

GEMEENTE NIEUWKOOP

BESTEMMINGSPLAN

Westkanaalweg 99-100

Aardam

Opdrachtnummer : 99.147
Identificatienummer : NL.IMRO.0569.bpTARwestkanaalw09-va01
Datum : december 2010
Versie : 8
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 16 december 2010

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	8
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	9
2.2	GEBIEDSBESCHRIJVING	10
2.3	BESCHRIJVING PLANLOCATIE	11
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	REGIONAAL BELEID	17
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	18
4.	PLANBESCHRIJVING	23
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	27
5.1	ALGEMEEN	27
5.2	GELUID	27
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	30
5.5	BODEM	33
5.6	WATER	34
5.7	ECOLOGIE	36
5.8	ARCHEOLOGIE	40
5.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	42
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	45
6.1	ALGEMEEN	45
6.2	ANALOGIE VERBEELDING	45
6.3	PLANREGELS	46
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	46
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
8.1	VOOROVERLEG OMWONENDEN EN ANDERE BELANGSTELLENDE	53
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	54
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	54

Bijlagen¹:

1. Verkennend land- en waterbodemonderzoek, Tauw (kenmerk: R001-4608033HLM-agv-V01-NL, 3 oktober 2008);
2. Advies locatie ontwikkeling Westkanaaldijk te Ter Aar, Tauw (kenmerk: R002-4586492MYH-efm-V02-NL, 27 oktober 2008);
3. Ecoscan Westkanaalweg, Ter Aar, Tauw (kenmerk: R003-4586492LJS-nda-V02-NL, 17 juli 2009);
4. Watertoets Westkanaalweg, Ter Aar, Tauw (kenmerk N001-4586492MBY-efm-V01-NL, 22 september 2008);
5. Akoestisch onderzoek Westkanaalweg - Ter Aar, Tauw (kenmerk: R005-4586492EGT-nda-V04-NL, 17 juli 2009);
6. Rapportage luchtkwaliteit Ter Aar, Tauw (kenmerk: R006-4586492SPU-tsz-V01, 27 november 2008);
7. Bureauonderzoek, Westkanaalweg te Ter Aar, Synthegra bv, (kenmerk: IHE/ALG/SAD/S083257, 19 juni 2008);
8. Groepsrisicoberekening ontwikkeling Westkanaalweg te Ter Aar, Tauw (kenmerk R008-4586492RTG-srb-V02-NL, 20 mei 2009);
9. Beoordeling bodemonderzoek Westkanaalweg 99 en 100 in Ter Aar, Milieudienst West-Holland, briefkenmerk 37418, 15 mei 2009;
10. Notitie vleermuisinventarisatie Ter Aar, Tauw (kenmerk N001-4600842XAB-kmi-V02-NL, 5 oktober 2009);
11. Aanvullend bodemonderzoek Westkanaalweg 100 Ter Aar, Tauw (kenmerk L007-4586492HLM-ncs-V01-NL, 14 oktober 2009);
12. Nota van beantwoording reacties overheden (vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro);
13. Nota van Zienswijzen behorend bij Bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100, gemeente Nieuwkoop (versie 3, november 2010).

N.B.

Alle getoonde illustraties van de nieuwe ontwikkeling (bron: Dittmar Bochmann Architecten) zijn indicatief waaraan derhalve geen rechten kunnen worden ontleend.

¹ Alle bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen in een apart bijlagen boekje

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

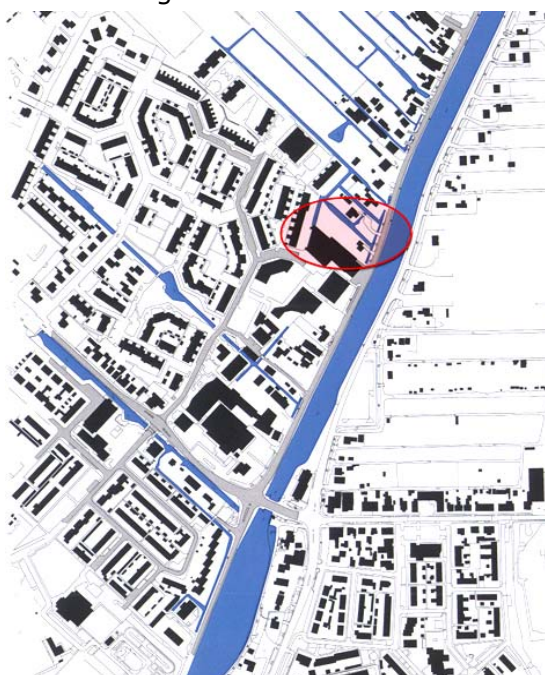
Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de herinrichting van de gronden aan de Kanaalweg 99, 99a en 100.

Majang Beheer BV is voornemens kavels, welke zijn gelegen aan de Westkanaalweg 99, 99a en 100 in Aardam, te herontwikkelen. De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied (het dorpshart) van Aardam. De locatie grenst aan het Aarkanaal en heeft uitzicht op het omringende polderlandschap met kassen en agrarische bebouwing. Op het terrein bevinden zich onder meer twee vrijstaande woningen en de leegstaande bebouwing van de Digros supermarkt en Verkerk keukens. De leegstaande loods is in slechte staat van onderhoud en dient gesloopt te worden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in twee onderdelen. Eén daarvan is een combinatie van detailhandelruimte met parkeervoorzieningen en appartementen. In het andere gedeelte, noordelijk van de centrumvoorziening, wordt voorsnog de realisatie van 12 twee-onder-één-kap-woningen voorgestaan.

Het plan van de initiatiefnemer strookt weliswaar niet met de begrenzing van wijzigingsgebied 6 van het vigerende bestemmingsplan 'Aardam', maar past wel binnen de ruimtelijke kaders en bestemmingen van het wijzigingsgebied zoals is opgesteld in art.26 van de voorschriften. Om die reden is besloten de ontwikkeling middels een 'eigen' bestemmingsplan planologisch mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan 'Westkanaalweg 99-100 Aardam' dient er daarom toe het gemeente bestuur van Nieuwkoop op basis van de Wet ruimtelijke ordening een passend beleidsinstrument te geven voor de herinrichting van de locatie.



Ligging plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied (het dorpshart) van de kern Aardam. Het plangebied bestrijkt (gedeelten van) de percelen, kadastraal bekend bij de gemeente Nieuwkoop onder sectie A, nummers 5958, 6379, 6380, 6546, 6740 en 6741.

Het gebied wordt als volgt begrensd:

- aan de westzijde door de achterkanten van de woningen aan de Abeelstraat (2 t/m 26) en de woningen aan de Larikslaan (38 t/m 44);
- aan de noordzijde door het water tussen Westkanaalweg nummer 98 en 99;
- aan de oostzijde door de Westkanaalweg;
- aan de zuidzijde door het Lindeplein en de bibliotheek.

In het plangebied liggen een loods (de voormalige vestiging van de Digros supermarkt en Hans Verkerk keukens), een vrijstaande woning met tuin aan de Westkanaalweg 99a en een vrijstaande woning met tuin aan de Westkanaalweg 99 met daarbij een kantoor, evenals een deel van het parkeerterrein van het Lindeplein.

De ligging van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.



Ligging plangebied bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied maken deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Aardam' (vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad Ter Aar d.d. 29 augustus 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 4 april 2006).

De gronden hebben hierin de bestemming Centrumdoeleinden, Wonen categorie I en Kantoor als bedoeld in artikel 11, 5 en 10 van de bijbehorende planvoorschriften. Ook de algemeen voorkomende bestemmingen Groen, Verkeer, Water en de dubbelbestemming Primair Waterkering als bedoeld in artikel 16, 19, 22 en 23 zijn van toepassing op de gronden van het plangebied.

Naast deze bestemmingen is er ook een wijzigingsbevoegdheid (nr. 6) conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. In artikel 26 van de planvoorschriften is bepaald dat voor wijzigingsgebied 6 (locatie Verkerk en bibliotheek), ten behoeve van een herstructurering van deze locatie de voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen:

- Centrumdoeleinden;
- Groen;
- Verkeer;
- Water.

Verder kunnen de bestaande bouwvlakken worden gewijzigd ten behoeve van woningbouw met winkels.

De voorgestane ontwikkeling, en dan met name de beoogde grondgebonden woningen ten zuiden van de bestaande woning aan Westkanaalweg 98, betreft een uitbreiding van de plannen die destijds aan de wijzigingsbevoegdheid ten grondslag lagen. Omdat deze uitbreiding niet binnen de geldende bestemming, dan wel wijzigingsbevoegdheid, past is een nieuw bestemmingsplan nodig.



*Uitsnede
bestemmingsplan Aardam*

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

In hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.



Bebouwing langs de West Kanaalweg, uiterst rechts West Kanaalweg 100

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens de uitgangspunten voor het plangebied te kunnen formuleren is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ontwikkelingslocatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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

De Wassenaarsche polder en andere polders maken onderdeel uit van het slagenlandschap van de veenweide gebieden. Van oudsher heeft ontginning vanaf de dijken en oeverwallen langs riviertjes plaatsgevonden en later vanaf polderdijkjes en -wegen. Dit heeft geresulteerd in lange smalle weidekavels, gescheiden door slootjes en weteringen.

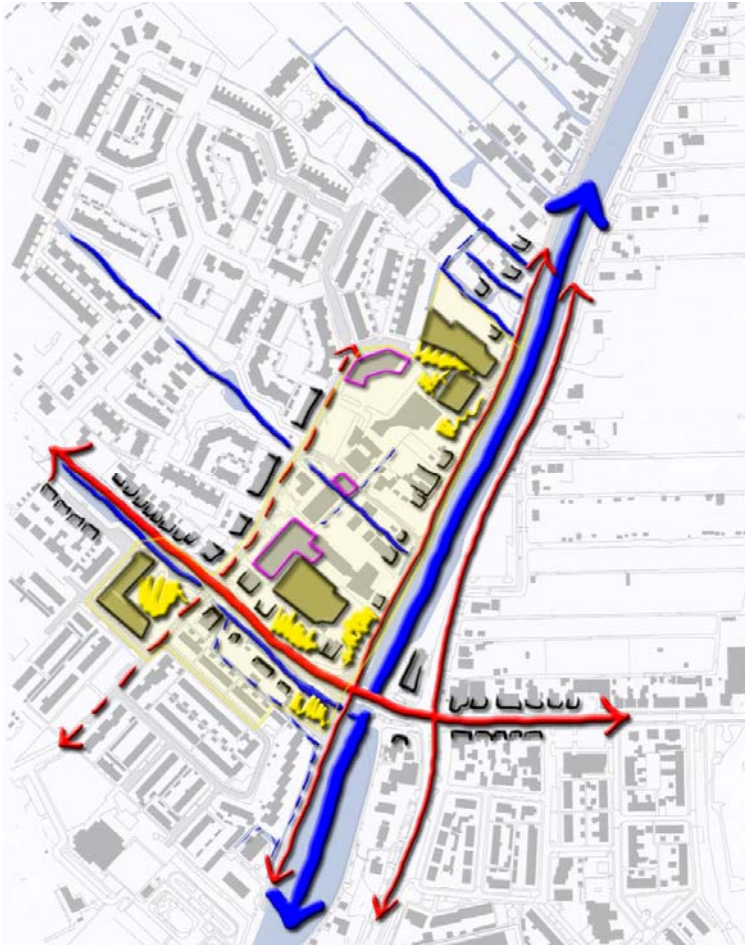
De kern Aardam is gelegen aan de westzijde van het voormalige veenstroompje de Aar. Deze is vergraven en verbeterd tot het huidige Aarkanaal.

De kern Aardam is van oorsprong een langgerekt streekdorp op een nog niet afgegraven bovengrond. Het dorp is een veeneiland die zichtbaar boven de omgeving uitsteekt. Dit is nog terug te zien aan de kerk die aan drie zijden meer dan vier meter boven de omgeving uitsteekt. Gedurende de gehele periode tot 1945 bleef de bebouwing geconcentreerd aan de bedijking. Tussen 1870 en 1945 is er geen sprake geweest van bebouwingsverdichting; de situatie van toen is tot op de dag van vandaag nog herkenbaar. Het gebied kenmerkt zich door een open polderlandschap met hoofdzakelijk grasland en veel water.

Vanaf de jaren '50 of '60 breidde de bebouwing zich uit. Niet door verdichting van de bestaande bebouwing langs de bestaande lijnen, maar door de aanleg van meer compacte woonwijken 'achter' de linten. De ruimtelijke ontwikkeling krijgt daarmee een wezenlijk andere opzet en daarin ligt de breuk met het verleden. Ook de omvang van de verandering en de tijd die daarmee gemoeid is, verschilt met het verleden: het gaat om aanzienlijke oppervlakten aan (voornamelijk) woonwijken, een vorm van ruimtegebruik die voordien niet bestond.



Het dorp Ter Aar
Bron: Grote Historische Atlas van
Nederland 1839-1859



*Ruimtelijke structuur
Aardam centrum rond
Kerkweg en Aarkanaal*

2.2 Gebiedsbeschrijving

De bebouwingsstructuur van Aardam wordt gekenmerkt door de lintbebouwing langs de Aardamseweg/Kerkweg en langs het Aarkanaal. Langs het Aarkanaal staat de lintbebouwing als gevolg van de gevolgde ontginningswijze onder een bepaalde hoek waardoor een zekere vertanding ontstaat van de voorgevellijn.

De variatie in bebouwing is kenmerkend voor de historische bebouwingslinten van Ter Aar. Op enkele plaatsen, vooral op/langs kruisingen van belangrijke wegen, komt verdichting van de bebouwing voor. Naast wonen vinden we er andere functies zoals detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid. De in opzet eenvoudige lintstructuur is tot aan de jaren '40 en '50 bijna overal goed herkenbaar gebleven, de bebouwingslinten tekenden zich duidelijk af in het landschap. In genoemde periode zijn tegen het lint de uitbreidingswijken ontstaan en kregen de dorpen hun huidige vorm.

Stedenbouwkundig is op hoofdstructuur sprake van een bebouwingscluster rondom het kruispunt Kerkweg en Aarkanaal. Duidelijk is dat het zwaartepunt van de bebouwing en voorzieningen juist aan de westzijde van het Aarkanaal is gesitueerd. Aan die zijde is duidelijk sprake van een concentratie van de centrumvoorzieningen en de woonbebouwing.

2.3 Beschrijving planlocatie

In het meest noordelijke deel van het centrumgebied aan het Lindeplein ligt de planlocatie. De locatie herbergt het nu leegstaande winkelpand van de supermarkt en de voormalige vestiging van Hans Verkerk Keukens, enkele vrijstaande woningen en kantoorgebouwtje alsmede een deel van een parkeerterrein van het Lindeplein.

De bebouwing varieert van 1 tot 2 bouwlagen al dan niet met een kap, waarbij de eerste bouwlaag afhankelijk van de betreffende functie eveneens in gothoogte varieert.

De bevoorrading en opslag van goederen voor de supermarkt was in de oude situatie verre van optimaal. Met name de opslag van kratten en lege fusten naast de entree gaf een rommelig beeld.



Uitsnede luchtfoto, ter plaatse van het plangebied



Foto boven de loods ten tijde van de Digros, rechts boven de bibliotheek met daarboven woningen. De foto onder in het midden de gevel van Verkerk keukens aan de West Kanaalweg

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsaspecten nader toegelicht. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3), en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

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.

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 zoveel 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. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden (zie ook hoofdstuk 5).

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 Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) speelt hierbij nadrukkelijk een rol.

Bovendien is het voorliggende bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010.

In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

De provincie heeft een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening ontwikkeld. In deze visie worden provinciale doelstellingen en belangen beschreven en wordt de provinciale kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040 weergegeven. Op 2 juli heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie definitief vastgesteld. Hiermee vormt de structuurvisie het geldende ruimtelijke beleid voor het hele gebied van de provincie. De structuurvisie vervangt daarmee het interimbeleid voor de provinciale ruimtelijke ordening gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), de vier huidige streekplannen (waaronder het Streekplan Zuid-Holland Oost uit 2003), alle herzieningen en uitwerkingen, evenals de Nota Regels voor Ruimte (2007).

De provincie maakt in de structuurvisie onderscheid in vijf hoofdpogaven:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. stad en land verbonden.

Deze hoofdpogaven betreft geen nieuw beleid, aangezien de structuurvisie het voorgaande provinciale beleid overneemt.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.

Provinciale Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen en is eveneens op 2 juli 2010 vastgesteld.

Belangrijk aspect in dit kader is de vraag hoe om te gaan met verstedelijking. Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. Daarbij is aangegeven dat door transformatie en intensivering van het ruimtegebruik de nieuwe bouwopgaven voor wonen en werken binnen deze contouren gerealiseerd moeten worden. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met en de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de verplichting uit de AMvB Ruimte om het bundelingsbeleid van verstedelijking vorm te geven. Het plangebied aan de Westkanaalweg ligt binnen de bebouwingscontour. De invulling van de bestemming in dit gebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

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 nultredenwoningen gerealiseerd moeten worden. Vooral in het landelijke gebied zijn veel nultredenwoningen 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.

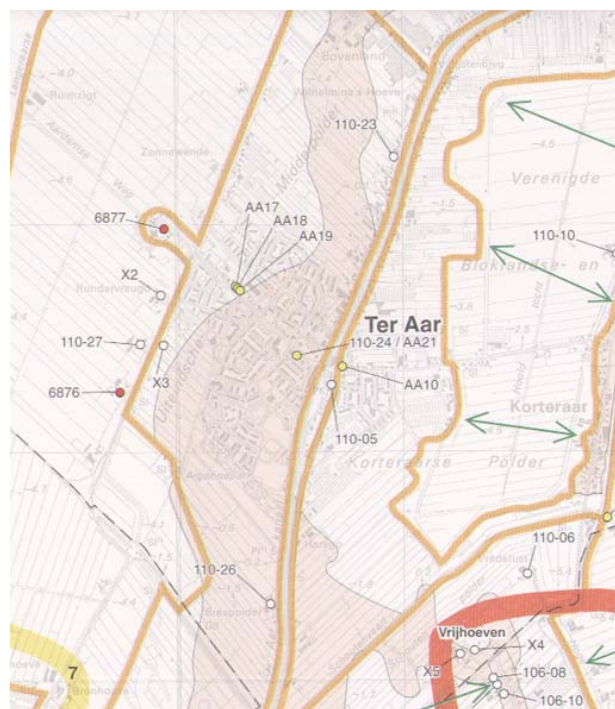
Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

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.



Cultuurhistorische kaart Aardam

Vanuit historisch perspectief is het bebouwingslint van Aardam van betekenis. Bij de planontwikkeling is de relatie met de Westkanaalweg van belang (zie hoofdstuk 4).

Het plangebied maakt daarbij deel uit van een gebied met een lage kans op archeologische sporen, zoals bedoeld in de provinciale 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' (zie bijgaande figuur, vorige bladzijde).

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek bevestigt dit beeld (zie paragraaf 5.8). In voorliggend bestemmingsplan worden derhalve geen extra beschermende bepalingen opgenomen om te voorkomen dat potentiële archeologische waarden verloren gaan.

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.

Hoofdthema'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 hoofdstuk 5.6 wordt nader op de wateraspecten in het plangebied ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

Rijnstreekvisie

De gemeenten in het Rijnstreekberaad hebben, samen met Bodegraven, in 2002 een ontwikkelingsvisie vastgesteld met daarin de strategische keuzen voor de ruimtelijke ontwikkeling op regionaal niveau, de Regiovisie Rijnstreek+.

De visie op wonen zoals deze in de Regiovisie Rijnstreek+ is weergegeven, is dat woonwijken met een groot aandeel, zoals de stedelijke woonmilieus buiten het centrum en groen stedelijke woonmilieus, risicofactoren vormen en dat herstructurering voor deze woonwijken niet bij voorbaat dient te worden uitgesloten. Ook dient rekening gehouden te worden met de woningbehoefte van enerzijds een verdere vergrijzing en anderzijds de jongeren en starters. Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid binnen de kernen dienen te worden gewaarborgd.

In 2004 hebben de Rijnstreekgemeenten geconstateerd dat zij zeer verschillend omgaan met het opstellen van een woonvisie. Daarnaast is ook de fase tot waar de gemeenten gevorderd zijn, zeer verschillend.

Op 27 oktober 2005 is de Regionale woonvisie Rijnstreek 2005-2009 vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg. Deze regionale visie is een bundeling van de bestaande gemeentelijke woonvisies. Bovendien wordt beoogd om de gemeenten zich bewust te laten zijn van de regionale woningmarkt.

Daarnaast is de intentie uitgesproken tot regionale afstemming. Doel van deze afstemming moet zijn dat gemeenten zelf de woonopgave opstellen, maar tegelijkertijd vaststellen of deze woonopgave op eigen grondgebied gerealiseerd kan worden of dat (delen van) deze woonopgave beter elders in de Rijnstreek of in groter verband gerealiseerd kan worden.

Dit geldt in het bijzonder voor Liemeer, Nieuwkoop en Ter Aar. Deze gemeenten vormen immers een nieuwe gemeente vanaf 1 januari 2007. Een belangrijke constatering in de visie is dat elke gemeente in beginsel in staat is om tot 2015 de eigen woningbehoefte te accommoderen, en geen beroep doet op bouwruimte elders. Specifiek voor de gemeente Nieuwkoop wordt daarbij ingezet op de positie van starters (jongeren) en senioren. Overigens wordt opgemerkt dat per 1 april 2010 de gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude lid zijn van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010-2015

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft een notitie opgesteld, het Waterbeheerplan (WBP) genaamd, waarin de ambities voor de planperiode 2010-2015 uiteen zijn gezet. Ook is aangegeven welke maatregelen in het watersysteem kunnen worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voort op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen rivieren, kanalen, rivieren, loten en beken);
- Andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op de wateraspecten die specifiek betrekking hebben op het plangebied.

3.4 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.

Woonbeleid

De gemeente draagt zorg voor een goede huisvesting voor de eigen bevolking. Het grootste gedeelte van de bevolking kan op eigen kracht huisvesting vinden. Daarbij helpt de gemeente wel de aandachtsgroepen die hier niet toe in staat zijn. Voor huishoudens, die daar niet toe in staat zijn zorgt de gemeente samen met de woningcorporaties voor sociale huur- en koopwoningen. Een woonvisie is daarvoor een richtinggevend beleidsdocument en is:

- wettelijk gewenst m.b.t. de prijsstelling van de sociale huur- en koopwoningen;
- vormt een kader voor afspraken met de werkzame woningcorporaties;
- levert de onderbouwing voor de woningprogrammering en samenstelling ervan;
- is mede de opzet voor exploitatieplannen.

De Woonvisie maakt deel uit van de gemeentelijke structuurvisie 'Nieuwkoop 2040' die op 16 juli 2009 is vastgesteld.

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;
- gebruik maken 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.

Bestemmingsplan Aardam

Het vigerende planologische regime is het bestemmingsplan 'Aardam'. Het bestemmingsplan 'Aardam' is vastgesteld door de gemeenteraad op 29

augustus 2005. Gedeputeerde Staten heeft het bestemmingsplan op 4 april 2006 (gedeeltelijk) goedgekeurd. Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan de voorschriften voor de wijzigingsbevoegdheid Aardam Noordoost en de LPG-cirkels. Deze onthouding van goedkeuring heeft geen gevolgen voor de planlocatie aan de Westkanaalweg. Sinds 1 juni 2006 is het plan onherroepelijk.



Uitsnede bestemmingsplan
Aardam

In de vigerende planologische situatie zijn de gronden aangewezen voor Wonen categorie I, Kantoor, Centrumdoeleinden, Water, Groen en Verkeer. Op de zone Westkanaalweg ligt de dubbelbestemming Primair Waterkering. Dit houdt in dat op deze gronden de volgende functies zijn toegestaan: woondoeleinden, kantoren, detailhandel, woondoeleinden op de verdiepingen, verkeersdoeleinden, waterberging en groen. In de nieuwe planologische situatie veranderen deze bestemmingen niet. Globaal gezien past de geplande ontwikkeling binnen de verschillende bestemmingen. Al is de indeling anders. Het plangebied valt gedeeltelijk in een van de gebieden waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Welstandsnota

De gemeente Nieuwkoop heeft geen vastgestelde welstandsnota en is daarom welstand vrij.

Detailhandelsnota

Met het detailhandelsbeleid, vastgesteld op 17 december 2009, wordt ingezet op versterking van de dorpscentra en de detailhandelstructuur. Het beleid moet zorgen dat er een goed voorzieningenniveau in de dorpen blijft, nu en in de toekomst.

Gebleken is dat de detailhandel in de gemeente nu al een relatief goede positie heeft. Er zijn weinig inwoners die in plaats van in de eigen gemeente, in een omliggende gemeente hun inkopen doen. Er zijn zelfs winkels die kopers vanuit omliggende gemeenten naar Nieuwkoop trekken. Het voorzieningenniveau in alle kleine kernen staat echter wel onder druk.

Goede winkelvoorzieningen, omvang vorm en uitstraling, blijven daarom een punt van aandacht. Dat geldt voor Nieuwkoop en Ter Aar maar zeker ook voor de andere kernen met winkelcentra (Langeraar, Nieuwveen en Zevenhoven).

De kern Ter Aar heeft, samen met Nieuwkoop, het grootste dagelijkse en recreatieve aanbod met een regionale functie. De focus in Ter Aar gaat uit naar versterking van de ruimtelijk functionele structuur, waarbij aandacht is voor verdere fine-tuning van het bestaande winkelaanbod. De geplande herinrichting van het Lindeplein biedt hiervoor de mogelijkheden, waarbij onder andere aandacht geboden moet worden aan de herontwikkeling / revitalisering van de rand Lindeplein (zijde Westkanaalweg). Het plangebied, de voormalige Digros-locatie, wordt in dit kader specifiek benoemd als nieuwe centrumontwikkeling.

4. PLANBESCHRIJVING

Op basis van de inventarisatie en analyse uit de voorgaande hoofdstukken zijn vanuit verschillende invalshoeken diverse doelstellingen en uitgangspunten te formuleren die in dit bestemmingsplan hun beslag krijgen. In opdracht van Majang Beheer BV heeft Dittmar Bochmann Architecten te Amsterdam de verkaveling en architectuur ontworpen.

Uitgangspunten

Voor het ontwerp van de Digros-Verkerk locatie is in principe uitgegaan van de ruimtelijke kaders zoals deze staan beschreven in het bestemmingsplan Aardam (2005).

Het te ontwikkelen plan is op te delen in twee gebieden: een noordelijk deel waar de twee-onder-één-kappers worden beoogd en een zuidelijk deel waar de winkels, appartementen en parkeervoorzieningen zijn voorzien. De parkeervoorzieningen voor de appartementen worden op het nieuw te bouwen gebouw gesitueerd. Dit in tegenstelling tot het gestelde in het bestemmingsplan Aardam waar uitgegaan werd van een parkeervoorziening (gedeeltelijk) onder het gebouw.



*Verkavelingsplan
nieuwe situatie, juli
2009*

*Bron:
Dittmar Bochmann
Architecten*

Noordelijk deel - Woongebied

Ten zuiden van de bestaande woning aan Westkanaalweg 98, fysiek gescheiden door water, worden twaalf grondgebonden woningen beoogd. In de planregels wordt middels een wijzigingsbevoegdheid en onder voorwaarden twee extra woningen mogelijk gemaakt.

In de plannen wordt vooreerst uitgegaan van uitsluitend twee-onder-één-kap woningen. Bij de verkaveling is rekening gehouden met de karakteristieke vertanding van de kavels en bebouwing langs de Westkanaalweg. De woningen mogen worden uitgevoerd in maximaal één bouwlaag met een forse kap. De maximale goot- en bouwhoogte is derhalve gesteld op respectievelijk 4 en 11 meter. Daarmee wordt aangesloten bij de bouwmasa van de omliggende woningen. De grondgebonden woningen parkeren op eigen erf, waarbij elke woning over 2 parkeerplaatsen beschikt. De ontsluiting vindt plaats op de Westkanaalweg.

Om toch enige flexibiliteit in het plan te creëren wordt er in het westelijk deel van het woongebied de mogelijkheid geboden om ook rijenwoningen op te richten. Daarbij kan aangesloten worden bij de reeds bestaande woningtypologie aan de Abeelstraat en Larikslaan. Gezien de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing aan de Westkanaalweg is het woningtype in het oostelijk deel beperkt tot vrijstaande en/of twee-onder-één-kap woningen. Voor het gehele woongebied geldt echter dat het maximum aantal van twaalf woningen niet overschreden mag worden.



*Impressie twee-onder-één-kap woningen vanaf de Westkanaalweg
Bron: Dittmar Bochmann Architecten*

Zuidelijk deel - Centrumgebied

Ten zuiden van het nieuwe woongebied wordt middels een appartementengebouw (maximaal 24 wooneenheden) een ruimtelijke beëindiging van het Lindeplein beoogd. De maximale bouwhoogte van het nieuwe gebouw (i.c. 14,5 meter) is daarom aan de zuidzijde van het plangebied, aan het Lindeplein gelegen.

In verband met de ligging van het gebouw ten opzichte van de woningen aan de Abeelstraat en Larikslaan is aan de westzijde een maximale bouwhoogte van 7,5 meter toegestaan.

Het gebouw heeft een 'trapsgewijze' gevel, doordat de gevel aan zowel de linker- als rechterzijde terug ligt. Hierdoor is het gebouw symmetrisch, wat de uitstraling ten goede komt. De balkons vormen een soort verbindingselement tussen de trapsgewijze gevels.

Op de begane grond is ruimte gereserveerd voor detailhandel met een duidelijke etalage functie aan het Lindeplein.

Boven de winkels zijn appartementen in maximaal twee tot drie bouwlagen beoogd. Een aantal appartementen is georiënteerd op het Aarkanaal.

Met betrekking tot het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt aangesloten bij het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals dat is vastgelegd in de 'Notitie Gemeentelijk parkeerbeleid' (februari 2008). In deze notitie is o.a. uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning (middelgroot, 350-450 m³) in een centrumgebied. Voor dorpscentra wordt een parkeernorm van 3,75 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) gehanteerd. Uitgaande van deze parkeernormering (kencijfers) zijn, op grond van de totale planontwikkeling (36 woningen en ca. 1800 m² bvo detailhandel) in totaal 121 parkeerplaatsen nodig.

In de nu voorliggende plannen wordt ruimte geboden voor 24 parkeerplaatsen ten behoeve van de grondgebonden woningen. De appartementen boven de centrumfuncties hebben een 'besloten' parkeergelegenheid (36 parkeerplaatsen) op het dak van de nieuwe winkels.



Impressie appartementengebouw (incl. winkels op begane grond) vanaf het Lindeplein

Bron: Dittmar Bochmann Architecten

Bovendien is achter het gebouw op het maaiveld ruimte gereserveerd voor 31 'openbare' parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van de winkels. Daarnaast is aan de oostzijde van het nieuwe complex, aan de Westkanaalweg, ruimte gereserveerd voor 3 parkeerplaatsen. De overige 27 'openbare' parkeerplaatsen worden aan de voorkant van het nieuwe complex gesitueerd, waarbij aangesloten kan worden bij de geplande herinrichting van het Lindenplein.

De toelevering van de winkels en de ontsluiting van de parkeerplaatsen vindt plaats aan de zijde van de Westkanaalweg.
De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Centrum'.

Om meer duidelijkheid te krijgen over de verkeerstechnische mogelijkheden om de nieuwe infrastructuur aan te laten sluiten op de bestaande Westkanaalweg is voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging door Tauw de notitie 'Advies locatie ontwikkeling Westkanaaldijk te Ter Aar' opgesteld (27 oktober 2008). Uitgangspunt voor het advies is het verkavelingsplan van september 2008. Inmiddels is dit inrichtingsplan op een aantal aspecten gewijzigd. Deze wijzigingen zijn echter van dusdanige aard dat deze geen noemenswaardige consequenties hebben voor het advies. Geconcludeerd wordt dat de berekende verkeersintensiteiten geen capaciteits- en/of verkeersveiligheidsprobleem tot gevolg hebben.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan is het van belang aandacht te besteden aan diverse milieuaspecten, c.q. wetgeving.

In eerste instantie wordt in navolgende paragraaf 5.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 5.3 in op de Wet luchtkwaliteitseisen waarna paragraaf 5.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 5.6 is de zogenaamde watertoets opgenomen. In paragraaf 5.7 staat de ecologie centraal en in paragraaf 5.8 worden de archeologische aspecten belicht.

Tot slot wordt in paragraaf 5.9 aandacht besteed aan de bedrijvigheid en de daarbij behorende milieuzonering ten opzichte van de beoogde planontwikkeling

5.2 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 waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit 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.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg:

in stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}). Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de functie van het geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Voor woningen is deze gesteld op 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het bouwplan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau van 33 dB gewaarborgd te worden.

Geluid van verkeer in relatie tot het plangebied

In opdracht van Majang Beheer BV heeft Tauw een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen op de kavels Westkanaalweg 99, 99a en 100 te Ter Aar. Het rapport 'Akoestisch onderzoek Westkanaalweg - Ter Aar' (17 juli 2009) is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

In het onderzoek is met behulp van rekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer bepaald. De berekende geluidsbelasting is getoetst aan de Wet geluidhinder.

Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor nieuw te realiseren woningen in binnenstedelijk gebied (artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder (Wgh) voor 8 appartementen en 4 woningen wordt overschreden.

De geluidbelasting bedraagt maximaal 58 dB. De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer wordt niet overschreden. Voor de 8 appartementen en de 4 woningen dient ontheffing te worden aangevraagd.

De effecten van mogelijk te nemen maatregelen zijn onvoldoende om bij alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Daarnaast is het toepassen van een geluidsreducerend wegdek uit financieel oogpunt niet haalbaar en het toepassen van geluidsschermen of -wallen uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat niet geheel voldaan kan worden aan het geluidbeleid van de Milieudienst West-Holland dat streeft naar tenminste een geluidsluwe gevel per woning. Wel kan middels het nemen van maatregelen voldaan worden aan het geluidbeleid van de milieudienst.

Voor de 8 appartementen en de 4 woningen dient daarom bij het bevoegd gezag een verzoek tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te worden aangevraagd. De hogere waarde betreft de maximale planologische gevelbelasting. Daar zullen voorwaarden aan worden verbonden die in het definitieve ontwerp bij de verdere uitwerking in het bouwvergunningtraject nader worden ingevuld.

Op basis van de gemeenschappelijke regeling "Milieudienst West-Holland" is de Milieudienst West-Holland bevoegd gezag. Het Dagelijks Bestuur van de Milieudienst West-Holland heeft inmiddels een besluit hogere waarde vastgesteld (1 november 2010).

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet komt onder hoofdstuk 5.2: luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer. De Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit treden een aantal besluiten en regelingen in werking.

Van belang voor deze ontwikkeling zijn het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM), de onderliggende Regeling niet in betekenende mate en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit.

Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 1% van de grenswaarde, ofwel 0,4 microgram per m³, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling. Omdat vanaf 1 augustus het NSL (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) in werking is getreden wordt echter de als niet in betekenende mate grens de '3%-grens' aangehouden, ofwel 1,2 microgram per m³. Wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt kan de toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.

Een hulpmiddel voor de toepassing hiervan is de Regeling niet in betekenende mate. In deze regeling is vastgelegd dat in geval van één ontsluitingsweg een plan tot 1500 woningen als niet in betekenende mate wordt aangemerkt.

Het Besluit NIBM bevat echter een anticummulatieregeling. Deze anticummulatieregeling stelt dat indien er meerdere verschillende plannen worden gerealiseerd en de verkeersafwikkeling plaatsvindt over dezelfde wegen er een luchtkwaliteitsonderzoek moet worden uitgevoerd. De bijdrage hiervan zal moeten worden getoetst aan de NIBM grens.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Tauw heeft in opdracht van Majang Beheer BV onderzoek gedaan naar gevolgen van het uitvoeren van het project voor de luchtkwaliteit ter plaatse (Rapportage luchtkwaliteit Ter Aar, 27 november 2008).

Gezien de beperkte omvang van het projectplan is in eerste instantie onderzocht of het project onder de regeling NIBM (niet in betekenende mate) valt. De ontwikkelingsplannen voor de percelen Westkanaalweg 99, 99a en 100 vallen niet onder een van de gevallen, zoals gedefinieerd in de Regeling NIBM. Er worden namelijk ook andere functies (detailhandel) dan wonen en kantoren mogelijk gemaakt. Voor deze twee functies is namelijk een getalsmatige nIBM-grens gedefinieerd. Om deze reden is het te verwachten effect van de verkeersaantrekkende werking van het plan op de luchtkwaliteit berekend.

Het onderzoek richt zich op de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), aangezien dit de maatgevende stoffen zijn voor de luchtkwaliteit in Nederland.

De verkeersaantrekkende werking van de te realiseren functies in het plan is op basis van CROW kencijfers bepaald.

Aangezien de ontwikkeling van woningen en commerciële ruimten niet zijn opgenomen in de Regeling NIBM zijn berekeningen uitgevoerd voor de aantrekkende verkeersbewegingen. Hierbij is uitgegaan van de aangeleverde gegevens en aannames op basis van ervaring. De verkeersaantrekkende werking van de te realiseren functies in het plan is bepaald met behulp van de CROW publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden van 2007'. Voor de berekening van de bijdrage aan de luchtkwaliteit als gevolg van de planontwikkeling is uitgegaan van het model CAR II 7.0.1.0.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Aangezien het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zijn voor het jaar 2019 (10 jaar na realisatie) geen berekeningen uitgevoerd.

Uit het luchtkwaliteitonderzoek kan worden geconcludeerd dat het plan inpasbaar is uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Hoewel het rapport met betrekking tot o.a. het NSL verouderd is, wordt ervan uitgegaan dat met de versoepeling van de nibm-grens de totale concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van het plan ver beneden de grenswaarden blijven.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR

is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

In opdracht van Majang Beheer BV heeft Tauw een rapport "Groepsrisicoberekening ontwikkeling Westkanaalweg te Ter Aar" (20 mei 2009) opgesteld, dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. Aanleiding vormde de Tauw-notitie "Quickscan externe veiligheid" van 29 augustus, waarin is geconstateerd dat de ontwikkelingslocatie binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation (i.c. Westkanaalweg 107 te Ter Aar, doorzet 500m³ per jaar) is gelegen.

Aangezien het plangebied buiten de plaatsgebonden risicotour 1×10^{-6} , maar binnen het invloedsgebied van het tankstation ligt, moet de invloed van de ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico getoetst worden. In het bovengenoemde rapport is hiervoor het huidige risico (de autonome situatie) berekend en vergeleken met de voorgenomen (plan)situatie. De toevoeging op het groepsrisico geeft de invloed van de ontwikkeling weer.

Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat er een verhoging plaatsvindt op een gedeelte van de groepsrisicocurve, als gevolg van de toekomstige ontwikkeling. Vanwege deze verhoging dient er door het bevoegd gezag een groepsrisicoverantwoording uitgevoerd te worden alvorens de gewenste ontwikkeling plaats kan vinden. Deze beschouwt de risicosituatie en de verantwoording van het groepsrisico. De verantwoording is uitgevoerd na overleg met de initiatiefnemer, de Milieudienst West-Holland en de regionale brandweer.

Onlangs is echter bekend geworden dat het nabij gelegen LPG-tankstation niet kan voldoen aan de wettelijke normen, gesteld voor het plaatsgebonden

risico. Tevens kan er met betrekking tot het groepsrisico niet voldaan worden aan hetgeen gesteld in het LPG-convenant, namelijk dat er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico mag zijn. Beiden overschrijdingen zijn aanleiding om de LPG-tak van het tankstation te gaan saneren en de gemeente heeft dit traject inmiddels ingezet. De kans bestaat echter dat de geplande ontwikkeling nog gedurende een korte periode naast het bestaande tankstation zal bestaan. Dit is een eerste periode enkel formeel volgens het bestemmingsplan, maar in een ongunstige situatie wellicht ook tijdens ingebruikname van de nieuwe panden. De verantwoording van het groepsrisico richt zich op deze situatie. Bij voltooide sanering van de LPG-faciliteiten is er geen sprake meer van een groepsrisico.

Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico, veroorzaakt door het LPG-tankstation aan de Westkanaalweg, met een aantal risicoreducerende maatregelen, geen belemmering hoeft te zijn voor de ontwikkelingen aan de Westkanaalweg 99, 99a en 100. Hierbij spelen de volgende factoren een rol:

- De risicobron, het LPG-tankstation, zal op termijn gesaneerd worden en de procedures hiertoe zijn reeds in gang gezet;
- Het groepsrisico neemt door de voorgenomen ontwikkeling niet significant toe;
- Het plangebied ligt op relatief grote afstand van het LPG-tankstation en vult een gat in het bestaande stedelijk gebied op. Een andere locatie van de ontwikkelingen is hierdoor niet realistisch mogelijk;
- De zelfredzaamheid in het plangebied is van een hoog niveau vanwege voldoende faciliteiten voor het ontvluchten van de gebouwen en het gebied en er worden geen functies met veel minder zelfredzame personen gerealiseerd;
- Het plan maakt geen functies met zeer hoge personendichtheden mogelijk;
- De bestrijding van calamiteiten is onder meer door verschillende maatregelen voldoende gefaciliteerd. Hierbij wordt gedacht aan een tweetal vluchtroutes:
 - een 'vaste trap' aan de Noord-westzijde van het parkeerdek;
 - een vluchtroute langs de tuinen van de beoogde 2-onder-1-kapwoningen.

Nogmaals wordt opgemerkt dat momenteel een procedure is gestart voor intrekking van de milieuvergunning van het LPG-station. Bovengenoemde maatregelen zijn niet van toepassing als intrekking van de milieuvergunning van het betreffende LPG-station Westkanaalweg onherroepelijk is geworden. Tot die tijd blijven de maatregelen van kracht.

Overigens wordt in het bovengenoemde rapport opgemerkt dat het Aarkanaal in het Provinciaal Verkeer-en Vervoersplan aangemerkt is als een CEMT II klasse vaarweg, geschikt voor vaartuigen met 650 tot 1.250 ton laadvermogen. Gezien de feitelijk lage verkeersintensiteit op het kanaal verwacht de provincie geen knelpunten met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot externe veiligheid.

5.5 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. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. 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, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

In het plangebied zullen onder andere nieuwe woningen worden gebouwd, een nieuwe watergang aangelegd en huidige watergangen worden gedempt. Tauw heeft in opdracht van Majang Beheer BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en een verkennend waterbodemonderzoek conform NVN5720 in het plangebied uitgevoerd. Het rapport 'Verkennend land- en waterbodemonderzoek (3 oktober 2008) is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Het doel van het onderzoek was het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de land- en waterbodem en het vaststellen of er sprake is van bodemverontreiniging. Het onderzoek was gericht op het aanvragen van een bouwvergunning. Tevens is indicatief bepaald wat de toepassingsmogelijkheden zijn van grond die eventueel vrij komt tijdens de bouw.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat in het verleden op Westkanaalweg 100 een benzineservicestation was gevestigd. Op basis deze informatie is voor het onderzoek in eerste instantie uitgegaan van de aanname dat voor de locatie het verdacht bestaat op aanwezigheid van bodemverontreiniging en/of (voormalige) tanks. Aangezien er op huisnummer 100 tegenwoordig een loods met betonnen vloer staat, is hier destijds echter geen onderzoek gedaan. Het uitvoeren van in pandige boringen bleek niet mogelijk. Vanwege de doelstelling van het onderzoek en de hierbij gewenste onderzoeksinspanning heeft Tauw het onderzoek uitgevoerd op basis van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie zoals is weergegeven in de norm NEN 5740, inclusief vooronderzoek volgens NVN5725.

In de grond zijn lichte verontreinigingen aangetroffen aan verschillende parameters. De bodemkwaliteitsklasse varieert van altijd toepasbaar tot klasse industrie. Dit geldt, indicatief gezien, tevens voor de toepassingsmogelijkheden van eventueel vrij te komen grond. De losse waterbodem (slib) bestaat uit klasse 2 baggerspecie. Op landbodem is deze baggerspecie, indicatief gezien, toepasbaar als klasse industrie. De vaste waterbodem bestaat uit vrij toepasbare baggerspecie. Op landbodem is deze baggerspecie, indicatief gezien, altijd toepasbaar. In het grondwater is bij een peilbuis een lichte verontreiniging met barium aangetoond. Van de overige geanalyseerde parameters zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Het genoemde milieukundig bodemonderzoek is door de Milieudienst West-Holland beoordeeld (briefkenmerk 37418, 15 mei 2009, zie bijlage). Geconcludeerd wordt dat een gedeelte van het plangebied niet is onderzocht vanwege de reeds aanwezige bebouwing. Deze deellocatie is echter wel verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging vanwege de mogelijk historische aanwezigheid van een benzineservicestation. In dit kader is een aanvullend onderzoek uitgevoerd (Tauw, 14 oktober 2009). De resultaten zijn voorgelegd aan de milieudienst Zuid-Holland. Geconcludeerd wordt dat het grondwater ter plaatse hooguit licht verontreinigd is. De grond is plaatselijk matig verontreinigd met koper. Olieproducten zijn niet aangetoond. Volgens de Wet bodembescherming is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De registratie als potentieel ernstig verontreinigd perceel zal dan ook bij zowel De Milieudienst als bij Provincie Zuid-Holland gewijzigd worden. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn bovendien geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodemonsters waargenomen.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

5.6 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 o.a. 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 schoonwater 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.

Ter voorbereiding van de bestemmingsplanwijzing heeft Tauw een 'Watertoets Westkanaalweg, Ter Aar' (22 september 2008) opgesteld en is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste uitgangspunten uit die notitie zijn in onderstaande weergegeven, waarbij wordt opgemerkt dat sommige passages zijn aangepast aan het meest recente inrichtingsplan.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Huidige situatie

Het plangebied valt binnen de Uiteindsche- en Middelpolder. Voor deze polders ligt er een wateropgave. In het plangebied is in de bestaande situatie 3.511 m² verhard oppervlak en 809 m² oppervlaktewater aanwezig.

Naast het plangebied ligt het Aarkanaal. De Westkanaalweg, gelegen tussen plangebied en het kanaal is boezemwaterkering van het Aarkanaal. Deze waterkering heeft een kruinbreedte van 8 m. De beschermingszone van de waterkering reikt tot 12 meter uit de waterlijn van het Aarkanaal. Dit is de Keurzone van de waterkering. Aan het uitvoeren van werken in de kern- en beschermingszone zitten beperkingen.

De Keurzone van de waterkering heeft een breedte van 12 meter vanaf de waterlijn van het Aarkanaal. De Keurzone van de waterkering bestaat uit een kernzone en een beschermingszone. Nieuwbouw in de kernzone van de waterkering is uitgesloten. In de beschermingszone zijn ontwikkelingen wel mogelijk, onder voorwaarden. Indien het bouwplan tot in de beschermingszone reikt dient een vergunning voor de voorgenomen werkzaamheden te worden aangevraagd bij Het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de vergunning wordt de stabiliteit van de waterkering getoetst en wordt gekeken of de nieuwbouw toekomstige verzwaringen en/of ophogingen van de waterkering niet in de weg zit. In dit kader is in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (WS-WK) opgenomen.

Het Hoogheemraadschap heeft in het vooroverleg laten weten dat de beoogde bouwplannen buiten het beoordelingsprofiel van de kering dient te blijven. Ook wordt verwezen naar de zogenaamde Watervergunning, voor het bouwen in de waterkering. In dit kader wordt opgemerkt dat niet eerder met de werkzaamheden zal worden begonnen voordat de watervergunning is afgegeven.

Toekomstige situatie

Voor de uitvoering van het projectplan moet oppervlaktewater worden gedempt. Het verlies aan oppervlaktewater dient geheel te worden gecompenseerd met aan te leggen oppervlaktewater. Door de toename van verharding in het plangebied van 3.511 m² naar 5.693 m² zal hemelwater versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert een compensatie-eis van 15% van de toename van het verharde oppervlak.

De hoeveelheid openwater en verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie is in tabel 1 weergegeven. Bij uitvoering van het plan dient ter compensatie 730 m² extra open water te worden gecreëerd.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie	Compensatie benodigd
Open water	809 m ²	412 m ²	403 m ²
Verhard oppervlak	3.511 m ²	5.693 m ²	327 m ² (15% van 1.997 m ²)
Totaal			730 m²

Tabel: Hoeveelheid open water en verhard oppervlak in huidige en toekomstige situatie

In het plangebied is geen ruimte om open water aan te leggen. Tussen de gemeente Nieuwkoop en het Hoogheemraadschap Rijnland zijn afspraken gemaakt om binnen hetzelfde peilgebied water te compenseren. Hierop heeft initiatiefnemer een locatie aangedragen waarop de watercompensatie (maximaal 750 m²) plaats kan vinden. Het betreft het perceel achter het woonhuis aan de Westkanaalweg 76, te Ter Aar, kadastraal bekend onder sectie A, nummer 7426.

Voor het project zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, koper en lood. Dit komt ten goede van de waterkwaliteit. Het huidige rioolstelsel is gemengd, waarbij bij hevige neerslag overstortsituaties vanuit het riool op het oppervlaktewater plaats vinden. 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 van 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.

Op basis van de watertoets heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven een positief wateradvies af te zullen geven, waarmee er met het oog op het aspect water geen belemmeringen zijn voor de voortgang van het project. Onderdeel van de watertoets is een bestuurlijk document waarin afspraken over de buitenplanse compensatie van waterberging zijn vastgelegd.

5.7 Ecologie

Ter voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging heeft Tauw in juni 2008 in het projectgebied een onderzoek verricht naar de consequenties van natuurwetgeving voor de geplande werkzaamheden. Dit onderzoek 'Ecoscan Westkanaalweg, Ter Aar' is als bijlage in de plantoelichting opgenomen. Middels een bureauonderzoek is de mogelijke aanwezigheid van beschermde dier- en/of plantensoorten geïnventariseerd. Vervolgens heeft een oriënterend veldonderzoek plaatsgevonden op 11 juni 2008.

Doel van de ecoscan is het inzichtelijk te maken in welke mate door de Flora- en faunawet beschermde soorten planten of dieren door de beoogde ontwikkeling worden beïnvloed en of hiervoor een ontheffing van die wet noodzakelijk is.

Naar aanleiding van de bevindingen uit de ecoscan is nader onderzoek verricht naar het voorkomen van de Kleine modderkruiper in de voorhanden sloten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in de provincie Zuid-Holland en maakt geen deel uit van en ligt niet nabij de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS). De dichtstbijzijnde gebieden die zijn opgenomen in de ((P)EHS liggen op minimaal twee kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied maakt geen deel uit van en is niet gelegen nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Nieuwkoopse plassen en de Haeck, ongeveer vijf kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Vanwege de afstand tot het plangebied worden op zowel de (P)EHS als Natura 2000-gebieden geen effecten verwacht.

De Flora- en faunawet is daarmee de enige relevante natuurwetgeving voor de voorgenomen werkzaamheden in dit plangebied.

Soortbescherming (Flora- en faunawet)

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van een groot aantal in Nederland aanwezige dier- en plantensoorten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën beschermde soorten.

- De meest algemene, niet bedreigde soorten (tabel 1-soorten). Voor deze soorten geldt een vrijstellingsregeling.
- Een tussencategorie van soorten, waarvoor een vrijstellingsregeling geldt mits voldaan wordt aan een goedgekeurde gedragscode (tabel 2-soorten).
- De extra beschermde soorten, waarvoor ontheffing dient te worden aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en visserij (tabel 3-soorten).

Zoogdieren

Het plangebied en de directe omgeving bieden schuil- en winterverblijfplaatsen voor kleine zoogdieren (de tabel 1-soortgroepen). Deze verblijfplaatsen worden door de voorgenomen ontwikkeling weliswaar aangetast, maar een ontheffing van de Flora- en Faunawet is niet nodig. Wel is de zorgplicht uit de Flora- en Faunawet van toepassing.

Vogels

Het plangebied en de directe omgeving bieden ruimte aan broedende vogels. Alle broedvogels genieten bescherming via de Flora- en Faunawet. Aanvragen van een ontheffing is voor broedvogels niet nodig indien verstoring van broedende vogels wordt voorkomen. Door de (kap)werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren zal verstoring van broedvogels worden voorkomen.

Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet en genieten hierdoor strikte bescherming. Door de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes is het plangebied geschikt voor verschillende soorten vleermuizen. Mogelijk voorkomende vleermuissoorten zijn Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Watervleermuis. De Ruige dwergvleermuis en de Watervleermuis zijn hoofdzakelijke boombewonende soorten, maar komen in de winter ook voor in bijvoorbeeld bunkers. De andere genoemde soorten zijn gebouwbewonend. De bebouwing op alle drie de kavels is geschikt als

verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten (Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger. De loods op kavel Westkanaalweg 100 is het meest geschikt door de leegstand en de verschillende mogelijkheden tot invliegen door gaten, kieren en spleten. Een van de tuinhuisjes in de tuin van Westkanaalweg 99A beschikt over een kleine zolder. Het kan niet worden uitgesloten dat hier sprake is van een verblijfplaats van vleermuizen. Door de het plangebied aanwezige grote bomen, kan ook de aanwezigheid van boombewonende soorten (Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis) niet worden uitgesloten. Tevens zijn in het plangebied elementen te vinden, onder andere de bomenrij langs de Westkanaalweg en de aanwezige watergangen, die dienst kunnen doen als onderdeel van een vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen.

In dit kader is een nader onderzoek naar de betekenis van de aanwezige gebouwen en bomen voor vleermuizen uitgevoerd (Notitie vleermuisinventarisatie, kenmerk N001-4600842XAB-kmi-V02-NL, 5 oktober 2009).

De vleermuissoorten die in het plangebied zijn aangetroffen zijn de Gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger. Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek wordt geconcludeerd dat negatieve effecten op essentiële onderdelen van het leefgebied van de vleermuizen zijn uitgesloten. Bij doorgang van de geplande werkzaamheden wordt het leefgebied van deze niet structureel aangetast. De geplande sloop- en bouwwerkzaamheden, het verwijderen van de groenstructuur en de demping van de watergangen kunnen doorgang vinden zonder ontheffing aan te vragen van de Flora- en faunawet bij het ministerie van LNV.

Wel moet tijdens de werkzaamheden in het plangebied het gebruik van felle lichtbronnen worden vermeden in verband met de versturende werking op foeragerende Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis. Deze maatregel geldt in de periode van zonsondergang tot zonsopkomst in de maanden maart tot november.

Een toename van de verlichtingsintensiteit in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie levert, zolang zeer felle lichtbronnen worden vermeden, geen problemen op voor de Gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger. Zowel de Laatvlieger als de Gewone dwergvleermuis vermijdt kunstlicht niet tijdens het foerageren, waardoor deze soorten het plangebied ook in de nieuwe situatie zullen gebruiken als foerageergebied. Tevens dient te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen.

Vissen

Bij het Natuurloket zijn geen gegevens bekend over de aanwezigheid van vissen in plangebied. De aanwezige watergangen zijn echter onderdeel van een polderslotensysteem. Door de mate van begroeiing kan aanwezigheid van de Kleine modderkuiper (tabel 2) niet worden uitgesloten. Voor de andere beschermde vissoorten die zijn opgenomen in tabel 2 en 3 van de Flora- en Faunawet vormen de watergangen geen geschikte habitat. Na aanleiding van de resultaten van de ecoscan heeft Tauw nader soortgericht onderzoek naar de Kleine modderkruiper uitgevoerd. Tijdens de inventarisatie zijn twee beschermde vissoorten aangetroffen, namelijk Kleine modderkruiper en Bittervoorn. Op basis van de ecoscan werd de Bittervoorn, gelet op het

aanwezige habitat, niet in het plangebied verwacht. De soort is echter wel aangetroffen tijdens de inventarisatie en hiermee dient rekening te worden gehouden. Bij doorgang van de voorgenomen werkzaamheden worden de watergangen in het plangebied gedempt. Dit betekent dat voortplantingswater van zowel de Bittervoorn als de Kleine modderkruiper verloren gaat. Beide soorten zijn niet in dezelfde tabel van de Flora- en faunawet opgenomen, waardoor een verschillend beschermingsregime geldt.

Voor de strikt beschermde Bittervoorn dient bij doorgang van de werkzaamheden ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Voor de beschermde Kleine modderkruiper dient bij doorgang van de werkzaamheden te worden gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode of dient ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Alvorens een ontheffing wordt aangevraagd, dient een mitigatie- en compensatieplan voor beide soorten te worden opgesteld.

Amfibieën

Binnen het plangebied is een watergang aanwezig die in het oosten de begrenzing vormt met de Westkanaalweg en welke tussen de kavels Westkanaalweg 99 en 99A doorloopt. De watergangen zijn binnen het plangebied schaduwrijk en bevatten veel kroos en algenmatten. Bij het Natuurloket zijn geen gegevens bekend over de aanwezigheid van amfibieën in het betreffende (108-464) en in de omringende (108-465, 109-464, 109-465) kilometerhokken. Op basis van verspreidingsgegevens van Ravon.nl en Strumpel en Strijbosch (2006) en op basis van het veldbezoek kan aanwezigheid van (strikt) beschermde amfibiesoorten worden uitgesloten. Ook door afwezigheid van geschikt habitat kan de aanwezigheid van (strikt) beschermde amfibiesoorten worden uitgesloten.

Tijdens één van de veldbezoeken in het kader van het vleermuisonderzoek (d.d. 31 augustus 2009) is echter in de nabije omgeving van het plangebied de beschermde Rugstreppad aangetroffen, welke mogelijk effecten van de werkzaamheden ondervindt. Tijdens de werkzaamheden dient een tijdelijk amfibieraster op de grens van het plangebied te worden geplaatst, dat voorkomt dat rugstreppadden het plangebied in trekken.

Soortgroep	Plangebied
Flora	Geen beschermde tabel 2- en 3-soorten verwacht
Broedvogels	Meerdere soorten verwacht
Broedvogels met jaarrond beschermde nestlocatie	Geen beschermde tabel 2- en 3-soorten verwacht
Grondgebonden zoogdieren	Geen beschermde tabel 2- en 3-soorten verwacht
Vleermuizen	Gewone Dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Watervleermuis
Amfibieën	Geen beschermde tabel 2- en 3-soorten verwacht
Reptielen	Geen beschermde tabel 2- en 3-soorten verwacht
Vissen	Kleine modderkruiper (tijdens de visseninventarisatie werden de Kleine modderkruiper (tabel 2) en de Bittervoorn (tabel 3) aangetroffen)
Ongewervelden	Geen beschermde tabel 2- en 3-soorten verwacht

Tabel: Overzichttabel van tabel 2- en 3-soorten die op basis van literatuur- en verspreidingsgegevens, aanwezige kennis en het veldbezoek in het plangebied voor kunnen komen.

Bron: Ecoscan Westkanaalweg, Ter Aar

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk en inpasbaar is uit oogpunt van de bescherming van de flora en fauna. Aan de uitvoering van het plan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden.

Voor de strikt beschermde Bittervoorn dient bij doorgang van de werkzaamheden ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Voor de beschermde Kleine modderkruiper dient bij doorgang van de werkzaamheden te worden gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode of dient ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

In verband met de voorgenomen demping van aanwezige watergangen dient tevens een mitigatie- en compensatieplan voor de Bittervoorn en de Kleine modderkruiper te worden opgesteld.

Het mitigatie- en compensatieplan dient door het bevoegd gezag (ministerie LNV) te worden goedgekeurd.

5.8 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 er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde 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 ten einde 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 geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. 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 ordeningsproces. 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 dan wel te verwachten monumenten”.

Archeologie in plangebied

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarden 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 versturende 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'.

Blijkens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur bestaat er een lage kans op het vinden van archeologische sporen in het plangebied (zie ook hoofdstuk 3.2). Verwacht wordt dat de beoogde ontwikkeling in het plangebied geen hinder ondervindt vanwege de kans op archeologische vindplaatsen. De bestaande situatie ter plaatse ondersteunt deze veronderstelling aangezien de gronden geroerd zijn in verband met het huidige gebruik.

Daarnaast is door Synthegra Bv te Doetinchem een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het rapport 'Bureauonderzoek, Westkanaalweg te Ter Aar' (19 juni 2008) is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Aangegeven wordt dat binnen het plangebied komklei van het voormalig veenstroompje de Aar aan de oppervlakte ligt (Formatie van Echteld). In de ondergrond ligt veen van het Hollandveen Laagpakket op kleiige mariene afzettingen (Laagpakket van Wormer/Formatie van Naaldwijk). De top van de afzettingen uit het Pleistoceen ligt naar verwachting op een diepte van circa 8,5 m beneden maaiveld.

Voor de periode laat-paleolithicum tot en met midden-mesolithicum geldt een onbekende archeologische verwachting. Als er al resten uit deze periode aanwezig zijn binnen het plangebied, dan worden deze door de diepteligging niet bedreigd door de voorgenomen bodemingrepen.

Ter Aar is een veenontginningsdorp dat is ontstaan in de middeleeuwen. De eerste vermelding dateert uit 1275. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied altijd onbebouwd is geweest tot aan de tweede helft van de 20^e eeuw. Op kaarten uit de 19^e en het begin van de 20^e eeuw is te zien dat het hele plangebied in gebruik is als grasland en later als bouwland. Op kaarten uit circa 1955 – 1965 is direct langs de Westkanaalweg bebouwing binnen het plangebied aanwezig. Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor vindplaatsen uit het laat-mesolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Geconcludeerd wordt dat afgezien van de onbekende archeologische verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met midden-mesolithicum geen verdere archeologische vindplaatsen zijn te verwachten. Er worden dus geen archeologische vindplaatsen bedreigd door de geplande ontwikkeling.

In de planregels van dit bestemmingsplan worden derhalve geen extra beschermende bepalingen opgenomen om te voorkomen dat potentiële archeologische waarden verloren gaan.

5.9 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid (in de omgeving).

Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu kunnen worden gegarandeerd.

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

Om dit goed in beeld te brengen is gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de meest recente VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de gevel van de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in de bijgaande tabel.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG*

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer

is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Omdat de afstanden indicatief zijn, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in de eerder genoemde tabel.

Relatie met het plangebied

Invloed omgeving op plangebied

Op basis van het bedrijfsinformatiesysteem van de Milieudienst West-Holland zijn in de omgeving de volgende bedrijven gevestigd:

1. Doe het zelfzaak, Westkanaalweg 101;
2. Detailhandel groente en fruit, Lindenplein 2;
3. Slagerij, Lindenplein 6;
4. Detailhandel voor dierbenodigdheden, Lindenplein 7;
5. Drogisterij, Lindenplein 8.

Op basis van de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" kunnen de ondernemingen op het Lindenplein worden ingedeeld in milieucategorie 1 met een minimaal gewenste afstand van 10 meter tot woningen in een rustige omgeving en 0 meter in een gemengd gebied (wonen en werken). Gezien het feit dat ook een deel van het bouwplan voorziet in het realiseren van centrumfuncties, waaronder detailhandel, is het gerechtvaardigd om uit te gaan van gebiedstypologie 'gemengd gebied'. De werkelijk afstand tussen het plangebied en de bedrijven varieert, maar bedraagt minimaal 35 meter.

De doe het zelfzaak aan de Westkanaalweg kan op basis van de VNG brochure worden ingedeeld in milieucategorie 2. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een minimale afstand van 10 meter. De werkelijke afstand bedraagt ca. 40 meter.

Invloed plangebied op omgeving

Naast woningbouw, wat geen belemmering voor de omgeving betekent, wordt er detailhandel (supermarkt) mogelijk gemaakt.

Zoals reeds aangegeven kan op basis van de VNG brochure voor detailhandel in een gemengd gebied uitgegaan worden van milieucategorie 1 met een gewenste afstand van 0 meter tot woningen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoende afstand houdt tussen milieubelastende activiteiten (werken) en milieugevoelige functies (wonen). Dienaangaande doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan "Westkanaalweg 99-100 Aardam" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld en voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Tevens is het voorliggende bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan zijn afgestemd op de Wabo-terminologie. Zo is de term ontheffing vervangen door 'Afwijken van' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Verder zijn geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Analoge verbeelding

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2008), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en gegevens aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het bestemmingsplan "Westkanaalweg 99-100 Aardam" is een ontwikkelingsgericht plan. Om de nodige flexibiliteit te bieden is voor de ontwikkeling van de grondgebonden woningen een globale eindbestemming opgenomen.

Dit in tegenstelling tot de beoogde centrumvoorzieningen die door hun ligging ten opzichte van de aangrenzende percelen gedetailleerder is bestemd, zodat adequaat gehandhaafd kan worden.

De in de bouwvlakken aangegeven maximale goot- en bouwhoogtes, alsmede het maximum aantal wooneenheden bepalen eveneens de ruimtelijke kaders en kunnen van de verbeelding (plankaart) worden afgelezen.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. Het SVBP2008 zal in 2010 verplicht worden voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. In dit bestemmingsplan is daarop vooruitgelopen. De analoge plankaart en planregels zijn ingericht volgens het SVBP 2008.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Centrum

De voor Centrum aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor detailhandel, dienstverlenende bedrijven en kantoren, maatschappelijke doeleinden, horeca, (gestapelde)woningen en parkeervoorzieningen. Gebouwen mogen alleen opgericht worden binnen het aangeduide bouwvlak. Ten behoeve van de flexibiliteit in het plan is voor het maximaal aantal wooneenheden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onder voorwaarden

mag het aantal van 24 wooneenheden met maximaal 2 appartementen verhoogd worden. De parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaats per woning, gerekend over het totaal aantal wooneenheden, moet daarbij in acht genomen worden.

Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken moet echter nog wel een separate planprocedure doorlopen worden.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is uitsluitend gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de tuin zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan, met dien verstande dat erkers toelaatbaar zijn als de voorgeschreven maatvoering niet wordt overschreden. Ook overkappingen boven de voordeur zijn toelaatbaar binnen de voorgeschreven maximale maatvoering (zie algemene afwijkingen). Daarnaast is binnen deze bestemming een functieaanduiding 'ontsluiting' (os) opgenomen. Omdat nog niet vaststaat hoe het gebied uiteindelijk ingericht gaat worden, en derhalve de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ook niet vastligt, is de nodige flexibiliteit in het plan aangebracht. Wel is duidelijk dat de centrale ontsluiting via de Westkanaalweg plaatsvindt.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe woningen en hebben een openbaar karakter.

Artikel 6 Water

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaand en nieuw water. Ook binnen deze bestemming is de functieaanduiding 'ontsluiting' (os) van toepassing (zie artikel 4).

Artikel 7 Woongebied

Binnen deze bestemming mogen de gronden worden ingericht voor woningen, erven en tuinen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en verkeers- en verblijfsruimte.

Wel is aangegeven dat, gezien de stedenbouwkundige opzet en de relatie met de omgeving, het woningtype in het oostelijk deel is beperkt tot vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. In het westen van het beoogde woongebied is middels de aanduiding 'aaneengebouwd' aangegeven dat eventueel ook rijenwoningen mogen worden opgericht. Voor het gehele woongebied geldt dat het maximum aantal wooneenheden dat op de verbeelding is aangeduid in acht genomen moet worden.

Wel is ten behoeve van de flexibiliteit in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij onder voorwaarden 2 extra woningen mogen worden opgericht. De parkeernorm van minimaal 1,5 parkeerplaats per woning moet daarbij in acht genomen worden. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken moet echter nog wel een separate planprocedure doorlopen worden.

Hoofdgebouw

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Om de ruimte tussen de afzonderlijke hoofdgebouwen te waarborgen is een regel opgenomen dat het hoofdgebouw tenminste aan één zijkant 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moet worden.

Tevens zijn er randvoorwaarden in de verbeelding aangegeven. Zo is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven (respectievelijk 4 en 11 meter)

en dienen de woningen met de voorgevel op de aangeduide gevellijn te worden georiënteerd.

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 (bij een gelijke nokrichting).

Om parkeren ook op eigen terrein mogelijk te maken dienen bijgebouwen tenminste 5 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.

Daarnaast is bepaald dat per woning maximaal 50 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.

Overigens maakt de bestemming Tuin wel deel uit van het bouwperceel, zodat deze gronden wel meetellen bij het berekenen van de bouwmogelijkheden. Maar in de tuin zelf zijn geen gebouwen toelaatbaar.

Beroep en bedrijf aan huis:

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend tot een maximum van 100 m². Van belang is ook dat de beroepsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van beroepsruimte aan een derde is dus niet mogelijk. Tot de beroepen aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, notaris, architect. Eventuele milieuhinder als gevolg van een beroep aan huis wordt ondervangen door de beperkte omvang die voor deze activiteiten toelaatbaar is.

Bedrijven aan huis zijn middels een binnenplanse ontheffing mogelijk gemaakt. Hiervoor is bovendien nog een koppeling gelegd met een staat van bedrijfsactiviteiten aan huis (bijlagen bij de planregels). Zo is een aannemer toelaatbaar zolang hij aan huis vooral spullen opslaat. Een werkplaats aan huis is niet toelaatbaar omdat daar veel meer hinder vanuit gaat die in een rustige woonomgeving niet acceptabel is.

Artikel 8 Waterstaat-Waterkering

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bestaande waterkeringen. Ter bescherming van de waterkerende functie van de Westkanaaldijk is een beschermingszone opgenomen waarbinnen alleen met toestemming van de het Hoogheemraadschap mag worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 9 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 10. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksregels.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Ook voor de afwijkingsregels geldt dat in artikel 11 van de planregels een algemene regeling is opgenomen.

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Om van deze mogelijkheid gebruik te maken dient een separate planologische procedure te worden opgesteld, waarop opnieuw inspraak mogelijk is.

Artikel 12 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 13 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan beoogt een herinrichting van de gronden aan de Kanaalweg 99, 99a en 100 mogelijk te maken.

Het ontwikkelingsplan betreft een particulier initiatief van Majang Beheer BV. Initiatiefnemer is als projectontwikkelaar voldoende bekend met de vastgoedmarkt. Het plan wordt geacht voldoende financieel/economisch onderbouwd te zijn.

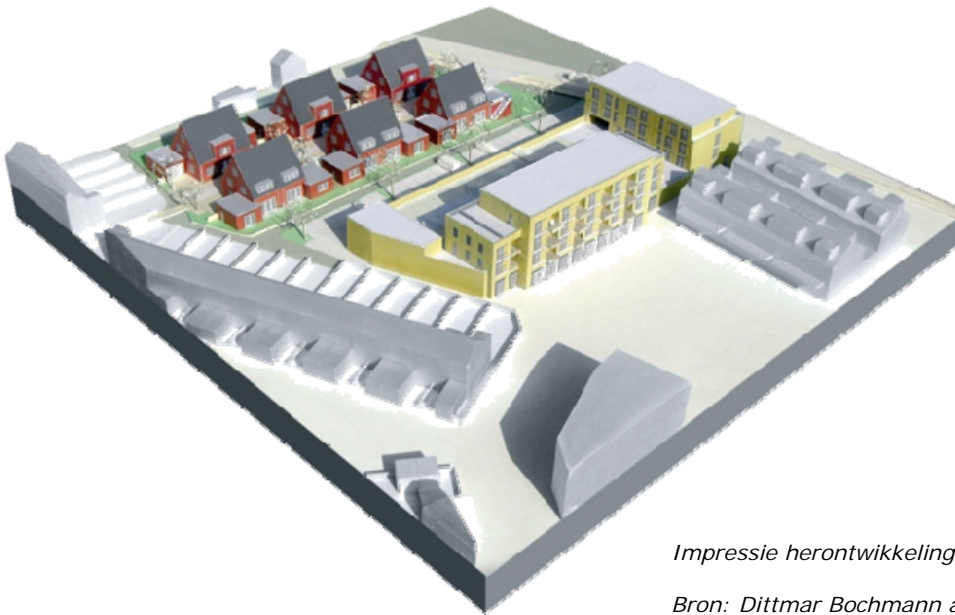
Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een (kostenverhaal)overeenkomst gesloten waarin diverse afspraken zijn gemaakt om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg omwonenden en andere belangstellenden

In het recente verleden zijn omwonenden door Majang Beheer BV en Dittmar Bochmann Architecten BNA geïnformeerd over het voornemen om het plangebied te ontwikkelen. Op 3 juli 2008 en op 11 december 2008 zijn 'informele' informatie avonden gehouden in het Dorpshuis te Aardam. Naar aanleiding van de eerste informatie bijeenkomst is op onderdelen het plan aangepast. Bij de tweede bijeenkomst zijn deze wijzigingen doorgenomen met de aanwezige omwonenden en belangstellenden. De sfeer op beide bijeenkomsten was positief.



Impressie herontwikkeling Westkanaalweg

Bron: Dittmar Bochmann architecten

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland. De resultaten zijn in een separate nota weergegeven, die onlosmakelijk deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westkanaalweg 99-100' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 juli 2010 gedurende zes weken (t/m 1 september 2010) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.

Naar aanleiding van de ingediende reacties is een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd.

Voor een korte samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan zij verwezen naar de separate 'Nota van Zienswijzen behorend bij Bestemmingsplan Westkanaalweg 99-100' die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan (bijlage13 van de plandoelichting).

In deze nota is tevens een overzicht van alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.