



Advies Ruimtelijke Ontwikkeling

Gegevens project

Project	Oostkanaalweg 40 in Ter Aar
Gemeente	Nieuwkoop
Datum vraag	17 juli 2024
Soort procedure	Omgevingsplanactiviteit buitenplanse (BOPA)

Inleiding

De gemeente Nieuwkoop heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) gevraagd om advies over het plan aan de Oostkanaalweg 40 in Ter Aar. Het advies heeft betrekking op de beoordeling van een aantal milieuaspecten. In dit advies zijn de resultaten van deze beoordeling opgenomen.

Algemeen

Aan de Tuinstraat - Oostkanaalweg 40-41 in Ter Aar worden 18 flexwoningen gerealiseerd voor een periode van 15 jaar. Op de locatie zijn momenteel volkstuinen aanwezig. De aanvraag betreft een BOPA. De ontwikkelingslocatie is weergegeven in onderstaande figuren 1 en 2.



Figuur 1. Ontwikkelingslocatie – huidige indeling



Figuur 2. Ontwikkelingslocatie – gewenste ontwikkeling

Voor dit advies is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving Flexwoningen Tuinstraat, Ter Aar – Noordoost, 9 juli 2024, gemeente Nieuwkoop
- Verkennend en nader bodemonderzoek bodemlood (BK ingenieurs, kenmerk 205870, d.d. 21 januari 2022);
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Soilution, kenmerk 3590159, d.d. 26 april 2024);
- Nader bodem- en asbestonderzoek (Soilution, kenmerk 3590159, d.d. 27 juni 2024);
- Akoestisch onderzoek ivm bouwen op het perceel tussen de Oostkanaalweg 41-42 te Ter Aar, opgesteld door Dethmers geluidadvies, d.d. 10 mei 2024.
- Ecologisch Onderzoek Ter Aar Noord-Oost, project 22A093, oktober 2022, Watersnip advies
- AERIUS berekening RVqmoSFcdV4F (aanlegfase)
- Aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit (omgevingsplan), met nummers 20240709 01411 000 (ingediend op 09-07-2024) en 20240709 01411 001 (ingediend op 11-07-2024)

De Omgevingsdienst heeft eerder over het plan geadviseerd namelijk op:

- 3 april 2024 (kenmerk D2024-036535, zaak 2024-003279
- 19 februari 2024 (kenmerk D2024-036535, zaak 2024-003279)

Conclusie en advies

De Omgevingsdienst heeft het plan beoordeeld en concludeert het volgende:

- Voor de vrachtwagenparkeerplaats wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Deze parkeerplaats moet door de initiatiefnemer worden beschouwd. Er moet onderbouwd worden dat ter plaatse van de flexwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling van het plangebied geen belemmering vormt voor het parkeerterrein.
- De bodemverontreiniging met asbest en cadmium dient te worden gesaneerd en de bodemparagraaf dient te worden aangevuld met deze opmerking.
- Er wordt geadviseerd de Omgevingsvergunning te verlenen met de algemene regels voor handelingen in grond en grondwater en voorschriften, zie uitwerking.

- Er is een begeleidende rapportage nodig waarin de uitgangspunten van de AERIUS-berekening van de aanlegfase zijn toegelicht en tevens de stikstofdepositie in de gebruiksfase is onderzocht.
- De quickscan flora en fauna is in grote lijnen akkoord, maar voor de plannen op perceel 5 is een verduidelijking gewenst in verband met mogelijke geschiktheid voor de rugstreeppad.
- De ruimtelijke onderbouwing moet worden aangepast zowel voor het onderdeel gebiedsbescherming als flora en fauna.
- Als het ecologisch werkprotocol is opgesteld dan ontvangt de Omgevingsdienst dit graag ter beoordeling. De maatregelen die worden voorgesteld moeten in de omgevingsvergunning worden opgenomen.
- Paragraaf 4.9 Externe veiligheid van de ruimtelijke onderbouwing is akkoord, maar indien de verwarming van de flexwoningen met propaan plaatsvindt, dan dient de locatie van de propaantank zorgvuldig bepaald te worden en te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in paragraaf 4.91 van het Bal.
- Het akoestisch onderzoek is niet akkoord en paragraaf 4.12 Geluid van de onderbouwing dient te worden aangepast.
- Agrarische geurhinder vormt geen belemmering voor het plan, maar de situatie met betrekking tot agrarische geurhinder is niet voldoende in beeld gebracht en dient wel genoemd te worden in de onderbouwing.
- Het aspect luchtkwaliteit is in de onderbouwing voldoende beoordeeld en vormt geen belemmering voor het plan.

Hieronder is per aspect een nadere toelichting gegeven.

Uitwerking per milieuaspect

Bedrijven en milieuzonering

Beoordeling

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling hebben is er gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving	Richtafstand 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

De omgeving van Oostkanaalweg 40 in Ter Aar wordt aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstanden kunnen met 1 stap worden verkleind. In de omgeving van het plan liggen de volgende inrichtingen/bedrijven:

Naam	Locatie	SBI-code	Milieu-categorie	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot plangebied
Gasdrukregel- en meetstation	Oostkanaalweg 41	35	1	10	0
A.M.T.L. auto's	Oostkanaalweg 39	451	2	10	75
Vrachtwagen parkeerplaats	Oostkanaalweg	5221	3.2	50	43

Oostkanaalweg 41 heeft een woonbestemming. Bij een controle in 2015 is geconstateerd dat op het adres Oostkanaalweg 41 geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. De activiteiten betreffen aan- en verkoop van caravans waarbij de stalling van de verkoop-voorraad elders plaats vindt.

Op de locatie waar het autobedrijf gevestigd is, is maximaal categorie 2 toegestaan.

Ten noorden, oosten en westen van de planlocatie liggen gronden met een agrarische bestemming. De afstanden tot deze gronden bedraagt 10 meter. Uit luchtfoto's blijkt dat deze gronden niet voor sierteelt worden gebruikt.

Volgens de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009) valt een 'parkeerplaats voor vrachtwagens (met koelinstallatie)' onder categorie 3.2 met een grootste richtafstand voor geluid. Met uitzondering van de vrachtwagenparkeerplaats wordt voldaan aan de minimale richtafstanden.

Conclusie

Voor de vrachtwagenparkeerplaats wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Deze parkeerplaats moet door de initiatiefnemer worden beschouwd. Er moet onderbouwd worden dat ter plaatse van de flexwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling van het plangebied geen belemmering vormt voor het parkeerterrein.

Bodem

Beoordeling

Bodemonderzoeken

De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd op de ontwikkelingslocatie. De onderzoeken voldoen aan de geldende normen.

Uit de bodemonderzoeken blijkt het volgende:

- In de bovengrond zijn plaatselijk asbestverdachte materialen aangetroffen. Ook is asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen op het maaiveld. Ter hoogte van twee aanwezige slootdempingen zijn bodemvreemde dempingsmaterialen en/of slibsporen vastgesteld. In de bovengrond zijn bijmengingen van baksteen aanwezig. Op een gedeelte van de locatie is een halfverharding aanwezig. Deze is onderzocht en beoordeeld als toepasbaar.
- De bovengrond is sterk verontreinigd met asbest en plaatselijk sterk verontreinigd met cadmium. In de zuidwestelijke hoek van het perceel over een oppervlakte van circa 220 m² is de grond tot ongeveer 0,5 m-mv sterk verontreinigd met asbest. De omvang van de asbestverontreiniging wordt hiermee geraamd op circa 110 m³. Er is sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor asbest.

Voor cadmium is een sterke verontreiniging aanwezig, maar er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor cadmium.

- De bovengrond is licht tot matig verontreinigd met lood, maar er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor lood.
- De bovengrond, ondergrond en het grondwater zijn niet tot licht verontreinigd met de onderzochte stoffen.

De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek. In het kader van de herontwikkeling van de locatie dient de bodemverontreiniging met asbest en cadmium te worden gesaneerd.

Beoordeling bodemparagraaf

Paragraaf 4.2 dient te worden aangevuld.

De aanwezige verontreinigingen met lood geven geen overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor lood, maar er is wel sprake van een “matige bodemloodkwaliteit”. Voor het gebruik van de bodem zijn daarom gebruiksadviezen van toepassing.

Conclusie

- De aanvraag ten aanzien van het aspect bodem is compleet. De locatie is nog niet geschikt voor de geplande ontwikkeling. In het kader van de herontwikkeling van de locatie dient de bodemverontreiniging met asbest en cadmium te worden gesaneerd.
- De bodemparagraaf dient te worden aangevuld met bovenstaande opmerking.
- Geadviseerd wordt de Omgevingsvergunning te verlenen met de algemene regels voor handelingen in grond en grondwater en het volgende voorschrift:
 - Ter plaatse van de zuidwestelijke hoek van het terrein is sprake van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor asbest. Ook is plaatselijk een sterke verontreiniging met cadmium aanwezig. De te realiseren flexwoningen mogen pas in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een (of meer) sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29 van de bruidsschat (het Omgevingsplan).

Voor handelingen in grond en grondwater gelden de volgende algemene regels:

- Werkzaamheden met (verontreinigde) grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit. Voor het saneren van de bodem gelden de algemene rijksregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Bij een bodemsanering is een meldings- en informatieplicht van toepassing. Hiervoor dient een melding, minstens vier weken voor aanvang, te worden verricht via het Omgevingsloket.
- De bovengrond is plaatselijk matig verontreinigd met lood. Uit onderzoek is gebleken dat een dergelijk matig verhoogd gehalte lood bij jonge kinderen kan leiden tot een negatief effect op de ontwikkeling van de hersenen. Voor het gebruik van de bodem zijn daarom gebruiksadviezen van toepassing. Zie hiervoor de websites van de Omgevingsdienst West-Holland (<https://www.odwh.nl/dossiers/let-op-lood/>), de provincie Zuid-Holland (<https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/bodem-ondergrond/let-lood/>) en de GGD (<https://ggdleefomgeving.nl/schadelijke-stoffen/lood/>).
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.

- Indien asbestverdacht materiaal (incl. puin-, cement- en baksteenresten etc.) op of in de bodem wordt aangetroffen is een onderzoek naar asbest in bodem volgens de norm NEN 5707 noodzakelijk.
- Het voornemen om meer dan 25 m³ grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Het onttrekken van grondwater en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Regels over het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater zijn te vinden in de Waterschapsverordening, afdeling 2.2. Regels over het lozen van bemalingswater op de bodem of de riolering zijn te vinden in het Omgevingsplan van de betreffende gemeente, paragraaf 22.3.8.1 (lozen van grondwater bij sanering of ontwatering). Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m³) moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij het toepassen van grond binnen de regio West-Holland moet worden gewerkt volgens de regels van de regionale nota bodembeheer. Meer informatie over deze nota's is te vinden op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>.

Ecologie

Beoordeling

AERIUS berekening

Er is een AERIUS berekening aangeleverd van de aanlegfase zonder begeleidende rapportage, waarin de uitgangspunten van de berekening zijn toegelicht. Het is nu niet mogelijk om na te gaan of de berekening op de juiste wijze is uitgevoerd. Er is geen stikstofdepositieberekening van de gebruiksfase uitgevoerd.

Er is een begeleidende rapportage nodig waarin de uitgangspunten van de AERIUS berekening van de aanlegfase zijn toegelicht en tevens de stikstofdepositie in de gebruiksfase is onderzocht.

Ecologische quickscan

De quickscan dateert van oktober 2022, daarom zijn enkele van de onderdelen verouderd (verwijzingen naar de Wnb en de paragrafen over stikstof), maar voor het onderdeel flora en fauna van de OW is de quickscan nog bruikbaar.

Voor de ecologische quickscan is een bureaustudie uitgevoerd en is de locatie bezocht op 2 oktober 2022. In de quickscan is een groter gebied onderzocht dan plangebied waar deze BOPA betrekking op heeft. Het gebied waar de BOPA betrekking op heeft is in de quickscan aangeduid als perceel 5: moestuincomplex De Geschikte Peer. Deze quickscan is beoordeeld op de bevindingen die relevant zijn voor de plannen op perceel 5.

In het onderzocht gebied, en dus ook op perceel 5, zijn geen geschikte verblijfplaatsen aangetroffen voor vogels met jaarrond beschermde nesten. Algemeen voorkomende vogels kunnen wel tot broeden komen.

De aanwezigheid van de rugstreeppad kan niet worden uitgesloten. In het onderzochte gebied zijn taluds en broeihopen aanwezig die gebruikt kunnen worden voor overwintering. In de quickscan is in de paragraaf over amfibieën niet nader aangeduid op welke percelen deze taluds en broeihopen zich bevinden. In de quickscan wordt geconcludeerd dat een nader onderzoek nodig is, maar het is niet duidelijk of dat dan ook geldt als uitsluitend perceel 5 wordt ontwikkeld. Op dit punt is een verduidelijking nodig.

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde reptielen aangetroffen. In het onderzochte gebied zijn wel potentiële overwinterings- en voortplantingsplaatsen voor de ringslang, maar deze bevinden zich niet op perceel 5.

Voor vleermuizen zijn in het onderzochte gebied geschikte verblijfplaatsen aanwezig, maar niet op perceel 5. Deze zijn wel aanwezig op perceel 2, dat perceel grenst niet aan perceel 5. Voor overige beschermde soorten waar geen vrijstelling voor geldt is geen geschikt habitat aanwezig dan wel zijn deze soorten niet aangetroffen.

De quickscan is in grote lijnen akkoord. Echter, voor de plannen op perceel 5 is een verduidelijking gewenst in verband met mogelijke geschiktheid voor de rugstreeppad.

Zorgplicht

In de ecologische quickscan wordt geadviseerd te werken volgens een ecologisch werkprotocol om invulling te geven aan de zorgplicht van de Omgevingswet. Als het werkprotocol is opgesteld dan ontvangt de Omgevingsdienst dit graag ter beoordeling. De maatregelen die worden voorgesteld moeten in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Ruimtelijke onderbouwing

De Omgevingsdienst heeft de volgende opmerkingen:

Gebiedsbescherming

In paragraaf 4.1.2 (pagina 14) wordt in de paragraaf over gebiedsbescherming gesteld dat vanwege de bouw van meer dan 17 woningen een stikstofberekening is uitgevoerd. Deze bewering is waarschijnlijk gebaseerd op de ecologische quickscan waarin wordt verwezen naar een stroomschema van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid van maart 2022¹. Echter, dit stroomschema kan niet gebruikt worden voor deze BOPA. Ten eerste, omdat de berekeningen voor dit stroomschema zijn gemaakt met een oude versie van AERIUS Calculator. Sinds maart 2022 is AERIUS Calculator enkele malen geactualiseerd. Ten tweede was het stroomschema alleen van toepassing op de gebruiksfase (zie de toelichting van het stroomschema en ook pagina 11 van de quickscan). Het schema is namelijk opgesteld toen de bouwvrijstelling van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering nog toegepast kon worden. Uit de tekst van paragraaf 4.1.2 blijkt dat het stroomschema ook is toegepast op de aanlegfase, hetgeen dus niet correct is.

Zoals in voorgaande al is aangegeven moet een rapportage worden opgesteld, waarin de uitgangspunten van de AERIUS berekening zijn toegelicht. In de rapportage moet de stikstofdepositie van de aanlegfase en van de gebruiksfase worden onderzocht. De uitkomst van het onderzoek moet in de ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt.

Soortenbescherming

In paragraaf 4.1.2 zijn de bevindingen weergegeven van de ecologische quickscan toegespitst op het plangebied van deze BOPA.

In de quickscan wordt in paragraaf 4.3.3 over amfibieën niet ingegaan op perceel 5. Op dit punt is een verduidelijk nodig (zie ook onder beoordeling ecologische quickscan).

In paragraaf 4.1.2 is aangegeven dat geadviseerd wordt om vanwege de zorgplicht te werken volgens een ecologisch werkprotocol. Er dient aangegeven te worden wanneer dit protocol wordt opgesteld. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend moet duidelijk zijn welke zorgplichtmaatregelen nodig zijn.

¹ Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen woningbouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie, versie 6.1, 15 maart 2022.

In paragraaf 4.1.3 is aangegeven dat maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de rugstreeppad zich vestigt en vleermuizen verstoord worden. Er wordt niet aangegeven welke maatregelen dat zijn en of deze ook in het ecologisch werkprotocol worden opgenomen. Op bovenstaande punten moet de ruimtelijke onderbouwing worden aangevuld.

Conclusie

- Er is een begeleidende rapportage nodig waarin de uitgangspunten van de AERIUS-berekening van de aanlegfase zijn toegelicht en tevens de stikstofdepositie in de gebruiksfase is onderzocht.
- De quickscan flora en fauna is in grote lijnen akkoord. Echter, voor de plannen op perceel 5 is een verduidelijking gewenst in verband met mogelijke geschiktheid voor de rugstreeppad. NB De quickscan is alleen beoordeeld op de bevindingen die relevant zijn voor de plannen op perceel 5 (het plangebied voor deze BOPA aanvraag).
- De ruimtelijke onderbouwing moet worden aangepast zowel voor het onderdeel gebiedsbescherming als flora en fauna.
- In de ecologische quickscan en de ruimtelijke onderbouwing wordt geadviseerd te werken volgens een ecologische werkprotocol om invulling te geven aan de zorgplicht van de Omgevingswet. Als het werkprotocol is opgesteld dan ontvangt de Omgevingsdienst dit graag ter beoordeling. De maatregelen die worden voorgesteld moeten in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Externe veiligheid

Beoordeling

In paragraaf 4.9 is het onderwerp externe veiligheid besproken. Deze paragraaf is akkoord. Uit de Atlas leefomgeving blijkt dat in de directe omgeving geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot een belemmering voor het plan.

Conclusie

Paragraaf 4.9 Externe veiligheid van de ruimtelijke onderbouwing is akkoord.

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor het plan.

NB. Indien de verwarming van de flexwoningen met propaan plaatsvindt, dan dient de locatie van de propaantank zorgvuldig bepaald te worden en te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in paragraaf 4.91 van het Bal.

Geluid

Beoordeling akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- In paragraaf 1.1 is aangegeven dat de flexwoningen liggen binnen het aandachtsgebied van de Oostkanaalweg, de provinciale weg N461 en de Kerkweg. De Kerkweg is daarbij aangemerkt als een niet-gezoneerde weg.
Onder de Omgevingswet is er geen sprake meer van gezoneerde en niet-gezoneerde wegen. De Kerkweg heeft een geluidsaandachtsgebied. De Kerkweg is overigens wel in de berekeningen meegenomen.
- De in het rapport opgenomen verkeersintensiteit voor de Westkanaalweg (ca. 5700 mvt/etm) ligt substantieel lager dan de bij de Omgevingsdienst beschikbare informatie (volgens de gegevens in de meest recente versie van de Regionale Verkeers- en Milieukaart ca. 8000 mvt/etm).
- Voor alle wegen zijn de geluidbelastingen vanwege wegverkeer berekend volgens de in de Omgevingsregeling opgenomen rekenregels en getoetst aan de in het Bkl opgenomen standaardwaarden. Dit is voor de gemeentelijke wegen akkoord. De Westkanaalweg is

echter een provinciale weg. Zolang nog geen geluidproductieplafonds voor deze weg zijn vastgesteld door de provincie, moet het geluid vanwege deze weg op grond van artikel 3.5 Aanvullingswet geluid Omgevingswet berekend en beoordeeld worden conform de Wet geluidhinder. Indien de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden, dienen hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld te worden.

- In paragraaf 5.1 is aangegeven dat de planlocatie buiten de LIB 4- en 5-coutouren van Schiphol ligt. Dit is akkoord.
Daarnaast wordt opgemerkt dat de 48 dB Lden niet relevant is voor Schiphol. Dit is niet juist. Onder de Omgevingswet is de 48 dB Lden contour relevant in het kader van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het gecumuleerd geluidniveau. Vervolgens wordt wel het gecumuleerd geluid bepaald incl. luchtvaartlawaai.
Verder is figuur 5.2 erg onduidelijk. Paragraaf 5.1 moet aangepast worden.
- Het gecumuleerde geluidniveau vanwege luchtvaartlawaai bedraagt 54 dB.
- In paragraaf 6.2 is het geluid van het parkeerterrein getoetst aan de standaardwaarden van het Bkl. Er moet getoetst worden aan de in artikel 22.63 van het omgevingsplan Nieuwkoop opgenomen geluidwaarden.
- In paragraaf 7 wordt geconcludeerd dat vanuit de Wet luchtvaart, het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) en Luchthavenverkeerbesluit Schiphol (LVB) dat er vanwege het luchtvaartverkeer sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat bij de flexwoningen.
De conclusie dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat wordt ten onrechte getrokken op basis van deze besluiten. Voor dit plan moet beoordeeld worden of sprake is van een aanvaardbaar gecumuleerd geluidniveau (voor de beoordeling van de gezonde leefomgeving) en of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling rekenresultaten

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Kerkweg en de Oostkanaalweg (gemeentelijke wegen) op ten hoogste 50 dB ligt. Er wordt voor de gemeentelijke wegen voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

Zoals hierboven aangegeven is voor de provinciale weg N461 geen berekening uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (Rmg 2012). De volgens de rekenregels van de Omgevingswet berekende geluidbelasting bedraagt 48 dB.

Gelet op deze rekenresultaten zal de uitkomst van de berekeningen volgens het Rmg 2012 naar verwachting zijn dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Dit laat onverlet dat de geluidbelasting alsnog opnieuw berekend moet worden volgens het Rmg 2012. En dat de rekenresultaten vervolgens getoetst moeten worden aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek is niet akkoord.

Beoordeling onderbouwing

In paragraaf 4.12 is het onderwerp geluid besproken.

Deze paragraaf geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- In de paragraaf wordt alleen de Oostkanaalweg genoemd als relevante weg. Zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt zijn meerdere wegen relevant voor dit plan, waaronder ook de Westkanaalweg (provinciale weg N461). De paragraaf is onvolledig en moet aangevuld worden.
- De paragraaf moet aangepast en aangevuld worden, mede naar aanleiding van de aanpassingen van het akoestisch onderzoek.
- Pagina 21: verkeersonderzoek vervangen door akoestisch onderzoek.

- Pagina 22: onder de Omgevingswet worden wegen niet meer afzonderlijk getoetst aan de standaardwaarde(n), maar aan de standaardwaarden geldend voor een geluidbronsort.
- Het lijkt alsof gezamenlijk geluid en gecumuleerd geluid met elkaar verward worden.
- Ten aanzien van luchtvaartlawaai is uitsluitend aangegeven dat de planlocatie niet ligt binnen Lib-4 en Lib 5 beperkingengebied. Dit is akkoord. Er is echter niet ingegaan op de mogelijke ligging van de planlocatie binnen de 48 dB Lden contour. De 48 dB Lden contour is relevant voor de bepaling van het gecumuleerd geluidniveau. Op grond van artikel 5.78ac Bkl dient het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van het gecumuleerd geluid te beoordelen en af te wegen.
- In de paragraaf wordt het Luchthavenverkeerbesluit genoemd. Dit besluit is echter niet relevant voor een ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek is niet akkoord en paragraaf 4.12 Geluid van de motivering moet aangepast worden.

Geur

Beoordeling

In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op het aspect geurhinder. Hier is aangegeven dat er in de omgeving van de planlocatie geen geur emitterende bronnen aanwezig zijn. Hierbij wordt niet ingegaan op de geurcontour van de varkenshouderij aan de Korteraarseweg 60. Uit de geurgebiedsvisie van de Verordening geurhinder en veehouderij Nieuwkoop 2013 blijkt dat de locatie buiten de geurcontour van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ligt. De geurbelasting van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ is de geurgrenswaarde voor geurgevoelige gebouwen binnen de bebouwde kom. Agrarische geurhinder vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

De situatie met betrekking tot agrarische geurhinder is niet voldoende in beeld gebracht. De geurcontour van de varkenshouderij aan de Korteraarseweg 60 kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat op de planlocatie. Dit dient wel genoemd te worden in de onderbouwing. Omdat de locatie buiten de geurcontour van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ligt, vormt agrarische geurhinder geen belemmering voor het plan.

Luchtkwaliteit

Beoordeling

In paragraaf 4.11 van de onderbouwing BOPA wordt de luchtkwaliteit beschreven. Hier is aangegeven dat de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst, omdat gemeente Nieuwkoop niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit ligt. Dit is juist. Het aanvaardbaar woon- en leefklimaat is verder niet beoordeeld. Hierover kan nog worden opgemerkt dat de luchtkwaliteit op de planlocatie ruimschoots voldoet aan de kwaliteitseisen. De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is in de onderbouwing van de BOPA voldoende beoordeeld. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Advies Ruimtelijke Ontwikkeling

Gegevens project

Project	Oostkanaalweg 40 in Ter Aar
Gemeente	Nieuwkoop
Datum vraag	9 oktober 2024
Soort procedure	Omgevingsplanactiviteit Buitenplans (BOPA)
Kenmerk gemeente	Z2024-00001137
Nummer DSO	20240709 01411 000 – 004

Inleiding

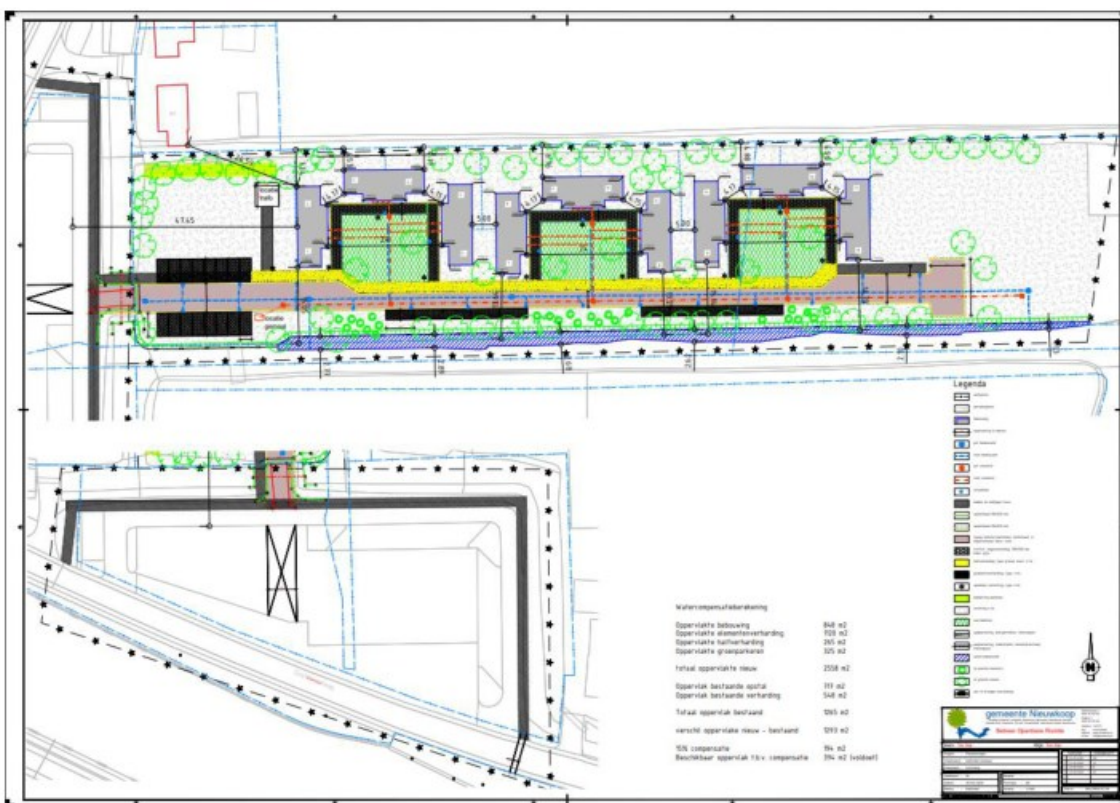
De gemeente Nieuwkoop heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) gevraagd om advies over het plan aan de Oostkanaalweg 40 in Ter Aar. Het advies heeft betrekking op de beoordeling van de milieuaspecten bedrijven en milieuzonering, bodem, ecologie en geluid. In dit advies zijn de resultaten van deze beoordeling opgenomen.

Algemeen

Aan de Tuinstraat – Oostkanaalweg 40-41 in Ter Aar heeft de initiatiefnemer het voornemen 18 flexwoningen te realiseren voor een periode van 15 jaar. Op de locatie zijn momenteel volkstuinten aanwezig. De aanvraag betreft een BOPA. Naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst van 12 augustus 2024 zijn de onderbouwing en de onderzoeken aangepast. In dit advies zijn de aanpassingen beoordeeld. De ontwikkelingslocatie is weergegeven in onderstaande figuren 1 en 2.



Figuur 1. Situatietekening bestaande situatie



Figuur 2. Situatietekening nieuwe situatie

Voor dit advies is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving – Flexwoningen Tuinstraat, Ter Aar – Noordoost, gemeente Nieuwkoop, 7 oktober 2024
- Ecologisch Onderzoek Ter Aar Noord-Oost, project 22A093, Watersnip advies, oktober 2022

- Aanvulling volkstuintencomplex Oostkanaalweg Ter Aar, projectnummer 24A077, Watersnip advies, 19 september 2024
- Voortoets Stikstof Flexwoningen Ter Aar Noordoost, begeleidende rapportage AERIUS, 17 oktober 2024, [REDACTED]
- AERIUS berekening RZjKmEqwWEYM (aanlegfase en gebruiksfase), 17 oktober 2024
- Akoestisch onderzoek V1.1 i.v.m. het bouwen van flexwoningen op het perceel tussen de Oostkanaalweg 41-42 te Ter Aar, Dethmers geluidadvies, 3 oktober 2024
- Situatietekeningen

De Omgevingsdienst heeft eerder over het plan geadviseerd namelijk op:

- 12 augustus 2024, kenmerk D2024-095117, zaaknummer 2024-010318
- 3 april 2024, kenmerk D2024-036535, zaaknummer 2024-003279

Conclusie en advies

De Omgevingsdienst heeft het plan beoordeeld en concludeert het volgende:

- De paragrafen 4.2 (Bodem), 4.10 (Milieuzonering) en 4.12 (Geluid) van de onderbouwing zijn akkoord.
- Paragraaf 4.1 (flora en fauna) van de onderbouwing moet worden aangepast.
- Het akoestisch onderzoek is akkoord.
- Er is een aanvulling van de AERIUS berekening en de begeleidende rapportage nodig.
- De quickscan flora en fauna in combinatie met de aanvulling is akkoord.
- In de ecologische quickscan en de ruimtelijke onderbouwing wordt geadviseerd te werken volgens een ecologisch werkprotocol om invulling te geven aan deze zorgplicht van de Omgevingswet. De Omgevingsdienst adviseert het werken met een ecologisch werkprotocol of de te nemen maatregelen op te nemen in de omgevingsvergunning.

Hieronder is per aspect een nadere toelichting gegeven.

Uitwerking per milieuaspect

Bedrijven en milieuzonering

Beoordeling onderbouwing

In het advies van 12 augustus 2024 is vastgesteld dat voor de vrachtwagenparkeerplaats niet wordt voldaan aan de richtafstanden. Deze parkeerplaats moest door de initiatiefnemer worden beschouwd. Er moest onderbouwd worden dat ter plaatse van de flexwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling van het plangebied geen belemmering vormt voor het parkeerterrein.

In de aangepaste onderbouwing is in paragraaf 4.10 (Milieuzonering) het vrachtwagenparkeerterrein nader beschouwd. Voor het vrachtwagenparkeerterrein is het verboden dat vrachtwagens koelinstallaties aan hebben staan. Ook mag er niet overnacht worden of gesleuteld worden aan de voertuigen. Dit staat op de bebording aldaar aangegeven. Hierdoor zijn er geen andere activiteiten toegestaan dan (korte termijn) stalling van vrachtwagens. Verder zijn de bestaande woningen op een afstand van respectievelijk 18 en 19 meter van de vrachtwagenparkeerplaats gelegen. De afstand van de parkeerplaats tot de eerste woning van onderhavig project is zo'n 43 meter.

Gezien de beperkende regels die ter plaatse gelden lijkt milieucategorie 3.1 passend voor een parkeerterrein van deze aard en omvang. De bijbehorende richtafstand wordt dan 30 meter.

Daaraan wordt ruimschoots voldaan. Daarmee is voldoende onderbouwd dat voldaan kan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er moet wel worden voldaan aan de in het Omgevingsplan van gemeente Nieuwkoop opgenomen geluidwaarden.

Conclusie en advies

- Paragraaf 4.10 (Milieuzonering) is akkoord.
- Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat milieucategorie 3.1 passend is voor de vrachtwagenparkeerplaats.
- Er moet worden voldaan aan de in het Omgevingsplan van gemeente Nieuwkoop opgenomen geluidwaarden.

Bodem

Beoordeling onderbouwing

De bodemkwaliteit op de beoogde ontwikkelingslocatie is voldoende onderzocht. De onderzoeksresultaten zijn beschreven in paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Hierbij is aangegeven dat de sterke verontreinigingen met asbest en cadmium in de bovengrond, voorafgaand aan de ontwikkeling, worden gesaneerd. De bodemsanering wordt minimaal 4 weken van tevoren gemeld. Paragraaf 4.2 (Bodem) is volledig.

Conclusie en advies

- De bodemkwaliteit op de beoogde ontwikkelingslocatie is voldoende onderzocht.
- Vanwege een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit is de locatie is nog niet geschikt voor de beoogde functie als woonlocatie. De initiatiefnemer geeft aan de sterk verontreinigde grond voorafgaand aan de beoogde ontwikkelingen te saneren.
- Paragraaf 4.2 (Bodem) is akkoord.
- De aanvraag ten aanzien van het aspect bodem is compleet.

Geadviseerd wordt de vergunning te verlenen met de volgende voorwaarde(n):

- Overeenkomstig artikel 22.29, lid 1c2 en artikel 22.35, lid j2 van het Omgevingsplan gemeente Nieuwkoop dient de bodem, daar waar sprake is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit, te worden gesaneerd conform de voorschriften in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarnaast wordt geadviseerd om de algemene regels voor handelingen in bodem op te nemen in de vergunning:
- Werkzaamheden met (verontreinigde) bodem moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsplan, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bodemkwaliteit, de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en de voorbeschermingsregels uit het Voorbereidingsbesluit Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 2022 grondwaterkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Indien asbestverdacht materiaal (incl. puin-, cement- en baksteenresten etc.) op of in de bodem wordt aangetroffen is een onderzoek naar asbest in bodem volgens de norm NEN 5707 noodzakelijk.
- Het voornemen om meer dan 25 m³ grond af te graven moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).
- Het onttrekken van grondwater en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).

- Regels over het lozen van bemalingswater op het oppervlaktewater zijn te vinden in de Waterschapsverordening, afdeling 2.2. Regels over het lozen van bemalingswater op de bodem of de riolering zijn te vinden in het Omgevingsplan van de betreffende gemeente, paragraaf 22.3.8.1 (lozen van grondwater bij sanering of ontwatering). Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/themas/water.
- Het toepassen van schone en/of niet schone grond (meer dan 25 m³) moet gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Bij het toepassen van grond binnen de regio West-Holland moet worden gewerkt volgens de regels van de regionale nota bodembeheer. Meer informatie over deze nota's is te vinden op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>.

Ecologie

Beoordeling

Begeleidende rapportage AERIUS en AERIUS berekening

Naar aanleiding van het advies van 12 augustus 2024 is een begeleidende rapportage aangeleverd en een nieuwe AERIUS berekening. De begeleidende rapportage heeft geen paginanummers. Dat maakt het aangeven van opmerkingen lastig. De Omgevingsdienst heeft de volgende opmerkingen:

Hoofdstuk 1 Inleiding

- Hier wordt aangegeven dat de Natura 2000 gebied De Wilck en Vettenbroek & Polder Stein stikstofgevoelig zijn. Dat is niet het geval.
- Er is niet aangegeven op welke afstand het Natura 2000 gebied de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck is gelegen.

Hoofdstuk 3 Opzet onderzoek

- In de berekening is bij mobiele werktuigen ook een vrachtwagen ingevoerd. Dit is naar alle waarschijnlijkheid de vrachtwagen waarmee de mobiele werktuigen worden vervoerd. Deze vrachtwagens dient als rijdend wegverkeer te worden ingevoerd. Sinds 1 oktober 2024 is er een nieuwe versie van AERIUS Calculator (versie 2024) waarin voor wegverkeer en dus ook voor deze vrachtwagens (indien deze langer dan 2 uur met de motor uit staan) de 'koude start' moet worden ingevoerd. Als deze vrachtwagens tijdens het laden en lossen stationair draaien dient dit te worden ingevoerd volgens bijlage 1 van de Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024 (1 oktober 2024). Trekkers, betonwagens en telekranen mogen wel als mobiel werktuig worden ingevoerd.
- Het is niet herleidbaar hoe het brandstofverbruik is berekend. Dit moet worden onderbouwd.
- De Omgevingsdienst gaat ervan uit dat een van de genoemde kranen een graaffunctie heeft om de watergangen e.d. uit te graven.
- Het is niet duidelijk hoeveel en hoe het personeel en het materiaal naar de bouwplaats komt. Of is dat meegenomen bij de ingevoerde vrachtwagen bij mobiele werktuigen? Voor wat betreft het personeel zijn de vervoersbewegingen waarschijnlijk bij het rijdende verkeer in de gebruiksfase meegenomen. Beide wordt echter niet duidelijk in de rapportage. Dit moet worden toegevoegd.
- Voor het rijdende wegverkeer dient de 'koude start' te worden meegenomen.
- Verder is onduidelijk waarom gerekend is met eigen rekenpunten en niet met Own2000-methode. Het invoeren van eigen rekenpunten kost veel tijd.

Er is voor de mobiele werktuigen uitgegaan van stage IIIA werktuigen en voor wat betreft het wegverkeer is met een volledig jaar berekend. Hoewel dit worst case is, kan niet worden gezegd of een andere invoer waarbij wel rekening is gehouden met de gemaakte opmerkingen, een ander resultaat geeft. De berekening moet worden aangepast.

Ecologische quickscan

In het eerdere advies van 12 augustus 2024 was aangegeven dat de aanwezigheid van de rugstreeppad niet kon worden uitgesloten. In het onderzochte gebied zijn namelijk taluds en broeihopen aanwezig die gebruikt kunnen worden voor overwintering. In de quickscan was in de paragraaf over amfibieën niet nader aangeduid op welke percelen deze taluds en broeihopen zich bevinden. In de quickscan werd geconcludeerd dat een nader onderzoek nodig is, maar het was niet duidelijk of dat dan ook geldt als uitsluitend perceel 5 wordt ontwikkeld.

Naar aanleiding van het eerdere advies is de quickscan aangevuld met 'Aanvulling volkstuintencomplex'. Het volkstuintencomplex is hiervoor opnieuw bezocht op 11 september 2024. Met de notitie is een aanvulling gegeven voor de mogelijke aanwezigheid van de rugstreeppad en de ringslang op de planlocatie. Daarnaast is aangegeven dat voor de overige beschermde soorten de eerder gestelde conclusie uit de rapportage van 2022 nog geldt. De Omgevingsdienst gaat akkoord met de aanvulling. Er is geen nader onderzoek naar de rugstreeppad of ringslang nodig. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht uit de Omgevingswet. In de quickscan wordt geadviseerd om vanwege de zorgplicht te werken volgens een ecologisch werkprotocol. In dit ecologisch werkprotocol moeten niet alleen de maatregelen met betrekking tot het voorkomen van vogels en het dempen van sloten worden opgenomen maar alle maatregelen die nodig zijn om overtreding van de Omgevingswet met betrekking tot flora en fauna te voorkomen. Als er geen ecologisch werkprotocol wordt gemaakt, dient in de aanvulling een overzicht te worden toegevoegd waarin alle maatregelen worden genoemd.

Beoordeling onderbouwing

Paragraaf 4.1.2

Gebiedsbescherming

Er zijn geen opmerkingen.

Soortenbescherming

Er wordt gesproken over de rugstreeppad, ringslang en vleermuizen. De onderbouwing dient voor de volledigheid te worden aangevuld met de conclusies over de andere beschermde soorten die zijn onderzocht in de quickscan.

Zoals eerder aangegeven moeten in dit ecologisch werkprotocol alle te nemen maatregelen worden opgenomen en niet alleen de maatregelen met betrekking tot het voorkomen van vogels en het dempen van sloten. Als geen ecologisch werkprotocol wordt gemaakt, wordt geadviseerd een overzicht van te nemen maatregelen op te nemen in de onderbouwing.

Paragraaf 4.1.3

In deze paragraaf is aangegeven dat maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de rugstreeppad zich vestigt en vleermuizen verstoord worden. Deze maatregelen moeten ook in het ecologische werkprotocol worden opgenomen. In deze paragraaf volstaat het dan om te verwijzen naar het ecologisch werkprotocol of als deze er niet komt, te verwijzen naar het overzicht met maatregelen.

De paragraaf moet op bovenstaande punten worden aangevuld. Verder adviseert de Omgevingsdienst het werken met een ecologisch werkprotocol of de te nemen maatregelen op te nemen in de omgevingsvergunning.

Conclusie en advies

- Er is een aanvulling van de AERIUS berekening en de begeleidende rapportage nodig.
- De quickscan flora en fauna in combinatie met de aanvulling is akkoord. Er is geen nader soortgericht onderzoek nodig. Wel dient altijd te worden voldaan aan de zorgplicht. In de ecologische quickscan en de ruimtelijke onderbouwing wordt geadviseerd te werken volgens een ecologisch werkprotocol om invulling te geven aan deze zorgplicht van de Omgevingswet. In dit ecologisch werkprotocol moeten alle te nemen maatregelen worden opgenomen en niet alleen de maatregelen met betrekking tot het voorkomen van vogels en het dempen van sloten.
 - Als het werkprotocol is opgesteld dan ontvangt de Omgevingsdienst dit graag ter beoordeling.
 - Als er geen ecologisch werkprotocol wordt gemaakt, wordt geadviseerd een overzicht van te nemen maatregelen op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing.
- Paragraaf 4.1 van de onderbouwing moet worden aangepast voor het onderdeel flora en fauna.
- De Omgevingsdienst adviseert het werken met een ecologisch werkprotocol of de te nemen maatregelen op te nemen in de omgevingsvergunning.

Geluid

Beoordeling

De reden voor het herzien van de eerste versie van het onderzoek is het recent vrijkomen van de nieuwste verkeersintensiteiten uit het nieuwe en geactualiseerde milieumodel Holland Rijnland met verkeerscijfers voor het jaar 2030 en 2040.

De geluidbelasting L_{den} vanwege de provinciale weg bedraagt ten hoogste 43 dB (incl. aftrek) en vanwege de gemeentelijke wegen ten hoogste 52 dB.

Uit de resultaten (zie bijlage 2) blijkt het volgende:

- De hoogst berekende geluidbelasting op de gevel vanwege het wegverkeer op de provinciale wegen N460 overgaand op de N461, ligt voor alle waarneempunten ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (ten hoogste 43 dB (incl. aftrek)).
- De hoogst berekende geluidbelasting op de gevel vanwege het wegverkeer op de gemeentelijke wegen ligt voor elke weg afzonderlijk en voor de gemeentelijke wegen samen onder de standaardwaarde van 53 dB (ten hoogste 52 dB).
- De gecumuleerde geluidbelasting van de provinciale en de gemeentelijke wegen samen ligt voor alle waarneempunten onder of op de standaardwaarde van 53 dB. Het gecumuleerde geluid wordt aanvaardbaar geacht.
- Het gezamenlijk geluid op de gevel is het hoogst op de westgevels van de woningen 1 en 2 die het dichtst bij de Oostkanaalweg liggen. Deze waarde bedraagt 53 dB.
- De waarde van het gezamenlijk geluid is dusdanig dat een geluidwering van de gevel van minimaal 20 dB voldoende is om een binnenniveau van 33 dB of lager te realiseren.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek is, evenals de onderbouwing, in orde bevonden. De voorkeurs-/standaardwaarden vanwege de wegen worden niet overschreden.

De flexwoningen moeten een geluidwering van de gevel van ten minste 20 dB hebben (de standaardwaarden worden niet overschreden). Dit is voldoende om een binnenniveau van 33 dB of lager te realiseren.



Advies Ruimtelijke Ontwikkeling

Gegevens project

Project	Oostkanaalweg in Ter Aar
Gemeente	Nieuwkoop
Datum vraag	18 november 2024
Soort procedure	BOPA

Inleiding

De gemeente Nieuwkoop heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) gevraagd om advies over het plan aan de Oostkanaalweg in Ter Aar. Het advies heeft betrekking op de beoordeling van een stikstofonderzoek. In dit advies zijn de resultaten van deze beoordeling opgenomen.

Algemeen

Het adviesverzoek heeft betrekking op een vergunningaanvraag voor het realiseren van 18 flexwoningen aan de Tuinstraat in Ter Aar. De ontwikkelingslocatie is weergegeven in onderstaande figuur 1.



Figuur 1. Ontwikkelingslocatie

Voor dit advies is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Voortoets Stikstof Flexwoningen Ter Aar Noordoost, begeleidende rapportage AERIUS, 17 oktober 2024, [REDACTED]
- AERIUS berekening RqPheL9hDriS (aanleg- en gebruiksfase), 11 november 2024
- Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving Flexwoningen Tuinstraat, Ter Aar – Noordoost, 7 oktober 2024, gemeente Nieuwkoop
- Proefberekening AERIUS RZ3ARcbogDpS (aanleg- en gebruiksfase), 27 november 2024

De Omgevingsdienst heeft eerder over het plan geadviseerd namelijk op:

- 31 oktober 2024 met kenmerk D2024-130879 (zaak 2024-014100)
- 12 augustus 2024 met kenmerk D2024-095117 (zaak 2024-010318)
- 3 april 2024 met kenmerk D2024-036535 (zaak 2024-003279)

Conclusie en advies

De Omgevingsdienst heeft het plan beoordeeld en concludeert het volgende:

- De Voortoets en AERIUS-berekening zijn aangepast en alhoewel niet alle opmerkingen op een navolgbare wijze zijn verwerkt en de AERIUS-berekening niet volledig is, hoeft het stikstofonderzoek niet te worden aangepast.
- De ruimtelijke onderbouwing is akkoord.
- De Omgevingsdienst adviseert het werken met een ecologisch werkprotocol of de te nemen maatregelen op te nemen in de omgevingsvergunning.

Hieronder is een nadere toelichting gegeven.

Uitwerking ecologie

Beoordeling stikstofonderzoek

Het stikstofonderzoek is deels aangepast naar aanleiding van het advies van 31 oktober 2024.

In dit advies is het volgende opgenomen:

-In de voortoets wordt aangegeven dat de Natura 2000 gebied De Wilck en Vettenbroek & Polder Stein stikstofgevoelig zijn. Dat is niet het geval.

Dit is niet aangepast. In de Voortoets staat nog steeds dat De Wilck en Vettenbroek & Polder Stein Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelig habitats. De genoemde gebieden zijn Natura 2000-gebieden, maar zijn niet aangewezen vanwege stikstofgevoelige habitats. Deze opmerking is nog steeds relevant, maar heeft geen gevolgen voor de uitkomst van het stikstofonderzoek.

-In de voortoets is niet aangegeven of welke afstand het Natura 2000 gebied de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck is gelegen.

Dit is aangepast. In de Voortoets staat dat het Natura 2000 gebied de Nieuwkoopse Plassen & De Haeck is gelegen op 5 km van het plangebied.

-In de berekening is bij mobiele werktuigen ook een vrachtwagen ingevoerd. Dit is naar alle waarschijnlijkheid de vrachtwagen waarmee de mobiele werktuigen worden vervoerd. Deze vrachtwagens dient als rijdend wegverkeer te worden ingevoerd. Sinds 1 oktober 2024 is er een nieuwe versie van AERIUS Calculator (versie 2024) waarin voor wegverkeer en dus ook voor deze vrachtwagens (indien deze langer dan 2 uur met de motor uit staan) de 'koude start' moet worden ingevoerd. Als deze

vrachtwagens tijdens het laden en lossen stationair draaien dient dit te worden ingevoerd volgens bijlage 1 van de Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024 (1-10-2024). Trekkers, betonwagens en telekranen mogen wel als mobiel werktuig worden ingevoerd.

Dit is niet aangepast in de berekening van de mobiele werktuigen. Volgens de Voortoets is bij de invoer van het wegverkeer van de gebruiksfase ook rekening gehouden met het wegverkeer in de bouwfase. Dit is akkoord.

-Het is niet herleidbaar hoe het brandstofverbruik is berekend. Dit moet worden onderbouwd.

Dit is aangepast. In paragraaf 3.3. van de Voortoets staat een overzicht van de mobiele werktuigen, hun vermogen en de uren dat de mobiele werktuigen worden ingezet. Volgens de Instructie gegevens invoer AERIUS Calculator 2024 wordt de AUB spreadsheet behorend bij het TNO rapport TNO 2021 R12305 gebruikt om de emissies van mobiele werktuigen te bepalen. Ervan uitgaande dat de mobiele werktuigen in gebruik zijn met een gemiddelde belasting van 35%, kan de Omgevingsdienst akkoord gaan met de gehanteerde uitgangspunten voor de berekening van de emissies van de mobiele werktuigen. In de AERIUS berekening staat voor de Midikraan een brandstofverbruik van 1530 l/j terwijl dit volgens de Voortoets 1800 l/j moet zijn. De Omgevingsdienst heeft een proefberekening gemaakt waarin dit is aangepast en dit heeft geen andere uitkomst van de AERIUS berekening tot gevolg.

-Wij gaan ervanuit dat een van de genoemde kranen een graaffunctie heeft om de watergangen e.d. uit te graven.

Dit wordt niet toegelicht, graag toelichten als dit anders is.

-Het is niet duidelijk hoeveel en hoe het personeel en het materiaal naar de bouwplaats komt. Of is dat voor wat betreft meegenomen bij de ingevoerde vrachtwagen bij mobiele werktuigen? Voor wat betreft het personeel zijn de vervoersbewegingen waarschijnlijk bij het rijdende verkeer in de gebruiksfase meegenomen. Beide wordt echter niet duidelijk in de rapportage. Dit moet worden toegevoegd.

Dit is aangepast. In paragraaf 3.3. van de Voortoets staat dat in verband met de 18 woningen rekening is gehouden met 120 verkeersbewegingen licht verkeer per etmaal en 0,36 vrachtwagenbewegingen per gemiddeld etmaal. Inclusief de bouwfase is rekening gehouden met 144 verkeersbewegingen licht verkeer per etmaal, 5 verkeersbewegingen middelzwaar verkeer per etmaal en 1 verkeersbeweging zwaar verkeer per etmaal. Dit is akkoord.

-Voor het rijdende wegverkeer dient de 'koude start' te worden meegenomen.

Dit is aangepast. In paragraaf 3.3 van de Voortoets staat op welke wijze rekening is gehouden met de koude start. Geen rekening is gehouden met de koude start van het licht verkeer tijdens de bouwfase. Dit is niet juist. De Omgevingsdienst heeft een proefberekening uitgevoerd waarbij in de aanlegfase 24 verkeersbewegingen licht verkeer met koude start zijn toegevoegd. Dit heeft geen andere uitkomst van de AERIUS berekening tot gevolg.

-Verder is onduidelijk waarom gerekend is met eigen rekenpunten en niet met Own2000-methode. Het invoeren van eigen rekenpunten kost veel tijd.

Er is voor de mobiele werktuigen uitgegaan van stage IIIA werktuigen en voor wat betreft het wegverkeer is met een volledig jaar berekend. Hoewel dit worst case is, kan niet worden gezegd of een

andere invoer waarbij wel rekening is gehouden met de gemaakte opmerkingen, een ander resultaat geeft. De berekening dient te worden aangepast.

De Voortoets en AERIUS berekening zijn aangepast en alhoewel niet alle opmerkingen op een navolgbare wijze zijn verwerkt en de AERIUS berekening niet volledig is, hoeft het stikstofonderzoek niet te worden aangepast.

Beoordeling Ruimtelijke onderbouwing

De Ruimtelijke onderbouwing is aangepast naar aanleiding van het eerdere advies van 31 oktober 2024. In dit advies is het volgende opgenomen:

- Soortenbescherming

Er wordt gesproken over de rugstreeppad, ringslang en vleermuizen. De ruimtelijke onderbouwing dient voor de volledigheid te worden aangevuld met de conclusies over de andere beschermde soorten die zijn onderzocht in de quickscan.

Zoals eerder aangegeven moeten in dit ecologisch werkprotocol alle te nemen maatregelen worden opgenomen en niet alleen de maatregelen met betrekking tot het voorkomen van vogels en het dempen van sloten. Als geen ecologisch werkprotocol wordt gemaakt, wordt geadviseerd een overzicht van te nemen maatregelen op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing.

Dit is aangepast en akkoord.

Paragraaf 4.1.3

In deze paragraaf is aangegeven dat maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de rugstreeppad zich vestigt en vleermuizen verstoord worden. Deze maatregelen moeten ook in het ecologische werkprotocol worden opgenomen. In deze paragraaf volstaat het dan om te verwijzen naar het ecologisch werkprotocol of als deze er niet komt, te verwijzen naar het overzicht met maatregelen.

Dit is aangepast en akkoord.

Verder adviseert de Omgevingsdienst het werken met een ecologisch werkprotocol of de te nemen maatregelen op te nemen in de omgevingsvergunning.

Beste heer/mevrouw ,

Op 23 juli 2024 ontving ik uw verzoek tot advies op het afwijken bij een omgevingsplan (BOPA), voor het plaatsen van tijdelijke woningen, zuidelijk van Oostkanaalweg 41 in Ter Aar.

Deze zaak is bij ons ingeboekt onder het zaaknummer 2024-013367.

Het identificatienummer is SAM-47275.

Advies

Ik heb geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding als onderstaande punten worden meegenomen. Wij geven daarom een positief wateradvies. Voor de werkzaamheden (de toename van verharding en het graven van water) is wel een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland nodig.

Voorkomen wateroverlast/toename verhard oppervlak

Het is belangrijk dat regenwater zoveel mogelijk op het eigen perceel wordt opgevangen/verwerkt.

Volgens het nu ingediende plan neemt het verhard oppervlak (waarvoor moet worden gecompenseerd) naar verwachting toe met 1.333 m² (tekening) of 2.106 m² (ruimtelijke onderbouwing). Hiervoor wilt u respectievelijk 200 m² of 394 m² oppervlaktewater graven. Dat zou voldoen.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptief bouwen

Onze klimaatkaarten zijn te vinden via <https://rijnland.klimaatatlas.net/>. Door klimaat adaptief te bouwen kunnen problemen, zoals wateroverlast bij extreme buiten, worden voorkomen.

Denk hierbij aan de juiste indeling van een klimaat-robuuste wijk: bebouwing op terpen, stoepen daaronder, wegen verlaagd en waterminnende groen/bomen in het laagste deel van de wijk. Zo ontstaat er maximale berging en minimale overlast en kosten.

Gebruik het principe *vasthouden – bergen/hergebruiken – afvoeren*.

Enkele adapterende maatregelen tegen de negatieve effecten van klimaatverandering zijn bijvoorbeeld: regenwaterinfiltratie, een regenwatervijver, minder (terras)verharding, meer beplanting, waterdoorlatende verharding, regentonnen (voorziet ook in hergebruik van water), groene/blauwe daken, ondergrondse infiltratiekragen (zorg ervoor dat hierboven bijvoorbeeld geen auto's worden gewassen).

Probeer zoveel mogelijk regenwater te hergebruiken en in de bodem te infiltreren maar zonder dat hierbij grondwateroverlast ontstaat.

Grondwateronttrekking

Voor het aanleggen van bijvoorbeeld een riolering is er vermoedelijk een grondwateronttrekking nodig.

Het onttrekken van grondwater moet altijd worden gemeld (of valt mogelijk onder de vergunningsplicht). Doe dit ruim van tevoren vanwege mogelijke indieningsvereisten, zie vanaf artikel 12.60, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>. De melding of vergunningsaanvraag kan het beste worden gedaan via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

Indienen en proceduretijd

De omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland kan het beste worden ingediend (onder vermelding van het zaaknummer 2024-013367) via het <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

De proceduretermijn voor een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland is 8 weken. Bij een verzoek tot aanvullende gegevens ligt de proceduretijd stil (wordt opgeschort). Ook kan een vergunning worden verdaagd met maximaal 6 weken. Het is verstandig om de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland minstens 3 à 4 maanden van tevoren in te dienen.

In ongeveer 1 op de 100 gevallen wordt een zaak vanuit het *Omgevingsloket* niet ingeboekt in ons zaakstelsel *InProces*. Als u na ongeveer een maand nog geen reactie heeft gehad, neem dan even contact met ons op.

Wilt u alstublieft geen zip-fles meesturen als bijlage. Deze worden niet goed verwerkt in ons systeem.

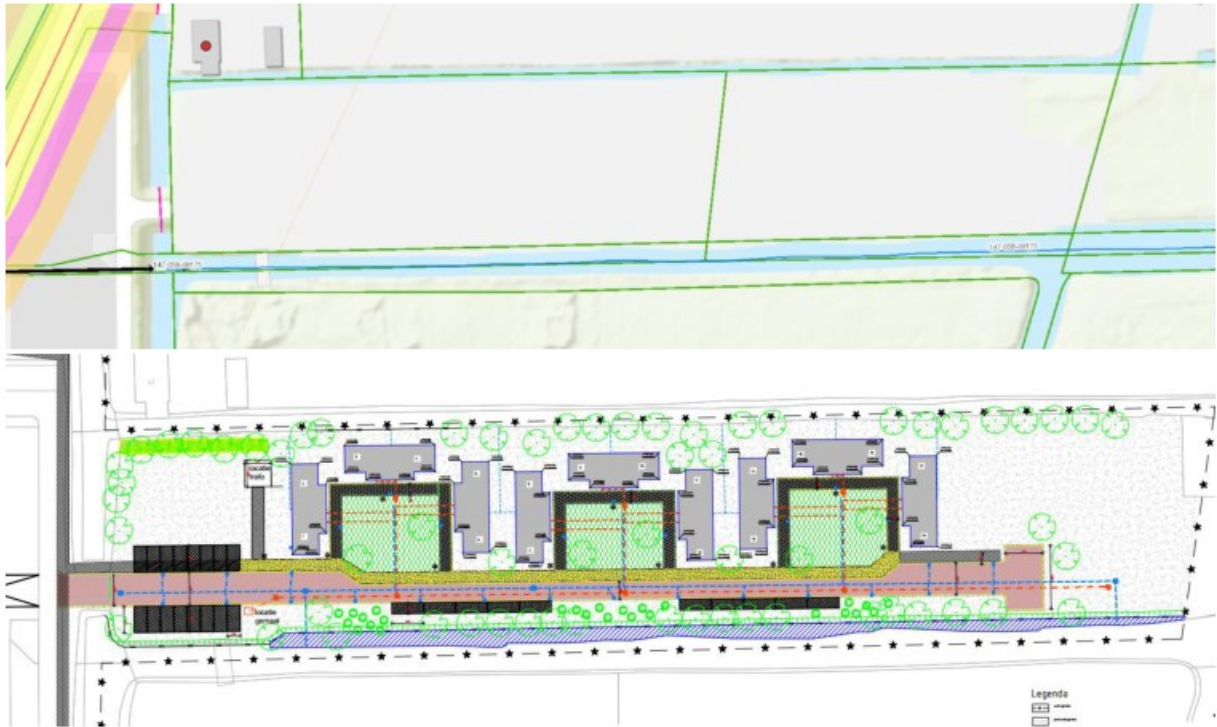
Participatie omgeving

Daarnaast kan het mogelijk verstandig zijn om de omgeving te informeren en mogelijk te laten mee te denken bij uw plannen. Hierdoor kan er een beter (bouw)plan komen maar dit kan ook mogelijke inzage en bezwaar op vergunningen voorkomen.

Wij raden u aan dit te doen voordat u de aanvraag doet. Veel mensen in de omgeving worden automatisch geïnformeerd als er een aanvraag wordt gedaan.

Verder contact?

Als u naar aanleiding van ons advies contact met ons wil opnemen, benoem dan ons zaaknummer: 2024-013367



Zijn er vragen dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Adviseur vergunningverlening en specialist grondwater & waterkeringen (geen K&L)

Plantoetsing Kaag en Braassem

Vrijdag vrij

Vrij van 20 september t/m 30 september 2024

[Redacted contact information]

E-mail:

[Redacted email address]

Advies parkeren en verkeer

Adviseur	
Datum aanvraag	10-09-2024
Zaaknummer	Z2024-00001137
Omschrijving	het realiseren van 18 flexwoningen Oostkanaalweg in Ter Aar

1. Parkeerplaatsen

Parkeernorm, afmetingen parkeerplaatsen, ligging en bruikbaarheid parkeerplaatsen, parkeerdruk omgeving etc.

Beoordeling	Parkeerplaatsen voldoen aan de parkeernorm en de afmeting, ligging en bruikbaarheid. (Parkeernorm 1,4 x 18 flexwoningen)
Conclusie	Akkoord

2. Veilig en doelmatig gebruik van de weg

Bruikbaarheid van de weg, verkeersveiligheid, voorzieningen langzaam verkeer, omgevingsaspecten, aanpassingen openbare ruimte noodzakelijk etc.

Beoordeling	De bruikbaarheid van de weg, verkeersveiligheid, voorzieningen langzaam verkeer, omgevingsaspecten, aanpassingen openbare ruimte noodzakelijk, komen niet in gevaar
Conclusie	Akkoord

3. Verkeersgeneratie

Verkeersintensiteit, motorvoertuigbewegingen toename/afname, toegestane snelheid, verkeerslawaaï, inrichting weg, gevolgen voor langzaam verkeer, belasting omgeving etc.

Beoordeling	Gezien het aantal flexwoningen van 18 is er een extra verkeersgeneratie (maal 4,5) van 81. Deze vervoersbewegingen komen direct uit op de Oostkanaalweg. Dit is gezien het karakter van deze weg een laag aantal, aangezien deze weg is geschikt voor nog veel meer verkeersbewegingen. De inrichting van de weg is conform CROW en is de belasting voor
-------------	---

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overuwbuurtoverheid.nl.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon: 14 0172

Bezoekadres:

Postadres:

Fax: 0172 574 802

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

	de omgeving beperkt gelet op de omvang hiervan.
Conclusie	Akkoord

4. Overige aspecten	
<i>Beoordeling en/of opmerkingen overige aspecten.</i>	
Beoordeling	Geen
Conclusie	Akkoord

Eindoordeel	Akkoord
Onderbouwing eindoordeel	BOR Verkeer adviseert positief op toets parkeren en verkeer.

(Lucht)foto's situatie:

Toets tijdelijk deel omgevingsplan

plan	het realiseren van 18 flexwoningen, het aanbrengen van een beschoeiing en het graven van compensatiewater
locatie	Oostkanaalweg in Ter Aar
zaaknummer	Z2024-00001137
datum	11 november 2024
Onderdeel tijdelijk deel omgevingsplan	Bestemmingsplan 'Ter Aar en Bovenland', en 1 ^e herziening
voorschriften	Bestemmingsplan 'Ter Aar en Bovenland', en 1 ^e herziening
plankaart	GIS
bestemming(en)	Art. 8) Groen Art. 8) Groen Art. 12) Recreatie Art. 12) Recreatie Art. 16) Verkeer – Verblijfsgebied Art. 16) Verkeer – Verblijfsgebied Art. 17) Water Art. 17) Water Art. 21) Waarde – Archeologie – 2 Art. 21) Waarde – Archeologie 2

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt). Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

Toetsing aan
tijdelijk deel
omgevingsplan
'Ter Aar en
Bovenland' en 'Ter
Aar en Bovenland,
1^e herziening'

Art. 8) Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen; → *n.v.t.*
 - b. wandel- en fietspaden; → *n.v.t.*
 - c. speelplaatsen, zoals een skatebaan; → *n.v.t.*
 - d. waterlopen en waterpartijen; → *n.v.t.*
 - e. voorzieningen van algemeen nut; → *n.v.t.*
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen; → *n.v.t.*
 - g. parkeervoorzieningen; → *n.v.t.*
 - h. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. → *n.v.t.*
- **op gronden met de bestemming 'Groen' zal een deel van de ontsluitingsweg worden aangelegd** → **strijdig**

8.2 Bouwregels → **op de bestemming 'Groen' zullen geen bouwactiviteiten worden uitgevoerd** → *n.v.t.*

(...)

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; → **voldoet**
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; → **voldoet**
- c. seksinrichting; → **voldoet**
- d. prostitutie; → **voldoet**
- e. coffeeshop en smartshop/growshop. → **voldoet**

Art. 8) Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De regels van artikel 8.1 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven ongewijzigd van toepassing.

8.2 Bouwregels → *n.v.t.*

(...)

8.3 Specifieke gebruiksregels

De regels van artikel 8.3 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven ongewijzigd van toepassing.

Art. 12) Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. speelterreinen; → *n.v.t.*
- b. dierenweiden; → *n.v.t.*
- c. lig- en zonneweiden; → *n.v.t.*
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' op de verbeelding, volkstuinten; → **aanduiding aanwezig** → *n.v.t.*
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - scouting' op de verbeelding, een scoutingterrein; → **aanduiding niet aanwezig** → *n.v.t.*

met daarbij behorende:

- f. water- en groenvoorzieningen; → *n.v.t.*
- g. wegen en paden; → *n.v.t.*
- h. parkeervoorzieningen; → *n.v.t.*
- i. voorzieningen van algemeen nut; → *n.v.t.*
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen; → *n.v.t.*

- k. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. → *n.v.t.*
 → ***De aanvraag betreft het realiseren van 18 flexwoningen met de daarbij behorende ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen en water- en groenvoorzieningen, waaronder een beschoeiing, op de bestemming 'Recreatie'***
 → ***strijdig***

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden, behoudens het bepaalde onder [12.2.3](#), de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; → ***er is geen bouwvlak aanwezig*** → *n.v.t.*
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij het maximum bebouwingspercentage van het desbetreffende bouwvlak door een bouwaanduiding is weergegeven op de verbeelding; → ***er is geen bouwvlak aanwezig*** → *n.v.t.*
- de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet meer dan is weergegeven op de verbeelding. → ***er is geen bouwaanduiding aanwezig*** → *n.v.t.*

12.2.2 Gebouwen ten behoeve van scouting → *n.v.t.*

(...)

12.2.3 Gebouwen ten behoeve van volkstuinen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van volkstuinen geldt de volgende regel: ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' is per volkstuin maximaal één berging en één kas toegestaan met een maximale oppervlakte van 4 respectievelijk 10 m² en een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. → ***vervallen*** → ***zie 1^e herziening***

12.2.4 Bijbehorende bouwwerken → ***er is geen sprake van een hoofdgebouw waarbij bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht*** → *n.v.t.*

(...)

12.2.5 Overkappingen → *n.v.t.*

(...)

12.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het bouwperceel; → ***de beschoeiing is een bouwwerk, geen gebouw zijnde, en komt binnen het bouwperceel*** → ***de beschoeiing past echter niet binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie'***
- de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn; → *n.v.t.*
- de maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, → *n.v.t.*
- de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter. → *n.v.t.*
- de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter; → *n.v.t.*
- het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% berekend over het bouwperceel voorzover gelegen buiten het bouwvlak; → ***er is geen bouwvlak aanwezig*** → *n.v.t.*
- de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn → ***de beschoeiing krijgt een bouwhoogte van 0,25 meter ten opzichte van de waterlijn*** → ***de beschoeiing past echter niet binnen de bestemmingsomschrijving van de***

bestemming 'Recreatie'**12.3 Nadere eisen** → *n.v.t.**(...)***12.4 Afwijken van de bouwregels** → *n.v.t.**(...)***12.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; → **voldoet**
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; → **voldoet**
- c. seksinrichtingen; → **voldoet**
- d. prostitutie; → **voldoet**
- e. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken; → **voldoet**
- f. coffeeshop en smartshop/growshop. → **voldoet**

Art. 12) Recreatie**12.1 Bestemmingsomschrijving**

De regels van artikel 12.1 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven ongewijzigd van toepassing.

12.2 Bouwregels

Het bepaalde in artikel 12.2.3 ("Gebouwen ten behoeve van volkstuinen") van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" is vervangen door:

"Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van volkstuinen geldt de volgende regel: ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' is per volkstuin maximaal één schuur en één kas toegestaan met een maximale oppervlakte van 6 m² respectievelijk 20 m² en een maximale bouwhoogte van 2,5 meter". → **de flexwoningen worden niet gebouwd ten behoeve van volkstuinen en zijn groter dan de bouwwerken die op grond van deze regel zijn toegestaan** → **strijdig**

De regels van artikel 12.2 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

12.3 Nadere eisen → *n.v.t.**(...)***12.4 Afwijken van de bouwregels** → *n.v.t.**(...)***12.5 Specifieke gebruiksregels**

Aan artikel 12.5 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" is de volgende gebruiksregel toegevoegd:

"Gebruik is uitsluitend toegestaan mits voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 2 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien." → **het gebruik van de gronden ten behoeve van flexwoningen past niet binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie'** → *n.v.t.*

De regels van artikel 12.5 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

Art. 16) Verkeer – Verblijfsgebied**16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verkeer en verblijf; → **de ontsluitingsweg komt deels op deze bestemming** → **voldoet**
- b. groenvoorzieningen en langzaam verkeersroutes;
- c. parkeervoorzieningen; → *n.v.t.*
- d. waterpartijen en watergangen; → *n.v.t.*
- e. voorzieningen van algemeen nut; → *n.v.t.*
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen; → *n.v.t.*
- g. speelterreinen; → *n.v.t.*
- h. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', tevens voor evenementen; → *aanduiding niet aanwezig* → *n.v.t.*
- i. ter plaatse van de aanduiding 'garages' tevens voor garages; → *aanduiding niet aanwezig* → *n.v.t.*
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding - overkapping laden lossen', tevens voor overkappingen; → *aanduiding niet aanwezig* → *n.v.t.*
- k. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. → *n.v.t.*

16.2 Bouwregels → **op de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zullen geen bouwactiviteiten worden uitgevoerd** → *n.v.t.*

(...)

16.3 Nadere eisen → *n.v.t.*

(...)

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; → **voldoet**
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; → **voldoet**
- c. bedrijfsmatige opslag van goederen in en detailhandel vanuit garages; → **voldoet**
- d. seksinrichting; → **voldoet**
- e. prostitutie; → **voldoet**
- f. coffeeshop en smartshop/growshop. → **voldoet**

Art. 16) Verkeer – Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De regels van artikel 16.1 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven ongewijzigd van toepassing.

16.2 Bouwregels → *n.v.t.*

(...)

16.3 Nadere eisen → *n.v.t.*

(...)

16.4 Specifieke gebruiksregels

De regels van artikel 16.4 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven ongewijzigd van toepassing.

Art. 17) Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de waterhuishouding met de daarbij behorende werken en bouwwerken; → **voldoet**

- b. bruggen ten behoeve van de ontsluiting van woon- en bedrijfskavels; → *n.v.t.*
- c. de aanleg en instandhouding van kunstwerken; → *n.v.t.*
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. → *aanduiding niet aanwezig* → *n.v.t.*
→ **op gronden met de bestemming 'Water' zal een deel van de ontsluitingsweg worden aangelegd** → **strijdig**

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen → *n.v.t.*

(...)

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van beschoeiing, daaronder begrepen golfbrekers, bedraagt 1 meter, gemeten vanaf het waterpeil; → **de beschoeiing krijgt een bouwhoogte van 0,25 meter ten opzichte van de waterlijn** → **voldoet**
- b. per aangrenzend bouwperceel, waarop een bouwvlak is gelegen is ten behoeve van dat bouwperceel slechts één steiger of aanleggelegenheid toegestaan; → *n.v.t.*
- c. de maximale oppervlakte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 30 m²; → *n.v.t.*
- d. de maximale lengte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 15 meter; → *n.v.t.*
- e. de maximale bouwhoogte van een steiger of aanleggelegenheid bedraagt 0,5 meter, gemeten vanaf de waterlijn; → *n.v.t.*
- f. een steiger of aanleggelegenheid dient aan de achterzijde van het perceel te worden gebouwd; → *n.v.t.*
- g. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter. → *n.v.t.*

17.3 Nadere eisen → *n.v.t.*

(...)

17.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; → **voldoet**
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; → **voldoet**
- c. prostitutie; → **voldoet**
- d. coffeeshop en smartshop/growshop. → **voldoet**

17.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning in de vorm van een aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, veranderen of dempen van watergangen; → **de aanvraag betreft het graven van compensatiewater** → **van toepassing**
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen. → *n.v.t.*

17.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [17.5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer; → *n.v.t.*
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; → *n.v.t.*
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning. → *n.v.t.*

17.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [17.5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in [17.1](#) genoemde voorzieningen ontstaat of kan ontstaan. → **op 14 augustus 2024 heeft de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland, advies uitgebracht over de aanvraag → uit dit advies blijkt dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn → voldoet**

Art. 17) Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De regels van artikel 17.1 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven ongewijzigd van toepassing.

17.2 Bouwregels

De regels van artikel 17.2 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven ongewijzigd van toepassing.

17.3 Nadere eisen → *n.v.t.*

(...)

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De regels van artikel 17.4 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven ongewijzigd van toepassing.

Art. 21) Waarde – Archeologie – 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van archeologische waarden. → **van toepassing**

21.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan een 0,5 meter, dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. → **de flexwoningen hebben een totale oppervlakte van 888 m² → er is dus geen verplichting om een archeologisch rapport te overleggen → *n.v.t.***

21.2.1 Voorwaarden → *n.v.t.*

(...)

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.3.1 Verbod

Onverminderd het in de monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m²:

- a. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het

	vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage; b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd; c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur; d. het verlagen van het waterpeil; e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieapparaat), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten; f. het heien van palen en slaan van damwanden. → vervallen → zie 1^e herziening → er worden grondwerkzaamheden uitgevoerd, maar deze beslaan een oppervlakte van fors minder dan 10.000 m² → om die reden zijn de werkzaamheden niet vergunningplichtig op grond van dit artikel 21.3.2 Uitzonderingen → <i>n.v.t.</i> (...) 21.3.3 Beoordelingscriteria → <i>n.v.t.</i> (...) 21.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning → <i>n.v.t.</i> (...) 21.4 Wijzigingsbevoegdheid → <i>n.v.t.</i> (...) Art. 21) Waarde – Archeologie 2 21.1 Bestemmingsomschrijving De regels van artikel 21.1 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven ongewijzigd van toepassing. 21.2 Bouwregels De regels van artikel 21.2 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven ongewijzigd van toepassing. 21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden Het bepaalde in artikel 21.3.1, onder f, van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" is vervangen door: <i>"het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen".</i> De regels van artikel 21.3 van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. 21.4 Wijzigingsbevoegdheid → <i>n.v.t.</i> (...)
conclusie	Strijdig met artikel 8.1, artikel 12.1 en 12.2.3, en artikel 17.1 van het tijdelijk deel omgevingsplan 'Bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland' en 'bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland, 1 ^e herziening'
opmerkingen	
toetser	

begripsbepalingen en andere algemene bepalingen zoals straf-, overgangs- en algemene wijzigings- of vrijstellingsbepalingen worden niet automatisch in dit document opgenomen; hiervoor wordt verwezen naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Ter Aar en Bovenland', gecombineerd met een luchtfoto en de situatietekening uit de aanvraag.