. Aanvullend hebben zij gesteld dat voor het graven van extra water en voor het bouwen binnen de beschermingszone van de watergangen een watervergunning aangevraagd moet worden.

6.9 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door erop toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid teneinde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen teneinde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'. Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht, genaamd de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)'. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'. Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk orderingsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: "*De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige danwel te verwachten monumenten*".

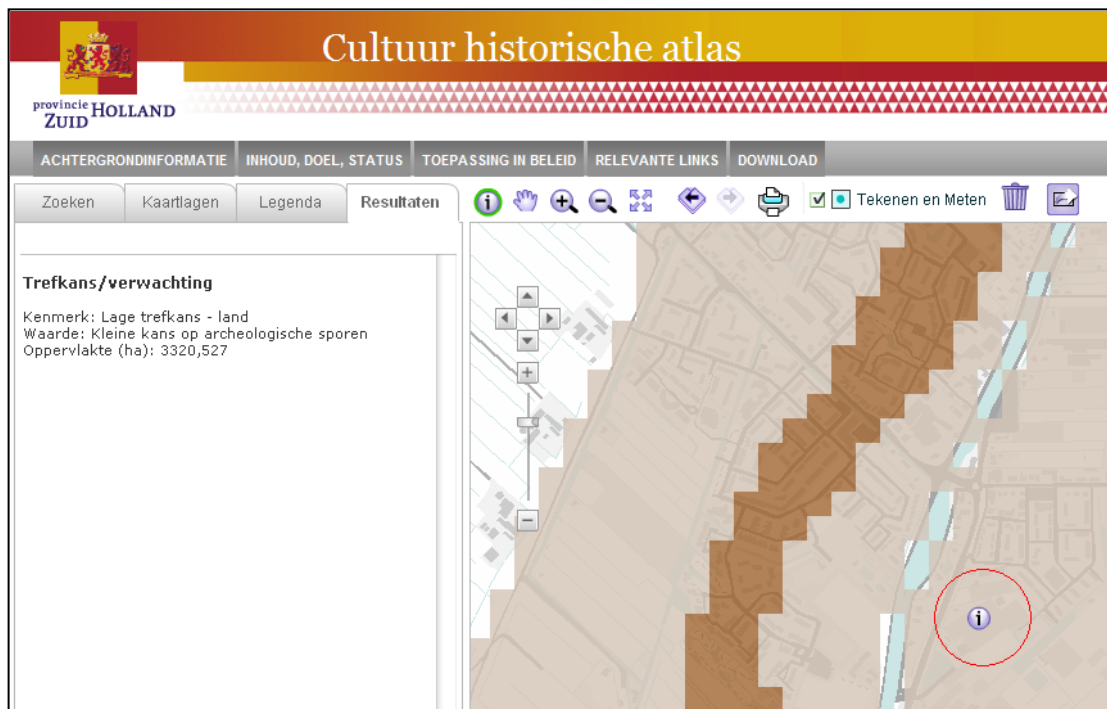
Archeologie in plangebied

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn. Globaal bureau-onderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten.

In de provincie Zuid-Holland geldt dat, bij het voorbereiden van verstorende ingrepen, verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden voor die locaties die in de rapportage 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland' zijn aangeduid als 'gebieden met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen'.

Op de cultuurhistorische atlas is aangegeven of er archeologische en of cultuurhistorische waarden te verwachten zijn binnen het projectgebied. Hier wordt het projectgebied aangegeven als gebied met een lage trefkans.

figuur 13: uitsnede cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland



In opdracht van het Centraal Bodemkundig Bureau Deventer B.V. heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau op 12 april 2005 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. In overeenstemming met de verwachting op basis van het bureauonderzoek en de cultuurhistorische atlas zijn in het plangebied tijdens het bureau- en inventariserend veldonderzoek geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen aangetroffen. Ten aanzien van de archeologie gelden derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen werkzaamheden. Op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten, wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen (bouwplannen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk maakt, moet naast het bestemmingsplan ook een exploitatieplan worden opgesteld. Via het exploitatieplan kunnen kosten worden verhaald. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via de gronduitgifte of door middel van een anterieure overeenkomst).

In het kader van de ontwikkeling aan de Oostkanaalweg te Ter Aar wordt geen exploitatieplan opgesteld. De kosten worden anderszins verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en Gemeente Nieuwkoop.

8 Juridische planbeschrijving

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. In voorliggend plan is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan met directe bouwtitel. Dit heeft geresulteerd in een globaal bestemmingsplan waarbij zo veel mogelijk flexibiliteit ingebouwd is om de woningen te realiseren. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

8.2 Systematiek

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. De planregels van het bestemmingsplan 'Ter Aar, Oostkanaalweg 49b' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

8.2.1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

8.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

Bestemmingsomschrijving: De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende bestemming. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels: In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen: Nadere eisen zijn gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels: Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze worden niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwregels waarvan de verwachting is dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop te voorzien. Voor elke afwijking van de bouwregels wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels: In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels: Het afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregel kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning) voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.

8.2.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft: de anti-dubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In deze regels zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

8.2.4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

8.3 Beschrijving per bestemming

8.3.1 Artikel 3 Groen

Ter bescherming en behoud van het openbaar groen wordt het aanwezige groen bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming is het mogelijk om zaken als speelplaatsen, voet- en fietspaden en waterlopen te realiseren.

Binnen de bestemming mag er niet worden gebouwd behoudens voorzieningen voor algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3.2 Artikel 4 Verkeer

Binnen de bestemming Verkeer wordt de ontsluiting geregeld en het parkeren op openbaar terrein. Ook voet- en fietspaden kunnen binnen deze bestemming worden gerealiseerd, wat tevens geldt voor plantsoenen en groen. Daarnaast kunnen binnen de bestemming Verkeer op de daarvoor door middel van bouwaanduiding aangegeven plek, garages worden gerealiseerd. Deze boxen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 4 meter en het betreffende bouwvlak zal voor maximaal 60% bebouwd mogen worden. De garageboxen zijn bestemd voor de stalling van (motor)voertuigen, alsook niet-bedrijfsmatige opslag van andere goederen.

8.3.3 Artikel 5 Water

Het in het plangebied aanwezige water wordt als zodanig bestemd. Binnen de bestemming water is het niet toegestaan om te bouwen, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het uitvoeren van werkzaamheden binnen de gronden met de bestemming 'Water' is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Onder dergelijke werkzaamheden vallen onder andere heiwerkzaamheden en het aanleggen van kabels en leidingen.

8.3.4 Artikel 6 Wonen

Om de woningen te kunnen realiseren is de bestemming Wonen opgenomen. Naast Wonen is het toegestaan om, onder voorwaarden, beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Ook mantelzorg is toegestaan binnen de bestemming Wonen. Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen ten aanzien van het bouwen van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Ook ten aanzien van overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om zowel aaneengesloten woningen als vrijstaande woningen te realiseren. Dit onderscheid wordt aangegeven door twee functieaanduidingen: "aeg" voor aaneengesloten bebouwing en "vrij" voor vrijstaande woningen. Voor de vrijstaande woningen wordt een zo maximaal mogelijke flexibiliteit gerealiseerd door een bouwvlak op te nemen waarbinnen de hoofdbebouwing dient te worden opgericht. De bouwvlakken zijn op 4 meter uit de perceelsgrens gelegd. In de regels worden voorwaarden aan de maatvoering en situering gegeven. Het is mogelijk om een vrijstaande woning te realiseren van maximaal drie bouwlagen. Voorwaarde voor de vrijstaande woningen is dat er gebouwd wordt met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast is een maximale inhoudsmaat van 750 m³ per woning gegeven.

Aangezien het gaat om vrijstaande woningen, dient de hoofdbebouwing minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden. Voor de rijwoningen geldt dat de goothoogte 6 en nokhoogte 10 meter mag worden.

Bijgebouwen/aan- en uitbouwen

De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen is gesteld op 3,5 meter, met dien verstande dat als bijgebouwen/aan- en uitbouwen met een kap worden gerealiseerd, de dakhelling van deze kap gelijk dient te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw en de bouwhoogte ten minste 2 meter onder de bouwhoogte van de kap op het hoofdgebouw dient te liggen. De bijgebouwen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd worden. Daarnaast is bepaald dat, afhankelijk van de perceelsgrootte, per woning maximaal 50 m² of 80 m² aan bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan.

Maximum bebouwingspercentage

De omvang van de bebouwing is beperkt door een combinatie van een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel en een maximale omvang bijgebouwen/aan- en uitbouwen. Een bouwperceel mag nooit voor meer dan 60% worden bebouwd, ook niet als het toelaatbare aantal kubieke meters voor de woning en het aantal vierkante meters bijgebouwen/aan- en uitbouwen daartoe nog mogelijkheden zouden bieden. Het maximum bebouwingspercentage is een absolute grens. Naar keuze kan dit worden ingevuld met een hoofdgebouw en/of bijgebouwen/aan- en uitbouwen. Maar daarbij zijn de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Beroepsmatige activiteit aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroepsmatige activiteit. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen, is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend tot een maximum van 45 m². Onder voorwaarden is een afwijkingsregel opgenomen om bedrijf aan huis toe te staan.

8.4 Verbeelding

Er is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan. Dit vanuit de gedachte dat het voornamelijk om uit te geven kavels gaat waarbij de bebouwingmogelijkheden voor de toekomstige bewoners zo flexibel mogelijk moeten zijn. Uitgangspunten zoals water, groen en de ontsluiting zijn wel strak bestemd. De toekomstige woningen zijn niet ingetekend, maar er is gekozen voor een globale woonbestemming met ruime bouwvlakken, op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Op de verbeelding is af te lezen hoeveel woningen per 'woonvlak' maximaal gerealiseerd mogen worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn in de regels wel randvoorwaarden opgenomen voor de plaatsing van de woning en bijgebouwen.

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Communicatie

Het college van Burgemeester en Wethouders van Nieuwkoop heeft op 18 oktober 2011 ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Ter Aar Zuid-oost, Oostkanaalweg 49 B. Het voorontwerp bestemmingsplan is bedoeld voor inspraak en vooroverleg. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf dinsdag 25 oktober 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op donderdag 27 oktober 2011 is er een inloopinformatieavond geweest voor alle belangstellenden in 'De Vlinder' in Ter Aar over het voorontwerp bestemmingsplan. Tijdens deze periode zijn veertien inspraakreacties ingediend.

De gemeente heeft in een Nota van Inspraak gereageerd op de binnengekomen reacties. Dat wil zeggen of er met de inspraakreactie wordt ingestemd en het bestemmingsplan wordt aangepast of dat er wordt uitgelegd waarom de inspraakreactie niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze Nota van Inspraak vastgesteld op 14 februari 2012. De nota is hierna toegestuurd aan de mensen die een inspraakreactie hebben ingediend.

9.2 Inspraakresultaten

Het college heeft op 14 februari 2012 de Nota van Inspraak vastgesteld. Deze Nota van Inspraak is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Na aanleiding van de Nota van Inspraak is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast.

- De verkeersparagraaf, en dan met name de toelichting op de verkeerstoename, is naar aanleiding van een inspraakreactie aangevuld met een nadere motivatie.
- Het akoestisch onderzoek is abusievelijk opgesteld met verkeerde uitgangspunten voor de snelheid en verharding van de Prinses Marijkestraat. Dit is in het akoestisch onderzoek hersteld.

9.3 Artikel 3.1.1 Bro-overleg

In het kader van het bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke partners. De volgende instanties hebben gereageerd.

Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft op 7 december 2011 haar reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Zij hebben geconcludeerd dat het voorliggende plan past binnen het beleid dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte.

Aanvullende reactie

Op 31 januari 2012 heeft de provincie een aanvullende opmerking gemaakt op het bestemmingsplan. Zij verzoekt in haar reactie het bestemmingsplan aan te vullen met de uitgangspunten voor de ontsluiting op de provinciale weg N460 en overleg te voeren met de Dienst Beheer Infrastructuur. Dit overleg heeft plaatsgevonden en de ontworpen ontsluiting is conform de uitgangspunten van de Dienst Beheer Infrastructuur.

Hoogheemraadschap van Rijnland

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland voorliggend bestemmingsplan en deze waterparagraaf getoetst aan haar beleid. Op 31 januari 2012 heeft het hoogheemraadschap via de e-mail een positief wateradvies afgegeven voor dit plan. Aanvullend hebben zij gesteld dat voor het graven van extra water en voor het bouwen binnen de beschermingszone van de watergangen een watervergunning aangevraagd moet worden.

Veiligheidsregio Hollands Midden

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft op 12 december 2011 haar reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. De reactie is een advies over de externe veiligheidsaspecten uit het bestemmingsplan. De Veiligheidsregio geeft aan dat er ten behoeve van een adequate hulpverlening rekening gehouden moet worden met bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee toegangswegen. Aangezien de hoofdontsluiting uitkomt op de Oostkanaalweg, adviseert de Veiligheidsregio een tweede ontsluiting van de risicobron (de Oostkanaalweg) af te realiseren. In voorliggend plan is hieraan voldaan met de ontsluiting op de Prinses Marijkestraat, die bij calamiteiten opengesteld kan worden voor de hulpdiensten.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie

De VROM-inspectie heeft op 10 november 2011 haar overlegreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. In haar reactie geeft de VROM-Inspectie aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Ter Aar, Oostkanaalweg 49b" heeft van 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Nieuwkoop te Nieuwveen. Tijdens deze periode zijn tien zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze buiten de termijn. Deze zienswijze is om deze reden niet in behandeling genomen. De overige negen zienswijzen zijn verwerkt in een zienswijzennota. In deze nota is de zakelijke inhoud van iedere ingediende zienswijze weergegeven, met daarbij het standpunt van de gemeenteraad ten aanzien van de zienswijze. Deze nota van zienswijzen is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 28 juni 2012 ingestemd met de nota van zienswijzen.

Bijlage

1 Akoestisch onderzoek

Bijlage

2 Oriënterend ecologisch onderzoek december 2011

Bijlage

3 Aanvullend waterspitsmuis onderzoek

Bijlage

4 Nota van Inspraak

Bijlage

5 Vooroverleg reacties (B.r.o. 3.1.1)

Bijlage

6 Nota van zienswijzen