bestemmingsplan

Ringdijk naast 2B en Kerkweg 81, Ter Aar

Gemeente Nieuwkoop

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0569.bpTARringdnaast2b-on01*
Datum:	*2022-09-19*
Contactpersoon Buro SRO:	*Dhr. T.B. Wilde | Dhr. R. Van der Made*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210586*
Opdrachtgever:	*Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven*

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

Bijlagen 4
1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9
2 Planbeschrijving 10
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 11
3 Beleid en regelgeving 12
3.1 Nationaal beleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Regionaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 19
4 Milieu- en omgevingsaspecten 22
4.1 Milieueffectrapportage 22
4.2 Bodem 23
4.3 Geluid 24
4.4 Luchtkwaliteit 24
4.5 Bedrijven & milieuzonering 25
4.6 Externe veiligheid 27
4.7 Ecologie 28
4.8 Waterhuishouding 31
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 33
4.10 Parkeren en verkeer 34
5 Juridische planbeschrijving 36
5.1 Algemeen 36
5.2 Toelichting 36
5.3 Verbeelding 36
5.4 Planregels 36
5.5 Wijze van bestemmen 37
6 Economische uitvoerbaarheid 38
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
7.1 Algemeen 39
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg 39
7.3 Verslag zienswijzen 39

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Ringdijk naast 2b Ter Aar
Bijlage 2: Faunascan Kerkweg 81 Ter Aar

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel naast de Ringdijk 2b in Ter Aar één ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren. De planlocatie ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop'. De gronden van de locatie beschikken over de bestemming 'Agrarisch' en hebben de aanduiding 'sierteelt'. Op het perceel zelf zijn geen kassen aanwezig. Om aan voldoende glasrechten (minimaal 5.000 m²) te komen worden kassen op een ander perceel, nabij Kerkweg 81 in Ter Aar, gesaneerd.

Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) vastgesteld te worden. Hierin krijgt het perceel aan de Ringdijk de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin - Onbebouwd’, waarbinnen één woning gebouwd mag worden. Op het perceel aan de Kerkweg 81 wordt glastuinbouw ‘wegbestemd’ en de overige bebouwing omgezet naar een woonbestemming met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen op het perceel naast de Ringdijk 2b in Ter Aar. Op dit perceel is de ruimte-voor-ruimtewoning beoogd. Het plangebied maakt deel uit van het perceel bekend onder de kadastrale gemeente Ter Aar, sectie A, nummer 6953. Rond het plangebied zijn agrarische gronden en woningen aanwezig.

De te saneren glastuinbouwgronden bevinden zich op het perceel nabij de Kerkweg 81 in Ter Aar. Het perceel staat bekend onder de kadastrale gemeente Ter Aar, sectie B, nummer 5027 en 5028. Op dit perceel wordt 5.533 m² glastuinbouw gesaneerd. Daarvan wordt 5.000 m² ingezet ten behoeve van dit plan. De resterende 533 m² wordt middels een overeenkomst vastgelegd waardoor het elders inzetbaar is.

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



Globale ligging plangebieden, rood omkaderd (bron: google.com/maps)



Begrenzing plangebied Ringdijk naast 2b, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

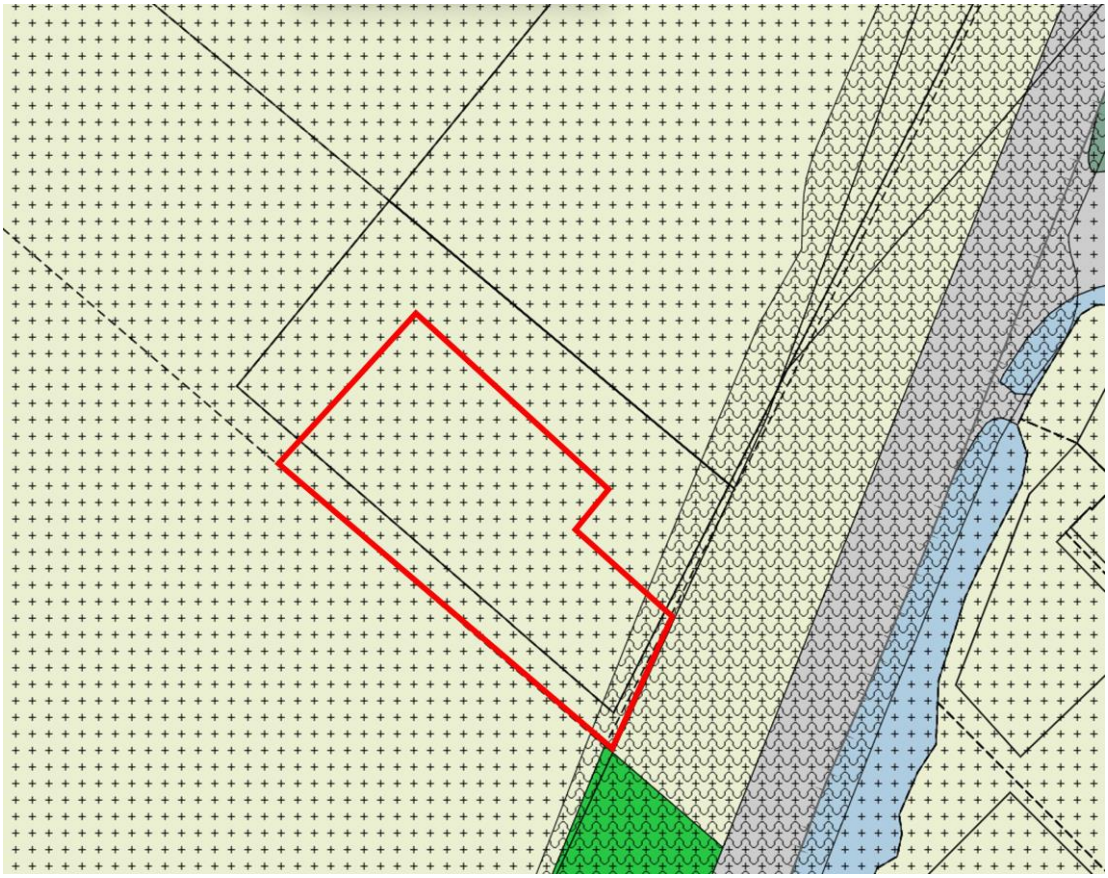


Begrenzing plangebied Kerkweg 81, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ringdijk naast 2b
Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop', vastgesteld op 3 november 2016.Vanaf 20 januari 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop, 1e herziening' ter inzage gelegen. De gronden van het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan voor de locatie naast Ringdijk 2b.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn tevens voorzien van een bouwvlak en bestemd met de functieaanduiding 'sierteelt' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Deze gronden zijn, behalve de daar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van het diepe droogmakerijlandschap is de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype droogmakerij' opgenomen.

De regels van het geldende bestemmingsplan bevatten in artikel 3.7.3 onder b een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch', met bouwvlak aanduiding, 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. Er kan in het onderhavige geval niet aan alle voorwaarden worden voldaan. Op het agrarische perceel dat wordt omgezet ten behoeve van de nieuwe te bouwen woning zijn geen voormalige agrarische gebouwen aanwezig

die gesloopt kunnen worden, terwijl dat wel beoogd volgens de wijzigingsbevoegdheid. In de gedachte van deze eis wordt er elders binnen de gemeente aan de Kerkweg 81 de gevraagde hoeveelheid vierkante meters aan kassen gesloopt. Op deze manier kan er wel aangesloten worden bij de ruimte-voor-ruimteregeling uit de wijzigingsbevoegdheid. Formeel wordt er dus niet voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid, om deze reden wordt er voor het beoogde plan een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende plan voorziet hierin.

Kerkweg 81
Voor de gronden nabij de Kerkweg 81 geldt tevens het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop'. De gronden van deze locatie beschikken over de bestemming 'Agrarisch', met voor een deel van het gebied een bouwvlak en voor het gehele plangebied de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Tevens beschikt een deel van de gronden over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van het diepe droogmakerijlandschap is de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype droogmakerij' opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan voor de locatie aan de Kerkweg 81.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Nieuwkoop' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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 Ringdijk 2b bevindt zich een perceel dat voor agrarische doeleinden in gebruik is. Dit perceel is in gebruik voor sierteelt. Er wordt Ilex gekweekt. De gronden zijn te bereiken via een inrit die aansluit op de Ringdijk. Het plangebied wordt omsloten door agrarisch landschap waar verspreid aan het lint enkele boerderijen staan.

Onderstaande afbeelding toont een aanzicht van het plangebied vanaf de Ringdijk.



Aanzicht plangebied vanaf de Ringdijk (bron: google.com/maps)

Op de percelen aan de Kerkweg 81 zijn kassen en andere bedrijfsbebouwing aanwezig. De aanwezige kassen zullen worden gesaneerd, gronden beschikken over de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'glastuinbouw' (zie toelichting paragraaf 1.3). De aanwezige kassen zullen worden gesaneerd en de sloopmeters zullen ingezet worden voor de beoogde ruimte-voor-ruimtewoning naast de Ringdijk 2b.

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel ten zuiden van Ringdijk 2b één vrijstaande woning te realiseren. De gronden waar de beoogde woning is voorzien, het perceel naast Ringdijk 2b, worden voorzien van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin - Onbebouwd'. Binnen de bestemming 'Wonen' mag een woning van maximaal 750 m^3 (exclusief bijbehorende bouwwerken) worden gebouwd. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Rondom het bouwvlak is de bestemming 'Tuin - Onbebouwd' opgenomen. Dit betekent dat er geen gebouwen kunnen worden gerealiseerd in de omliggende tuinbestemming. Aan de noordwestzijde van de tuinbestemming wordt een haag aangeplant die de scheiding vormt tussen het woonperceel en het achtergelegen agrarische perceel. De in het voorliggende plan benoemde vrijstaande woning zal conform deze eisen worden gerealiseerd.

In ruil voor de ruimte-voor-ruimtewoning wordt er in totaal 5.533 m^2 aan glastuinbouw gesaneerd en ‘wegbestemd’ aan de Kerkweg 81 waarvan voor de ruimte-voor-ruimtewoning 5000 m^2 wordt ingezet. De overige 533 m^2 kunnen ingezet worden ten behoeve van andere ruimte-voor-ruimtewoning(en) in de gemeente Nieuwkoop. De gronden achter de woning aan de Kerkweg 81 worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. De voormalige bedrijfswoning en voormalige agrarische bebouwing aan de Kerkweg 81, niet zijnde de kassen, blijven behouden en zullen voorzien worden van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het ontwikkelen van nieuwe woningen.

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 provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur 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 Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 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. Onderhavig initiatief bestaat uitde realisatie van één nieuwe woning. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de ladder van 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 7 augustus 2021. 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.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

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, bijvoorbeeld ten aanzien van behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit.

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 ontwikkeling.

3. *Omgevingskwaliteit*

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

Laag van de ondergrond
Het plangebied is gelegen in een Veencomplex - Oude zeeklei. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei. Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omvang met het watervraagstuk (kwalitatief en kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang. Het richtpunt is daarom dat ontwikkelingen in droogmakerijen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. De ontwikkeling aan de Ringdijk is beperkt van aard en heeft daarmee ook een beperkte invloed op de waterhuishouding van het gebied.

Het plangebied is daarnaast ook gelegen in een bijzonder reliëf - 'Oude stroomgordels en geulafzettingen'. Dit betreft een bijzonder reliëf en aardkundige waarden, onder meer strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor bewoning. Het zijn vaak plekken met van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. De richtpunten zijn dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand houden. Waar mogelijk worden de archeologische waarden met deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beperkte aard van de ontwikkeling maakt het mogelijk om de hoogteverschillen en structuren in het landschap in stand te houden.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen
Het plangebied bevindt zich aan de Ringdijk in Ter Aar, dit gebied is gelegen in een droogmakerijenlandschap. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meter lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Richtpunt voor dit type landschap is dat nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. De onderhavige ontwikkeling zal hierop aansluiten, doordat de woning aan de Ringdijk wordt gebouwd als opzichzelfstaand bouwwerk net als de overige boerderijen en woningen aan de Ringdijk. Daarnaast zijn er met de voorliggende ontwikkelingen geen wijzigingen in het verkavelingspatroon voorzien en wordt deze structuur in stand gehouden.

Laag van de stedelijke occupatie
De planlocatie ligt in het buitengebied aan de westzijde van de kern van Ter Aar, op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De planontwikkeling is kleinschalig van aard en draagt bij aan het creëren van overgangskwaliteit. Specifiek past het bij het creëren van contactkwaliteit, stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Dit is typerend voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon. Aan de Ringdijk 2b staat nu bedrijfsbebouwing die geen aansluiting heeft bij andere bebouwing in de omgeving, omdat deze ontbreekt. De toevoeging van de woning naast dit perceel creëert hier een verbinding.

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. Navolgend worden de relevante elementen van het gebiedsprofiel Hollands Plassengebied toegelicht met betrekking tot de beoogde wijziging.

Droogmakerij met klei in de ondergrond
De droogmakerijen Wassenaarsche Polder en de Griet- en Vriesekoopsche Polder hebben een grote maat en schaal door het vrijwel ontbreken van bebouwing en opgaande beplanting. Hierdoor zijn er lange zichtlijnen. Het contrast met de gerafelde oeverlijn van de Langeraarsche Plassen en het natuurlijk gevormde Braassemermeer geeft het gebied haar onderscheidende karakter. De verkaveling is bijzonder lang en smal.
De droogmakerijen zijn overwegend in gebruik voor akkerbouw en veeteelt en hebben een open karakter met weinig bebouwing en beplanting. Een deel van de uitbreidingen van Alphen aan den Rijn ligt binnen de droogmakerij Polder Vierambacht, waardoor de oorspronkelijke randen minder goed herkenbaar zijn. De ontwikkeling is passend in dit gebied, omdat de structuren van het droogmakerijlandschap niet wordt aangetast en de Ringdijk de herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders blijft zijn.

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied
De dorpen in het Hollands Plassengebied verschillen in oorsprong, stedenbouwkundige opzet en grootte. Deze verscheidenheid is nog herkenbaar. Elk dorp in het Hollands Plassengebied versterkt of ontwikkelt zijn eigen karakter. Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op de karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. De ontwikkeling van het voorgenomen plan past in de structuur van het landschap, daarnaast zijn er zijn geen historische elementen aanwezig op de planlocatie.

Naar een klimaatbestendig Zuid-Holland
De provincie wil maatregelen nemen om Zuid-Holland voor te bereiden op klimaatopgaven als weersextremen, zeespiegelstijging en bodemdaling. Op al deze terreinen zet de provincie in op de bescherming van mensen, leefomgeving en economie tegen de gevolgen van overstromingen en extreem weer. Daarbij is de inzet van de provincie om bij ruimtelijke ontwikkelingen de risico's als gevolg van klimaatopgaven mee te laten wegen. Toekomstbestendig bouwen en inrichten van gebieden zijn de onderdelen die van belang zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie
Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Het beoogde initiatief zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en past dan ook binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland en is in lijn met de ambities van de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 7 augustus 2021 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 6.9 lid 1 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 de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau een perceel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de ontwikkeling van een vrijstaande woning wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. 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 lid 1 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 grote buitenstedelijke bouwlocaties zijn de locaties groter dan 3 hectare.*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstelijking. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij het onderhavige plan. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Klimaatverandering
In artikel 6.35a 'risico's van klimaatverandering' is opgenomen dat in een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, ten minste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte

Wateroverlast
Uit de klimaatatlas blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van wateroverlast bij extreme neerslag. Er wordt met het plan voldaan aan richtlijnen met betrekking tot waterberging en er zal ruimte zijn voor het infiltreren van water.

Overstroming
Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een zeer kleine kans (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar) is op overstroming in het plangebied. Het aspect overstroming is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Hitte
Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat de temperatuur in het plangebied lager is dan in de omgeving. Dit komt zeer waarschijnlijk omdat de omgeving van het plangebied overwegend niet verhard en bebouwd is. De toevoeging van één woning zal niet leiden tot een dusdanig grote stijging van de temperatuur dat hittestress een probleem wordt in het plangebied, mede door de groene omgeving en nabijheid van water.

Droogte
Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Vanwege de ligging en de inrichting direct rondom het plangebied wordt veracht dat droogte geen grote risico's oplevert voor het plangebied.

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De structuurvisie van de regio Holland Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

1. Holland Rijnland als een topwoonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek
Het voorliggende plan bestaat uit een kleinschalige ontwikkeling waarbij een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Het realiseren van nieuwe woningen sluit aan op het kernpunt 'Holland Rijnland als topwoonregio'. De planlocatie ligt in het landelijk gebied op de rand van de dorpskern aan de Ringdijk. Deze toevoeging doet geen afbreuk aan het vijfde speerpunt om landschappen open te houden. De ontwikkeling betreft slecht de realisatie van een woning die op een passende manier wordt ingepast in de ruimtelijke structuur van het landschap.

Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland.

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek
In de gemeente Nieuwkoop is in de periode 2017-2022 vraag naar 540 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt de behoefte 270 extra woningen. Er is dus in de periode 2017-2030 een behoefte aan 810 nieuwe woningen. Door per saldo één extra woning toe te voegen aan de woningvoorraad wordt er een bijdrage geleverd aan de behoefte.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de ambities van de regio.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop

De 'Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop' is de toekomstvisie voor de leefomgeving, waar de gemeente, inwoners, ondernemers en organisaties samen aan werken. De gemeente Nieuwkoop heeft gesprekken gevoerd over haar geschiedenis, karakter en identiteit. Hieruit is naar voren gekomen wat belangrijke waarden en kwaliteiten zijn voor het leven in de gemeente Nieuwkoop en voor de leefomgeving. Er zijn 'zeven Nieuwkoopse drijfveren' die de gemeente in de toekomst wil behouden en versterken:

1. Rust en ruimte;
2. Weids landschap;
3. Bijzondere natuur;
4. Centrale ligging;
5. Dorps karakter;
6. Levendige dorpen;
7. Saamhorigheid.

De Omgevingsvisie helpt antwoord te geven op de belangrijkste opgaven waar de gemeente de komende jaren mee te maken krijgt. De opgaven zijn vertaald in drie ambities: 'gelukkige mensen', 'sterke dorpen' en 'groene toekomst'.

Voor het grondgebied van de gemeente geldt dat de betekenis van de visie per gebied anders zal zijn. De visie is dan ook uitgewerkt in drie gebieden: het noorden van de gemeente, het midden van de gemeente en het zuiden van de gemeente.

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen in het gebied 'Midden van onze gemeente'. Ter Aar is van oudsher een agrarische kern en de ligging aan het Aarkanaal en de Ringdijk zijn kenmerken voor Ter Aar. De voorliggende ontwikkeling heeft geen directe bijdragen aan een van de 'zeven Nieuwkoopse drijfveren'. Er wordt slechts één vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning wordt gerealiseerd in het buitengebied dat onder het weidse landschap geschaard kan worden. De beperkte omvang van het project waarbij slechts een klein deel van het agrarische perceel wordt omgezet naar wonen heeft geen grote inbreuk op het typisch Hollandse 'Groene Hart' landschap met droogmakerijen, veeweidegebieden en polders met sloten. Er wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de karakteristieken van de Ringdijk. In ruil voor de mogelijkheid tot realisatie van een woning worden elders in Ter Aar, nabij Kerkweg 81, kassen gesaneerd.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie van de gemeente Nieuwkoop.

3.4.2 Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop

In het Integraal woningbouwprogramma legt de gemeente Nieuwkoop de focus op het bouwen voor doelgroepen. Het nieuwe woningbouwprogramma legt de nadruk op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en op het bouwen voor doorstroming. Het programma ziet toe op minder grondgebonden woningen en meer tweekamer- en driekamerappartementen.

De startdatum van het woningbouwprogramma is 1 januari 2019. Volgens de provinciale woningbehoeftecijfers geldt voor de gemeente Nieuwkoop vanaf deze datum voor een periode van 10 jaar een woningbehoefte van 1.910 woningen.

Het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop biedt een kader op basis waarvan tempo gemaakt kan worden met het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek.

Planspecifiek
De bouw van een nieuwe vrijstaande woning levert een bijdrage aan de woningbehoefte van 1.910 nieuwe woningen voor de periode 2019-2029. De navolgende afbeelding toont de gewenste woningbouwprogrammering in deze periode.

Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
Kleinere app. (2 kamers)	Grond-gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb.< 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000	
							
96	0	382	191	191	668	382	1.910
5%	0%	20%	10%	10%	35%	20%	100%

Gewenste woningbouwprogramma gemeente Nieuwkoop 2019-2029 (bron: Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop).

De vrijstaande woning valt onder de categorie koop grondgebonden > € 200.000, waarnaar in de gemeente een behoefte van 668 extra woningen is. Er kan daarmee geconcludeerd worden dat het voorliggende initiatief past binnen het woningbouwprogramma.

In de gemeente Nieuwkoop is tevens de Verordening woonfonds van kracht. Deze verordening heeft als doel de toegankelijkheid van de woningmarkt te bevorderen. Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij niet voldaan wordt aan het vastgestelde percentage sociale woningbouw uit het woningbouwprogramma is de ontwikkelende partij een storting aan het woonfonds verschuldigd. Hierop zijn enkele uitzonderingen waaronder projecten die gebruik maken van de ruimte-voor-ruimteregeling. Van deze uitzondering is in het onderhavige geval sprake.

Ook geldt er de Beleidsregel Nieuwkoop anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Op nieuwbouwwoningen met een vrij op naamprijs tot aan de NHG-grens past de gemeente Nieuwkoop het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht toe. Deze bepalingen gelden gedurende de eerste vijf jaar vanaf de eerste bewoning. De beoogde woning valt niet in deze categorie, omdat het een vrijstaande woning betreft. Er worden om die reden geen eisen gesteld vanuit de beleidsregel.

3.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020

In de Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2020 zijn voor de categorieën sociale huur (< ca. € 752 p/m), middenhuur (< ca. € 975 p/m) en goedkope koop (< ca. € 200.000) de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen (op basis van inkomen) en instandhoudingstermijnen bepaald. Via de doelgroepenverordening kan in bestemmingsplannen worden aangegeven hoeveel procent van de woningen een bepaalde woningbouwcategorie moet zijn. Daarvoor gelden dan ook de overige bepalingen in de verordening zoals de instandhoudingstermijn.

Planspecifiek
De Verordening doelgroepen is in dit geval niet van toepassing. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een vrijstaande woning in de vrije sector mogelijk.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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) 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 stedelijk ontwikkelingsproject.

Op de planlocatie aan de Ringdijk is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig en worden de gronden agrarisch gebruikt voor sierteelt. Er hoeft geen bebouwing te worden gesaneerd op deze locatie. De oprichting van een vrijstaande woning aan de Ringdijk naast 2b is planologisch gezien een kleine toename

ten opzichte van de huidige situatie. De wijziging is naar aard en omvang beperkt. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.
Op de locatie aan de Kerkweg 81 worden kassen gesaneerd in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling en wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De gronden aan de Kerkweg 81 krijgen middels het voorliggende plan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. Per saldo neemt het aantal woningen op deze locatie niet toe en neemt het bebouwingsoppervlak af. De activiteiten vallen niet onder één van de activiteiten uit onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.
Gezien het voorgaande is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing en geldt er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

4.2 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
Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet aangetoond worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen en tuin). Om die reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Lankelma, 21 januari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Navolgend zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Grond
In het grondmengmonster MM1 (venige bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met kwik, lood en PAK aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Wonen beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM2 (siltige kleilaag) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM3 (zandige ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater
In het grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een licht verhoogde concentratie met barium aangetoond. Het gehalte overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond/puin
In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Voor het menggranulaat is een productcertificaat beschikbaar.

Conclusie en aanbevelingen
Het bodemonderzoek is niet op de gehele ontwikkelingslocatie van de toekomstige woning uitgevoerd. De strook ten noorden van de ontwikkelingslocatie (welke de bestemming 'Tuin' zal krijgen) is in het bodemonderzoek niet onderzocht. De gegevens uit het uitgevoerde bodemonderzoek en de beschikbare gegevens bij de omgevingsdienst geven geen aanleiding om een verontreiniging op dit deel van het plangebied te verwachten. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit voldoende is om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de bodemkwaliteit in voldoende mate vastgesteld. Op basis van voornoemde resultaten is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen en tuin). Er dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is vanuit het aspect bodem.

4.3 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
Woningen zijn geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het plangebied aan de Ringdijk naast 2b ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein of in de in de nabijheid van een spoorlijn. Het plangebied ligt wel binnen de onderzoekszone van een weg, namelijk de Ringdijk. Dit betekent dat er formeel gezien een akoestisch onderzoek vereist is.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een globale geluidberekening gemaakt van het wegverkeerslawaai. Uit deze berekening blijkt dat de berekende geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Er dient daarmee geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is vanuit het aspect geluid.

Voor de naar burgerwoning om te zetten voormalige bedrijfswoning aan de Kerkweg 81 is geen sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is niet benodigd.

4.4 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 fijn stof en stikstofdioxide (1,2 µg/m³) 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 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. 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.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van een vrijstaande woning. Het project is daarmee aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

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 2020 van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen respectievelijk 15,8 µg/m³, 8,3 µg/m³ en 13,7 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

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

4.5 Bedrijven & 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
Met het beoogde initiatief wordt een gevoelige functie (wonen) mogelijk gemaakt. Derhalve dient er beoordeeld te worden of er ter plaatse van deze gevoelige bestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat en milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden als gevolg van het plan.

Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. De planlocatie ligt aan een agrarisch lint met voornamelijk agrarische functies en enkele woningen. De omgeving kan worden aangemerkt als rustig buitengebied.

Bedrijventerrein Bovenland
Aan de overzijde van de Ringdijk is bedrijventerrein Bovenland gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn diverse bedrijven gevestigd. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Ter Aar en Bovenland' zijn bedrijven tot categorie 4.2 toegestaan op het bedrijventerrein. De bedrijfspercelen waar categorie 4.2 is toegestaan liggen op minimaal 300 m afstand van het plangebied, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Op het dichtstbijzijnde perceel is maximaal categorie 3.2 toegestaan. Dit perceel is op ca. 100 m afstand gelegen van het plangebied, waarmee tevens voldaan wordt aan de richtafstand.

Agrarische bedrijfspercelen
Aan weerszijden van de Ringdijk zijn kwekerijen gevestigd. Op basis van de VNG-handreiking worden akker- en tuinbouw ingedeeld in milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 m in een rustig buitengebied (maatgevende factor geluid).
Aan de overzijde van de Ringdijk is kwekerij Zevenhoven gevestigd, op een afstand van ca. 80 m van het plangebied. Er wordt voor dit bedrijf ruimschoots voldaan aan de richtafstand.
Op het naastgelegen perceel aan de Ringdijk 2b is een akkerbouw- en sierteelt toegestaan. De afstand van het bestemmingsvlak 'Wonen' in het voorliggende bestemmingsplan, waarbinnen de beoogde woning gebouwd mag worden, ten opzichte van het bedrijfsperceel van Ringdijk 2b is ca. 28 m. Er wordt niet voldaan aan deze richtafstand van 30 m. Ten opzichte van de bedrijfsbebouwing op dit perceel is de afstand ca. 70 m. Ook de afstand tot andere geluidbronnen als de inrit, de parkeervoorzieningen en beregeningsinstallaties is meer dan 40 m. Om deze redenen dient aangenomen te worden dat er er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Drift gewasbeschermingsmiddelen
De gronden ten noordwesten en noordoosten van de planlocatie aan de Ringdijk zijn op dit moment ten behoeve van sierteelt in gebruik. Op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van de mensen in de omgeving.

De gronden die in gebruik zijn voor sierteelt bevinden zich in de toekomstige situatie uitsluitend ten noordwesten van de woon- en tuinbestemming. Hier zal, gelijk aan de huidige situatie, Ilex gekweekt worden. De sierteelt aan de noordoostzijde van de woon- en tuinbestemming zal beëindigd worden.

Er zijn geen wettelijke eisen voor de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige bestemmingen zoals wonen. Uit jurisprudentie (uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een afstand van 50 m tussen een gevoelige functie en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt redelijk acht. Deze afstand is echter indicatief. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. Hierbij dient de afstand en situatie dusdanig te zijn, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie.

De ABRvS geeft in haar uitspraak van 31 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2373) aan dat het mogelijk is om bij vollegrondsteelt van gewassen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, af te wijken van de vuistregel van 50 m. Bij dergelijke vollegrondsteelt worden gewasbeschermingsmiddelen, in tegenstelling tot boom- en fruitteelt, op een zodanige wijze gebruikt dat daarbij nauwelijks een spuitnevel ontstaat die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Bij de betreffende uitspraak wordt een afstand van 9,5 m als voldoende geacht, mede omdat het woonerf is afgeschermd door een haag, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden.

Tevens wordt bij de afstand van 50 m uitgegaan van gewasbespuiting zonder enige vorm van driftreductie. Op grond van artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit geldt dat er verplicht ten minste 75% driftreducerend gespoten moet worden. Daarmee gelden strengere normen dan waarvan de ABRvS in haar uitspraken is uitgegaan.

Tussen de beoogde woonbestemming en de sierteeltgronden aan de noordwestzijde is een strook van ca. 10 m breed voorzien die niet gebruikt wordt ten behoeve van sierteelt. Aan de noordwestzijde van de tuinbestemming wordt een haag aangeplant, die als afscherming fungeert. Deze haag zal ervoor zorgen dat eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen tegengehouden zal worden. In de planregels is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat er een bladhoudende haag aangeplant en in stand gehouden moet worden. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Kerkweg 81
De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Kerkweg 81 zullen voor 01-01-2023 zijn beëindigd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de glastuinbouw 'wegbestemd'. Vanwege de bedrijfsbeëindiging moet het bedrijf een eindmelding in het kader van het Activiteitenbesluit indienen.

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

4.6 Externe veiligheid

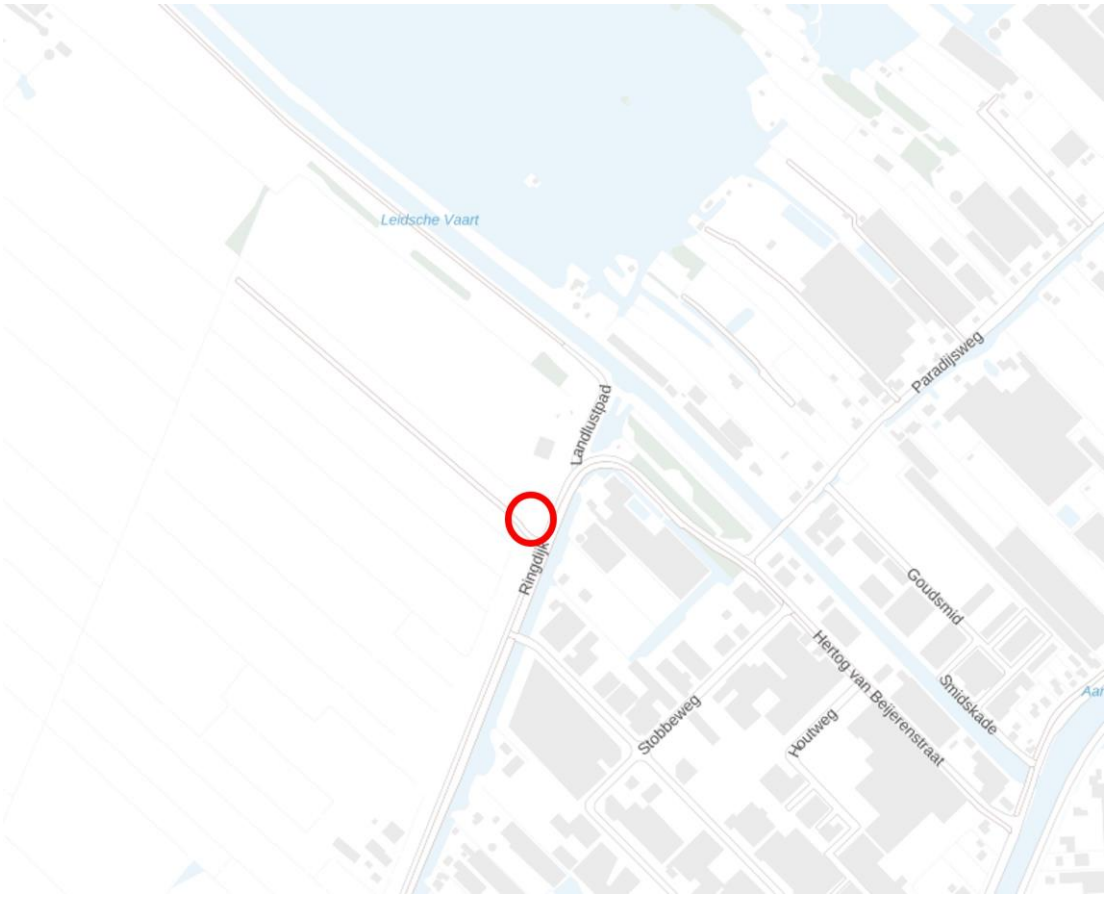
Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten 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.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

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



Uitsnede risicokaart, plangebied aan de Ringdijk rood omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het ‘beschermingsregime andere soorten’ vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

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

Planspecifiek

Locatie Ringdijk naast 2b

Gebiedsbescherming
Voor mogelijke effecten op beschermde gebieden is de nabijheid van dergelijke gebieden van belang. Als een activiteit in of nabij een beschermd gebied plaatsvindt, kunnen mogelijk negatieve effecten ontstaan. Daarnaast is stikstof voor Natura 2000 gebieden een belangrijk onderdeel, dit speelt ook op grotere afstanden. Het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck ligt op 6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de beperkte omvang van de ontwikkeling (bouw en gebruik van één woning) zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden uitgesloten. Het inzichtelijke maken van de stikstofdepositie middels een AERIUS-berekening is niet nodig. De Wet natuurbescherming levert met betrekking tot de bescherming van Natura 2000-gebieden geen belemmeringen op voor dit plan.

De afstand van het plangebied tot het Natuurnetwerk Nederland is ca. 128 m. De afstand tot het weidevogelgebied bedraagt 250 m. Het plangebied is niet gelegen in de strategische reservering natuur. Daarnaast zijn er geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied gelegen. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

Soortenbescherming
Het plan bestaat uit de bouw van een nieuwe woning. Sloop van bebouwing en/of kap van bomen maken geen onderdeel uit van het plan. In de omgeving van het plangebied zijn beschermde soorten zoals vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten waargenomen. De bouwlocatie is verhard met stelconplaten. Er is een kwekerij aanwezig met aan de wegzijde hagen en bomen. De werkzaamheden vormen geen belemmering voor beschermde soorten. Als het groen op de locatie wordt verwijderd en andere werkzaamheden uitgevoerd worden, moet er rekening worden gehouden met de zorgplicht:

- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan vogels en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen.
- Voor de rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan gedaan worden door onder andere, aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Locatie Kerkweg 81

Gebiedsbescherming
Voor deze locatie geldt tevens dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck is op een afstand van circa 4,5 km. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de geringe omvang van de ontwikkeling, enkel de sloop van bestaande opstallen en het omzetten van de bestemming van de overige bebouwing, zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden uitgesloten. Het inzichtelijk maken van de stikstofdepositie middels een AERIUS-

berekening is niet nodig. De Wet natuurbescherming levert met betrekking tot de bescherming van Natura 2000-gebieden geen belemmeringen op voor dit plan.

De afstand van het plangebied maakt geen deel uit van Natuurnetwerk Nederland gebieden en is tevens op circa 4,5 km afstand van deze gebieden gelegen. Negatieve effecten zijn dan ook niet te verwachten.

Soortenbescherming
Voor wat betreft soortenbescherming is de sloop van opstallen doorgaans een activiteit die mogelijk nadelige gevolgen kan hebben op beschermde soorten. In het voorliggende geval betreft het uitsluitend de sloop van kassen. Kassen zijn in algemene zin niet geschikt voor de bewoning van beschermde diersoorten. De te slopen kas aan de Kerkweg 81 (zie navolgende afbeelding) biedt in eerste instantie geen potentiële verblijfslocaties aan beschermde soorten.



Foto kas Kerkweg 81

Op voorhand kan worden uitgesloten dat de kassen geschikt zijn als broedlocatie door het ontbreken van voldoende beschutting. Echter kan niet uitgesloten worden dat het kassencomplex wel onderdeel uitmaakt van de functionele leefomgeving van de huismus. Het kan namelijk gebruikt worden om voedsel te vinden of een zandbad te nemen. Gezien de omgeving van het plangebied kan ervan uitgegaan worden dat in de omgeving voldoende habitat van voldoende kwaliteit aanwezig is, om te veronderstellen dat de planlocatie niet als essentiële leefomgeving beschouwd hoeft te worden.

Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor andere beschermde soorten, zoals de rugstreeppad. Om dit te beoordelen is er een quickscan ecologie uitgevoerd voor de locatie aan de Kerkweg 81 door Natuurbank Overijssel (d.d. 22-08-2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Tijdens het veldbezoek van het plangebied zijn er geen beschermde waarden vastgesteld, die tot wettelijke consequenties zouden kunnen leiden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er zijn geen bezette nesten of potentiële nestlocaties van vogels aangetroffen in de kassen. Tevens wordt de droge ondergrond in de kassen niet als een geschikte (winter)rust- of voortplantingslocatie van grondgebonden zoogdieren en de meeste amfibieën beschouwd. Rugstreeppadden zouden potentieel wel een (winter)rustplaats in

dergelijke bodem kunnen bezetten, maar het kassencomplex is, door de steile betonnen plint die rondom de kassen ligt, niet toegankelijk voor amfibieën. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming.

Ten tijden van het uitvoeren van werkzaamheden op deze locatie is het van belang dat er rekening gehouden wordt met de zorgplichtmaatregelen:

- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan vogels en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen.
- Voor de rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan gedaan worden door onder andere, aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Conclusie
Met betrekking tot de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. In alle gevallen dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht en de daarbij behorende maatregelen.

4.8 Waterhuishouding

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 Water Programma
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma 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 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Keur en beleidsregels
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 versies betreffen de Keur Rijnland 2020 en de Uitvoeringsregels Keur 2020.

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.

Planspecifiek

Watercompensatie
De oppervlakte van het plangebied voor de locatie aan de Ringdijk is circa 2.900 m². Met het voorliggende plan wordt één vrijstaande woning gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 100 m². Daarnaast wordt er verharding aangelegd in de vorm van bijgebouwen, parkeerplaatsen, een inrit en overige erfverharding. Uitgaande van 50% erfverharding bedraagt het verhardingsoppervlak in de toekomstige situatie 100 + 1.400 = 1.500 m². In de huidige situatie is er al verharding aanwezig in de vorm van stelconplaten en overige verharding. De verhardingstoename zal de vrijstellingsgrens van 1.000 m² niet overschrijden, waardoor watercompensatie niet noodzakelijk is.

Waterafvoer
De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater gescheiden afgevoerd wordt en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het gescheiden afvoeren van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Voor de woning geldt dat het hemelwater gescheiden afgevoerd wordt en het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterkeringen en watergangen
Uit het raadplegen van de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat aan de oostzijde van het plangebied, een regionale waterkering aanwezig is. Een deel van het plangebied ligt binnen de beschermingszone van deze waterkering. Binnen deze zones mag niet gebouwd worden zonder watervergunning. Bouwen is mogelijk, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering. Echter worden de gronden van het plangebied die binnen de beschermingszone van de waterkering liggen niet bebouwd en is geen vergunning nodig. Aan de gronden die binnen de beschermingszone liggen is in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor het voorliggende initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 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. 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
In het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Nieuwkoop’ heeft het plangebied aan de Ringdijk de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld. Met het voorliggende initiatief worden deze normen niet overschreden, een archeologisch onderzoek is daarom niet vereist.

Geconcludeerd kan worden dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Indien tijdens de graafwerkzaamheden toevalsvondsten worden aangetroffen, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

4.9.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek
Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn niet aanwezig binnen het plangebied.

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

4.10 Parkeren en verkeer

4.10.1 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 Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 (vastgesteld op 8 juli 2021) vastgelegd welke parkeernormen er gelden.

Planspecifiek
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is de Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 geraadpleegd. De beoogde ontwikkeling betreft één vrijstaande woning. De parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling staat in de navolgende tabel weergegeven.

Soort woning/categorie	Aantal woningen	Parkeernorm gemeente Nieuwkoop	Aantal parkeerplaatsen
grondgebonden woningen, 80 - 130 m²	1	2,3	2,3

Er zijn volgens de parkeernormen nota 2,3 parkeerplaatsen nodig voor deze ontwikkeling. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in dit aantal parkeerplaatsen.

4.10.2 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' (2018) 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 Nota parkeernormen gemeente Nieuwkoop 2021 behoort het plangebied tot de categorieën 'buitengebied' en 'niet stedelijk'. In de navolgende tabel wordt de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie weergegeven.

Soort woning	Aantal woningen	CROW-verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
koop, huis, vrijstaand	1	7,8 - 8,6	7,8 - 8,6
Totaal	-	-	**7,8 - 8,6**

De ontwikkeling van de vrijstaande woning veroorzaakt een maximale toename van 8,6 voertuigbewegingen per etmaal. Gelet op de beperkte toename van de verkeersgeneratie kan gesteld worden dat het opgevangen kan worden met de bestaande verkeersstructuur.

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 de Kerkweg 81, waar glastuinbouw ‘wegbestemd’ wordt. Op deze gronden zijn de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Er mag niet gebouwd worden binnen deze bestemming, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin - Onbebouwd
De bestemming 'Tuin - Onbebouwd' is toegekend aan de voortuin van de beoogde woning en de gronden rondom het bestemmingsvlak 'Wonen'. Hier mag geen bebouwing opgericht worden, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen
Aan het perceel bij de beoogde woning naast Ringdijk 2b en de naar burgerwoning om te zetten woning aan de Kerkweg 81 is de bestemming ‘Wonen’ toegekend. Naast wonen zijn binnen de bestemming 'Wonen' een beroep aan huis, mantelzorg en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak is niet meer dan één woning toegestaan. Een woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De inhoud van een woning exclusief bijhorende bouwwerken bedraagt maximaal 750 m³. Er is maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Voor voormalige agrarische bedrijfslocaties is een sloop/bonus-regeling opgenomen. Deze locaties zijn aangeduid als ‘specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf’. Bij de sloop/bonus-regeling zijn extra vierkante meters bijbehorende bouwwerken mogelijk in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bestaande bebouwing die de reguliere hoeveelheid bijbehorende bouwwerken van 80 m² te boven gaat, kan vervangen worden door nieuwbouw in een verhouding sloop : nieuwbouw = 2:1 (bebouwd oppervlak).

Met een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat er bij de beoogde woning aan de Ringdijk naast 2b een bladhoudende haag van ten minste 1,5 m hoog aangeplant en in stand gehouden moet worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - windhaag'.

Waarde - Archeologie 2
Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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 m of een totale oppervlakte van 2.500 m², 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 zuidoostelijke deel van het perceel naast Ringdijk 2b 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 aan de initiatiefnemer worden doorbelast. 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. Voor wat kleinere plannen, kan in overleg, afgezien worden van dit overleg.

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.

Participatie
Initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gevoerd waarbij de direct aangrenzende buren en de buren aan de overzijde van de Ringdijk zijn betrokken. Met de betrokken buren zijn prettige gesprekken gevoerd en in deze gesprekken hebben zij allen aangegeven positief tegenover de voorliggende plannen te staan.

7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van het wettelijk vooroverleg opgenomen.

7.3 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de eventuele zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.