bestemmingsplan

Geerweg naast 20 en Schilkerweg nabij 5a en 6b, Ter Aar; Lange Meentweg 9, Woerdense Verlaat

Gemeente Nieuwkoop

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0569.bpTARgeerweg20-va01*
Datum:	*2021-01-05*
Contactpersoon Buro SRO:	*R. van der Made | S. Koop*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190249*
Opdrachtgever:	*Dhr. en mevr. Servaas*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 7
1.4 Leeswijzer 9

2 Planbeschrijving 10

2.1 Huidige situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 10

3 Beleidskader 14

3.1 Nationaal beleid 14
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 21

4 Omgevingsaspecten 22

4.1 Milieueffectrapportage 22
4.2 Milieu 23
4.3 Water 28
4.4 Ecologie 30
4.5 Archeologie 31
4.6 Duurzaamheid 32
4.7 Verkeer en parkeren 32

5 Juridische planbeschrijving 34

5.1 Algemeen 34
5.2 Toelichting 34
5.3 Verbeelding 34
5.4 Planregels 34
5.5 Wijze van bestemmen 35

6 Economische uitvoerbaarheid 36
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

7.1 Algemeen 37
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg 37
7.3 Verslag zienswijzen 37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel naast de Geerweg 20 in Ter Aar één ruimte-voor-ruimtewoning te ontwikkelen. De planlocatie ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Glastuinbouw' en de 1e herziening daarvan. De gronden van de locatie beschikken over de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en zijn aangeduid als 'transformatiegebied'. De regels van het bestemmingsplan bevatten in artikel 30.1 en 30.2.1 een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen'. Een voorwaarden horend bij de wijzigingsbevoegdheid is dat er voldoende kassen, andere bedrijfsgebouwen en/of boom- en sierteeltgebied in het transformatiegebied gesaneerd dienen te worden, waarbij een tekort aan sloopoppervlakte op het perceel zelf kan gecompenseerd worden middels aankoop van glasrechten elders uit het gebied.

Op het perceel zelf zijn niet voldoende kassen aanwezig. De glasrechten op andere percelen die ingezet worden vallen echter niet volledig binnen het transformatiegebied, waardoor niet voldaan kan worden aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid.

Om bovenstaande reden volstaat een wijzigingsplan niet en dient er een bestemmingsplan voor de te saneren glastuinbouw en de nieuw te ontwikkelen woning opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan, waarbij wordt aangesloten bij de ruimte-voor-ruimteregeling uit het de wijzigingsbevoegdheid, voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen op het perceel naast de Geerweg 20 in Ter Aar. Op dit perceel wordt 860 m² aan glastuinbouw gesaneerd. Het plangebied maakt deel uit van de percelen bekend onder de kadastrale gemeente Ter Aar, sectie A, nummers 9048 en 9049 (deels). Rond het plangebied zijn woningen en agrarische gronden aanwezig. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een caravanpark.

De te saneren glastuinbouwgronden bevinden zich op de percelen nabij Schilkerweg 5a (3.053 m²) en 6b (400 m²) in Ter Aar. De percelen staan bekend onder de kadastrale gemeente Ter Aar, sectie A, nummers 4473, 4721 en 4722. Ook wordt een deel van de al gesaneerde glastuinbouw aan de Lange Meentweg 9 (687 m²) te Woerdense Verlaat gebruikt om tot de 5.000 m² aan de te saneren glastuinbouw te komen. Deze glastuinbouw is echter al gesaneerd, maar de voor wonen bestemde gronden beschikken nog over de functieaanduiding 'glastuinbouw'.

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied: Geerweg 20 rood omcirkeld, Schilkerweg 5a en 6b rood omkaderd (bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied naast Geerweg 20 (rode omkadering, bron: Google Maps)

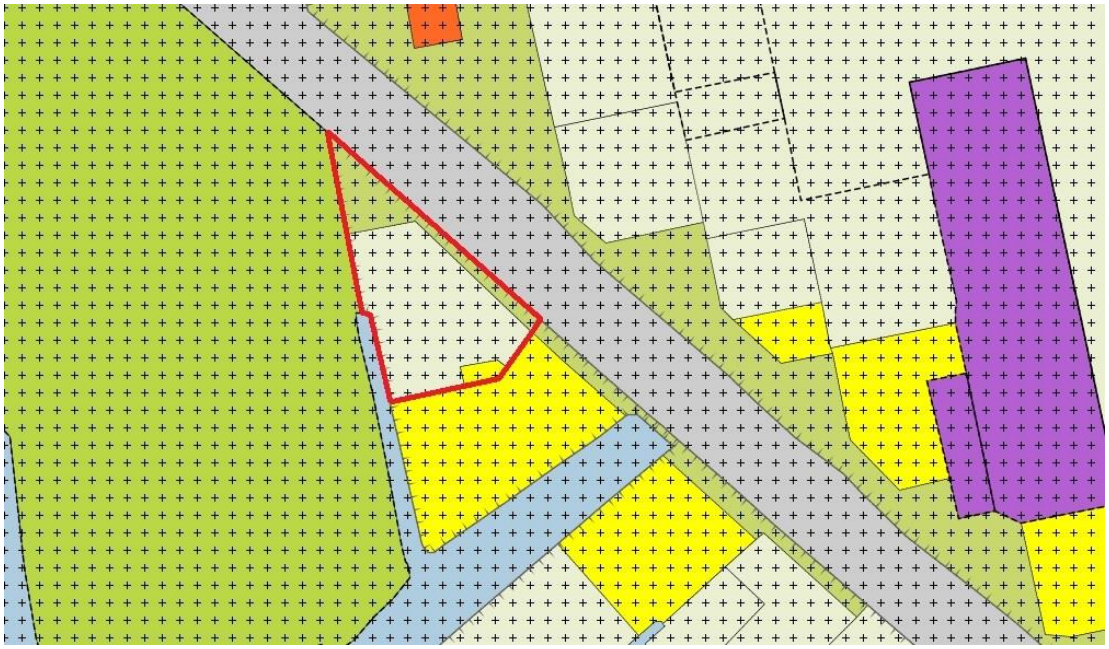


Globale begrenzing Lange Meentweg 9, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Geerweg naast 20, Ter Aar
Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouw', vastgesteld op 28 maart 2018 en de 1e herziening daarvan, vastgesteld op 20 december 2016. De gronden van het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Tuin'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan voor de locatie naast Geerweg 20.



Uitsnede bestemmingsplan 'Glastuinbouw', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen met de daarbij behorende voorzieningen, zoals in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

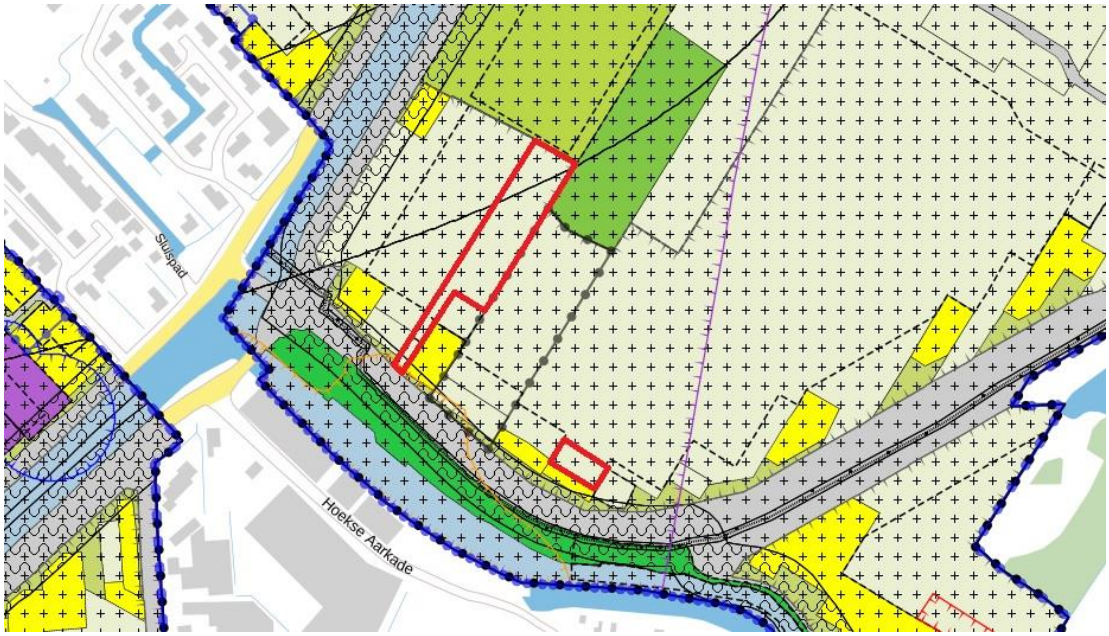
Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Deze gronden zijn, behalve de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

De gronden nabij de Geerweg 20 beschikken over drie gebiedsaanduidingen, 'luchtvaartverkeerzone - 20ke', 'luchtvaarverkeerzone - lib' en 'zone - transformatiegebied'.

De regels van het geldende bestemmingsplan bevatten in artikel 30.1 en 30.2.1 een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' in onder andere de bestemming 'Wonen'. De wijziging kan in het kader van de ruimte voor ruimteregeling plaatsvinden, indien ten minste 5.000 m² kassen worden gesloopt in ruil voor de mogelijkheid om één nieuwe woning te bouwen, de wijziging is voorzien van een goede ruimtelijke motivering en ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - lib' een verklaring van geen bezwaar volgens artikel 8.9 van de Luchtvaartwet is verkregen (zie toelichting paragraaf 3.1.3). Artikel 30.2.1 verplicht dat de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' ter plaatse van de aanduiding 'zone - transformatiegebied' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch'. De percelen aan de Schilkerweg zijn niet voorzien van de aanduiding 'zone - transformatiegebied', waarmee de wijzigingsbevoegdheid niet toepasbaar is. Deze percelen zijn wel aangewezen als maatwerkgebied (zie toelichting paragraaf 3.2.2). Om die reden wordt in het voorliggende bestemmingsplan aangesloten bij de ruimte-voor-ruimteregeling uit het de wijzigingsbevoegdheid.

Schilkerweg nabij 5a en 6b, Ter Aar
De gronden van de weg te bestemmen glastuinbouw nabij Schilkerweg 5a en 6b beschikken over de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf of een vollegronds tuinbouwbedrijf. De percelen hebben de gebiedsaanduiding 'zone - concentratiegebied'. Hier is het beleid gericht op de concentratie van glastuinbouw. Echter zijn de percelen volgens de 'Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer 2015-2025' en de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangeduid als gebied met een maatwerkopgave. In toelichting paragraaf 3.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

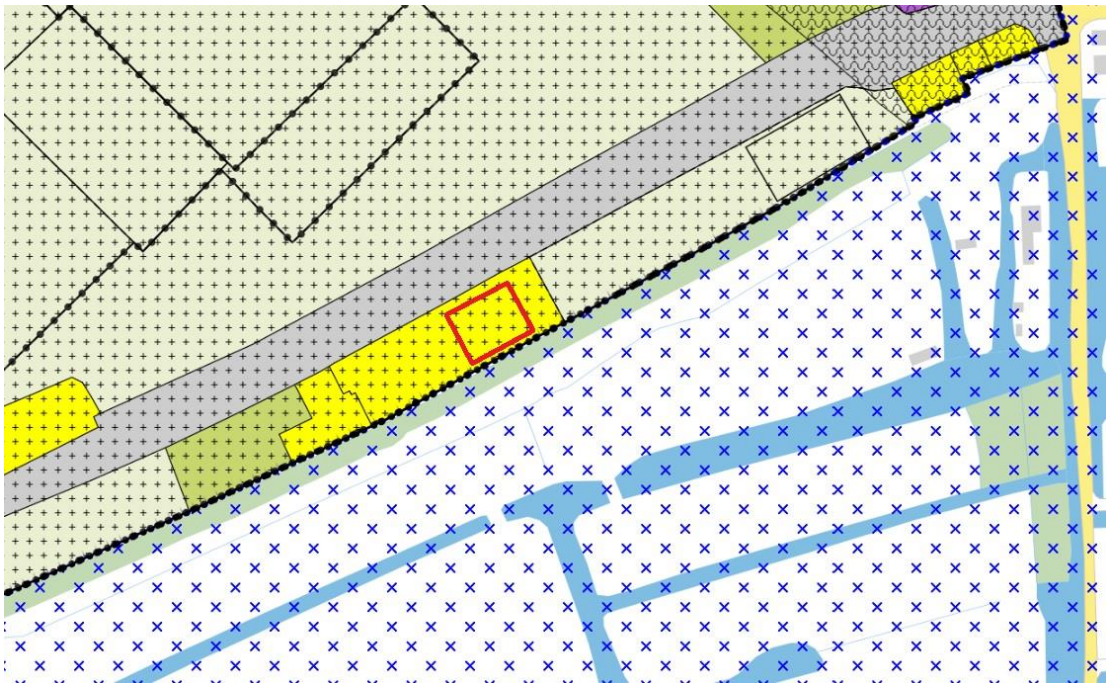
Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding voor de percelen Schilkerweg 5a en 6b:



Uitsnede bestemmingsplan 'Glastuinbouw', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Lange Meentweg 9, Woerdense Verlaat

Voor de gronden aan de Lange Meentweg 9 geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop', vastgesteld door de raad van de gemeente Nieuwkoop op 3 november 2016. De gronden van deze locatie beschikken over de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Tevens beschikken de gronden over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van het veenweidenlandschap is de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype veenweiden' opgenomen. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Op de gronden van het plangebied naast Geerweg 20 is het realiseren van een woning niet mogelijk, waarmee het voorgenomen plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de beoogde woning mogelijk gemaakt en het saneren van de glastuinbouw nabij Schilkerweg 5a en 6b geregeld. Tevens wordt de aanduiding 'glastuinbouw' op de locatie aan de Lange Meentweg 9 'wegbestemd'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 het initiatief worden toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en milieuwetgeving. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving beschreven. Hoofdstuk 6 omvat de economische uitvoerbaarheid. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Naast de Geerweg 20 bevindt zich een perceel waarop kassen en een schuur van damwandplaten gesitueerd zijn, welke in de huidige situatie niet meer gebruikt worden. Aan de Geerweg 20 bevindt zich een burgerwoning. Rond het plangebied zijn verschillende woningen, bedrijven en agrarische gronden aanwezig. Ten westen van het plangebied bevindt zich het 'Caravanpark Mimosa' waar caravans verhuurd en verkocht worden. Op navolgende afbeelding is de huidige situatie aan de Geerweg 20 weergegeven.

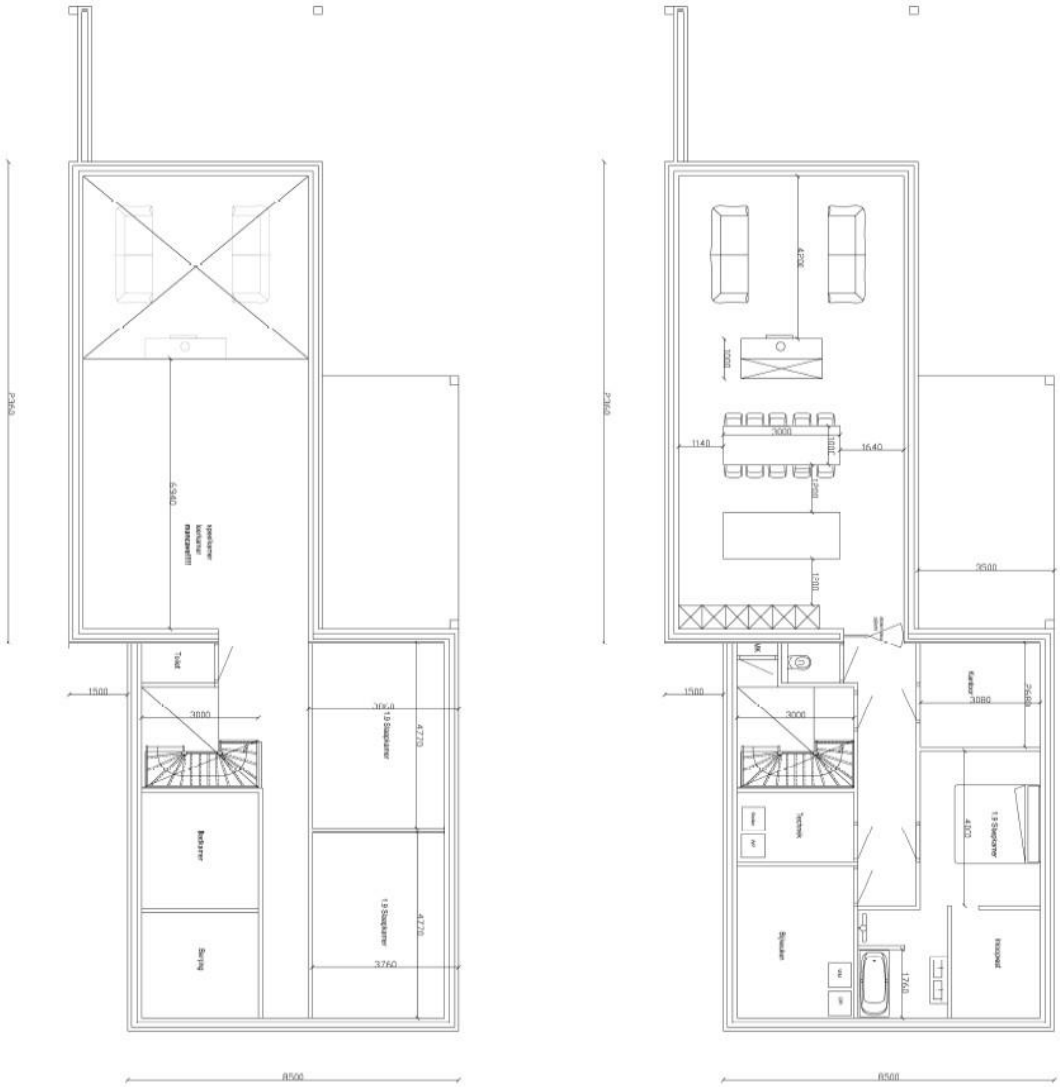


Huidige situatie Geerweg 20 (bron: Google Streetview)

Op de percelen aan de Schilkerweg 5a en 6b was voorheen glastuinbouw aanwezig. De oorspronkelijk aanwezige kassen zijn al verwijderd, maar de gronden beschikken nog wel over de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' (zie toelichting paragraaf 1.3).

2.2 Toekomstige situatie

Op het perceel naast de Geerweg 20 worden de aanwezige kassen en schuur gesloopt en hiervoor in de plaats wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Op navolgende afbeeldingen zijn mogelijke plattegronden van de beoogde woning weergegeven. Deze situatietekeningen geven een beeld van de positie van de woning. Het ontwerp zal in het vervolg nader uitgewerkt worden, waarbij voldaan zal worden aan de eisen die volgen uit het onderzoek naar de geluidbelasting door wegverkeer (zie toelichting paragraaf 4.2.3 en toelichting paragraaf 5.5).



Plattegrond mogelijke toekomstige situatie

De navolgende afbeeldingen tonen referentiebeelden bij de beoogde woning.



Referentiebeelden beoogde woning

Om dit mogelijk te maken wordt er in totaal 5.000 m² aan glastuinbouw ‘wegbestemd’. De gronden waar de beoogde woning is voorzien, het perceel naast Geerweg 20, worden voorzien van de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’. De gronden achter de woning aan de Schilkerweg 6b worden voorzien van de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak, waarmee het woonperceel bij de bestaande woning een passende omvang krijgt. De gronden nabij Schilkerweg 5a worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De vierkante meters aan de Lange Meentweg 9 zijn in de huidige situatie al wegbestemd. Echter zijn de gronden in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' nog voorzien van de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Met

voorliggend bestemmingsplan wordt deze functieaanduiding 'wegbestemd'. Op de locaties die in de navolgende tabel zijn weergegeven wordt er glastuinbouw ‘wegbestemd’.

Locatie	**Oppervlakte**
Geerweg 20, Ter Aar	860 m²
Schilkerweg 5a, Ter Aar	3.053 m²
Schilkerweg 6b, Ter Aar	400 m²
Lange Meentweg 9, Woerdense Verlaat	687 m²
Totaal	*5.000 m²*

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek
De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
Het plangebied raakt niet aan een van de nationale belangen van het Barro, deze zijn niet specifiek van toepassing.

3.1.3 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

Planspecifiek
Zoals op onderstaande afbeelding af te lezen is, ligt de projectlocatie in de zone van het beperkingengebied van het LIB met de aanduidingen nummer 4 en nummer 5.



Uitsnede beperkingengebied bebouwing LIB (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden die zijn aangewezen met nummer 4 in dit besluit zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, tenzij:

a. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
b. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
c. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
d. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
e. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

Het beoogde plan voorziet in de ontwikkeling van slechts één woning, waarmee de drempelwaarde van drie woningen binnen lintbebouwing niet overschreden wordt. Gezien de dichtheid van woningen nabij het plangebied, wordt de bebouwing aan de Geerweg als lintbebouwing met overwegend woningen en andere stedelijke functies aangemerkt. De beoogde woning voegt zich binnen dit bebouwingspatroon. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 2.2.1c van het LIB. Daarnaast komt de Inspectie Leefomgeving en Transport van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in de brief d.d. 2 mei 2018 tot de conclusie dat een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart niet benodigd is.

Doordat de planlocatie gelegen is binnen geluidbelast gebied, wordt er in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Nieuwkoop en de initiatiefnemer een kettingbeding opgenomen. De eigenaar is daarmee verplicht bij verkoop van de woning in de overeenkomst een bepaling op te nemen waaruit blijkt dat de nieuwe bewoner bekend is met de geluidbelasting. Hiermee worden toekomstige bewoners vroegtijdig geïnformeerd en worden klachten over geluidoverlast zoveel mogelijk voorkomen.

Op grond van artikel 2.2.1d van het LIB moet gemotiveerd worden op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond. Het risico van een vliegtuigongeval neemt toe naarmate de intensiteit van het ruimtegebruik toeneemt. Met het toevoegen van slechts één woning neemt de intensiteit van het ruimtegebruik niet of nauwelijks toe. Binnen het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen gevaarlijke of ontplofbare objecten wat meer risico met zich

meebrengt aanwezig. De kans op een vliegtuigongeval nabij het plangebied is zeer klein. Het plangebied ligt buiten zone 3 van het beperkingengebied waardoor de kans op een ongeval kleiner is dan 1 op 1 miljoen per jaar. Dit is een dusdanig kleine kans dat gesteld kan worden dat het risico aanvaardbaar is.

Om de risico's bij een vliegtuigongeval zo laag mogelijk te houden kunnen maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid van de gevolgen, zoals het verbeteren van vlucht- en toegangswegen voor hulpdiensten, en de zelfredzaamheid van personen, zoals voorlichting, rampenbestrijdingsplannen en oefeningen, getroffen worden. Het plangebied is goed te ontvluchten en goed bereikbaar voor hulpdiensten. Het uitgangspunt voor de woningen in het plangebied is dat bewoners zichzelf en anderen goed kunnen redden. Er worden geen functies voorzien voor personen met een minder fysieke gesteldheid, die daardoor een beperkte zelfredzaamheid hebben. Verder is het advies aan personen om bij een vliegtuigongeval niet te gaan kijken, afstand te houden bij brand vanwege hitte, giftige rook en mogelijk vrijkomende gevaarlijke stoffen en 112 te bellen.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Met het plan is er slechts sprake van het toevoegen van één woning. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 20 april 2019. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullende de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond
Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van één woning. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de huidige inrichting zal het veencomplex niet aangetast worden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied bevindt zich aan het lint van de Geerweg. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Met de ontwikkeling van de woning aan de Geerweg wordt aangesloten op de bebouwing aan het lint.

Tevens ligt het plangebied in de onverveende bovenlanden. Een bovenland is een smalle strook onvergraven veengrond aan weerszijden van een veenstroom of wetering, met een scherpe overgang naar de aangrenzende droogmakerijen. Bebouwing en erfbeplanting bepalen het beeld net als menging van veel verschillende functies. De diversiteit en het multifunctionele karakter zijn kenmerken van de linten. Ontwikkelingen dragen bij aan de contrasten tussen het (oude) bovenland en de aangrenzende droogmakerijen. Met het verwijderen van de kassen en de ontwikkeling van een woning krijgt het plangebied een kleinschaliger karakter en wordt het een meer open gebied.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Herkenbaar waterrijk veen(weide)
Het veenweidegebied en een deel van de droogmakerijen met veen in de ondergrond zijn gevoelig voor bodemdaling. Vanuit de provincie bestaat de ambitie om de bodemdaling af te remmen. Gezien de aard en omvang van het project heeft de ontwikkeling geen invloed op het bodemdaling gevoelig gebied.

Linten blijven linten
Het plangebied bevindt zich aan een veenlint. Een veenlint is een lint in onverveend veenweidegebied. Ze hebben een gemengd karakter met wonen en werken. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze karakteristieken zijn:

- doorzichten op het achterland;
- bebouwing blijft op dezelfde hoogte;
- grote verscheidenheid aan functies en inrichting kenmerken deze linten.

Met de beoogde ontwikkeling worden de aanwezige kassen verwijderd waardoor het karakter en de doorzichten verbeteren en de bebouwing beter aansluit op de overige bebouwing aan het lint.

Conclusie
Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 20 april 2019 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
    i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
    ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
    i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
    ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat er enkel sprake is van een functiewijziging waarbij er geen veranderingen optreden in de fysieke ruimte. De functiewijziging

past dan ook bij de aard en schaal van het gebied. Bovendien worden er geen fysieke wijzigingen aangebracht. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.4 ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat het plan niet aan te merken is als stedelijke ontwikkeling. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

20 Ke-contour Schiphol
Het plangebied valt binnen de op kaart 13 aangewezen 20 Ke-contour Schiphol. Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour kan een bestemmingplan volgens artikel 6.13 van de Omgevingsverordening enkel voorzien in nieuwe woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. In enkele gevallen is het ontwikkelen van nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied mogelijk, waaronder de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing of volgens het principe ruimte voor ruimte. De beoogde ontwikkeling voorziet in één enkele woning binnen een bestaand lint en is een uitwerking van het principe ruimte voor ruimte, waarmee de ligging binnen de 20 Ke-contour geen belemmeringen veroorzaakt. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt nader ingegaan op de aspecten geluid en veiligheid vanwege het luchtverkeer.

Glastuinbouwgebied
Het plangebied is op kaart 11 aangewezen als ‘maatwerkgebied glastuinbouw’. Binnen deze gebieden is zowel voortzetting mogelijk van het gebruik als glastuinbouwgebied, als gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere functies. In het Programma ruimte wordt hier een operationeel doel aan gekoppeld. De maatwerkgebieden in de gemeente Nieuwkoop blijven een functie vervullen voor de greenport. Hoewel het gaat om verouderde gebieden, is er toch ook nog een aantal moderne bedrijven gevestigd. In dit gebied wordt aan blijvers de ruimte geboden om hun glastuinbouwbedrijf voort te zetten en uit te breiden en kan aan stoppers een andere passende bestemming worden toegekend. Met de beoogde ontwikkeling wordt glastuinbouw ‘wegbestemd’ en hiervoor in de plaats wordt een ruimte-voor-ruimtewoning gebouwd. Glastuinbouw Nederland heeft met een brief aan het college van B&W van de gemeente Nieuwkoop bevestigd dat het gebruik van de percelen aan de Schilkerweg 5a en 6b voor glastuinbouw niet meer effectief is en kan zijn in de toekomst. Hiermee wordt geconcludeerd is het plan in lijn met de bepalingen van de Omgevingsverordening.

Conclusie
Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

In 2009 heeft de gemeente Nieuwkoop de structuurvisie Nieuwkoop 2040 ondernemend, groen en duurzaam vastgesteld. Voor de nabij toekomst heeft de gemeente Nieuwkoop een aantal ruimtelijke opgaven gesteld. Aan de hand van een aantal uitgangspunten is de structuurvisie opgesteld. Daarin wordt onder andere het toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 geschetst.

Planspecifiek
De gemeente Nieuwkoop is in de structuurvisie verdeeld in drie deelgebieden. Het plangebied ligt in het deelgebied 'het dynamische noordwesten'. Dit noordwestelijke deel van de gemeente zal zich verder ontwikkelen als gebied met veel dynamiek waar woningbouw en bedrijvigheid voorrang krijgen. Er kan dan ook gesteld worden dat de ontwikkeling van de nieuwe woning overeenkomt met de structuurvisie van de gemeente Nieuwkoop.

3.3.2 Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025

Op 6 oktober 2016 is de Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025 vastgesteld. De woonvisie speelt in op de huidige situatie en geeft richting aan toekomstige beleidskeuzes. Op grond van de belangrijkste ontwikkelingen binnen de gemeente beschrijft de visie het woonbeleid op hoofdlijnen. Uit een brede inventarisatie van opgaven komen drie overkoepelende thema' s naar voren:

1. Nieuwkoop is een aantrekkelijke (woon)gemeente die
2. voldoende en betaalbare woningen biedt, met aandacht voor
3. wonen met zorg en welzijn.

Nieuwkoop beschikt over een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Door het groen, water, ruimte en de geografische ligging in het centrum van de Randstad, is Nieuwkoop een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Elk van de 13 dorpen heeft een eigen karakter. De sociale structuur is de basis voor een voorzieningenniveau dat past bij het betreffende dorp. Nieuwkoop heeft de volgende visie op wonen:

- Ook in 2025 heeft elk dorp nog steeds een eigen karakter, waarbij de kleinere dorpen profiteren van de voorzieningen in de grotere kernen.
- In 2025 zijn nieuwe woningen gebouwd, die in de eerste plaats bestemd zijn voor de natuurlijke groei van de eigen bevolking.
- Het woningaanbod biedt voldoende en betaalbare huizen voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen.
- De woningen die aan de voorraad worden toegevoegd, spelen in op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en voldoen aan de eisen die de nieuwe bewoners stellen aan de beschikbare ruimte in en om de woning.
- In de toekomst wonen we duurzaam in een energiezuinige woning.
- Bovenop het aantal nieuw gebouwde woningen voor de natuurlijke groei, bouwen we ook extra woningen voor de bovenregionale vraag.

Planspecifiek
Met de beoogde ontwikkeling van één woning wordt een bijdrage geleverd aan het woningaanbod van de gemeente Nieuwkoop. Met het verwijderen van de kassen en de ontwikkeling van de woning wordt tevens het karakter van de omgeving en ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Gesteld wordt dat het voorgenomen plan in lijn is met de Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025.

4 Omgevingsaspecten

Voor wat betreft de milieuaspecten wordt voornamelijk ingegaan op de planlocatie naast de Geerweg 20 te Ter Aar, Voor de overige locaties Schilkerweg 5a en 6b en de Lange Meentweg 9 geldt dat de planologische omzetting geen milieurelevantie heeft.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.(-beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene

wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met de ontwikkeling wordt slechts één nieuwe woning gerealiseerd. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek
Met onderhavig plan vindt een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming plaats. Er dient middels een bodem- en grondwateronderzoek aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor wonen. Derhalve is door Grondslag een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (19 januari 2020, Grondslag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Uit het bodemonderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Algemene bodemkwaliteit
Er is in de slootdemping een sterke verhoging aan zink aangetoond. Ook zijn in de slootdemping matige verhogingen aan lood, nikkel en barium aangetoond. Ter plaatse van het overig terrein zijn ten hoogste lichte verhogingen in de grond en het grondwater gemeten.

Er is tijdens het veldwerk asbestverdacht materiaal aangetroffen. Dit materiaal bleek na analyse geen asbest te bevatten. De locatie blijft daarmee asbest onverdacht. Er is geen noodzaak om een onderzoek conform NEN 5707 uit te voeren.

Omvang en oorzaak van de verontreiniging
Er is sprake van een duidelijke kern waarin de interventiewaarde voor zink wordt overschreden. De kern van verontreiniging bevindt zich ter plaatse van de slibhoudende bodemlaag in de slootdemping ter hoogte van boring 06. De sterke verontreiniging is ter hoogte van andere boringen in en buiten de slootdemping niet aangetoond. Hieruit wordt afgeleid dat het gehalte aan zink heterogeen over de sliblaag verdeeld is, waarbij gemiddeld sprake is van een matige verhoging aan metalen.

Het volume van de sterk verontreinigde grond is minder dan 25 m^3.Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Conclusie en aanbevelingen
De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning. Indien ontgraving plaatsvindt ter hoogte van de puntverontreiniging, dient deze verontreiniging apart te worden ontgraven en afgevoerd.

Aanbevolen wordt om de grond buiten de sliblaag die tijdens eventuele werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit bodemkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

4.2.2 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m^3. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Planspecifiek
De ontwikkeling van een enkele woning is een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is daarmee niet vereist. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&W en RIVM) echter wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk 17,5 µg/m^3, 10,3 µg/m^3 en 18,7 µg/m^3. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden en is het plan uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

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

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Een woning is een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Vanwege de ligging binnen de onderzoekszone van de Geerweg heeft Adviesburo Van der Boom een onderzoek naar de geluidbelasting door wegverkeer uitgevoerd (28 juli 2020, Adviesburo Van der Boom, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Uit het akoestisch onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Geerweg bedraagt ten hoogste 62 dB na aftrek op de hoogste geluidbelaste gevel. De geluidbelasting door de Geerweg ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting ligt eveneens boven de maximale hogere waarde van 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is niet doeltreffend, omdat de maximaal te verlenen hogere waarde daarmee niet wordt bereikt. Afscherming van alle woonlagen is stedenbouwkundig ongewenst. Wel kan de woning worden voorzien van een aan beide zijden verlengde voorgevel (noordoostgevel, minimaal 4 m lang, minimaal 5 m hoog) en kan deze noordoostgevel worden uitgevoerd als 'dove' gevel. De verplichting tot het realiseren van een verlengde voorgevel en een 'dove' voorgevel is vastgelegd in de planregels. Tevens wordt in de planregels de mogelijkheid geboden om met bijbehorende bouwwerken, al dan niet in het voorerfgebied, te voorzien in een afscherming voor de zijgevels.

Voor de situatie waarbij de woning wordt voorzien van een 'dove' noordoostgevel en een verlengde voorgevel (4 m lang, 5 m hoog) dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 53 dB op de zijgevels voor wegverkeer op de Geerweg.

Op basis van het vastgestelde beleid in 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden, herziene versie 2010' bedraagt de maximaal te verlenen hogere waarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied ten aanzien van wegverkeer 53 dB. Deze waarde wordt niet overschreden. De woning wordt gesitueerd ter vervanging van de bestaande bebouwing, heeft een geluidluwe zuidwestgevel en een geluidluwe buitenruimte aan de zuidwestzijde. Er wordt daarmee voldaan aan de richtlijnen van de gemeente voor het verlenen van hogere waarden.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex artikel 110-g Wgh. Voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zijn in een nieuwbouwsituatie geluidwerende voorzieningen nodig. De waarde van 53 dB wordt overschreden op de noordoost-, zuidoost- en noordwestgevel en bedraagt 67 dB op de noordoostgevel. De benodigde geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt dan 34 dB.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Wonen wordt gezien als een gevoelige bestemming. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich woningen, agrarische gronden, een caravanpark en enkele bedrijven welke mogelijk hinder kunnen veroorzaken voor of ondervinden van de nieuwe woning. Het plangebied bevindt zich in een gebied met het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij direct naast woningen bedrijven voorkomen. De richtafstanden worden hierdoor verlaagd met één afstandsstap. De volgende bedrijven zijn gevestigd rond het plangebied.

Adres	Bedrijf/activiteit	SBI-code	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot plangebied
Geerweg 18	Caravanpark Mimosa (verhuur van en handel in onroerend goed)	41, 68	1	0 m	5-10 m
Geerweg 69	Loonbedrijf	016	2	10 m	88 m
Geerweg 22 en 24	Glastuinbouw	011, 012, 013	2	10 m	36 m

Voor het loonbedrijf aan de Geerweg 69 en de glastuinbouwbedrijven aan de Geerweg 22 en 24 wordt ruim voldaan aan de gestelde richtafstanden van 10 m. Voor het 'Caravanpark Mimosa' wordt uitgegaan van de categorie 'verhuur van en handel in onroerend goed' uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het betreffende caravanpark is in zijn hinder richting de omgeving vergelijkbaar met reguliere woningen, waarmee uitgegaan kan worden van 'verhuur van en handel in onroerend goed'. Hierbij geldt in een

gemengd gebied een richtafstand van 0 m. Op het terrein zijn in totaal 58 vaste plaatsen aanwezig die voornamelijk gebruikt worden door vaste gasten, die vaak eigenaar zijn van de desbetreffende stacaravan. Daarmee is het caravanpark met betrekking tot hinder voor de omgeving vergelijkbaar met regulier wonen. De inrit van het terrein bevindt zich aan de Geerweg op een afstand van ca. 60 m tot de beoogde woning. Hierdoor zal de geluidhinder van 'Caravanpark Mimosa' nihil zijn. Het caravanpark is kleinschalig en er vinden nauwelijks activiteiten plaats die hinder met zich mee brengen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling van de vrijstaande woning.

4.2.5 Externe veiligheid

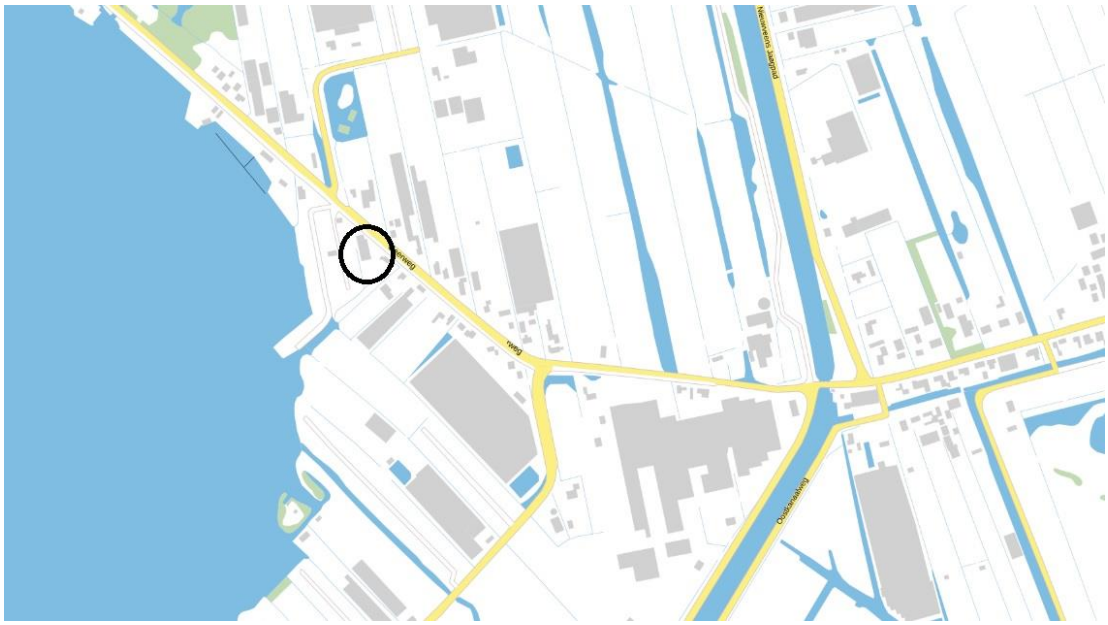
Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Risicokaart (plangebied is zwart omcirkeld)

Zoals op bovenstaande kaart te zien is, bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de omgeving. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Water

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

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

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

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

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009 - 2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerplan
Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen Het 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 én 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 het hoogheemraadschap 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.

Keur en beleidsregels 2015
De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap 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, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. 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. De meest actuele versie betreffen de Keur Rijnland 2015 en de Uitvoeringsregels Keur 2015.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Watertoets
De ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek
Met de sloop van de kassen op het perceel naast de Geerweg 20 en de bouw van de vrijstaande woning zal het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie afnemen. Daarmee is er sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie en zijn compenserende maatregelen derhalve niet noodzakelijk.

Het hemelwater wordt ontkoppeld en afgevoerd via de bodem en het oppervlaktewater, waarbij geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt zullen worden. Voor de afvoer van afvalwater wordt gebruik gemaakt van het rioolstelsel.

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingsweg 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming
Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN en vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

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

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek
Met de beoogde ontwikkeling worden de aanwezige kassen gesloopt welke mogelijk van betekenis voor beschermde diersoorten zijn. Om inzichtelijk te krijgen in hoeverre de ontwikkeling mogelijk effecten heeft op beschermde soorten van de Wet natuurbescherming, is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. Blom Ecologie B.V. heeft een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (10 januari 2020, Blom Ecologie B.V., zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Uit de quickscan zijn de volgende resultaten en conclusies naar voren gekomen.

Soortenbescherming
De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten, waarvoor geen vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Tijdens de ontwikkeling moet verlichting van de planlocatie voorkomen worden of moet vleermuisvriendelijke verlichting gebruikt worden.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een belangrijk weidevogelgebied of de strategische reservering natuur en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie
De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de uitstoot van stikstof in de gebruiks- en bouwfase. Derhalve moet in beeld gebracht worden wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de instandhoudingsdoelstelling van de Natura 2000-gebieden zijn. Voor onderhavig plan is daarom een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (27 juli 2020, Buro SRO, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4).

Uit de resultaten van de stikstofdepositieberekening is naar voren gekomen dat voor zowel de gebruiks- als de bouwfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er kan hiermee geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Geerweg naast 20 te Ter Aar uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Voor de beoogde ontwikkeling zijn geen vervolgstappen vereist in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek
De gronden in het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Daarmee zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geldt dat wanneer werkzaamheden 8h de bodem dieper reiken dan 50 cm en het totaal oppervlak meer dan 10.000 m2 bedraagt er een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Met de beoogde ontwikkeling worden de gestelde normen niet overschreden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Wel geldt te allen tijde de algemene meldingsplicht van artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet. In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit onmiddellijk te worden gemeld aan de minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met het Archismeldpunt.

Gelijk aan het geldende bestemmingsplan zijn mogelijke archeologische waarden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' beschermd. Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Duurzaamheid

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in de Duurzaamheidagenda 'Samenwerken en Verbinden'. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing. Voor kleinere projecten (minder dan 10 woningen) geldt dat de gemeente initiatiefnemers informeert over duurzaam bouwen via de Infobladen Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen.

Planspecifiek
De initiatiefnemer is voornemens om duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen die in overweging worden genomen zijn zonnepanelen, een WTW-systeem, een warmtepomp, aanvullende isolatie en duurzaam materiaalgebruik. Het is nog niet bekend welke maatregelen daadwerkelijk toepast zullen worden. Het uitgangspunt is om te streven naar zoveel mogelijk energiebesparing.

4.7 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.7.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
Volgens de notitie Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015 behoort het plangebied tot de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk'. Hiervan uitgaande bedraagt de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. Gezien de minimale toename van de verkeersgeneratie zal de ontsluiting via de Geerweg geen problemen opleveren.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

De gemeente Nieuwkoop heeft in de notitie Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015 (vastgesteld op 17 september 2015) vastgelegd welke parkeernormen er gelden.

Planspecifiek
Volgens de notitie Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015 geldt voor een vrijstaande koopwoning een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning. Het plangebied beschikt over voldoende ruimte op eigen terrein om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen (3). Parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. 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'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Agrarisch
Deze bestemming is toegekend aan gronden nabij Schilkerweg 5a, waar glastuinbouw ‘wegbestemd’ wordt. Op deze gronden zijn de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en bijbehorende voorzieningen toegestaan Op het perceel nabij Schilkerweg 5a is, gelijk aan het geldende bestemmingsplan, tevens een parkeerterrein toegestaan. Er mag niet gebouwd worden binnen deze bestemming.

Tuin
De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de voortuin van de beoogde woning. Hier mag geen bebouwing opgericht worden, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen
Aan het perceel bij de beoogde woning naast Geerweg 20 is de bestemming ‘Wonen’ toegekend. Ook de percelen nabij de woningen aan de Schilkerweg 6b en de Lange Meentweg 9 krijgen de bestemming 'Wonen'. Hiermee krijgt het woonperceel bij de bestaande woning een passende omvang. De gronden aan de Lange Meentweg 9 zijn in het geldende bestemmingsplan reeds voor 'Wonen' aangewezen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt hier glastuinbouw 'wegbestemd'.
Naast wonen zijn binnen de bestemming 'Wonen' een beroep aan huis, kleinschalige bedrijvigheid aan huis, webwinkels en bijbehorende voorzieningen toegestaan.
Binnen het bestemmingsvlak is niet meer dan één woning toegestaan. Alleen voor de gronden naast Geerweg 20 is een bouwvlak opgenomen, wat betekent dat aan de Schilkerweg 6b en Lange Meentweg 9 geen extra woning mogelijk wordt gemaakt. Een woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De voorgevel moet in op de verbeelding aangegeven gevellijn of evenwijdig daaraan gebouwd worden. De inhoud van een woning exclusief bijhorende bouwwerken bedraagt maximaal 750 m^3. Er is maximaal 80 m^2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.
Voor de beoogde woning is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk hogere waardenbeleid. Uit het onderzoek naar de geluidbelasting door wegverkeer (zie toelichting paragraaf 4.2.3) volgt dat de noordoostgevel als 'dove' gevel uitgevoerd moet worden en de zijgevels met een verlengde voorgevel afgeschermd moeten worden. Om die reden is in de planregels vastgelegd dat de gronden en bouwwerken uitsluitend gebruikt mogen worden voor wonen als de voorgevel als een 'dove' gevel uitgevoerd en in stand gehouden wordt. Tevens dienen aan beide zijden aan de voorgevel van het gebouw geluidschermen, geluidwerende voorzieningen en/of bijbehorende bouwwerken met een lengte van ten minste 4 meter en een hoogte van ten minste 5 meter worden gebouwd. Een combinatie tussen deze bouwwerken is mogelijk. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze in het voorerfgebied gebouw mogen worden, indien deze bijbehorende bouwwerken fungeren als afscherming voor een zijgevel.

Waarde - Archeologie - 3
Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Bij bouwwerkzaamheden met een bouwdiepte van meer dan 0,5 meter of een totale oppervlakte van 10.000 m^2, dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de archeologische waarden niet verstoord worden.

Waterstaat - Waterkering
Aan de gronden in het zuidelijke deel van het perceel nabij Schilkerweg 5a is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend. Vanwege de ligging binnen de beschermingszone van de waterkering is het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden slechts onder voorwaarden toegestaan. Hierbij kan een advies van de beheerder van de waterkering benodigd zijn.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief zal met het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Nieuwkoop worden geregeld. Hierin zal opgenomen worden dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Zij hebben geen bezwaren kenbaar gemaakt.

7.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 12 november 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.