TOELICHTING

VAN HET

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

PARADIJSWEG WESTZIJDE – FASE 1

GEMEENTE NIEUWKOOP

Opdrachtnummer	: 43.62
IDnr.	: NL.IMRO.0569.bpLGRparadijsweg.on01
Datum	: juni 2020
Versie	: 9
Auteurs	: mRO b.v.

Dit stuk lag ter grondslag aan het raadsbesluit vaststelling Bestemmingsplan Paradijsweg Westzijde eerste fase BR 18-3-2021, nummer 2021-025

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1 INLEIDING 3

1.1 AANLEIDING VOOR EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN 3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED 6
1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN 7
1.4 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN 7
1.5 OPBOUW TOELICHTING 7

2 HUIDIGE SITUATIE 9

2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS IN HET PLANGEBIED 9
2.2 BODEMOPBOUW EN HYDROLOGIE 14
2.3 HUIDIGE SITUATIE, RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE HOOFDSTRUCTUUR 16

3 BELEIDSKADER 21

3.1 INLEIDING 21
3.2 RIJKSBELEID 21
3.3 PROVINCIAAL BELEID 23
3.4 REGIONAAL BELEID 27
3.5 GEMEENTELIJK BELEID 28

4 VISIE EN UITGANGSPUNTEN 31

4.1 INLEIDING 31
4.2 DE VISIE HERONTWIKKELING PARADIJSWEG 32
4.3 DE TRANSITIE IN CIJFERS 36
4.4 DE VISIE PER DEELGEBIED EN PERCEEL 37
4.5 DE KWALITEITSVERBETERING VAN DE TRANSFORMATIE 47

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 49

5.1 INLEIDING 49
5.2 LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT (LIB) 49
5.3 GELUID 51
5.4 LUCHTKWALITEIT 54
5.5 EXTERNE VEILIGHEID 57
5.6 BODEM 59
5.7 BEDRIJVEN EN MILIEU 61
5.8 GEUR 63
5.9 WATER 64
5.10 ECOLOGIE 67
5.11 ARCHEOLOGIE 73
5.12 CULTUURHISTORIE 75
5.13 DUURZAAMHEID 75
5.14 VERKEER 77
5.15 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN 77
5.16 VORMVRIJE MER BEOORDELING 78

6 JURIDISCHE ASPECTEN 80

6.1 INLEIDING 80
6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING 81
6.3 UITGANGSPUNTEN 81
6.4 STOPPERS EN VERPLAATSERS 82
6.5 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN INRICHTINGSPLANNEN 82

6.6 TE VERPLAATSEN GLASTUINBOUWBEDRIJVEN 83
6.7 ANTERIEURE OVEREENKOMSTEN MET ALLE DEELNEMERS. 83
6.8 KOPPELING MET INRICHTINGSPLAN 83
6.9 BESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN 84
6.10 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING 85

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 90

7.1 KOSTENVERHAAL 90
7.2 PLANSCHADE 90
7.3 CONCLUSIE 91

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 92

8.1 INSPRAAK EN PARTICIPATIE 92
8.2 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO 92
8.3 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 92

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK PARADIJSWEG WESTZIJDE
BIJLAGE 2 HISTORISCH BODEM ONDERZOEK PARADIJSWEG WESTZIJDE
BIJLAGE 3 QUICKSCAN PARADIJSWEG WESTZIJDE
BIJLAGE 4 NADER SOORTEN ONDERZOEK PARADIJSWEG WESTZIJDE
BIJLAGE 5 INDICATIEF ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE
BIJLAGE 6 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK HERONTWIKKELING PARADIJSWEG – NATTE KANT
BIJLAGE 7 VOORONDERZOEK CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN LANGERAARSE PLASSEN
BIJLAGE 8 NOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING PARADIJSWEG WESTZIJDE
BIJLAGE 9 NOTA VAN BEANTWOORDING VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO
BIJLAGE 10 OVERZICHTSKAART TE SANEREN BEDRIJFSBEBOUWING
BIJLAGE 11 OVERZICHTSKAART NIEUWE NATUUR

1 INLEIDING

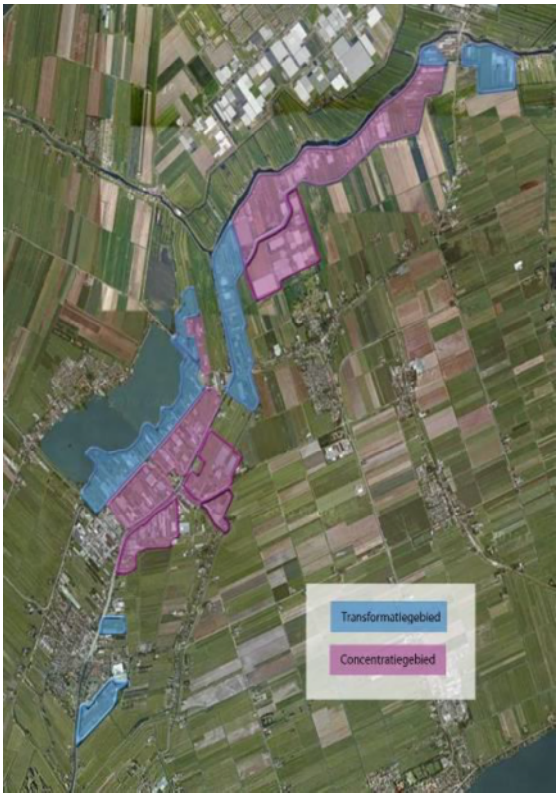
1.1 AANLEIDING VOOR EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

1.1.1 Algemeen

Aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch vastleggen van een toekomstig bestendige invulling van de het gebied Paradijsweg oneven, ook wel natte kant van de Paradijsweg genoemd.
Het gebied betreft een (glas)tuinbouwgebied in de gemeente Nieuwkoop ten noorden van Ter Aar en ingeklemd tussen de Langeraarse plas en de Paradijsweg.

1.1.2 Voorgeschiedenis en basis bestemmingsplan

De planvorming kent een relatief lange voorgeschiedenis.
Het gebied was in het verleden in de provinciale structuurvisie 2012 aangemerkt als zogenaamd 'transformatiegebied'. Inmiddels (2018) is deze visie niet meer geldig, maar wel van grote invloed geweest op de voorgestane planvorming.
De aard van de transformatiegebieden maakt dat ter plaatse een ontwikkeling voor duurzaam glastuinbouw moeizaam is. Deze transformatiegebieden kunnen dan ook op lange termijn een andere hoofdfunctie krijgen dan glastuinbouw.
In het transformatiegebied Paradijsweg natte kant was een functiewijziging naar andere functies dan (glas)tuinbouw mogelijk. Binnen de transformatieopgave vormde het gemeenschappelijk belang zijnde de versterking van kwaliteit van het landelijk gebied een belangrijk uitgangspunt.



Figuur 1 - Overzicht transformatie en concentratie-gebied glastuinbouw. (Bron: Visie op Zuid-Holland, Provinciale Structuurvisie provincie Zuid-Holland Structuurvisie 2012)

In de bijbehorende provinciale ruimtelijke verordening 2012 was dit uitgangspunt onder meer ook vertaald in de zogenaamde 'Ruimte voor ruimte regeling', welke in het transformatiegebied van toepassing was.
De regeling 'Ruimte voor Ruimte' was bedoeld om de kwaliteit van het landschap in de provincie Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa.

Ruimte voor Ruimte was overigens slechts één van de instrumenten die ingezet konden worden om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bereiken in de betreffende gebieden. Andere instrumenten die de Verordening Ruimte noemde waren bijvoorbeeld: 'Glas voor glas' – waarin de voorwaarden werden beschreven

voor een bedrijfsverplaatsing, nieuwe landgoederen en de 'rood voor groen' regeling.

Ruimte voor Ruimte'; de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen danwel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- *i. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;*
- *ii. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m2 gebouwen, iedere 5.000 m2 kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;*
- *iii. het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;*
- *iv. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;*
- *v. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;*
- *vi. de te slopen kassen zijn gelegen buiten de gebieden voor glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2 én*
- *vii. de te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden, zoals aangeduid op kaart 2.*

In afwijking van het bepaalde onder ii is ook een combinatie van fysieke sanering en een financiële bijdrage mogelijk onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- *viii. ten minste 50% van de onder ii bedoelde oppervlakte moet fysiek worden gesaneerd;*
- *ix. voor de resterende oppervlakte is financiële compensatie geregeld op grond van artikel 6.12 Wro of artikel 6.24, eerste lid, onder a, Wro, inhoudende storting van een bedrag ter grootte van de ontbrekende oppervlakte in m2 x een normbedrag in een (inter)gemeentelijke kwaliteitsfonds ten behoeve van fysieke sanering;*
- *x. Provinciale Staten hebben een regeling financiële compensatie vastgesteld en op basis daarvan is een (inter)gemeentelijk fonds ingesteld;*
- *xi. de financiële compensatie wordt slechts ingezet om het aantal woningen naar boven af te ronden op het eerstvolgende hele getal;*

'Ruimte voor ruimte regeling, provinciale verordening 2012

Deze beleidsuitgangspunten zijn van grote invloed geweest voor het gebied Paradijsweg natte kant.

<u>Bestemmingsplan Glastuinbouw 2013</u>
Het gebied is in het bestemmingsplan Glastuinbouw 2013 ook als zodanig als transformatiegebied aangewezen, waarin voornoemde 'ruimte voor ruimte regeling' van toepassing is. In de periode 2010 - 2013 bleek tijdens het opstellen van het Bestemmingsplan Glastuinbouw uit inventarisatie en signalen dat er in het gebied Paradijsweg – natte kant veel mensen zijn die hun bedrijven willen stoppen en hun bedrijfswoning willen omzetten in een burgerwoning. Ook bleek er een aantal bedrijven te zijn die willen verplaatsen. In het bestemmingsplan kon slechts ten dele gehoor worden gegeven aan deze wensen vanuit het gebied. Besloten is om in het verlengde van voornoemd bestemmingsplan en gebiedsproces te starten.

<u>Gebiedsproces Paradijsweg</u>
Voorgaande vormde en belangrijke basis voor het opstarten van een gebiedsproces (natte kant) Paradijsweg.
Provinciale Staten heeft bij de Kadernota 2010-2013 € 1,3 miljoen subsidie beschikbaar gesteld voor sanering van glastuinbouw in Zuid-Holland. Dit werd onder meer ingezet voor bemiddeling planvorming, procesbegeleiding bij sanering. In dat kader heeft de provincie Zuid-Holland vervolgens aan de gemeente in maart 2013 een projectsubsidie toegekend voor het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor de Paradijsweg – natte kant. Gemeente heeft in 2013 een gebiedsproces gestart.
Hiervoor is onder meer een adviescommissie ingesteld, waarin de gemeente Nieuwkoop, Hoogheemraadschap, enkele bewoners en ondernemers uit het gebied

zitting hadden. De gemeente heeft ambtelijke ondersteuning geboden aan de adviescommissie om met subsidie van de provincie een visie op te stellen.
De Adviesgroep heef intensief samengewerkt met de vele deelnemers en bewoners van het plangebied en in 2017 de eerste visie gepresenteerd en aangeboden aan de gemeente. Hiermee had de Adviesgroep ook voldaan aan haar taak en is vervolgens opgeheven.

Het college heeft op 4 juli 2017 de visie voor kennisgeving aangenomen en de kaders bepaald voor het verbeteren van de visie. De visie en inrichtingsvoorstel behoefde naar oordeel van de provincie en gemeente nog verbeterpunten.

Dit heeft geleid tot een nadere uitwerking van een deel van het plangebied als pilot. Deelgebied 3 van de visie is uitgewerkt. Tevens en niet in de laatste plaats, zijn diverse uitgangspunten benoemd, die inhoud geven aan de verbeterpunten.
De hoofduitgangspunten voor de visie zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 6 februari 2018.

Dit heeft geleid tot 'de verbeterde visie, inclusief nota van uitgangspunten herontwikkeling paradijsweg natte – kant'. Zoals voornoemd is in deze visie deelgebied 3 nader uitgewerkt. De zichtbaarheid van de Langeraarse Plassen en de toevoeging van een wandelpad en overige recreatieve voorzieningen vormen daarin een belangrijk punt. De aanpak voor deelgebied 3 vormt ook de basis voor de aanpak en inrichting van de overige drie deelgebieden in deze gebiedsopgave.



Figuur 2 - Visie herontwikkeling Paradijsweg, Nota van uitgangspunten 2018

De provincie heeft in februari 2018 ingestemd met de verbeterde visie en aangegeven dat onder meer de borging van de ruimtelijke kwaliteit bij inrichting en beheer, de financiering van de recreatieve elementen en de besteding van meeropbrengsten nadere uitwerking behoeven.

De gemeenteraad van de gemeente Nieuwkoop heeft op 12 juli 2018 ingestemd met de verbeterde visie Paradijsweg 'natte kant' met visiekaarten van de zes deelgebieden en met een nota van uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan Paradijsweg 'natte kant'.
Het spreekt voor zich dat deze visie een belangrijke basis vormt voor onderhavig bestemmingsplan (zie ook hoofdstuk 4 van deze toelichting).

1.1.3 Van voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan

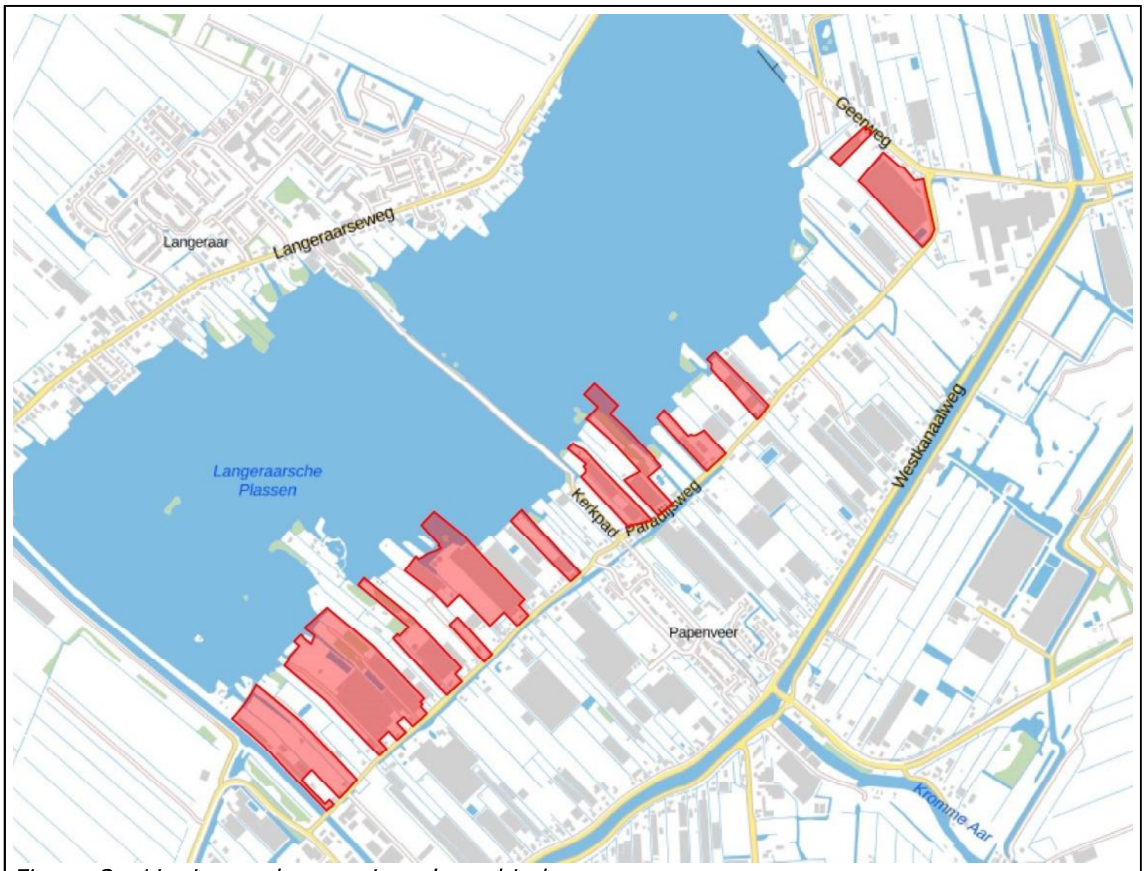
Het voorontwerp heeft in januari en februari het voorjaar van 2019 de inspraak doorlopen. Op 22 januari heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Op het voorontwerp hebben verschillende mensen gereageerd. Een groot deel van de reacties had ook betrekking op percelen die geen deel uitmaken van de beoogde

transitie. Veelal betrof het reacties op recreatieverblijven, wensen die los staan van de transitie etc.
Omwille van de voortgang van het transitieproces is besloten het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan te beperken tot de deelnemende partijen aan het transitieproces. Oftewel, in het ontwerp bestemmingsplan zijn alleen de percelen opgenomen waar sprake is van sloop van kassen, natuurontwikkeling en/of de bouw van ruimte voor ruimte woningen.
De percelen in het voorontwerp bestemmingsplan die niet deelnemen aan de transitie worden in een later stadium in het ontwerp bestemmingsplan Paradijsweg west, deel 2 opgenomen.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan 'Paradijsweg Westzijde' heeft betrekking op de gronden ingeklemd tussen de Paradijsweg en de Langeraarse plas. Het gaat derhalve om de gronden die westelijk van de Paradijsweg zijn gesitueerd en deelnemen aan het transitieproces.

In figuur 3 is de ligging en begrenzing van het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan aangegeven.



Figuur 3 - Ligging en begrenzing plangebied

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor het plangebied gelden momenteel twee bestemmingsplannen.
Het gehele plangebied is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Glastuinbouw', onherroepelijk geworden d.d.28 maart 2013.



Figuur 4 - Vigerend bestemmingsplan Glastuinbouw, met aangegeven het plangebied bestemmingsplan Paradijsweg westzijde

In het bestemmingsplan 'Glastuinbouw, 1e herziening' is een aantal omissies en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verwerkt. Dit plan is op 20 december 2016 vastgesteld.

1.4 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan biedt de planologisch juridische basis voor de uitvoering en beoogde inrichting van het gebied westelijk van de Paradijsweg.
Nieuwe ontwikkelingen in het gebied, op de locatie van stoppende tuinbouwbedrijven, worden met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

1.5 OPBOUW TOELICHTING

In hoofdstuk 2 komt een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde.
Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie, de regio, alsook de gemeente beschreven.
De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord.
Hoofdstuk 5 omvat een beschrijving en onderbouwing van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die betrekking (kunnen) hebben op het plan. In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7

de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Tenslotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.



Figuur 5 - Bestaande situatie (met plangebied)

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS IN HET PLANGEBIED



Figuur 6 - Langeraarseplassen in 1746. Kaart vervaardigd door Jan Janszoon Douw en Steven Pieterszoon van Brouckhuijsen, herzien door Melchior Bolstra

De ontstaansgeschiedenis begint voor het plangebied met het ontginnen van de veengebieden (ca. 900 tot ca. 1300). Daarna (ca. 1400-1600) speelt het proces van poldervorming een belangrijke rol. In bijgaande figuur is het plangebied globaal aangegeven.

Voor het plangebied speelt de veenontginning een centrale rol (ca. 1600 tot 1800). Het veengebied dat door inklinking steeds lager kwam te liggen, en natter werd, raakte ongeschikt voor akkerbouw. Veeteelt was nog wel mogelijk, maar turfwinning was nog lucratiever. Turfwinning was al in de Middeleeuwen begonnen maar werd in de 16e eeuw een enorme bedrijfstak. Er ontstond een landschap van brede sloten of plassen met smalle legakkers.

Een kaartuitsnede van 1850 geeft al inzicht in de smalle opstrekkende verkaveling die kenmerkend is voor de veenontginningen. De breedte van de kavels bedraagt ca. 20 m. De Langeraarse plas ie eveneens al te zien en ontstaan vanuit de turfwinning, waarbij het gestoken veen op legakkers te drogen werd gelegd. In latere tijden zijn de legakkers door afslag grotendeels verloren gegaan waardoor het grote aaneengesloten water is ontstaan. De Langeraarse plassen bestaan uit 3 plassen die van elkaar gescheiden worden door oude veenkades, waarvan het Kerkpad er één is. Anders dan veel andere veenderijen in de omgeving zijn deze plassen nadien nooit drooggelegd.

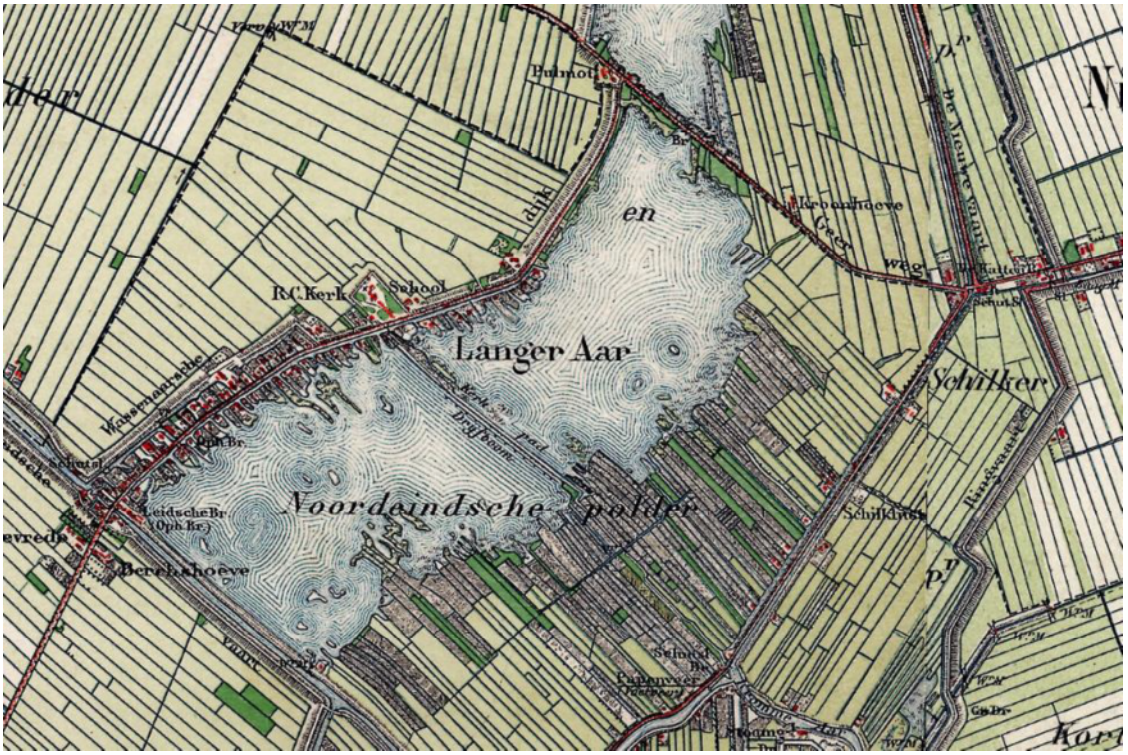


Figuur 7 - Kaartuitsnede 1850. Bron: www.topotijdreis.nl

De oude veenkades zoals Smidskade en het Kerkpad in het plangebied blijven belangrijke structuurdragers in het gebied.

Op de kaart van 1900 in figuur 8 is de karakteristieke bovenland verkaveling duidelijk herkenbaar; een afwisseling van trekgaten en legakkers, eilandjes, bossen en moerassen. Het gebied rond de Paradijsweg is vanaf het Aarkanaal ontgonnen.

Vanaf de 17e eeuw gebruikt men de kavels voor groenteteelt, later ook voor snijbloemen. Papenveer had vroeger veel groenteveilingen, de stoomtrein van Amsterdam naar Alphen aan den Rijn had zelfs een speciale aftakking om groenten af te halen in Papenveer. Rond 1900 ontwikkelen zich inmakerijen voor onder meer zilveruitjes, appelmoes en augurken (bron; Bosch en Slabbers, 2017, Herontwikkeling Paradijsweg).



Figuur 8 - Kaartuitsnede 1900. Bron: www.topotijdreis.nl



Figuur 9 - Kaartuitsnede 1950. Bron: www.topotijdreis.nl

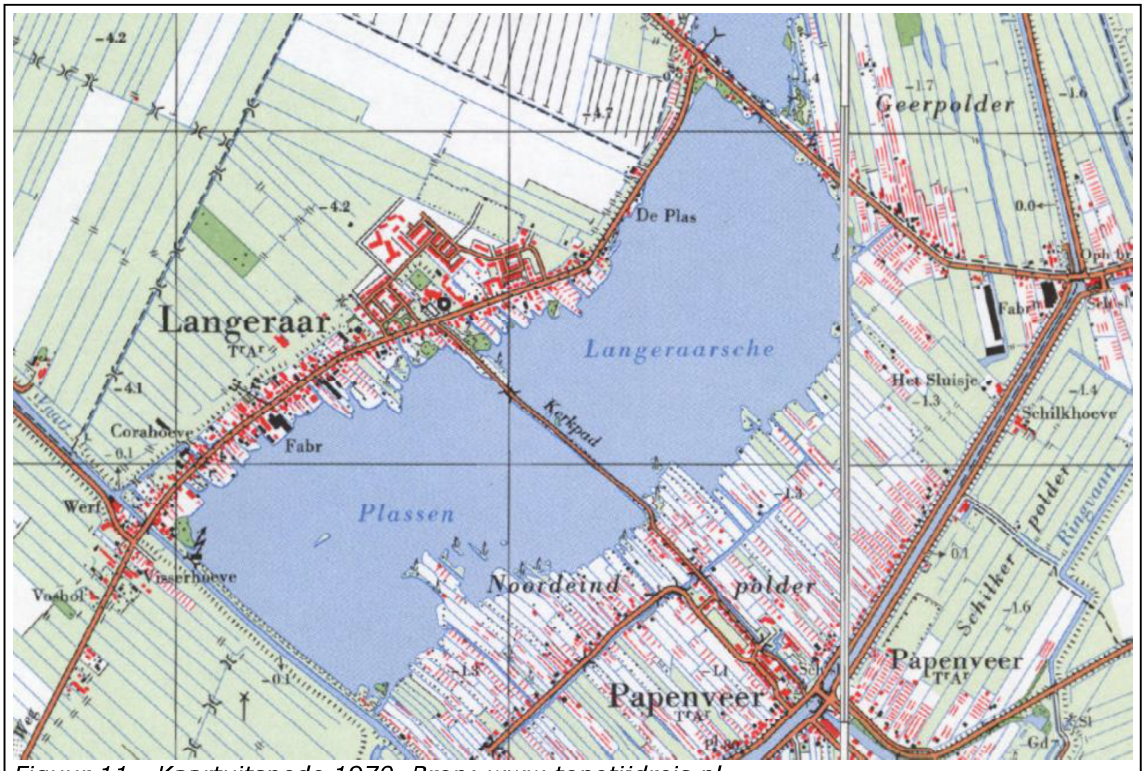
Rond 1950 ontstaat een ander beeld, met meer bebouwing, en in de periode daarna tot 1960 een verdere bebouwingsintensivering in het gebied.
Op de kaart van 1960 zijn de eerste kassen zichtbaar, deze zijn vermoedelijk rond 1950 gebouwd.

Er ontstaat een tweede ontginnings-as ter hoogte van wat later de Paradijsweg wordt.

Tussen 1960 en 1970 wordt 'het lange stuk', het noordelijk deel van de Paradijsweg, aangelegd met daaraan enkele woonhuizen. In het gebied worden steeds meer kassen gebouwd. De kassen zijn relatief kleinschalig van aard en volgen nog grotendeels het kavelpatroon.

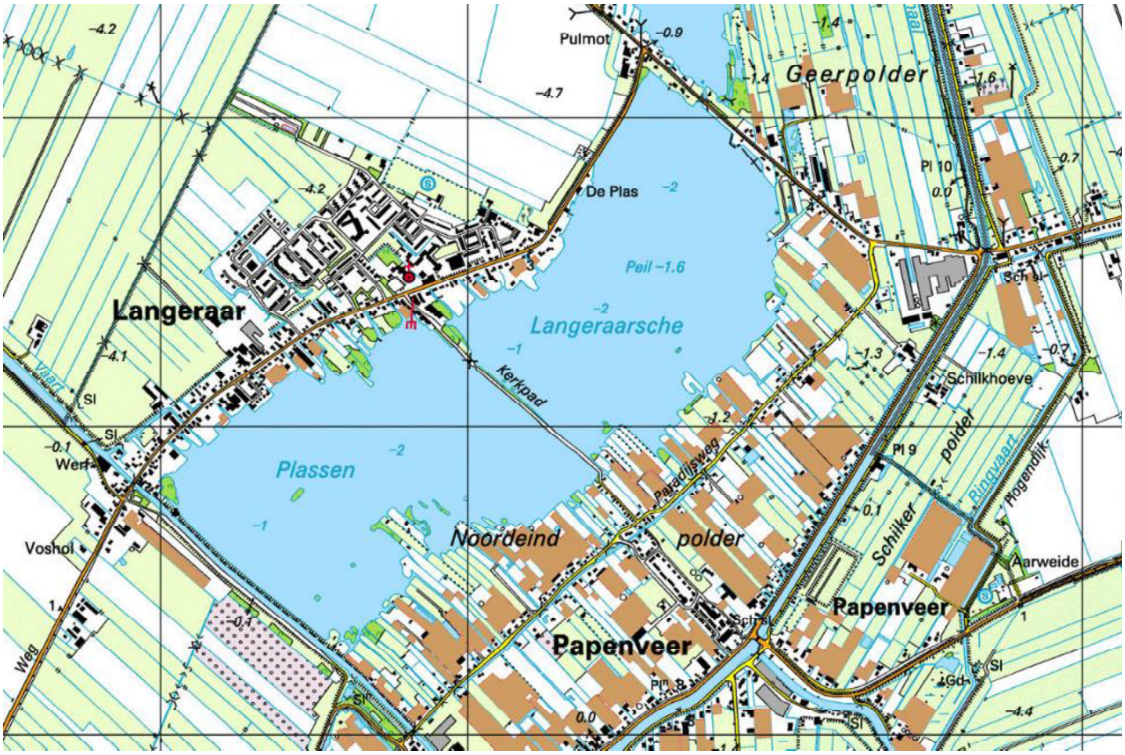


Figuur 10 - Kaartuitsnede 1960. Bron: www.topotijdreis.nl



Figuur 11 - Kaartuitsnede 1970. Bron: www.topotijdreis.nl

Later is het noordelijke deel van de Paradijsweg doorgetrokken naar de Geerweg. Op de kaart van 1990 is de Paradijsweg naar het zuiden doorgetrokken tot aan de Geerweg. Op veel plekken worden watergangen van de bovenlandverkaveling gedempt om zo grotere oppervlakten te kunnen gebruiken voor een meer efficiënte en rendabele bedrijfsvoering. Daarmee worden kavels aanzienlijk breder dan de oorspronkelijke 20 meter.
Met de toename van de bebouwing aan en achter het lint en het dempen van watergangen gaan doorzichten naar het achterland verloren.

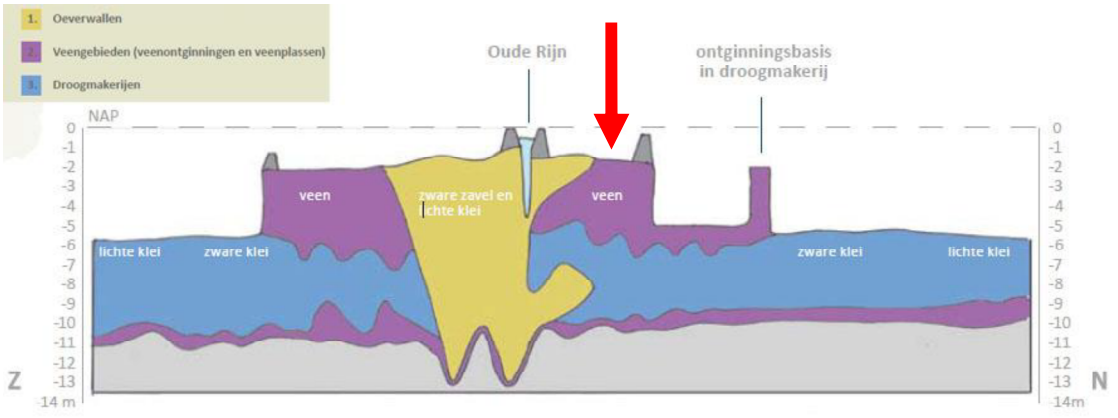


Figuur 12 - Kaartuitsnede 2000. Bron: www.topotijdreis.nl

Tussen 2000 en 2013 stabiliseert het areaal kassengebied. Een deel van de bedrijven ontbreekt het aan investeringsruimte of toekomstperspectief waardoor geleidelijk een vergaande verrommeling optreedt.

2.2 BODEMOPBOUW EN HYDROLOGIE

2.2.1 Bodem

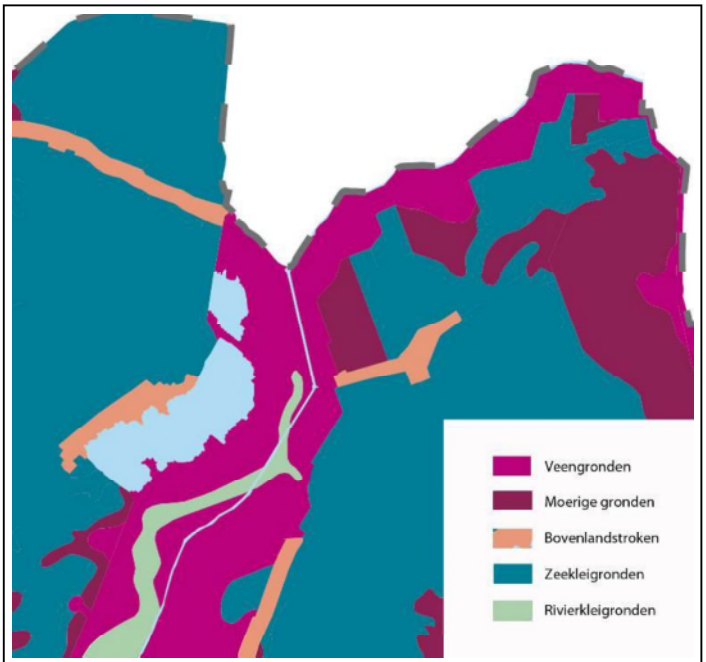


Figuur 13 - Schema bodemopbouw (aangepijld indicatieve ligging plangebied). Bron: LOP Rijn en Veenstreek, Brons & Partners

In het plangebied is sprake van veengronden. De stroomruggen van het 'bovenland' met kleigronden komen voor langs (oude) rivierlopen van de Oude Rijn, Meije en Aar en gaan geleidelijk over in veengronden naarmate de invloedsfeer van de rivieren afneemt en de dikte van de kleilaag afneemt (overgangszone).

Het gehele plangebied is in een veenzone gesitueerd.

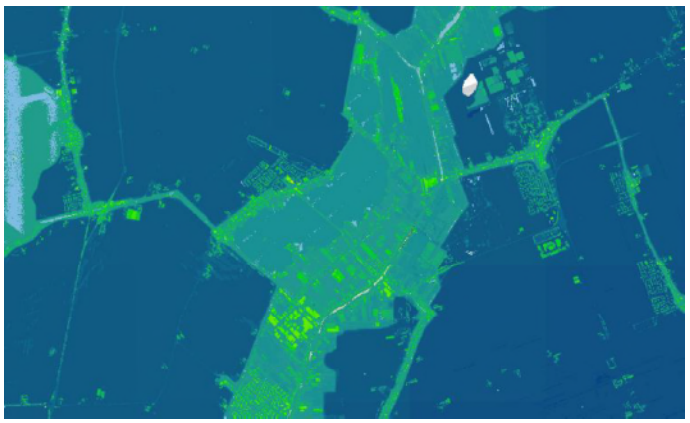
De hoogtekaart laat duidelijk de hogere ligging zien van de plas en omgeving (groentinten) ten opzichte van de droogmakerijen (blauw).



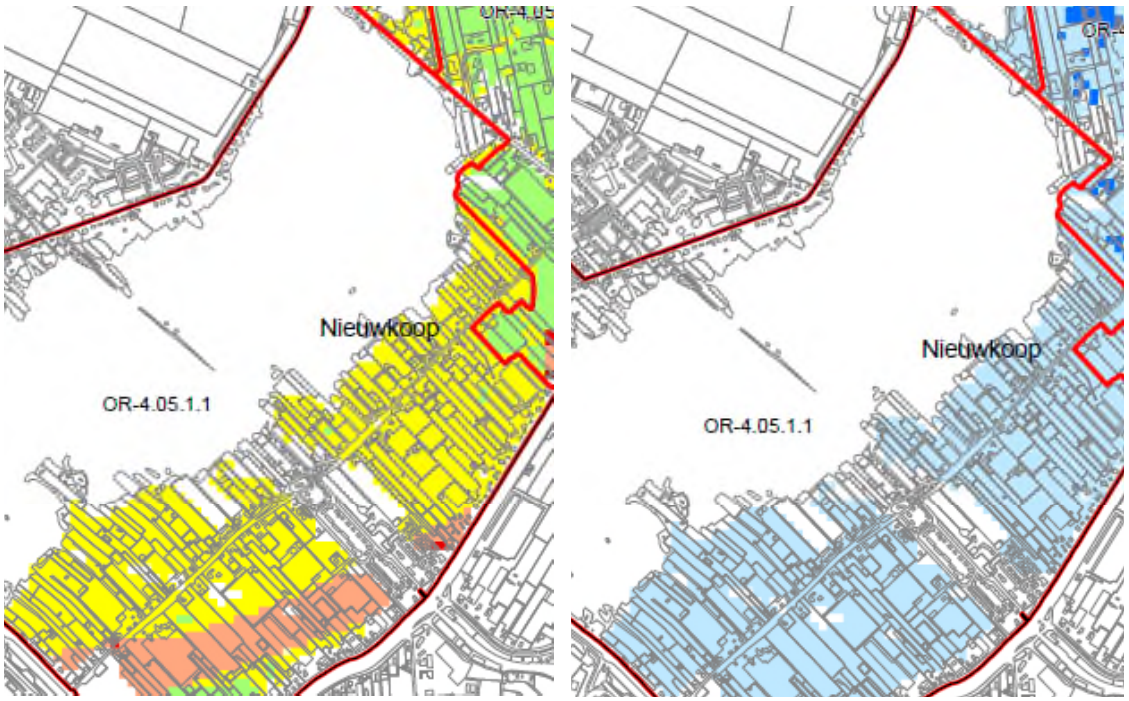
Figuur 14 - Bodemkaart Zuid-Holland. Bron: provincie Zuid-Holland

2.2.2 *Grondwater*

Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied met name sprake van grondwatertrap II. Conform het peilbesluit van het Hoogheemraadschap van Rijnland is de gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied 0,2 tot 0,4 m beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand is 0,8 tot 1 m. beneden het maaiveld.



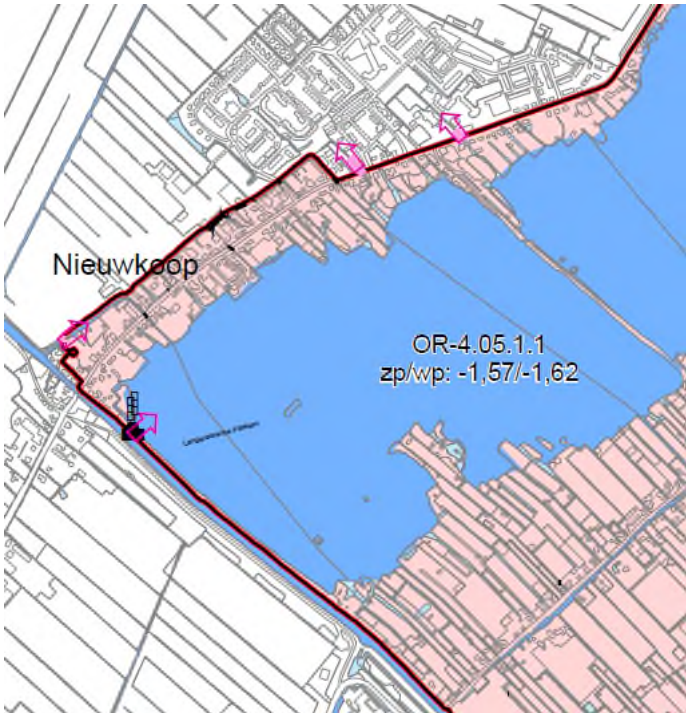
Figuur 15 - Hoogtekaart bron: PDOK viewer



Figuur 16 - Grondwaterkaart (blauw is gem hoogste grondwaterstand, geel gem. laagste grondwaterstand (Bron; Peilbesluit Noordeind- en Geerpolder, Hoogheemraadschap van Rijnland)

2.2.3 *Peilbeheer*

Het peilbeheer is gereguleerd in een systeem van polders en boezemwateren. Het peilbeheer van het plangebied is vastgelegd in het peilbesluit van de Noordeind- en Geerpolder van januari 2012 van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze polder bestaat uit twee peilvlakken. Het noordelijk deel (OR-4.05.2.1) heeft een zomerpeil van -2,01 m NAP en een winterpijl van -2,04 m NAP. Het zuidelijk deel (OR-4.05.1.1) heeft een zomerpeil van -1,57 m NAP en een winterpijl van -1,62 m NAP.



Figuur 17 - Peilbesluit Noordeind- en Geerplolder. (Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland)

De gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied bedraagt ca. -130 NAP tot -110 NAP
De drooglegging in het gebied varieert gemiddeld van 20 tot 60 cm beneden maaiveld.

2.3 HUIDIGE SITUATIE, RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE HOOFDSTRUCTUUR

2.3.1 Ruimtelijke structuur


Figuur 18 - Kerkpad, tussen Langeraar en Papenveer

Er is weliswaar sprake van een grote verandering ten opzichte van de eerste opstrekkende verkaveling, maar ook nu is de oorspronkelijke structuur van het gebied op onderdelen nog waarneembaar. De kavelbreedte is weliswaar breder geworden dan de oorspronkelijke 20 meter brede kavels, de zichtlijnen zijn niet of nauwelijks meer aanwezig, maar nog steeds kan worden gesproken van een opstrekkende verkaveling.
Het gebied kenmerkt zich nog steeds door smalle percelen en het kenmerkende slotenpatroon tussen de percelen die haaks op de Paradijsweg liggen. Hier is de structuur van de oorspronkelijke legakkers en trekgaten nog duidelijk waarneembaar.

Kenmerkend is verder het oorspronkelijke Kerkpad. Langs dit pad liepen de katholieken (papen) vanuit Papenveer naar de dichtstbijzijnde katholieke kerk in Langeraar.

De Paradijsweg vormt een noord-zuid gerichte ontsluitingsweg die de belendende percelen ontsluit en meer grootschalige tuinbouw in het westelijke gebied ook mogelijk heeft gemaakt. De weg heeft een karakteristiek profiel, met aan de oostzijde een brede watergang en de toegangen naar de oostelijke tuinbouwpercelen met dammen en bruggen is vormgegeven.

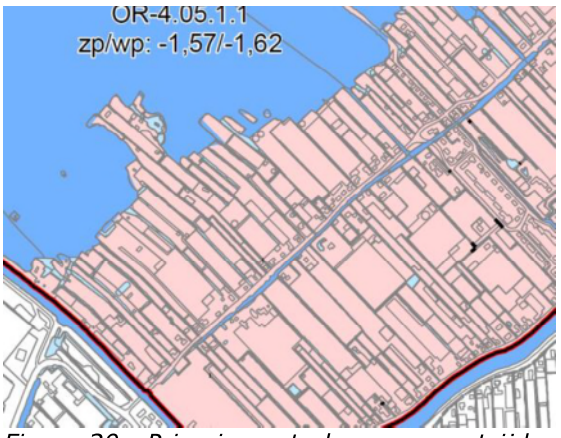
Deze watergang aan de oostzijde van de Paradijsweg vormt ook een primaire waterloop en loopt tot in het noordelijke deel van het plangebied (zie figuur 20).

De wegbreedte en profielopbouw kan als karakteristiek voor het plangebied worden gezien.
Alle percelen worden via deze Paradijsweg ontsloten.

Bezien we de huidige ruimtelijke situatie, dan valt op dat de noordelijke kant van het plangebied beduidend minder intensief is bebouwd met glasopstanden. Zichtlijnen naar de Langeraarse plas zijn zeker nog aanwezig.



Figuur 19 - Glasopstand met doorzicht naar Langeraarse plas



Figuur 20 - Primaire waterloop aan oostzijde Paradijsweg



Figuur 21 - Minder intensief bebouwde percelen noordzijde Paradijsweg (nr. 6).

2.3.2 Functies

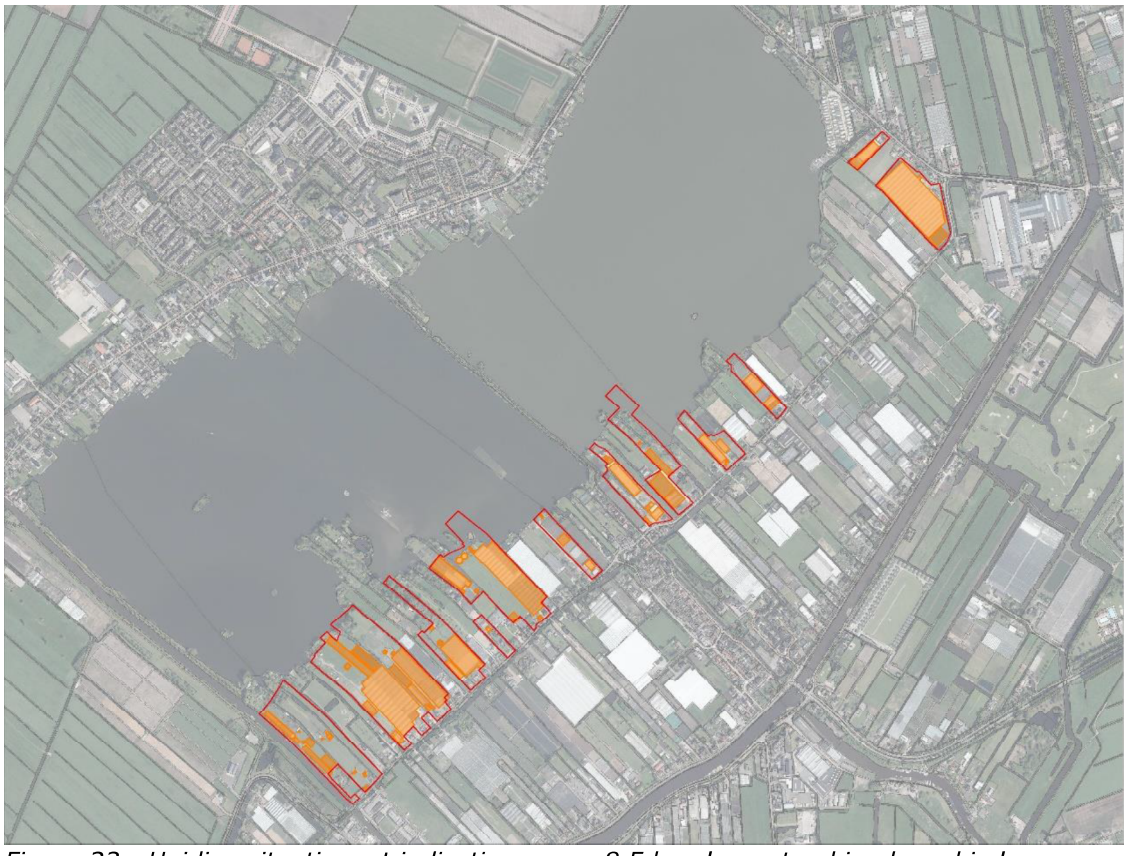
Glasopstanden, open grondtuinbouw en (bedrijfs)woningen vormen de belangrijkste functies van het gebied.

In de huidige situatie is in het plangebied nog sprake van ca.10 ha glasopstanden.

Het merendeel van het areaal glas is aan de zuidzijde (van het kerkpad) gesitueerd.



Figuur 22 - Voormalige bedrijfsglasopstanden in het plangebied.



Figuur 23 - Huidige situatie met indicatie van ca. 8,5 ha glasopstand in plangebied.

Een groot deel van de huidige tuinbouwbedrijven heeft aangegeven te willen stoppen met de bedrijfsactiviteiten dan wel het bedrijf te willen verplaatsten naar een gebied dat meer perspectief bied voor de toekomstige bedrijfsvoering.
In het gebied is ook sprake van verschillende leegstaande en soms verwaarloosde glasopstanden.

2.3.3 Recreatie
De recreatieve functies zijn niet of nauwelijks aanwezig in het gebied. Belangrijkste functie in de huidige situatie op dit vlak is het gegeven dat de Paradijsweg veelvuldig wordt gebruikt als fiets- en wandelroute. Hetzelfde geldt uiteraard voor het Kerkpad dat in het geheel deze recreatieve functie vervult.
Van openbare zitgelegenheden, picknick mogelijkheden etc. in het gebied is niet of nauwelijks sprake.

Wel is, met name langs de Langeraarse Plas sprake van enkele reeds vele jaren bestaande recreatiewoningen en enkele (sta)caravans.
In potentie is het gehele gebied geschikt voor de extensieve recreatievormen zoals fietsen, wandelen, varen etc.

2.3.4 Ecologie, natuur
De ecologische waarden in het gebied zijn met name geconcentreerd langs de oevers van zowel de Langeraarse Plas als de sloten en het boezemwater in het plangebied. In paragraaf 5.10 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het gebied.

Voor de bebouwde gronden is niet of nauwelijks sprake van ecologische waarde. Wel is er ook in de open grond tuinbouwgebieden en met name langs de randen nog enige natuurwaarde aanwezig.

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De
SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
   Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
   Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
   Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, kiest het Rijk voor een selectievere inzet op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor het behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

<u>Relatie met het plangebied</u>
Voor de ontwikkelingen in het plangebied te weten de transformatie van glastuinbouw naar met name wonen, natuur en recreatie, zijn vooral de volgende belangen relevant:

7. *Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen*

Indirect is ook dit belang van invloed op het plangebied, met name door het beleid rond de luchthaven Schiphol in de vorm van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). De verschillende zones uit het LIB die van toepassing zijn op het plangebied, te weten het 'beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen' (lib-4) en het 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid' (lib-5) zijn vertaald in het voorliggende plan vertaald. In di kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.1 van deze plantoelichting.

10. *Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuur-historische en natuurlijke kwaliteiten*

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het rijk in het

verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen', waaronder het nationaal landschap Groene Hart, waarin het plangebied gelegen is. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

De beoogde transformatie in het plangebied, waarin natuurontwikkeling een belangrijke rol speel, gaat gepaard met het behoud en de ontwikkeling van het cultuurhistorisch waardevolle landschap.

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke-, water- en milieucondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie en landgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans Natuurnetwerk Nederland (NNN).
Het plangebied ligt niet binnen bestaande en/of nieuwe natuurgebieden die deel uitmaken van het NNN. Wel ligt er zuidelijk van de Langeraarse plassen, en daarmee binnen het plangebied, een ecologische verbindingszone. Deze zone is nu nog niet aanwezig maar daaraan zal met de beoogde transformatie wel invulling aan gegeven worden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

<u>Relatie met het plangebied</u>

Van de bovengenoemde onderwerpen is met name het 'Natuurnetwerk Nederland' van belang voor het onderhavige plan. In het Barro is opgenomen dat bij provinciale verordening de gebieden worden aangewezen die het Natuurnetwerk Nederland vormen.
Zoals reeds aangegeven ligt er zuidelijk van de Langeraarse plassen, en daarmee binnen het plangebied, een ecologische verbindingszone. Deze verbindingszone maakt deel uit van het NNN dat door de provincie Zuid-Holland in de provinciale Omgevingsverordening is verwoord. Hoewel deze zone nu nog niet aanwezig is, zal

daaraan met de beoogde transformatie wel invulling aan gegeven worden door onder andere een natuurbestemming op te nemen.

De overige aspecten van de beoogde transformatie van de Paradijsweg westzijde die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt (zoals wonen, natuur en recreatie), zijn niet strijdig met de nationale ruimtelijke belangen die zijn neergelegd in het Barro.

3.2.3 Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) schrijft voor dat de waterkwaliteit vanaf 2027 aan bepaalde eisen moet voldoen. De richtlijn bepaalt dat de EU-lidstaten voor de diverse stroomgebieden gezamenlijk actieprogramma's moeten opstellen waarin alle aspecten van water aan de orde moeten komen. In beginsel moet in 2027 een 'goede chemische toestand en een goed ecologisch potentieel of een goede ecologische toestand' zijn bereikt. De natuurontwikkeling die in het plangebied is beoogd, wordt gecombineerd met een wateropgave voor de verbetering van de chemische en ecologische waterkwaliteit die voortvloeit uit de KRW.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid. Daarmee zet het kabinet een volgende stap in het toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

3.2.4 Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Besluiten externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5. Milieu- en omgevingsaspecten nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsbeleid

Het provinciale Omgevingsbeleid is op 20 februari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en inwerking getreden op 1 april 2019. Het Omgevingsbeleid bestaat uit de Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en het Programma ruimte. In de periode tot de invoering van de Omgevingswet wordt het omgevingsbeleid verder doorontwikkeld, zodat het in 2021 voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

Het inwerking getreden Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciaal Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.
De in het Omgevingsbeleid opgenomen kwaliteitskaart vormt een belangrijk instrument voor de provincie om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat

ze een bijdrage leveren. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van gebiedskenmerken en kwaliteiten, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. Specifiek voor de beoogde transformatie aan de Paradijsweg westzijde, de zogenaamde natte kant, kan het volgende worden opgemerkt.

Het plangebied maakt geen deel uit van de 'bebouwde ruimte'. Het plangebied wordt niet aangeduid als belangrijk weidevogelgebied. Het plangebied behoort niet de bestaande en nieuwe natuur als onderdeel van het NNN en maakt ook geen onderdeel uit van Natura2000 gebied. Wel ligt er op het noordelijk deel van de kavels binnen het plangebied een 'ecologische verbindingszone' die deel uitmaakt van het NNN. Zie in dit kader ook navolgende paragraaf.
Verder maakt het plangebied deel uit van het veenlandschap. Bij ontwikkelingen in dit gebied moet zorg worden gedragen voor het behoud van het veen (met gericht op het beperken van de bodemdaling). Bovendien moet een bijdrage geleverd worden aan een duurzame waterhuishouding.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland
Tegelijkertijd met het 'Omgevingsbeleid' hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsverordening' vastgesteld. De Verordening vormt een juridische vertaling van het beleid uit de genoemde Visie en bevat daartoe regels over de inhoud van bestemmingsplannen. De provincie heeft in de Omgevingsverordening onder meer regels opgenomen voor de fysieke leefomgeving, waaronder voor de aspecten ruimtelijke kwaliteit, natuur, landschap, erfgoed, energie, water en bodem.
In relatie tot het plan zijn vooral de aspecten 'ruimtelijke kwaliteit', 'stedelijke ontwikkeling', 'natuur' en 'water' van toepassing.

<u>Ruimtelijke kwaliteit</u>
In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen omtrent de ruimtelijke kwaliteit. In artikel 6.9, lid 1 is aangegeven dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, indien dit past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, het niet voorziet in een wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).
In dit kader wordt aangegeven dat er als onderdeel van de beoogde transformatie in het plangebied (van glastuinbouw naar met name wonen, natuur en recreatie) op 15 februari 2018 overleg heeft plaatsgevonden met het provinciebestuur. Van de zijde van de provincie is instemming betuigd met de aanpak en de resultaten van een pilot voor een deel van het plangebied (mede gelet op de verbetering van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Langeraarse Plassen).
Voorts heeft de provincie ingestemd met de uitgangspunten als verwoord met de Visie herontwikkeling Paradijsweg, Nota van uitgangspunten 2018 (zie paragraaf 3.5.2 van deze plantoelichting). Een eerste provinciale reactie op de (concept) visiekaarten van de verschillende deelgebieden is inmiddels ontvangen. Er zijn van de zijde enkele aandachtpunten meegegeven. Deze zijn meegenomen bij de opstelling van het bestemmingsplan.

<u>Stedelijke ontwikkelingen</u>
In artikel 6.10, lid 1 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen omtrent stedelijke ontwikkelingen. Artikel 6.10, lid 1, luidt als volgt:

1. *Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet 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;

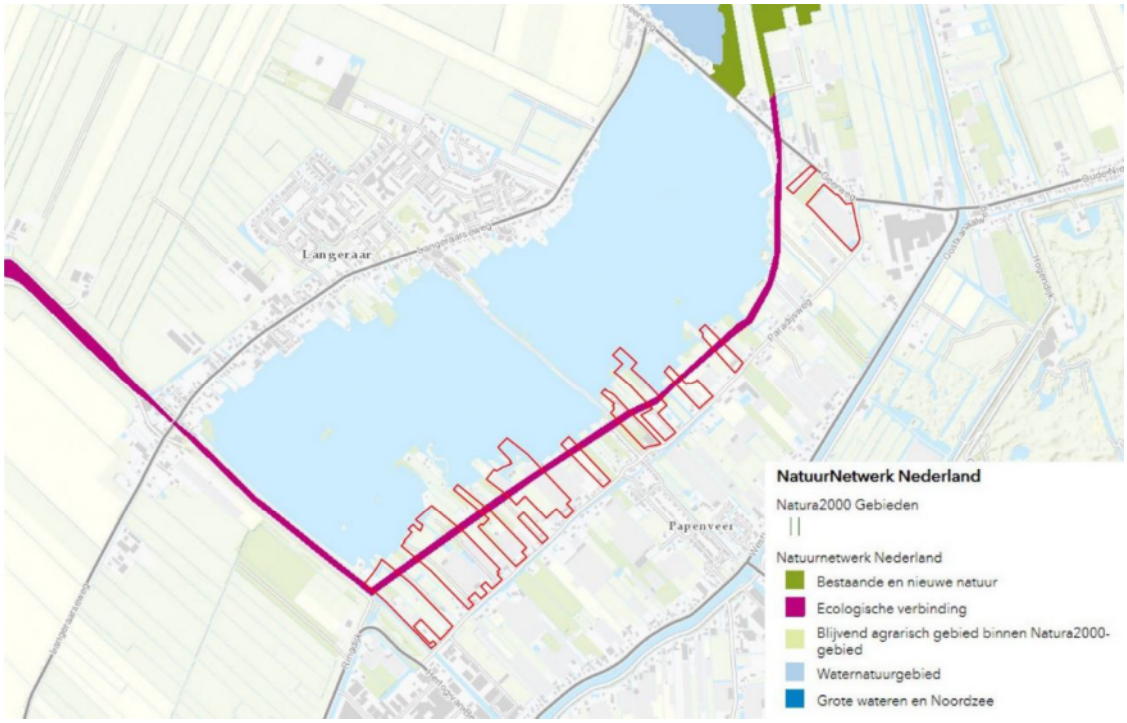
In het plangebied worden 41 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen mogen worden gebouwd in ruil voor de sloop van (glas)opstanden van stoppende en verplaatsende tuinbouwbedrijven.
Bovendien past dit aantal binnen het (regionaal afgestemde) woningbouwprogramma 'Nieuwkoop 2019-2029' waarin voor deze locatie 45 woningen zijn opgenomen.

Verder is artikel 6.14, lid 2 (20 Ke-contour Schiphol) uit de Omgevingsverordening van toepassing. In dit artikel is aangegeven dat een bestemmingsplan voor gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied alleen in nieuwe woningen kan voorzien indien het betreft:

a. woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 13 in bijlage II;
b. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing;
c. de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen, als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek;
d. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
e. het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen; of
f. bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Specifiek in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan is het bepaalde onder sub d van artikel van toepassing.

<u>Natuur</u>
Ten zuiden van de Langeraarse plassen, en daarmee binnen het plangebied, ligt een ecologische verbindingszone. In figuur 25 is dit in beeld gebracht.
Deze verbindingszone maakt deel uit van het NNN zodat artikel 6.24 uit de Omgevingsverordening van toepassing is.
Daarin is aangegeven dat een bestemmingsplan geen bestemmingen aanwijst die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.



Figuur 24 – Ligging ecologische verbindingszone in relatie tot het plangebied (bron: Provincie Zuid-Holland)



Figuur 25 – Ligging ecologische verbindingszone zuidelijk van de Langeraarse plas (bron: Kaart 7 Omgevingsverordening, Provincie Zuid-Holland)

In dit kader wordt opgemerkt dat deze verbindingszone ca. 20 meter breed is en willekeurig over de percelen zuidelijk van de Langeraarse Plas loopt, o.a. dwars door bestaande (glastuinbouw)kassen. Zie bijgaande figuren 25 en 26.

Hoewel daarmee duidelijk is dat deze zone nu nog niet aanwezig is, zal daaraan met de beoogde transformatie wel invulling aan gegeven worden door onder andere een natuurbestemming voor delen van de percelen binnen het plangebied op te nemen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3 (Transitie en cijfers) van deze plantoelichting, alsook paragraaf 5.10 (Ecologie) en bijlage 4 en 5 waarin wordt ingegaan op en verwezen naar de natuuronderzoeken die specifiek voor dit plan zijn uitgevoerd.

Water
Tot slot is in het zuiden van het plangebied langs de Smidskade / Leidse Vaart een regionale waterkering aanwezig zodat artikel 6.22 uit de Omgevingsverordening van toepassing is. In verband met de waterveiligheid zijn daarin randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de regionale waterkeringen mogelijk maken. In het bestemmingsplan dient de waterkering als zodanig bestemd te worden.
In het voorliggende plan is hieraan invulling gegeven door voor de beschermingszone als onderdeel van de genoemde regionale waterkering een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' op te nemen. Binnen deze dubbelbestemming gelden beperkingen op het vlak van bouwen en graven. De ligging is afgestemd op de Legger van het waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.8 van deze plantoelichting.

3.4 REGIONAAL BELEID

3.4.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020
In de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) is een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: Duin en Bollenstreek, Kustzone, Stedelijk gebied en
Veenweide en Plassen. De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. Het plangebied staat op de kaart behorende bij de structuurvisie vermeld als 'nog te ontwikkelen' en 'transformatiegebied glastuinbouw'.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Veenstreek
In 2009 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Nieuwkoop en Rijnwoude gezamenlijk een Regionaal Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) opgesteld. Het LOP is een beleidskader voor het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Samengevat komt dat neer op: 'wees zuinig op de karakteristieke landschappen en waarborg de kwaliteit ervan voor de toekomst'. Het LOP is een uitwerkingsplan van de gemeentelijke Structuurvisie Nieuwkoop 2040 (zie hieronder). Geconstateerd wordt dat de plas moeilijk te bereiken is voor recreanten en dat de natuurwaarden gering zijn. De herstructurering van de glastuinbouw biedt kansen tot verbetering.

3.4.3 Beleid waterbeheerder
In het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland de waterbeheerder. Op grond van de Waterwet is het waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan werken die het watersysteem beïnvloeden. In de Keur van Rijnland is bepaald dat (bouw)werken en werkzaamheden in of bij waterstaatswerken vergunning- of meldingsplichtig zijn. Dit geldt onder andere

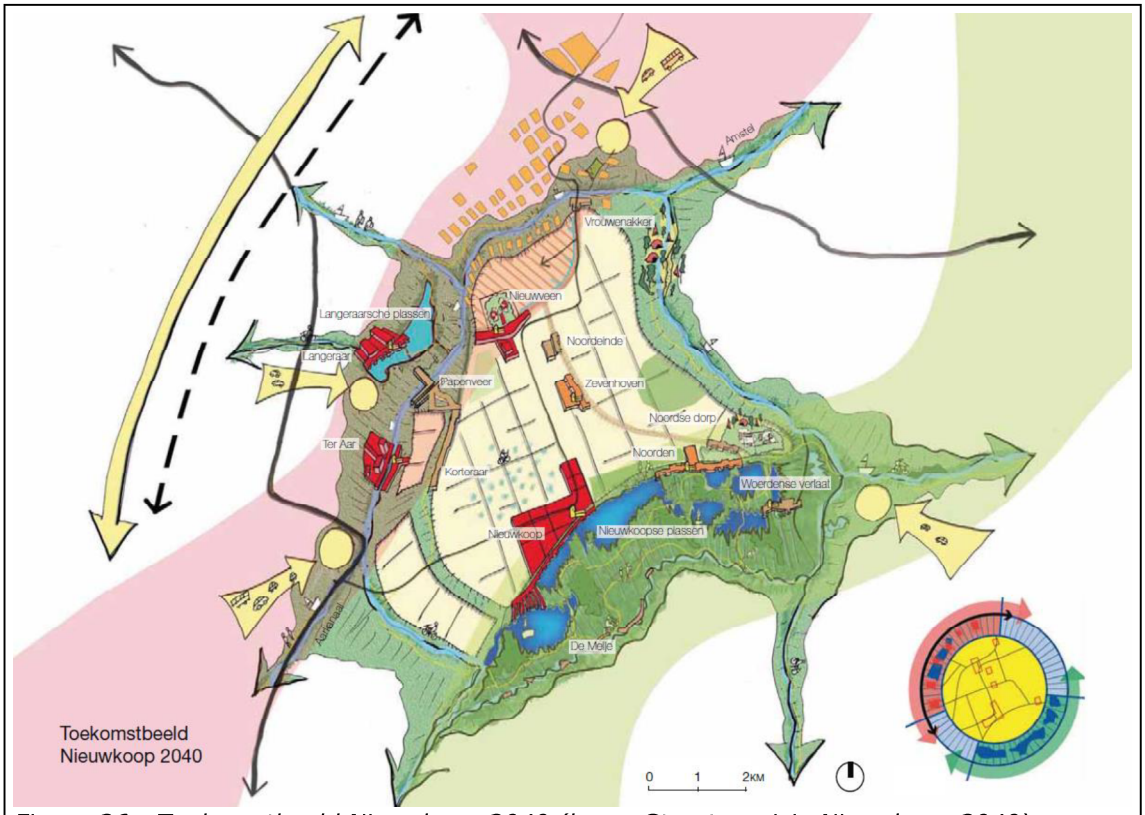
voor het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating). Hiervoor moet compenserend water worden gegraven. Het bestemmingsplan moet daar ruimte voor bieden. In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid nader uitgewerkt.

Belangrijke beleidspunten zijn de zorg voor veiligheid, voldoende water en schoon water. Nieuwe ontwikkelingen in het plan dienen afgestemd te worden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In paragraaf 5.9 'Water' van deze plantoelichting (de zogenaamde waterparagraaf) wordt nader op de wateraspecten in relatie tot het plangebied ingegaan.

3.5 GEMEENTELIJK BELEID

3.5.1 Structuurvisie Nieuwkoop 2040

Op 1 juli 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 vastgesteld. Dit document vormt het toekomstbeeld voor Nieuwkoop waarin is aangeven welke ambities de gemeente heeft en hoe die gewenste situatie kan worden bereikt.



Figuur 26 - Toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 (bron: Structuurvisie Nieuwkoop 2040)

In de structuurvisie wordt vermeld dat de Langeraarse Plassen geschikt zijn om recreatie te 'huisvesten' (in het kader van het versterken van het recreatief wandel-, fiets- en pleziervaartnetwerk). Tevens wordt vermeld dat bij de Langeraarse Plassen het ecologische potentieel verder kan worden benut door onder andere herinrichtingsmaatregelen. Het grotere verband van natuurgebieden waarvan ook de Langeraarse Plassen, een uniek watergebied met een (boven)regionale functie deel uitmaken (Groene Ruggengraat en Natte As), wordt van belang geacht.

In de Structuurvisie 2040 is het gebied van de natte kant van de Paradijsweg tevens benoemd als transformatiegebied met als doel: beëindiging van de glastuinbouw en ontwikkelen van 'groene- en blauwe doelen': het realiseren van een betere recreatieve ontsluiting en bereikbaarheid van de Langeraarse Plassen en kansen voor natuurontwikkeling.

3.5.2 Visie herontwikkeling Paradijsweg, Nota van uitgangspunten 2018

De gemeenteraad heeft op 12 juli 2018 ingestemd met de verbeterde visie Paradijsweg 'natte kant' met kaarten zes deelgebieden. Tevens heeft de raad ingestemd met Nota van uitgangspunten voor het opstellen van het bestemmingsplan. De uitgangspunten zijn gegroepeerd naar een aantal thema's.

Thema: Beleving en recreatie/doorzicht naar de plassen en recreatiemogelijkheden

1. Het uitzicht op het water vanaf de Paradijsweg dient te worden versterkt. Zichtlijnen zijn belangrijk.
2. Het aanzien vanuit het dorp Langeraar naar de overkant van het water wordt geen front van huizen.
3. De herontwikkeling van de Paradijsweg is gericht op het maken van een vrijetijdslandschap, waar ruimte is voor natuur en recreatie.
    a. Daarbij hoort een samenhangend recreatief netwerk voor wandelaar, fietser en watersporter.
    b. Mogelijk zijn er kansen voor varen vanaf de eigen woning of zwemmen vanaf een steigertje.

Thema: Natuur

1. De natuurpotenties van het veengebied en de overgangen van land en water worden versterkt. Aandacht dient besteed te worden aan natuurvriendelijke oevers.
2. Natuurlijk groen en water: de rietlanden, struwelen en grasland doen natuurlijk aan en bestaan uit inheemse soorten uit de streek.
3. De huidige legakker-structuur is de basis; er worden geen nieuwe vaarten gegraven. Wel kunnen er vaarten of sloten worden verbreed zodat de toegang naar de plas wordt verbeterd.

Thema: Woonkavels en woningen

1. De maximale kavelgrootte is 1.500 m2. De kavelgrootte mag variëren.
2. Er kunnen naast vrijstaande woningen ook 2-onder-1-kap en 3-onder-1-kap woningen een plek krijgen in de deelgebieden. Uitgangspunt is dat de exploitatie sluitend is.
3. De nieuw te ontwikkelen woningen zijn in ruimtelijke zin 'familie' van elkaar en spelen in op de kenmerken van het gebied.
4. De ontwikkeling van de woningen mag het recreatief gebruik van het gebied niet hinderen.

Thema: Verkeer en parkeren

1. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. De richtlijnen voor een gebiedsontsluitingsweg met weinig verkeer zijn van toepassing. De breedte voor een tweerichtingsweg is dan 4,5 meter breed met daarnaast twee kantstroken van 1,5 meter breed.
2. Parkeerplaatsen op de eigen kavel voor eigen gebruik en parkeren op straat voor bezoek.

3. Ieder deelgebied wordt bij voorkeur ontsloten door twee in- en uitgangen voor hulpdiensten en veiligheid. Er kan een 'rondje' worden gereden.

Thema: Ruimte zoeken voor compensatiewoningen
Ten gevolge van de 20 Ke contour (lib -5 uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol) is er ten noorden van het Kerkpad slechts ruimte voor maximaal vijf nieuwe woningen.

3.5.3 Parkeerbeleid
De gemeenteraad heeft op 17 september 2015 de beleidsnotitie betreffende het parkeren vastgesteld: 'Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015'. Het betreft een actualisatie van het parkeerbeleid uit 2008 en moet bijdragen aan de bereikbaarheid, de verkeersveiligheid en het voorkomen van parkeeroverlast in de kernen van de gemeente Nieuwkoop. De gemeente wil dit onder meer bereiken door de parkeernormen actueel te houden en hanteerbare beleidsuitgangspunten te formuleren voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en daar waar mogelijk parkeerproblemen op te lossen. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de parkeernormen en uitgangspunten uit de bovengenoemde nota in acht genomen te worden. Om dit ook in het bestemmingsplan te borgen is onder andere in de algemene bouw- en gebruiksregels een verwijzing naar het vastgestelde parkeerbeleid opgenomen.

3.5.4 Duurzaamheidsagenda
Sinds eind 2016 zet de gemeente in op de gemeenschappelijke ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2025 zijn de ambities zo veel mogelijk geconcretiseerd ten aanzien van besparing en opwekking van energie. De sanering van de (glastuin)bedrijven draagt bij aan een behoorlijke vermindering van het gasverbruik. De ruim 40 nieuwe woningen worden gasloos gebouwd.

4 VISIE EN UITGANGSPUNTEN

4.1 INLEIDING

In paragraaf 1.1 is de voorgeschiedenis van het gebiedsproces Paradijsweg al uiteengezet.

Er is lang gesproken over de mogelijke inrichting en niet minder lang over de mogelijke uitvoering van de voorstellen. Met provincie Zuid-Holland, de bewoners en tuinders van het gebied en het Hoogheemraadschap etc.
De vereniging Paradijsweg natte kant heeft hierin een belangrijke rol gespeeld.

In 2017 is de eerste visie voor de Paradijsweg - natte kant gepresenteerd. Dit plan kon rekenen op een breed maatschappelijk draagvlak, maar behoefde ook enkele verbeterpunten.
Daarna is een intensief gevolgd waarin de verschillende deelnemers aan het gebiedsproces gewerkt hebben naar een verbeterde visie.
Laatste is verwoord in 'Visie herontwikkeling paradijsweg Nota van uitgangspunten 2018'. Ook wel verbeterde visie inclusief Nota van uitgangspunten herontwikkeling Paradijsweg natte kant genoemd.
De gemeenteraad heeft in juli 2018 ook ingestemd met de verbeterde visie en de zes deelkaarten die hierin zijn opgenomen en waarin de inrichting van de gebieden zijn weergegeven.

Het spreekt voor zich dat deze verbeterde visie de basis vormt voor het bestemmingsplan en in navolgende wordt toegelicht.
De voornoemde visie is de basis geweest voor verschillende vervolggesprekken met initiatiefnemers in november-december. Daaruit is een aantal initiatieven naar voren gekomen die zijn uitgewerkt in een inrichtingsvoorstel op hoofdlijnen.
Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat in onderhavig bestemmingsplan alleen die inrichtingsvoorstellen zijn overgenomen, waarvan de uitvoering ook zeker is gesteld. Oftewel, waarover overeenstemming is tussen gemeente en initiatiefnemers/eigenaren en die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Van voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan
In de fase van voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan zijn de inrichtingsvoorstellen voor de transitiekavels verder uitgewerkt.
In het ontwerp bestemmingsplan zijn alleen de percelen opgenomen waar sprake is van een transitie. Dit in tegenstelling tot het voorontwerp, waarin het gehele glastuinbouwgebied aan de westzijde van de Paradijsweg nog was opgenomen.

Met het beperken van de kavels van deelnemende partijen in de beoogde transitie ontstaat ook een duidelijk eindbeeld, waarin een deel van de kavels wordt aangewend voor nieuwe ruimte voor ruimte woningen in ruil voor sloop van glasopstanden elders en een transitie naar natuur.

De opgenomen inrichtingsplannen zijn ten opzichte van het voorontwerp verder uitgewerkt en ook vastgelegd in anterieure overeenkomsten, die de gemeente heeft gesloten met de deelnemers in het gebied/eigenaren van de transitie percelen.

In paragraaf 6.3 wordt nog nader ingegaan op de uitvoerbaarheid en wijze waarop één en ander ook is vastgelegd in dit bestemmingsplan en anterieure overeenkomsten.

4.2 DE VISIE HERONTWIKKELING PARADIJSWEG

4.2.1 Basisprincipe nieuwe ruimte voor ruimte woningen in de visie

Voordat de visie wordt toegelicht is het zinvol stil te staan bij het basisprincipe dat ten grondslag ligt aan de inrichtingsvoorstellen voor het gehele gebied.

Regierol gemeente

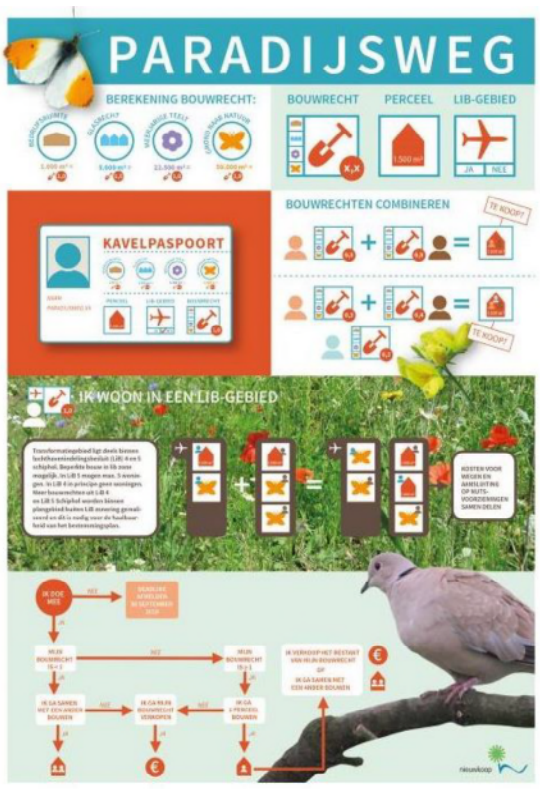
De gemeente heeft in het gehele gebiedsproces een regierol gevoerd. De verschillende initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de uiteindelijke inrichting van de percelen en uitvoering.

Basisprincipe 'Ruimte voor Ruimte Plus'

De stoppende tuinbouwbedrijven kunnen 'ruimte voor ruimte' woningen realiseren in het plangebied, in ruil voor sloop van de (glas)opstanden en het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Voor het toekennen van één bouwrecht op een woonkavel van maximaal 1.500 m^2 is aangesloten bij de oude ruimte voor ruimte regeling uit het vigerend bestemmingsplan glastuinbouw.

Voor aanspraak op een 'ruimte voor ruimte woning' of beter gezegd, om in aanmerking te komen voor een bouwrecht, dient sprake te zijn van;

- sloop van 1.000 m^2 bedrijfsopstallen;
- en/of 5.000 m^2 glasopstand;
- en/of het opheffen van 22.500 m^2 open grondtuinbouw/meerjarige teelt;
- en/of omzetting van 5.000 m^2 naar natuur.



Figuur 27 - Kader voor bouwrecht, Ruimte voor Ruimte Plus

Combinaties in deze voorwaarden zijn mogelijk. Bijvoorbeeld de sloop van 2.500 m^2 glasopstand en 500 m^2 bedrijfsopstallen (steen) is een bouwrecht voor één woning. Ander voorbeeld is het omzetten van 1 ha meerjarige teelt en de sloop van ca. 3.000 m^2 glasopstand.
Tevens is het mogelijk om binnen het plangebied als het ware te schuiven in deze (bouw)rechten. De bouw van een nieuwe ruimte voor ruimte woning hoeft niet op de kavel plaats te vinden waar sloop of sanering plaatsvindt. Dit betekent dat eigenaren onderling (bouw)rechten kunnen uitwisselen.

Deze combinatiemogelijkheden en het schuiven van bouwrechten binnen het plangebied, vormen dan ook de 'plus' in de "Ruimte voor Ruimte Plus" regeling. Nadrukkelijk wordt hierbij vermeld dat deze "Ruimte voor Ruimte Plus" regeling uitsluitend toepassing kan vinden in het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit betekent bijvoorbeeld dat de realisering van een compensatiewoning uitsluitend in het plangebied kan plaatsvinden, wanneer tevens sprake is van de sloop van glas c.a. in ditzelfde plangebied.

Alle ontwikkelingen worden in ontwikkelovereenkomsten vastgelegd en niet in de laatste plaats, in een anterieure overeenkomst met de gemeente en in onderhavig bestemmingsplan.
Daarnaast wordt een mogelijkheid voor enig maatwerk geboden. Daar waar sprake is van een sterke kwaliteitsverbetering, of bijvoorbeeld een voorziening voor algemeen nut kan met maatwerk en bij uitzondering wel sprake zijn van het toekennen van een (deel van) bouwrecht, zonder dat volledig aan voorstaande uitgangspunten wordt voldaan.

Voor bedrijfsverplaatsing gelden andere regels. Voor bedrijven in het plangebied die hebben aangegeven, omwille van de continuïteit en de verbetering van de bedrijfsvoering, te willen verplaatsen is maatwerk toegepast. Op basis van een met de Provincie afgestemde rekenmethode (onteigeningsmethode) is het aantal bouwkavels bepaald dat nodig is voor de bekostiging van de bedrijfsverplaatsing. In deze bepaling is het aantal bouwkavels dat ontstaat door sloop van de glasopstallen betrokken.

Kwaliteitsverbetering en borging
Voorgaande basisregels zijn alleen van toepassing op het plangebied, dat als pilot derhalve een ruimere regeling kent dan het 'oude' Ruimte voor Ruimte principe, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Deze oude regeling ging voor één bouwrecht uit van:

- sloop van ten minste 5.000 m^2 of;
- sloop van 1.000 m^2 andere bedrijfsgebouwen of;
- sanering van 2,25 hectare boom- en sierteelt.

Combinatie van deze mogelijkheden was daarin niet mogelijk. Evenmin was er de mogelijkheid om nieuwe bouwrechten te verplaatsen; de bouwrechten moesten ter plaatse van de gesloopte opstallen benut worden.
In de nieuwe regeling 'Ruimte voor Ruimte Plus' worden combineren en verplaatsen wel mogelijk gemaakt.

Echter, de ruimere uitleg gaat gepaard met een duidelijke kwaliteitsimpuls voor het gebied. Beoogd wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren en ook vast te leggen.

Individuele belangen worden derhalve toegekend en vastgelegd, maar tegelijkertijd worden ook de te



Figuur 28 - Uitgangspunten en visie Paradijsweg westzijde. (Bron: Visie Bosch en Slabbers)

realiseren maatregelen en inrichting ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het gebied vastgelegd.

Beoogd wordt een duidelijk evenwicht tussen individuele belangen (in de vorm van bouwrechten) ten opzichte van het realiseren van (inrichtings)maatregelen ten behoeve van het openbaar belang.

Belangrijke mogelijkheden voor kwaliteitsimpulsen voor het gebied kunnen kort als volgt worden samengevat.

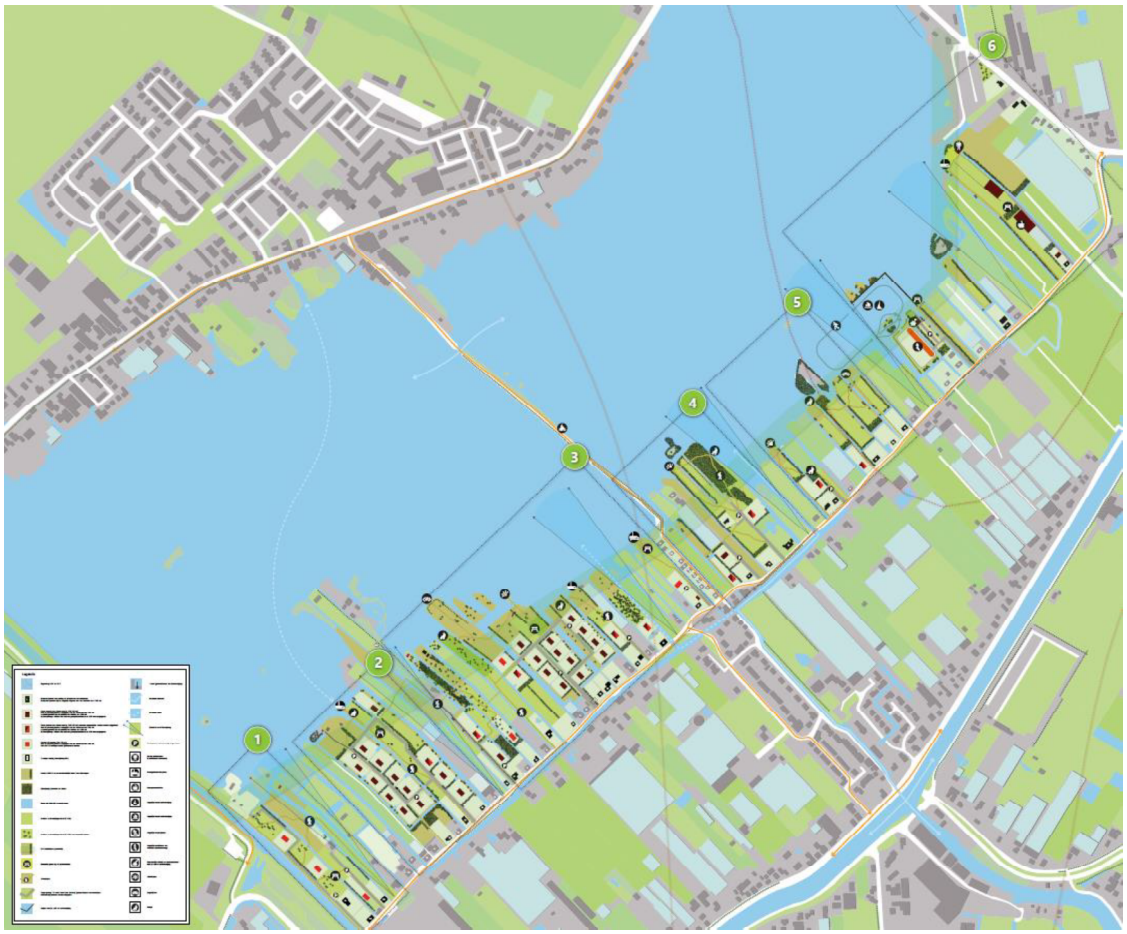
- Aanleggen van natuurpercelen, met herstel van openheid in het gebied en in het bijzonder zichtrelaties met de Langeraarse plas.
- Realiseren van brede(re) watergangen richting Langeraarse plas, met zoveel mogelijk natuurlijke oevers. (dit laatste aspect is van belang in verband met het afkalven van oevers)
- Streven naar de ontwikkeling van een waterrijk landschap, waarin de cultuurhistorische onderlegger van de karakteristieke bovenlandverkaveling (lange sloten, smalle opstrekkende kavels, veel opgaande beplanting) herkenbaar aanwezig is, met lange doorzichten vanaf de Paradijsweg op de Langeraarse plassen en het dorp Langeraar.
- Behoud en/of versterking van de natuurlijke wateroevers.
- Versterken van de cultuurhistorische lijn van het Kerkpad.
- Versterken van de natuurpotenties van het veengebied en de overgangen van land naar water worden versterkt. Concreet wordt gestreefd naar:
  - de aanleg van natuurvriendelijke oevers en rietkragen;
  - de ontwikkeling van moerasgebieden;
  - de ontwikkeling van kruidenrijke graslanden;
  - de ontwikkeling van bosschages / struweel.
- Bij toevoeging van bebouwing de samenhang en identiteit van het gebied versterken, waarin woningtypologie, architectuur en materiaaltoepassing een rol spelen, alsmede de situering in een natuurrijk veenlandschap.
- Bevaarbaar maken van de Langeraarse plassen, door aanleg / herstel sluis, verhogen van de bruggen, extra aanlegsteigers.
- Versterken van de publieke toegankelijkheid van de oevers, de aanleg van een doorgaand pad langs de oever en het toevoegen van extra mogelijkheden om vanaf de Paradijsweg een 'ommetje' te maken.
- Het opwaarderen van de bestaande en nieuwe routes met bankjes, picknickplaatsen en vis- en aanlegsteigers.
- De ontwikkeling van extra recreatieve mogelijkheden als de verhuur van sloepen, zeil- en roeiboten, sup- en surfplanken.

<u>Borging</u>
Voor de verschillende ontwikkelkavels, met ruimte voor ruimte woningen, zijn inrichtingsplannen opgesteld. In het voorontwerp nog op het niveau van vlekkenplannen, in het ontwerp uitgewerkt tot inrichtingsplannen, waarin ook de materialisering, beplanting, natuurdoelsoort etc. is opgenomen.

Deze inrichtingsplannen vormen onderdeel van de anterieure overeenkomsten en worden ook als voorwaardelijke bepaling gekoppeld aan de planregels (zie ook paragraaf 6.3). Het gebruik van de specifieke gronden c.q. kavels is toegestaan, mits dit ook in overeenstemming is met de betreffende inrichtingstekening van de kavel.

In het vervolgproces zal bij het ontwerp bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan alleen de ontwikkellocaties worden opgenomen waar sprake is van (ondertekende) anterieure overeenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemers.

4.2.2 Totaalvisie Paradijsweg westzijde



Figuur 29 - Visiekaart Paradijsweg (bijlage 6 Verbeterde visie herontwikkeling Paradijsweg)

Bijgaande visie geeft op hoofdlijnen het eerste beeld van de transformatie van het gehele gebied en de verschillende deelgebieden 1 t/m 6 van zuid naar noord.
De inrichting is gebaseerd op de in voorgaande paragraaf vernoemde uitgangspunten. Een betere zichtbaarheid van de Langeraarse plas, een groene dooradering van het gebied, de mogelijkheid voor recreatie in de vorm van wandelpaden langs de plas, verbreden van de watergangen, aansluiting van de recreatieve vaart op het Aarkanaal etc.

De visie is door de gemeenteraad in juli 2018 aangenomen en vormt de basis voor een verder uitwerking en detaillering van de verschillende deelgebieden in het gebied.
In de totaalvisie zijn nog diverse kavels ingetekend waar een woonontwikkeling nog niet zeker is gesteld met voldoende compensatie (sloop, sanering, natuurontwikkeling etc.).

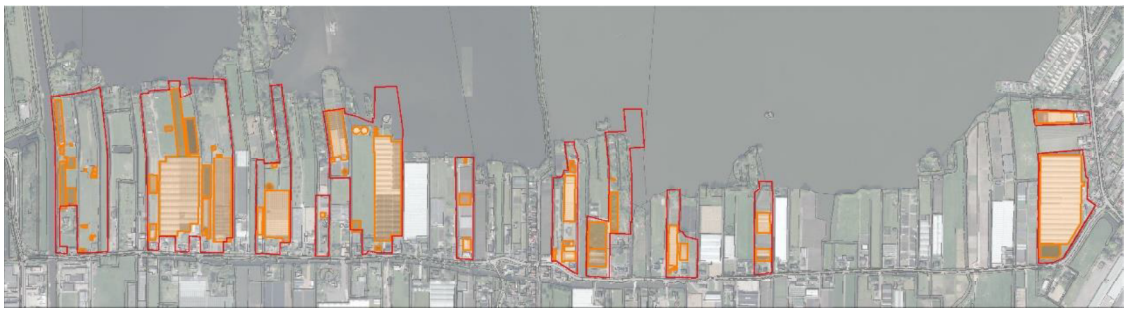
Tevens hebben zich na de presentatie van de verbeterde visie en de visiekaart (nieuwe) deelnemers gemeld die eveneens willen deelnemen aan het gebiedsproces en een bijdrage willen leveren aan de kwaliteitsimpuls in ruil voor een individueel belang in de vorm van woningbouw, recreatieve ontwikkeling etc.

De kaart geeft evenwel een goed beeld van de na te streven inrichting en mogelijkheden in het gebied. De kaart vormt de basis voor het voeren van verschillende één op één gesprekken met deelnemers en het maken van de verdere detaillering.
De gemeente heeft in november-december 2018 per deelgebied met een groot aantal eigenaren vervolggesprekken gevoerd. In die gesprekken is getracht duidelijkheid te krijgen over de inrichting van de verschillende kavels, de compensatie in de vorm van sloop, sanering, natuurontwikkeling etc. en niet in de laatste plaats voorsorteren op de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer(s).

In de periode van voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan is meer duidelijkheid ontstaan over de inrichting van de percelen.

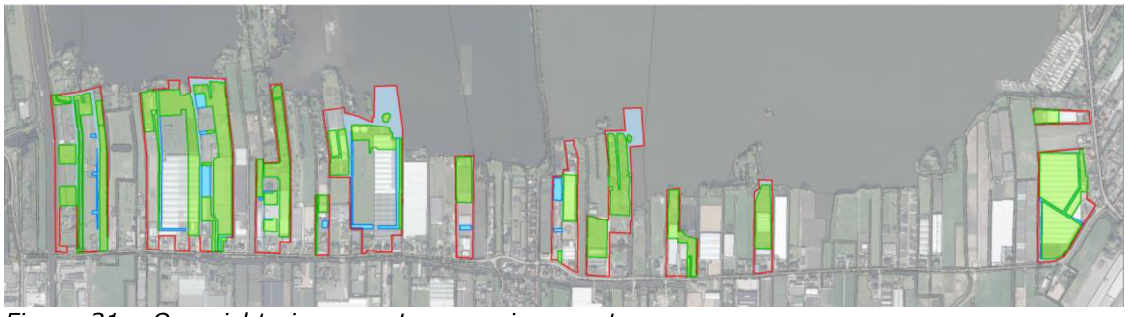
4.3 DE TRANSITIE IN CIJFERS

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 22,3 ha. In het gebied wordt **82.757 m²** glas gesaneerd. Er worden drie glastuinbouwbedrijven verplaatst uit het gebied.



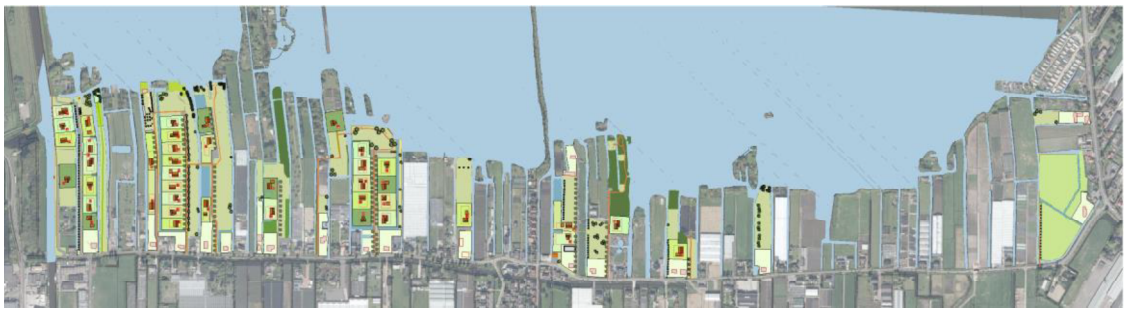
Figuur 30 Oppervlak te saneren bedrijfsbebouwing (glas)

De nieuwe inrichting voorziet in de realisatie van **92.533 m² nieuwe natuur** en **9.208 m² nieuwe watergangen.**



Figuur 31 – Overzicht nieuwe natuur en nieuw water

Tegenover deze ruim 10 ha natuurontwikkeling staan in totaal 41 nieuwe 'ruimte voor ruimte' woningen.
Tevens is er één nieuwe 'ruimte voor ruimte' woning voorzien als vervanging van een bestaande woning. Er zijn derhalve 42 'ruimte voor ruimte' woningen bestemd in onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 32 - Overzicht van de inrichtingsplannen

Bovenstaande figuren zijn in de bijlagen op groot formaat opgenomen.

4.4 DE VISIE PER DEELGEBIED EN PERCEEL

Door Peter Verkade Landschapsarchitect is in opdracht van de vereniging paradijsweg west inrichtingsplanen opgesteld voor de deelnemende kavels in het gebied. Enkele deelnemers hebben in eigen beheer inrichtingsplannen opgesteld voor hun kavel.

De inrichtingsplannen zijn nog verder uitgewerkt en op onderdelen aangepast. De resultante daarvan is verwerkt en vormt de basis in dit bestemmingsplan.
In navolgende worden de inrichtingsplanen, die als basis zijn gebruikt voor de uiteindelijke bestemming nader toegelicht.
Zoals hiervoor al benoemd maken deze inrichtingsplannen onderdeel uit van de anterieure overeenkomst(en) tussen gemeente en initiatiefnemer en worden deze in de bijlage bij planregels opgenomen (zie ook paragraaf 6.3).

4.4.1 Deelgebied 1

Het meest zuidelijke deelgebied 1 vormt een relatief klein gebied, waar sprake is van enige concentratie van ruimte voor ruimte woningen. In dit gebied wordt voorzien in de ruimte voor ruimte woningen als gevolg van de stopzetting en verplaatsing van het tuinbouwbedrijf Paradijsweg 2 in de noordpunt van het plangebied. In het noordelijke deel kan in verband met de ligging in de LIB-zone geen ruimte voor ruimte woningen worden gerealiseerd.



Figuur 33 – Inrichtingsplan Paradijsweg 106-108 (Bron: mRO / Peter Verkade Landschapsarchitect)

Paradijsweg 106-108

Op het perceel Paradijsweg 108 is de bestaande bedrijfswoning bestemd en de overige percelen in een natuurbestemming.
De Smidskade blijft een openbare weg en is ook als zodanig bestemd.

Paradijsweg 104 en 106

Op deze kavels worden de ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd die niet in het noordelijke deel van het plangebied gerealiseerd kunnen worden als gevolg van de ligging in de LIB-zone.
Specifiek gaat het om de ruimte voor ruimte woningen als gevolg van de verplaatsing van het bedrijf Paradijsweg 2.

Met het inrichtingsplan wordt voorzien in een goede toegankelijkheid van de molen, die nu via een rechtstreeks ontsluitingsweg, vanaf de Paradijsweg, bereikbaar is.



Figuur 34 – Inrichtingsplan Paradijsweg 104-106 (Bron: mRO / Peter Verkade Landschapsarchitect)

Paradijsweg 102a

Achter nr. 102 is sprake van een stacaravan aan de plas. De eigenaar heeft aangetoond dat deze reeds jaren aanwezig is en een schriftelijke toezegging van de voormalige gemeente Ter Aar de caravan mee te nemen in het eerst volgende bestemmingsplan. Ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan Glastuinbouw in 2013 is dit abusievelijk niet gebeurd.

In voorliggend ontwerp is dit meegenomen en wordt voorzien in een recreatiebestemming- stacaravan met een kaveloppervlakte van 350 m2. De rest van de kavel krijgt de bestemming 'natuur'. Tevens wordt hier een openbaar toegankelijke wandelroute gerealiseerd vanaf de Paradijsweg, die noordelijk wordt aangesloten op de reeds bestaande wandelroute over de kade.



Figuur 35 – Inrichting Paradijsweg 102a (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)

4.4.2 Deelgebied 2

Paradijsweg 96

Op het kavel Paradijsweg 96 worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op deze smalle legakker voorziet een Op deze smalle legakker voorziet een ontsluitingsweg langs de legakker in een rondgaande tezamen met de naastgelegen legakkers, in een doorgaande route.



Figuur 36 – Inrichtingsplan Paradijsweg 96) (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)

Paradijsweg 92
Op deze kavels worden ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd als gevolg van de verplaatsing van het aanwezige tuinbouwbedrijf. In totaal gaat het om 9 kavels, voor de verplaatsing.

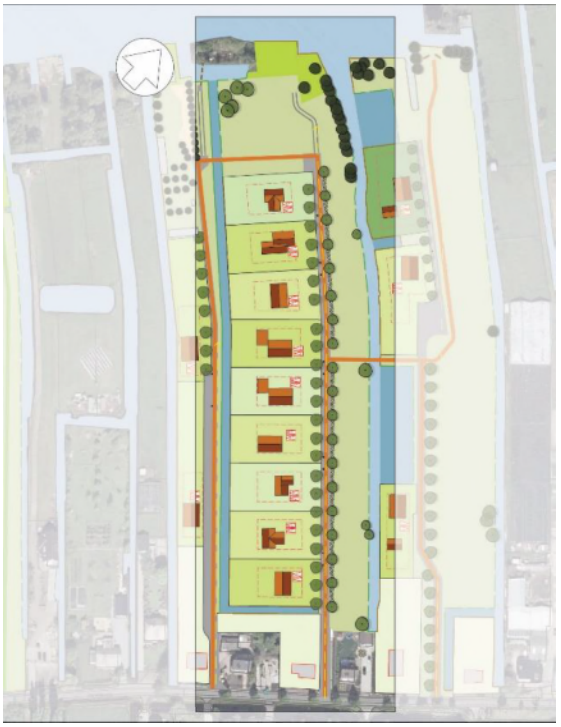
De woonkavels zijn gelegen aan de zuidkant van de kavel en worden ontsloten via een vriendelijk polderlaantje. Aan de noordzijde van de kavel ontstaat zo over de gehele lengte van de kavel (tussen de Paradijsweg en de plas) een brede natuurstrook met natuurvriendelijke oevers. Tezamen met het noordelijke perceel nr. 96 en nr. 88 wordt een recreatieve lus gemaakt waardoor de plas beleefbaar wordt.

De bestaande watergang wordt tot 6 à 8 meter verbreed en draagt zorg voor een goede zichtlijn richting de plas. Het recreatieve pad naar de plas loopt via het perceel achter Paradijsweg 88. Op het achterterrein aan de plas (nr. 94a) is een bestaande recreatiewoning Conform het vigerend bestemmingsplan opgenomen.

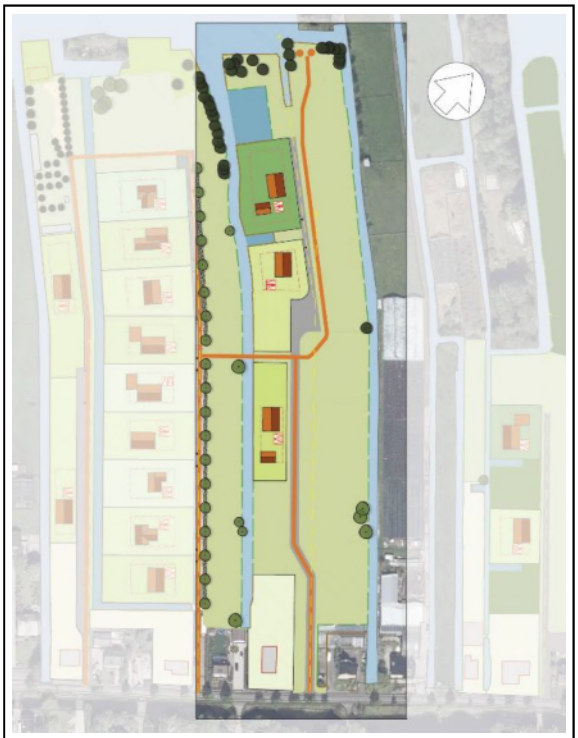
Paradijsweg 88
Voor deze percelen wordt uitgegaan van bedrijfsbeëindiging en de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen. Waaronder woningen vanuit de LIB-zone.

Met het inrichtingsplan wordt een flinke kwaliteitsimpuls gegeven aan de natuurontwikkeling en de recreatieve beleving. Door de huidige opzet ontstaat een grote aaneengesloten natuurkavel met kruiden- en faunarijk grasland, nieuwe waterpartijen en natuurvriendelijke oevers.

Een recreatiepad maakt de verbinding met de naastgelegen zuidelijke kavel Paradijsweg 92-96 de plas goed bereikbaar voor het recreatieve



Figuur 37 – Inrichtingsplan Paradijsweg 92) (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)



Figuur 38 - Inrichtingsplan Paradijsweg -88 (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)

verkeer, en mede ook door de realisatie van recreatieve voorzieningen aan de plas. Vanaf de Paradijsweg ontstaat mooi zicht op de plas door het schonen van het glas en de open natuurlijke inrichting.

4.4.3 Deelgebied 3

Het grootste deelgebied in de gehele transformatiezone, waar ook het grootste areaal glas wordt gesaneerd.

Paradijsweg 78

Voor nr. 78 is sprake van en bedrijfsbeëindiging. Het perceel is in de woonbestemming (1.500 m^2) opgenomen, De bestaande schuur kan blijven behouden. Het overige deel van de in eigendom zijnde gronden krijgt de natuurbestemming en water voor de delen waar sprake is van nieuw water.

Paradijsweg 76

Het bedrijf op nr. 76 wordt beëindigd en de opstallen gesaneerd. Twee nieuwe ruimte voor ruimte woningen komen op de kavel. De maatvoering van de woonkavels kan wijzigen in de definitieve uitwerking. De watergang wordt verbreed en de nieuwe woningen liggen aan een insteekhaven vanuit de watergang. De toekomstige inrichting gaat tevens uit van een recreatief pad richting de plas en kan een oplossing bieden voor de toegang van de zuidelijk gelegen kavel van de buren. Het achter gelegen natuurbos krijgt de bestemming natuur.



Figuur 39 – Inrichtingsplan Paradijsweg 76-78
(Bron: mRO / Peter Verkade Landschapsarchitect)

Paradijsweg 68
Ook het bedrijf op nr. 68 wordt beëindigd en de opstallen gesaneerd. De bedrijfswoning krijgt een woonbestemming, inclusief de achterliggende schuur. Op het middendeel wordt een nieuwe ruimte voor ruimte woning gerealiseerd als gevolg van de sanering van de opstallen.



Figuur 40 – Inrichtingsplan Paradijsweg 68 (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)

Paradijsweg 60 en 60a.
Op nr. 60 en 60a een groot glastuinbouw gesitueerd, dat verplaatst wordt naar een nieuwe locatie buiten het plangebied. Voor de verplaatsing worden 8 woonkavels gerealiseerd. De bestaande woning nr. 60 krijgt een woonbestemming en nr. 62a wordt gesloopt ten behoeve van de ontsluiting van de percelen. Voor de sloop van nr. 62a komt een vervangende woning in het gebied.
In totaal is voor deze kavels sprake van 8 ruimte voor ruimte woningen plus een vervangende woning voor nr. 68a, plus de bestaande woning nr. 60.
Het noordelijke glastuinbouwbedrijf blijft functioneren en er is enige afstand genomen van de nieuwe woningen ten opzichte van dit bedrijf. Tussen dit glastuinbouwbedrijf en de geplande nieuwe woningen komt een wandelpad over een smalle legakker.

Langs de ontsluitingsweg komen negen nieuwe kavels, in omvang ca. 1.200 tot 1.400 m^2. Aan de plaszijde is een openbare parkeerplaats gedacht, een picknick plek met voorziening en een botenhelling.
De woonkavels krijgen een waterontsluiting door middel van een brede watergang richting de plas. Bij de nadere uitwerking is het denkbaar dat de ontwikkeling nader wordt afgestemd.



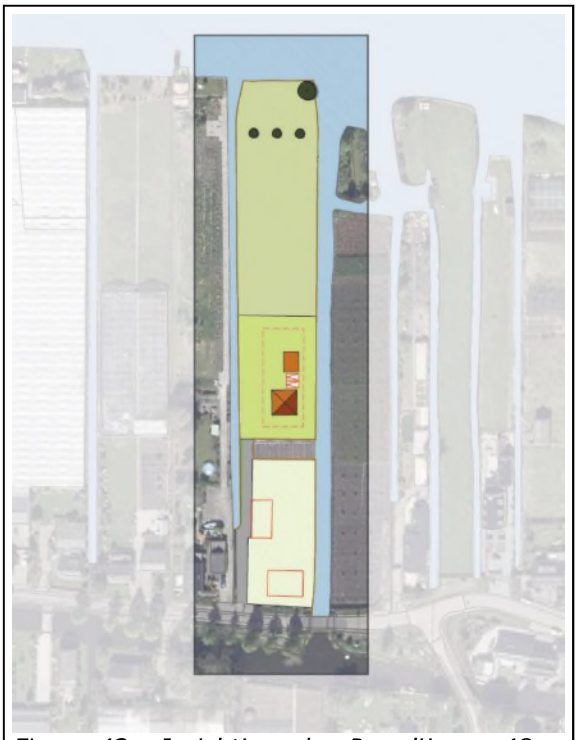
Figuur 41 – Inrichtingsplan Paradijsweg 60-60a (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)

Paradijsweg 48
Verder noordelijk is ter plaatse van nr. 48 wederom sprake van een bedrijfsbeëindiging.
Ter plaatse wordt één nieuwe ruimte voor ruimte woning gerealiseerd; de bestaande woning krijgt een woonkavel van ca 1500 m^2. Het achterperceel krijgt een natuurbestemming. In het plan is voorzien in een recreatieve verbinding in zuid-noord richting, parallel aan de plas.

4.4.4 Deelgebied 4

Deelgebied 4 ligt noordelijk van het Kerkpad. Een deel van deelgebied 4 ligt in de LIB-zone Schiphol, waar slechts in beperkte mate woningbouw mogelijk is Los van dat gegeven is in dit noordelijke gebied ook sprake van minder glasopstand, meer opengrondstuinbouw en meer zichtrelatie met de Langeraarse plas.

De intensiteit van de transformatie is hier dan ook geringer ten opzichte van de zuidelijke deelgebieden 1, 2 en 3.



Figuur 42 – Inrichtingsplan Paradijsweg 48 (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)

Paradijsweg 40
De bedrijfsvoering op het tuinbouwbedrijf Paradijsweg 40 wordt beëindigd.
De woonkavel van de voormalige bedrijfswoning wordt ca. 1.500 m^2. De schuur zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' dat is toegekend aan het voorste deel van het perceel Paradijsweg 40. De maximale oppervlakte van een dergelijk bijbehorende bouwwerk bedraagt 80 m^2. Incidenteel gebruik ten behoeve van de buurt kan op kleine schaal worden voortgezet. De bestaande schuur van 150 m^2 wordt behouden en wordt voor ca. de helft van het oppervlak gebruikt voor een openbare voorziening. Ook in de huidige situatie is sprake van een ruilbibliotheek, ontmoetingsruimte,



Figuur 43 – Inrichtingsplan Paradijsweg 40 (Bron: mRO - Peter Verkade Landschaps-architect)

ruimte voor de dorpsraad 'Rondom de plassen'. In het bestemmingsplan is dit met een specifieke aanduiding aangegeven.

In de huidige situatie wordt een deel van de kavel al gebruikt als openbare parkeerplaats voor de maatschappelijke functie die de kavel heeft en door bewoners in het gebied (Kerkpad e.o.), waar sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen. De huidige eigenaar staat deze functie toe, maar in de toekomst is een bestendige en duurzame oplossing nodig. Een deel van deze kavel wordt derhalve voorzien van een verkeersbestemming en de parkeergelegenheid wordt overgedragen aan gemeente.

De bedrijfsbeëindiging gaat verder gepaard met twee nieuwe ruimte voor ruimte woningen, die via de oostzijde van het perceel worden ontsloten. Deze ontsluiting wordt tevens gebruikt als recreatief wandelpad vanaf de Paradijsweg, en is ook verbonden met het openbare parkeerterrein. In het plangebied wordt ook nieuw open water gerealiseerd.

<u>Paradijsweg 38</u>
Op het achterliggende perceel nr. 38 is al sinds enkele jaren sprake van een caravanstalling. Op termijn en binnen de planperiode zal deze opslag verdwijnen en worden de glasopstanden gesaneerd. In het bestemmingsplan is die situatie als zodanig bestemd, waarin de (voormalige) bedrijfswoning een burgerwoning bestemming krijgen.
Een klein deel van de kas zal nog worden gebruikt voor hobbymatig gebruik. Dit is als zodanig in het vlekkenplan opgenomen.
Een groot deel van het huidige perceel is opgenomen in de natuurbestemming.



Figuur 44 -inrichtingsplan Paradijsweg 38 (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)

Paradijsweg 36
Het bedrijf op nr. 36 wordt beëindigd. De bedrijfswoning krijgt een 1.500 m^2 woonbestemming en het land achter het perceel komt in de natuurbestemming.

Op het achterperceel komt voor de sanering en ruimte voor ruimte woning eveneens een woonbestemming en de rest van het perceel een natuurbestemming. Eigenaar heeft ter plaatse al een natuurbos gerealiseerd.

Er komt een recreatief pad over de kavels (nr 36 en noordelijk van nr 34), met een verbinding naar de plas.



Figuur 45 – Inrichtingsplan Paradijsweg 36 (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)

4.4.5 Deelgebied 5

Deelgebied ligt in het LIB gebied 5 waar in beperkte mate woningbouw mogelijk is en in het LIB-gebied 4, waar geen woningbouw mogelijk is.

Paradijsweg 30
Het bedrijf op Paradijsweg 30 is reeds gestopt en op het perceel wordt voorzien in één ruimte voor ruimte woning. Op het perceel is voorzien in een recreatief pad.



Figuur 46 – Inrichtingsplan Paradijsweg 30 (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)

Paradijsweg 20a
De bedrijfsvoering op het perceel aan de Paradijswg 201a wordt beeindigd Het perceel wordt heringericht met een natuurbestemming.

Er wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt, in verband met de ligging binnen het LIB gebeid. De verkregen bouwrechten worden elders in het plangebied gerealiseerd.

Deelgebied 6
In dit deelgebied is in mindere mate sprake van nieuwe ontwikkelingen. In de LIB-zone zijn slechts 5 LIB woningen toegestaan. Overige (glas)rechten moeten worden verplaats naar één van de overige deelgebieden. Zoals voornoemd is met name in deelgebied 1 t/m 3 diverse kavels waar eigenaren LIB woningen willen toestaan.



Figuur 47 – Inrichtingsplan Paradijsweg 20a (bron: mRO / Peter Verkade landschaps-architect)

Paradijsweg 2
Het tuinbouwbedrijf wordt beëindigd, binnen de planperiode en verplaats naar elders. De ruimte voor ruimte woningen worden in deelgebied 1 gerealiseerd.

Ter plaatse van het huidige bedrijf wordt natuur ontwikkeld waarin tevens nieuwe watergangen zijn voorzien. Langs de zuid-west rand van het perceel wordt een wandelpad over een smalle legakker aangelegd met een wilgenrij/



Figuur 48 – Inrichtingsplan Paradijsweg 2 (Bron: mRO / Peter Verkade Landschaps-architect)

Geerweg 24
Het bedrijf Geerweg 24 zal eveneens stoppen en de voormalige bedrijfswoning krijgt de woonbestemming, waarbij de rest van het perceel in de natuurbestemming komt.

Een klein deel van de kas zal nog worden gebruikt voor hobbymatig gebruik.



Figuur 49 - Vlekkenplan Geerweg 24
(Bron: mRO / Peter Verkade Landschapsarchitect)

4.5 DE KWALITEITSVERBETERING VAN DE TRANSFORMATIE

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering van 41 ruimte voor ruimte kavels mogelijk in het gebied.
Binnen een periode van 10 jaar na inwerkingtreding van het plan, zal sprake zijn van sanering van ruim 1 ha glasopstanden.

Waterhuishouding
Met name de waterhuishouding kan aanzienlijk worden verbeterd door deze sanering, waarmee in veel situaties de omzetting gepaard kan gaan met het stopzetten van de onderbemaling in het gebied.
Tevens zal de ontwikkeling gepaard gaan met een substantiële toename van wateroppervlak, door het verbreden van de watergangen loodrecht op de Paradijsweg en de Langeraarse plas en de realisering van verschillende insteekhavens in het gebied. Ca. 1 ha nieuw water is als zodanig ook bestemd.
Het spreekt voor zich dat in verlengde van deze verbeterpunten, als gevolg van deze sanering de ruimtelijke beeldkwaliteit wordt verbeterd in het gebied, mede ook door het realiseren van meer doorzichten.

Energie
Sanering van ca. 10 ha glasopstand zal ook een weerslag hebben op het energieverbruik en CO2 uitsloot. Laatste zullen sterk verminderen.
In de huidige situatie oefenen de aanwezigheid van kassen een negatieve invloed uit door uitstoot van CO2 en stikstof en door licht- en geluidsverstoring. In de toekomstige situatie wordt op een enkel bedrijf na, de bedrijvigheid uit het plangebied verplaatst. Daarbij worden de bedrijfspanden vervangen door ruimte voor ruimte woningen, wat een verbetering zal opleveren voor de woon- en leefomgeving.
Hierdoor nemen de verkeersintensiteit en de economische druk op het gebied af ten opzichte van de huidige situatie. Met name de vermindering van het aantal verwarmde kassen zal de uitstoot van CO2 en de stikstofbelasting in het plangebied sterk laten dalen.
De totale besparing op gas met de nu bekende deelnemers c.q. initiatiefnemers wordt geschat op ca. 1.00.000 m3 gas per jaar.
Het wegbestemmen van ruim 10 ha glasopstand uit het gebied levert een reductie van ruim 10.000 NOx per jaar.

Natuur
Een groot deel van de bestemming Agrarisch glastuinbouw in het vigerende bestemmingsplan zal worden omgezet in een natuurbestemming. Het gaat om ruim 10 ha nieuwe natuurbestemming in het plangebied.
De op te stellen inrichtingsplannen zullen gepaard gaan met de inrichting van natuurpercelen en natuurvriendelijke wateroevers. In het algemene kan worden geconcludeerd dat hiermee de biodiversiteit sterk zal toenemen.
In totaal wordt ruim 11 ha nieuwe natuur en nieuw water bestemd.

Recreatie
De recreatieve mogelijkheden in het gebied worden vergroot. Op de (individuele) ontwikkelpercelen is uitgegaan van de realisering van een recreatief pad. Doel is om op termijn, wanneer ook nu nog bestaande en blijvende tuinbouwbedrijven mogelijk zullen stoppen in het gebied, er een doorgaande wandelmogelijkheid evenwijdig aan de Langeraarse plassen zal ontstaan.
Om dit planologisch mogelijk te maken is dit in het bestemmingsplan op twee onderdelen geborgd.

Voor de individuele kavels zijn de inrichtingsplannen in de bijlage van de planregels opgenomen. Het gebruik van de nieuwe woonpercelen, inclusief nieuw water, natuurpercelen en recreatieve onderdelen, kan alleen conform het bijgevoegde inrichtingsplannen voor het perceel.
Hiermee wordt de toekomstige inrichting van het perceel ook planologisch geborgd.
Voor de gehele zone langs de Langeraarse plassen is een gebiedsaanduiding opgenomen, waarin de realisatie van de recreatieve paden is aangegeven (artikel 21.1). Tevens kan langs deze doorgaande verbinding op termijn een versterking van de ecologische waarden vorm krijgen.

Recreatie eiland
In de zuidelijke Langeraarse plas zal langs het Kerkpad een nieuw recreatie eiland worden gerealiseerd. Dit valt echter buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan en wordt in een apart bestemmingsplan geregeld.
Initiatiefnemers willen in 2019 starten met de aanleg van dit eiland, dat ook in samenwerking en overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland tot stand komt.

Het spreekt voor zich dat samen met de recreatieve kwaliteitsimpuls van onderhavig bestemmingsplan en dit recreatie eiland de totale recreatieve waarde in het gehele gebied sterk wordt verbeterd.

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk komt een aantal milieu- en omgevingsaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor het bestemmingsplan. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

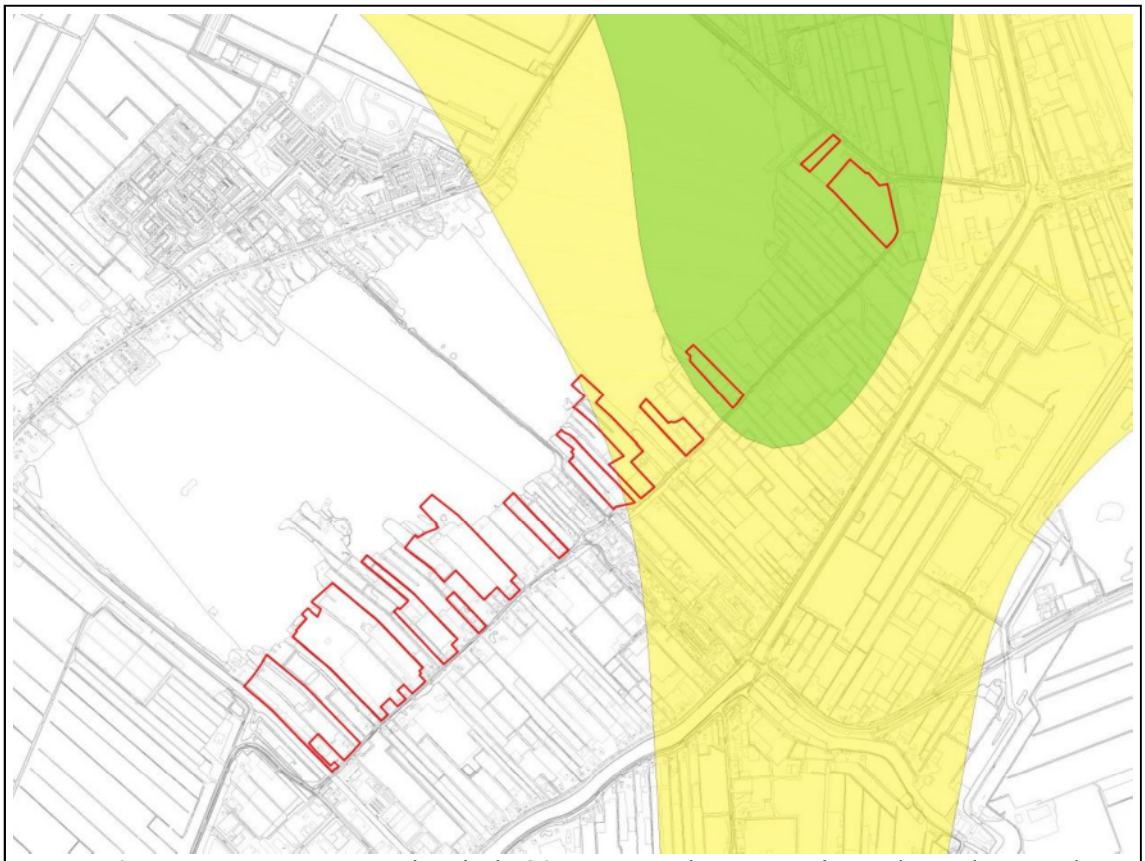
5.2 LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT (LIB)

5.2.1 Normstelling en beleid

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB, gewijzigd op 1 januari 2018), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en het luchthavenverkeerbesluit (LVB), dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik had genomen. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen (o.a. de voormalige bouw- of aanlegvergunningen).

In het Luchthavenindelingbesluit zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het plangebied valt deels binnen het beperkingengebied als bedoeld in kaartbijlage 3B van het LIB. Binnen het beperkingengebied worden weer verschillende deelgebieden (zones) onderscheiden met specifieke regels, te weten LIB 1 t/m 4.
Bij de laatste wijziging van het Luchthavenindelingsbesluit is een 5e deelgebied toegevoegd: het afwegingsgebied voor externe veiligheid en geluid (het gebied dat nu bekend staat als '20 Ke-gebied' uit de Verordening Ruimte'). Bedoeling van het afwegingsgebied is om enerzijds op Rijksniveau het rijkskader (geen nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied) in het LIB te verankeren, en anderzijds de provincies de mogelijkheid te geven om daarbinnen (middels de provinciale Verordeningen) verdere regels te stellen om beperkt en onder voorwaarden woningen toe te staan conform de Kamerbrief van 1 april 2016. De provincie Zuid–Holland heeft regelgeving om beperkt en onder voorwaarden woningen toe te staan opgenomen in de nota Ruimte 2018.
In artikel 2.1.11 is opgenomen dat binnen het LIB 5 gebied woningbouw uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebied is toegestaan.
In afwijking daarvan en toegespitst op dit bestemmingsplan, kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het onder meer gaat om:

- de toevoeging van ten hoogste enkele woningen betreft in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
- de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
- het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen, of
- bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.



Figuur 49 – Ligging zones LIB 4 (geel, de 20Ke-contour) en LIB 5 (groen) in relatie tot het plangebied

5.2.2 Relatie met het plangebied

Beperkingsgebied Schiphol
Het plangebied ligt deels (noordelijke deel) in een beperkingengebied, zone 4, het zogenaamde LIB 4 gebied.
In dit gebied/ deze zone gelden strenge beperkingen ten aanzien van nieuwe woningbouw (zowel binnen- en buiten stedelijk gebied) vanwege geluidhinder in verband met de nabije ligging van de start- en landingsbanen van Schiphol.
De regels en beperkingen die in dit gebied worden opgelegd dienen dan ook om ernstige hinder en slaapverstoring door vliegtuiglawaai te voorkomen. Nieuwe woningen zijn in dit gebied in principe niet toegestaan. Dat geldt ook voor nieuwe scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Wel mogen gebouwen met een zogenoemde short-stay en logies-functie gebouwd worden.
Een gemeente kan weliswaar besluiten om wél woningen te bouwen in dit beperkingengebied, om bijvoorbeeld verpaupering tegen te gaan en de leefbaarheid in de gemeente te verhogen. Dat moet dan wel binnen bestaand stedelijk gebied zijn en het mogen niet meer dan 25 woningen zijn.
Het plangebied, gesitueerd in LIB 4, vormt geen stedelijk gebied en daarmee is ook geen nieuwe woningbouw mogelijk.

Binnen gebied LIB5 (20 Ke-zone) is beperkt woningbouw mogelijk.

In onderhavig plangebied is immers sprake van de toevoeging van woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen.
Met provincie Zuid-Holland is overeengekomen dat maximaal 5 ruimte voor ruimte woningen in dit LIB 5 gebied zijn toegestaan.

Risicoprofiel
De Veiligheidsregio Hollands Midden is wettelijk verplicht eenmaal in de vier jaar een risicoprofiel vast te stellen. Een van de risico's waar de veiligheidsregio (en dus ook de gemeente Nieuwkoop) mee geconfronteerd kan worden is een vliegtuigongeval op haar grondgebied.
De veiligheidsregio geeft aan dat er voor vliegtuigongevallen afspraken zijn gemaakt met de veiligheidsregio Kennemerland waar Schiphol onder valt.
De gevolgen van een vliegtuigongeval kunnen binnen het beschikbare potentieel van de Veiligheidsregio Hollands Midden samen met de veiligheidsregio Kennemerland worden opgevangen.
De raad van de gemeente Nieuwkoop heeft in zijn vergadering van 9 juli 2015 besloten het bestuur van de veiligheidsregio te verzoeken zich met name te focussen op het risico van luchtvaartongevallen.

Hoogtebeperkingen
Tot slot gelden er in het gebied ook nog hoogtebeperkingen. Deze houden in dat erbinnen niet hoger mag worden gebouwd dan 150 meter. Het bestemmingsplan maakt dit ook niet mogelijk, zodat er ook op dit vlak geen problemen voordoen.

5.2.3 Conclusie
Het Luchthavenindelingsbesluit staat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan op voorhand niet in de weg.

5.3 GELUID

5.3.1 Beleid en regelgeving
De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn er geen belemmeringen vanuit de Wgh voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (objecten). Onder geluidgevoelige objecten worden in dit kader woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen verstaan.
Daarnaast is er in de Wgh een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd. Er wordt een onderscheid gemaakt in geluidbelasting ten gevolge van (spoor)wegverkeer en ten gevolge van industrie.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaai van toepassing. Er zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen en spoorwegen aanwezig.

Wegverkeer
Op basis van artikel 74 van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur-gebieden. De omvang van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en of de weg binnen- of buitenstedelijk is gelegen.

Voor de bepaling van de maximaal toelaatbare geluidbelasting houdt de Wgh rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied gelden over het algemeen minder strenge normen. In het kort komt het erop neer dat het gebied binnen de bebouwde kom behoort tot het stedelijke gebied, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, dat gelegen is binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. In het laatste geval en voor de situatie buiten de bebouwde kom gelden de normen die van toepassing zijn op het buitenstedelijke gebied. Een hoofdweg is, conform deze definitiebepaling van de Wgh, altijd gelegen in buitenstedelijk gebied.

Toetsing van de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde vindt plaats in geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemming in een zone van een weg of de aanleg of reconstructie van een weg. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

5.3.2 Relatie met het plangebied
In het plangebied is sprake van 42 te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen, die in enkele gevallen langs de Paradijsweg zijn gesitueerd en in de meeste gevallen op grotere afstand. Dit betreffen nieuwe, geluidgevoelige objecten. Toetsing aan de kaders uit de Wgh is in deze situatie van toepassing.

Onderzoek wegverkeerslawaai
Door bureau Alcedo is een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierin zijn zowel in de bestaande als de nieuwe situatie de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai in kaart gebracht. Het onderzoeksrapport is in Bijlage 1 toegevoegd.

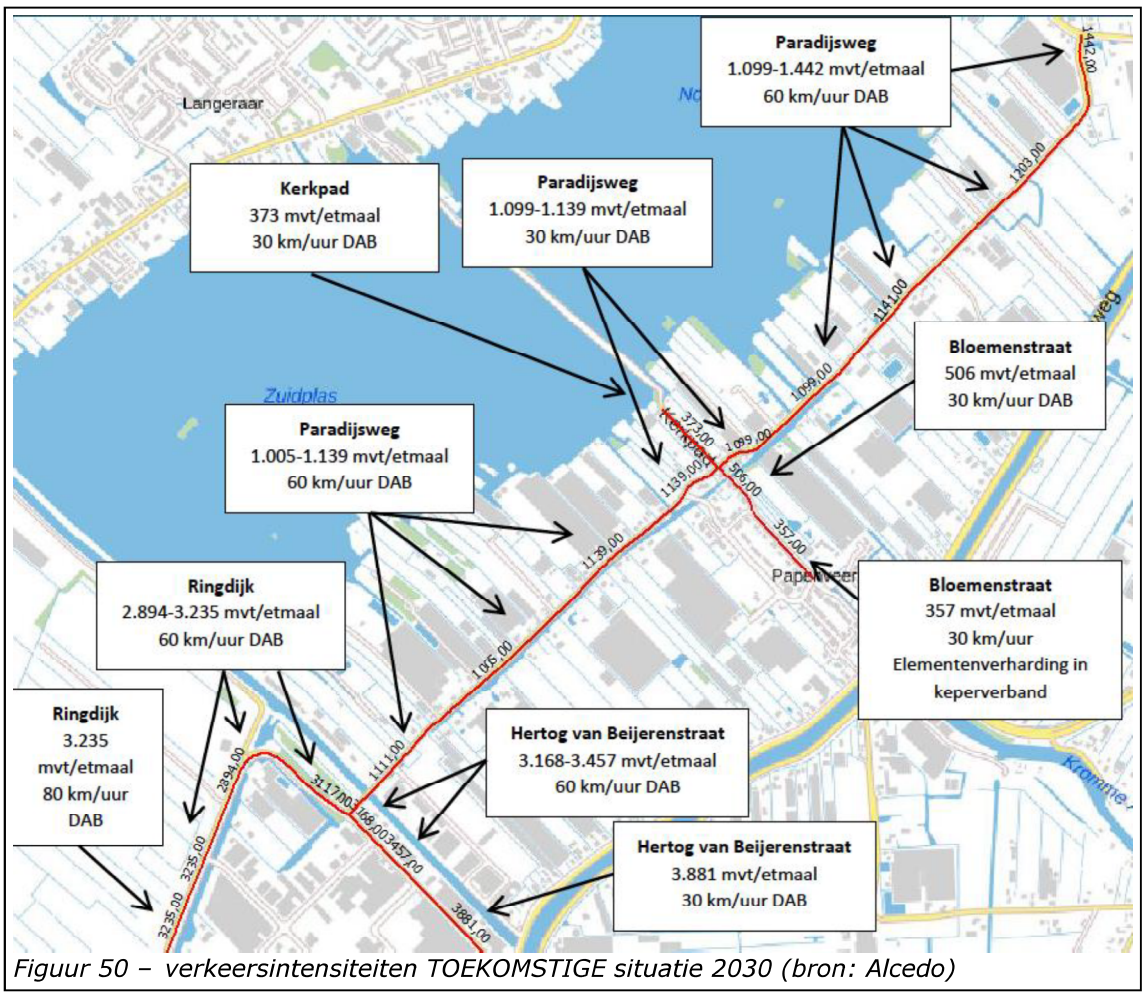
Er zijn twee situaties doorgerekend:
1. de autonome situatie 2030 *zonder* de 41 nieuwe woningen
2. de toekomstige situatie 2030 inclusief de 41 nieuwe woningen

Bij de berekeningen van de nieuwe situatie is uitgegaan van een worst-case scenario waarin er *geen afname* van het vrachtverkeer, als gevolg van de te verdwijnen glastuinbouw-bedrijven, is meegewogen. Enkel de *toename* van het persoons-verkeer als gevolg van de nieuwe woningen is meegenomen. In de praktijk zal de intensiteit van het verkeer dus lager zijn.

Rekenmodel
Voor de bepaling van de geluidsbelastingen is een rekenmodel opgesteld volgens standaard rekenmethode van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In dit driedimensionale model zijn onder andere wegen, verharde vlakken, gebouwen, geluidsschermen en kruispunten opgenomen.

De gebruikte verkeersintensiteiten voor het prognosejaar 2030 en zijn aangeleverd door de gemeente Nieuwkoop. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de ontwikkeling van 41 nieuwe woningen in het plangebied. Deze ontwikkeling zal op de omliggende wegen voor een verkeerstoename zorgen. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de etmaalintensiteiten zullen toenemen met gemiddeld 7 voertuig bewegingen per woning per etmaal, in totaal 287 lichte motorvoertuigen/etmaal. Daarentegen zullen een aantal bedrijven en de daarbij behorende verkeersbewegingen verdwijnen. Het verhogen van de autonome verkeersintensiteiten voor peiljaar 2030 met de verkeersgeneratie van 287 is daarom een 'worst-case' scenario.

De verhoging is toegepast op de Paradijsweg, de Ringdijk/Hertog van Beijerinkstraat en het Kerkepad.



Figuur 50 – verkeersintensiteiten TOEKOMSTIGE situatie 2030 (bron: Alcedo)

<u>Resultaten</u>

Nieuwe woningen

De rekenresultaten betreffende de nieuwe woningen aan de westzijde van de Paradijsweg (de 41-ruimte voor-ruimte woningen) wijzen uit dat de maximale geluidsbelasting 44 dB (inclusief aftrek conform art. 110g Wgh) bedraagt. Dit betreft de geluidsbelasting afkomstig van de Ringdijk / Hertog van Beijerenstraat.

De gecumuleerde belasting bedraagt 49 dB (excl. aftrek conform art. 110g Wgh) en daarmee is de geluidsbelasting aanvaardbaar.

Bestaande woningen
In de autonome situatie is sprake van een maximale geluidsbelasting van 56 dB (incl. aftrek conform art. 110g Wgh) als gevolg van het wegverkeer. Dit betreft de geluidsbelasting afkomstig van de Ringdijk / Hertog van Beijerenstraat.

De maximale gecumuleerde belasting (excl. aftrek conform art. 110g Wgh) bedraagt 61 dB.

In de toekomstige situatie, waarin de 287 verkeersbewegingen als gevolg van de 41 nieuwe woningen zijn meegenomen, is een marginale toename van de maximale geluidsbelasting zichtbaar.

De maximale geluidsbelasting bedraagt in deze situatie 57 dB (incl. aftrek conform art. 110g WgH), wederom als gevolg van het verkeer op de Ringdijk / Hertog van Beijerenstraat. Ter plaatse van de Paradijsweg is een toename van 2,3 dB berekend. Een toename van ca. 2 dB wordt als niet significant beschouwd en is niet of nauwelijks hoorbaar.

De gecumuleerde belasting neemt toe tot 62 dB (excl. aftrek conform art. 110g WgH)

Aan de hand van het voorgaande kan worden gesteld dat in de toekomstige situatie er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien is er in kader een worst-case scenario beschreven, waarin geen rekening is gehouden met de afname van het (vracht)verkeer als gevolg van het verdwijnen van de verschillende glastuinbouw-bedrijven aan de Paradijsweg. Het daadwerkelijke verkeerslawaai in de toekomstige situatie zal dus lager zijn dan in deze rapportage is berekend.

5.3.3 Conclusie
Op grond van het voorgaande wordt gesteld dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het plan.

De toename van de geluidsbelasting als gevolg van de nieuwe woningen is verwaarloosbaar; er zijn geen aanvullende maatregelen nodig om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

5.4 LUCHTKWALITEIT

5.4.1 Normstelling en beleid
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk).
De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) van belang, omdat de concentraties van

deze stoffen in Nederland in de buurt van de grenswaarden liggen. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m3)	Max. overschr. per jaar
stikstofdioxide (NO2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	24-uursgemiddelde	2015	200	18
fijn stof (PM10)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35

Tabel 1 - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met $PM_{2,5}$. $PM_{2,5}$ is in dit kader een deeltje uit de fractie PM_{10}. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ is gesteld op 25 µg/m^3.

De grenswaarden van de overige stoffen (zwaveldioxide, stikstofoxiden, lood, koolmonoxide en benzeen) worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.
De Wlk is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

<u>Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)</u>
In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m^3. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate ('Regeling NIBM') door vertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak bij één ontsluitingsweg.
<u>Besluit gevoelige bestemmingen</u>
In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen.

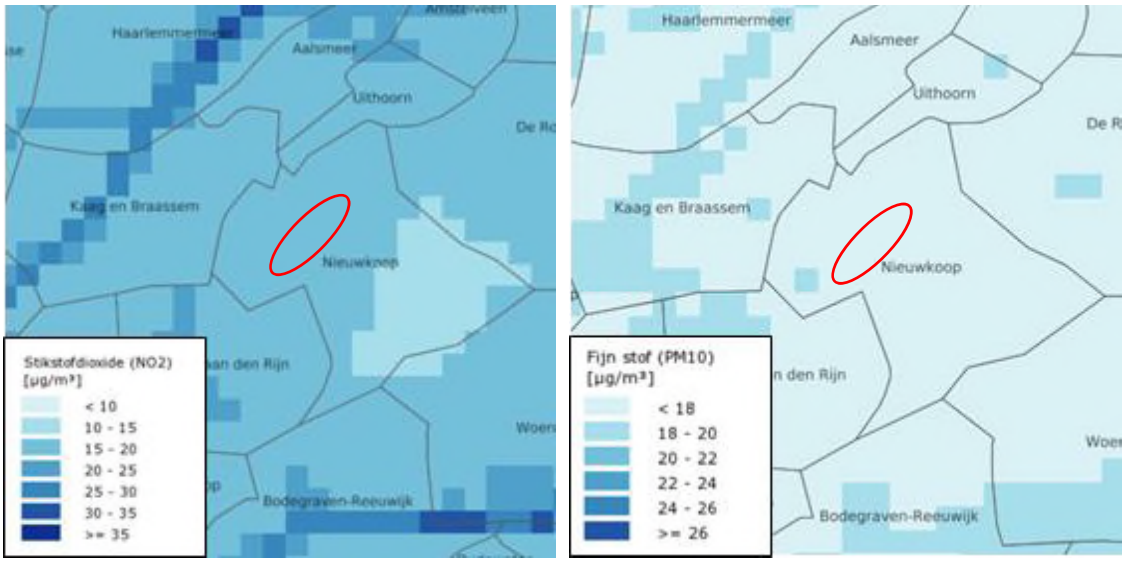
Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Daarnaast wordt geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijk wegen.

Goede ruimtelijke ordening
Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigd dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

5.4.2 Relatie met het plangebied
De voorgenomen ruimte voor ruimte woningen verspreid over het plangebied vallen door hun relatief kleine omvang in de categorie 'niet in betekenende mate', zoals aangegeven in de Regeling NIBM. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Een nadere toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit is daarom niet aan de orde.

Ook kan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening worden voldaan. Dit blijkt onder andere uit de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN), waar de achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide liggen (ruim) onder de normen liggen. In figuur 51 is dit inzichtelijk gemaakt. Voor $PM_{2,5}$ (ultra fijnstof) is het beeld gelijk aan het beeld van PM_{10}.

Gezien de beperkte emissies van luchtverontreinigende bronnen binnen het gebied is het onwaarschijnlijk dat de grenswaarde van de stoffen vaak wordt overschreden.



Figuur 51 – LINKS Concentratie stikstofdioxide t.h.v. de gemeente Nieuwkoop in 2017 (bron: RIVM)
RECHTS Concentratie fijnstof t.h.v. de gemeente Nieuwkoop in 2017 (bron: RIVM)

5.4.3 Conclusie
De voorgenomen ruimte voor ruimte woningen, verspreid over het plangebied vallen tevens in de categorie 'niet in betekenende mate' zodat een nadere toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.
Bovendien liggen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof binnen het plangebied beneden de wettelijke normen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het wettelijke kader, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Het aspect luchtkwaliteit staat daarmee de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.5 EXTERNE VEILIGHEID

5.5.1 Beleid en regelgeving
Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen door bedrijven, het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen, spoorwegen en door buisleidingen en het gebruik van luchthavens.

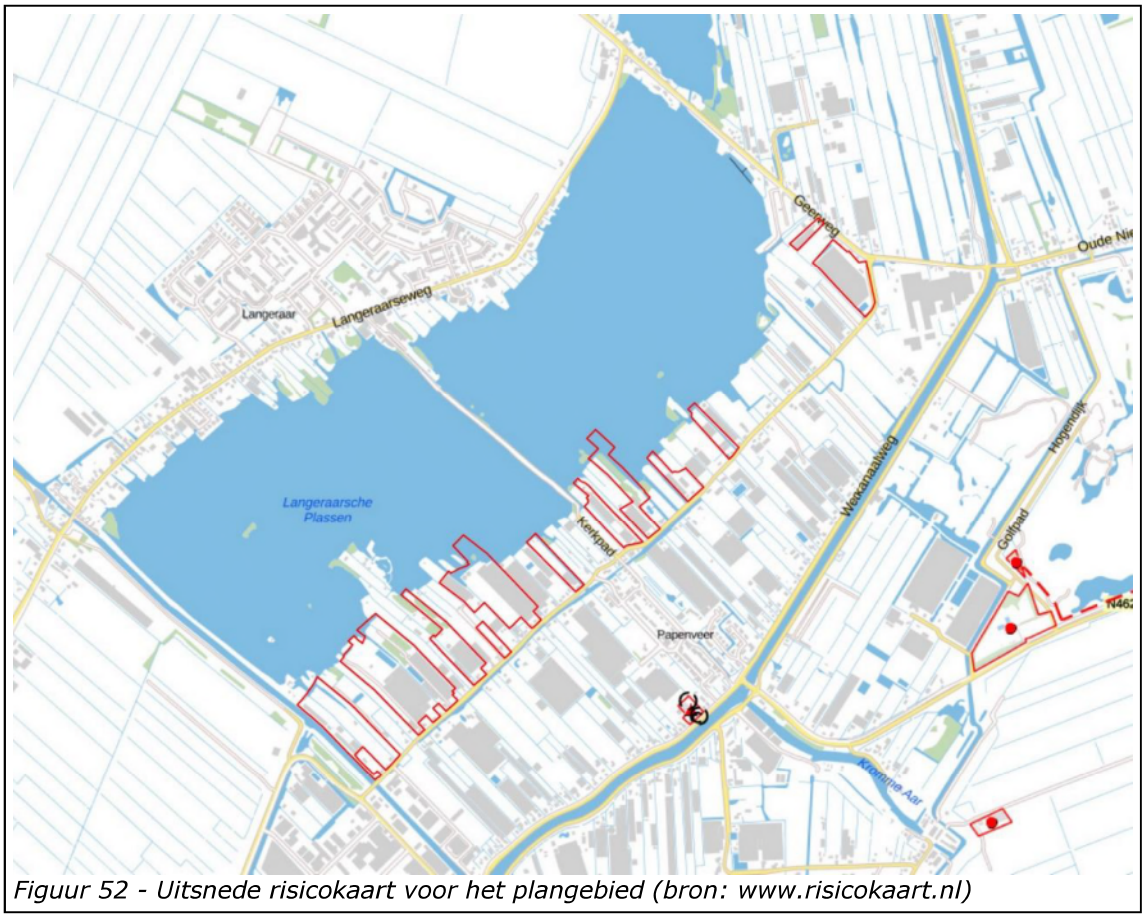
Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
Voor het aspect externe veiligheid geldt een norm voor het plaatsgebonden risico[1] (PR) en een oriëntatiewaarde voor het groepsrisico[2] (GR) en een verantwoordingsplicht.

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico
Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

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

[2] *GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het BEVI).*



Figuur 52 - Uitsnede risicokaart voor het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Provinciaal Beleid
In de provinciale Omgevingsvisie is onder de noemer omgevingsveiligheid het hoofddoel aangegeven: een veiliger Zuid-Holland door de kans dat grote groepen mensen slachtoffer worden van ongevallen met gevaarlijke stoffen te minimaliseren. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het uitgangspunt is dat (op termijn) voldaan wordt aan de oriëntatiewaarde.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Nieuwkoop
De Raad van de gemeente Nieuwkoop heeft in de vergadering van 31 maart 2011 de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Toetsing van het aspect externe veiligheid vindt plaats aan de hand van deze beleidsvisie.

5.5.2 Inventarisatie risicobronnen plangebied
Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur 51). Hieruit blijkt dat binnen en in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Een nadere toetsing aan het plaatsgebonden risico en/of een verantwoording groepsrisico is derhalve niet nodig.

5.5.3 Conclusie
Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

5.6 BODEM

5.6.1 Beleid en regelgeving

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. Voor een conserverend bestemmingsplan geldt dat er geen directe aanleiding is om onderzoek naar de bodemkwaliteit uit te voeren.

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan grote invloed hebben op de keuze van een bepaalde functie en/of uitvoerbaarheid van een plan. Voor de functie wonen gelden bijvoorbeeld andere normen dan voor de functie bedrijven. Met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een plan kan het nodig zijn dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit kan een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 zijn. Dit onderzoek kan dan ook worden gebruikt ten behoeve van een verplichting voortvloeiend uit de Woningwet of de Wet milieubeheer.

Op basis van artikel 8 van de Woningwet moet worden voorkomen dat er wordt gebouwd op verontreinigde grond. Dit om schade en/of gevaar voor de gezondheid van gebruikers te voorkomen. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bij de Wet milieubeheer moet bij het realiseren van bedrijfsbestemmingen veelal een zogenaamde nulsituatie worden vastgelegd.

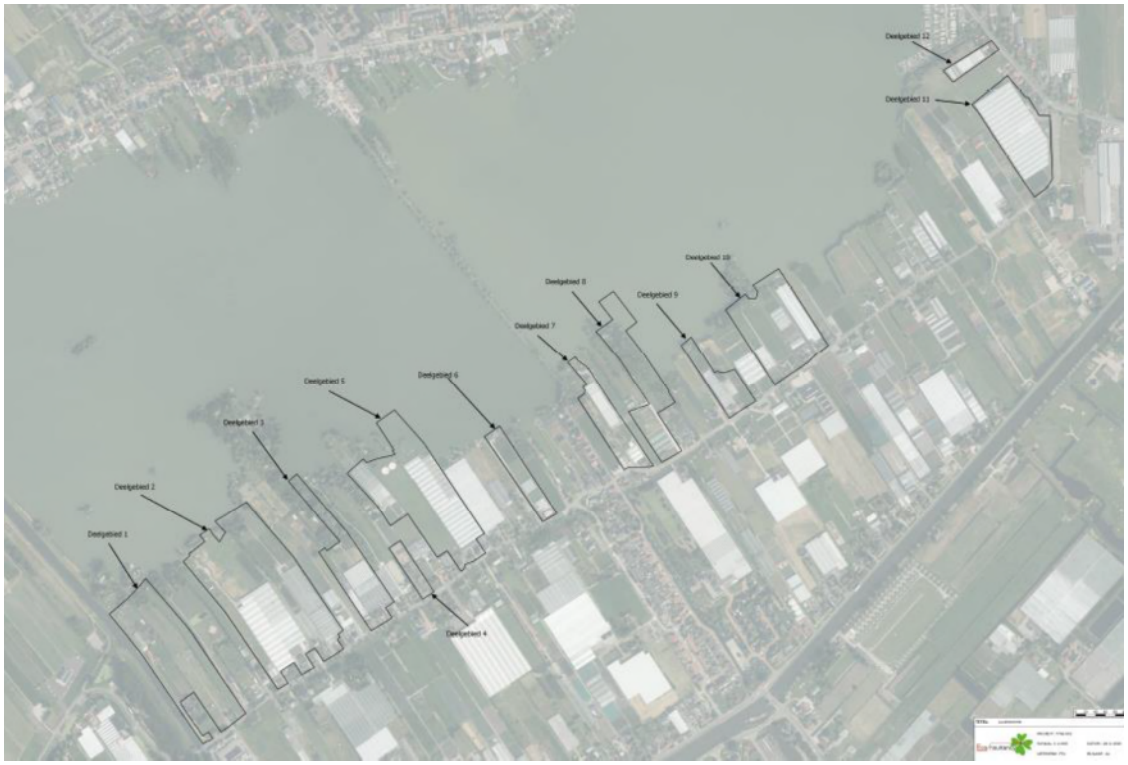
De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn.
Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

<u>Wet bodembescherming (Wbb)</u>
Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

<u>Besluit bodemkwaliteit (Bbk)</u>
Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen.
Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

5.6.2 Bodemkwaliteit plangebied

Door Econsultancy is een historisch vooronderzoek voor het gehele plangebied verricht. Dit onderzoek is in het voorjaar van 2020 geactualiseerd, waarbij de situatie binnen het plangebied is beschouwd.



Figuur 53 – overzicht onderzoekslocaties (bron: econsultancy)

In Bijlage 2 is de rapportage van het bodemonderzoek opgenomen.

<u>Bevindingen</u>
De belangrijkste bevindingen zijn als volgt.

Paradijsweg 60
Er is een mogelijk bodemverontreiniging aanwezig door glastuinbouw aan de Paradijsweg 60. In 1998 is een matige verontreiniging met nikkel aangetoond.

Paradijsweg 76
Ter plaatse van de Paradijsweg 76 zijn in het verleden verontreinigingen aangetoond die aanleiding geven voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Ter plaatse van de erfverhardingen, toegangspaden en bebouwing binnen het plangebied is in het verleden (mogelijk) fundatiemateriaal toegepast. Het fundatiemateriaal kan een bodemverontreiniging tot gevolg hebben gehad met zware metalen, PAK, minerale olie en asbest.

Algemeen
Ter plaatse van het gehele plangebied zijn in het verleden sloten gedempt. Voor het dempen van deze sloten is mogelijk bodemvreemd materiaal gebruikt. Deze sloten zijn derhalve verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging met zware metalen, PAK, minerale olie en asbest.

Ter plaatse van het gehele plangebied is in het verleden mogelijk toemaakgrond toegepast. Deze gebieden zijn in zekere mate verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging (zware metalen en PAK). Echter, uit verschillende onderzoeken naar humane, landbouwkundige, ecologische en verspreidingsrisico's

is gebleken dat op grond van het huidige gebruik geen tot nauwelijks risico's zijn bij aanwezigheid toemaakdekgrond. Vanwege het ontbreken van risico's is de sanering niet alleen *niet spoedeisend*, maar worden ook *niet noodzakelijk* geacht, zolang het toemaakdekgebied de huidige gebruikersfunctie blijft behouden.

Voor het overige deel van het plangebied blijkt niet dat er (noemenswaardige) bodemverontreinigingen te verwachten zijn.

Advies
Geadviseerd wordt om, ten tijde van de vergunningsverlening:

- Op de locaties waar een (mogelijke) verontreiniging is aangetroffen, wordt geadviseerd een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van de in het verleden aangetoonde bodemverontreiniging.
- Ter plaatse van erfverhardingen, toegangspaden en bebouwing binnen het plangebied wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.
- Voor de gedempte sloten in het plangebied wordt geadviseerd in eerste instantie in zintuiglijk bodemonderzoek uit te voeren naar de aard van het dempingsmateriaal.

Ter plaatse van het gehele plangebied is in het verleden mogelijk toemaakgrond toegepast. Vanwege het ontbreken van risico's is een sanering van deze gronden *niet spoedeisend* en *niet noodzakelijk*, zolang het toemaakdekgebied de huidige gebruikersfunctie blijft behouden. Bij wijziging van de gebruikersfunctie is mogelijk wel sprake van risico's. In dat geval wordt geadviseerd aanvullend bodemonderzoek uit te voeren en/of de (nieuwe) humane risico's nader in kaart te brengen.

Verder is er voor grondverzet binnen het gebied waar toemaakgrond toegepast is, lokaal bodembeleid opgesteld door de omgevingsdienst West-Holland. Bij grondverzet dienen dit specifieke beleid in acht worden genomen.

Uit het vooronderzoek blijkt verder dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Voor deze terreindelen wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit een milieuhygiënische belemmering zal vormen voor het beoogde gebruik.

5.6.3 Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Wel zal in individuele gevallen, bij de omgevingsvergunning voor bouwen voor de ruimte voor ruimte woningen, specifiek bodemonderzoek nodig zijn en moeten worden uitgevoerd.

5.7 BEDRIJVEN EN MILIEU

5.7.1 Beleid en regelgeving
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de bestemmingsplansystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen in de omgeving. Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden.

Richtafstanden VNG
Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6).
De richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven.
Omdat de Paradijsweg-West een gebied betreft waar woningen zijn gemengd met glastuinbouwbedrijven kan het plangebied echter worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'. Hiervoor kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden, waarbij geldt dat de richtafstand met '1 trap' verlaagd kan worden.

Wet milieubeheer / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Daarnaast hebben bestaande bedrijven te maken met de Wet milieubeheer. In het kader van de Wet milieubeheer/Wabo kunnen er milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en milieugevoelige functies. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van stank, geluid en veiligheid. In het kader van de Wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene maatregel van Bestuur (AMvB), zoals het Activiteitenbesluit milieubeheer. Een bedrijf kan op grond van zijn vergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten maar ook rechten. Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

5.7.2 Relatie met plangebied
Bij het toekennen van nieuwe woonfuncties in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de bestaande bedrijven door af te wegen op basis van de richtafstanden van de VNG, het maatwerk van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Langs de Paradijsweg-west gaat het daarbij vooral om bestaande agrarische bedrijvigheid in de vorm van (glas)tuinbouw. Voor zover er sprake is van andere (niet-)agrarische bedrijvigheid betreft dit ondergeschikte activiteiten zonder enig milieueffect.

Op basis van de genoemde VNG-uitgave zijn glastuinbouwbedrijven in het algemeen te typeren als categorie 2 bedrijven. Hiervoor geldt een richtastand van 10 meter (gebaseerd op omgevingstype 'gemengd gebied') tot aan woningen.

Echter, specifiek voor de glastuinbouwbedrijven gelegen aan de Paradijsweg-West geldt maatwerk. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Sinds 1 januari 2013 is het Besluit Glastuinbouw vervangen door het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn geen afstandsnormen meer opgenomen voor glastuinbouwbedrijven en gevoelige woningen van derden. In het kader van de opstelling van het vigerend bestemmingsplan Glastuinbouw, waar het onderhavig plangebied deel van uit maakt, zijn indertijd veel voormalige tuinders (bedrijfs)woningen omgezet naar een burger woonbestemming. In dat kader heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden, waarbij duidelijk werd dat met name het geluidsaspect een belangrijke rol speelt bij hinder van bestaande glastuinbouwbedrijven naar woningen van derden. In alle gevallen ging het daarbij met name om transport naar de bestaande bedrijven in de nachtelijke uren. Wanneer er op de bedrijfslocaties geen sprake was van nachtelijk transport, deden zich ook geen hinderproblemen voor.
In alle indertijd onderzochte gevallen was er geen enkel probleem als de woning op meer dan 25 meter afstand van het glastuinbouwbedrijf was gesitueerd.
Veelal was er ook bij afstanden van 10 tot 25 meter geen sprake van een hinderprobleem. Daarop waren enkele uitzonderingen, waarin een nader geluidonderzoek is uitgevoerd om de geluidsituatie te kunnen verantwoorden.

De uitkomsten van deze eerdere onderzoeken vormen de basis voor de beoogde transformatie in het plangebied. In dit verband is de minimaal aan te houden afstand van de woningen tot de te handhaven kassen van belang. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is bepaald dat de nieuwe woningen op een afstand van ten minste 25 meter van een bestaande bedrijfsmatige kas met nachtelijk verkeer moet worden gebouwd en dat de woningen op een afstand van ten minste 10 meter van een bestaande bedrijfsmatige kas zonder nachtelijk verkeer moet worden gebouwd. Omdat niet alleen de kassen van invloed zijn op de bedrijfsactiviteiten, maar ook het verkeer van en naar de glastuinbouwbedrijven, gelden de genoemde afstanden ook voor de wegen van/naar de desbetreffende kassen. In artikel 13.2.2 behorend bij dit bestemmingsplan zijn deze voorwaarden opgenomen en daarmee ook vanuit planologisch oogpunt geborgd. Hiermee wordt voorkomen dat de bestaande tuinbouwbedrijven hinder ondervinden van de nieuwe ruimte voor ruimte woningen in het gebied.

5.7.3 Conclusie
De bestemmingsplansystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien, leveren geen belemmeringen op voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving.

5.8 GEUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit.
In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van veehouderijen. Dit wordt bevestigd door de Geurgebiedsvisie Nieuwkoop 2013, die in het kader van de Verordening geurhinder en veehouderij van gemeente Nieuwkoop is opgesteld, waaruit blijkt dat zich in of nabij het plangebied geen veehouderijen bevinden met een voor het plan relevante geurcontour.

Het aspect geur is daarmee niet van toepassing op het voorliggende plan.

5.9 WATER

5.9.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.
In de gemeente Nieuwkoop zijn het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, Hoogheemraadschap van Rijnland en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht verantwoordelijk voor het waterbeheer.
Zoals reeds in paragraaf 3.4.3 van deze plantoelichting is aangegeven wordt binnen het plangebied het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het overlegproces tussen gemeenten en het hoogheemraadschap is makkelijker en sneller gemaakt. Sinds een aantal jaren is de zogenaamde digitale watertoets in het leven geroepen. Met behulp van deze toets kan men zelf bepalen wat voor gevolgen het plan heeft voor water en welke procedures gevolgd moeten worden. Voor kleinere ontwikkelingen hoeven initiatiefnemers lang niet altijd letterlijk in gesprek met de waterbeheerder. Met een speciale website (www.dewatertoets.nl) kan een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitgevoerd worden.

5.9.2 Relatie met het plangebied

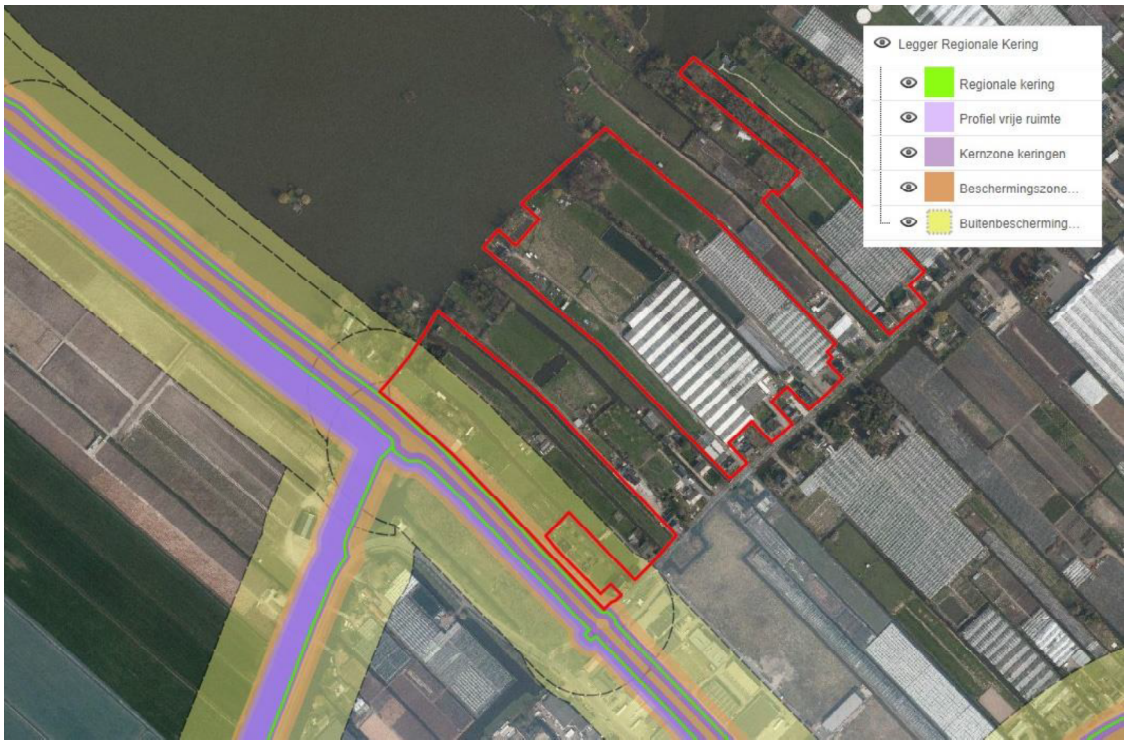
Oppervlaktewater en waterkeringen

In bijgaande figuur is het plangebied en de regionale waterkeringen in en rondom het gebied weergegeven.
Alleen langs de Smidskade, Leidse Vaart is sprake van een waterkering, welke gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

Ter plaatse is sprake van een ‘beschermingszone’ en een ‘buitenbescherming’. Conform de richtlijnen is met name de eerste voor het bestemmingsplan relevant. De waterkerende functie is vastgelegd in het bestemmingsplan, met een dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering. De breedte van de bestemming is afgestemd op de zone ‘beschermingszone’ van de legger.



Figuur 54 - Ligging regionale waterkering in relatie tot het plangebied (bron: Legger Regionale Keringen, Hoogheemraadschap van Rijnland)



Figuur 55 - Ligging regionale waterkering in relatie tot het plangebied (bron: Legger Regionale Keringen, Hoogheemraadschap van Rijnland)

Grondwaterbescherming
Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied en/ of grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering en afkoppelen
Overeenkomstig het rijksbeleid geven de Hoogheemraadschappen van Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.
Voor de verwerking van hemelwater geldt de zorgplicht en het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.
Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe[3]' aanpak.
Overig
Er zijn, voor zover bekend, geen knelpunten in het watersysteem aanwezig die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan nadere afweging behoeven.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van diverse 'ruimte voor ruimte woningen' mogelijk. Daar tegenover staat naar verwachting de sloop van ca. 10 ha glasopstanden in het gebied, waarmee een aanzienlijke verbetering van de waterhuishouding tot stand kan worden gebracht.
Zeker ook wanneer in ogenschouw wordt genomen dat er naar schatting 40.000 m[1] drainagebuizen in het gebied liggen die bij de omzetting naar de ruimte voor ruimte kavels en natuurontwikkeling grotendeels niet meer nodig zullen zijn. De huidige onderbemaling zal ook grotendeels verdwijnen.
In het gebied vindt een substantiële vermindering van het verhard oppervlak plaats, als gevolg van de sloop van de kassen.

Watertoets
Het voorontwerpbestemmingsplan is als onderdeel van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro ter beoordeling voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland. Het waterschap heeft enkele opmerkingen / aandachtspunten op het plan geplaatst. In dit kader wordt ook verwezen naar de 'Nota van beantwoording' die als Bijlage 9 bij deze plantoelichting is opgenomen.

[3] *Maatregelen die genomen worden om het milieu te verbeteren, nadat de afvalstoffen al geloosd zijn.*

5.10 ECOLOGIE

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

5.10.1 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten. De provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor de begrenzing en heeft deze in de Verordening Ruimte vastgelegd.

5.10.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

5.10.3 Relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen aan de Paradijsweg op de natuur, is door adviesbureau Habitus een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 3 bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Quickscan flora en fauna
Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (5,8 km) worden geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied verwacht. Het plangebied is niet gelegen in de NNN, belangrijk weidevogelgebied en strategische reservering natuur. Effecten op beschermde gebieden zijn daarmee uitgesloten.

De voorgenomen werkzaamheden zijn mogelijk in strijd met de Wnb, omdat er beschermde soorten mogelijk aanwezig zijn in het projectgebied.
Bij werkzaamheden 1 t/m 6 (zie kader hierna) kan overtreding plaatsvinden.
Werkzaamheid 7 kan wel zonder overtreding plaatsvinden.

Vervolgonderzoek
Er is vervolgonderzoek nodig voor diverse soorten, zoals:
- Vogels zonder jaarrond beschermd nest;
- Boomvalk, buizerd, havik, wespendief en zwarte wouw
- Huismus;
- Ransuil;
- Vleermuizen;
- Heikikker;
- Rugstreeppad;
- Ringslang;
- Waterspitsmuis
- Platte schijfhoren.

Voor de Otter en Steenmarter geldt dat vervolgonderzoek op dit moment niet nodig is, aangezien deze soorten momenteel op relatief grote afstand van het plangebied gevestigd zijn. Vestiging van deze soorten tijdens de duur van het project is echter niet uitgesloten. Geadviseerd wordt het projectgebied ongeschikt te maken voor otters en steenmarters.

Te verrichten werkzaamheden in het projectgebied:
1. slopen van kassen en het omvormen van akkers met meerjarige teeltgewassen;
2. kappen van enkele bomen/beplanting rondom erven/tuinen om de woonkavels te realiseren.
3. bouwen van 40 tot 45 woonhuizen;
4. verbreden van verbindingssloten en aanleggen natuurvriendelijke oevers;
5. aanleggen van recreatieve voorzieningen, zoals een zomertrainingsbaan voor de ijsvereniging, aanlegsteigers voor zeilen en surfen;
6. aanleggen van ontsluitingswegen;
7. ontwikkelen van nieuwe natuur met kruiden- en faunarijk grasland, bomen, struweel en riet.

Er is géén nader vervolgonderzoek nodig naar beschermde gebieden.

Houtopstanden
De Wet natuurbescherming voor houtopstanden wordt niet overtreden, omdat de houtopstanden allemaal onderdeel van erven/percelen zijn en daardoor onderdeel

van de tuin uitmaken. Verder staan alleen de bomen langs het Kerkpad op de lijst Beschermwaardige bomen van de gemeente Nieuwkoop.
Hierdoor is er alleen voor deze bomen een kapvergunning nodig. Zoals nu voorzien worden deze bomen echter niet gekapt.

Vogeltoets
Van belang voor de ganzen is dat het gras kort is als gevolg van maaien of beweiden. Dit korte gras is van belang als foerageergebied en als opgroeihabitat voor kuikens. Ganzen worden wel aangetrokken door rietkragen langs het water. De nesten zitten vaak dan in de rietkragen en de kuikens foerageren dan vaak in de graslanden nabij de rietkragen. Of het gebied meer geschikt wordt voor ganzen kan pas worden bepaald als er een definitief ontwerp bekend is. Volgens de beleidsstukken (Luchthavenindelingsbesluit) valt het projectgebied buiten de zone waarin een vogeltoets nodig is. Nader vervolgonderzoek is daarom niet nodig.

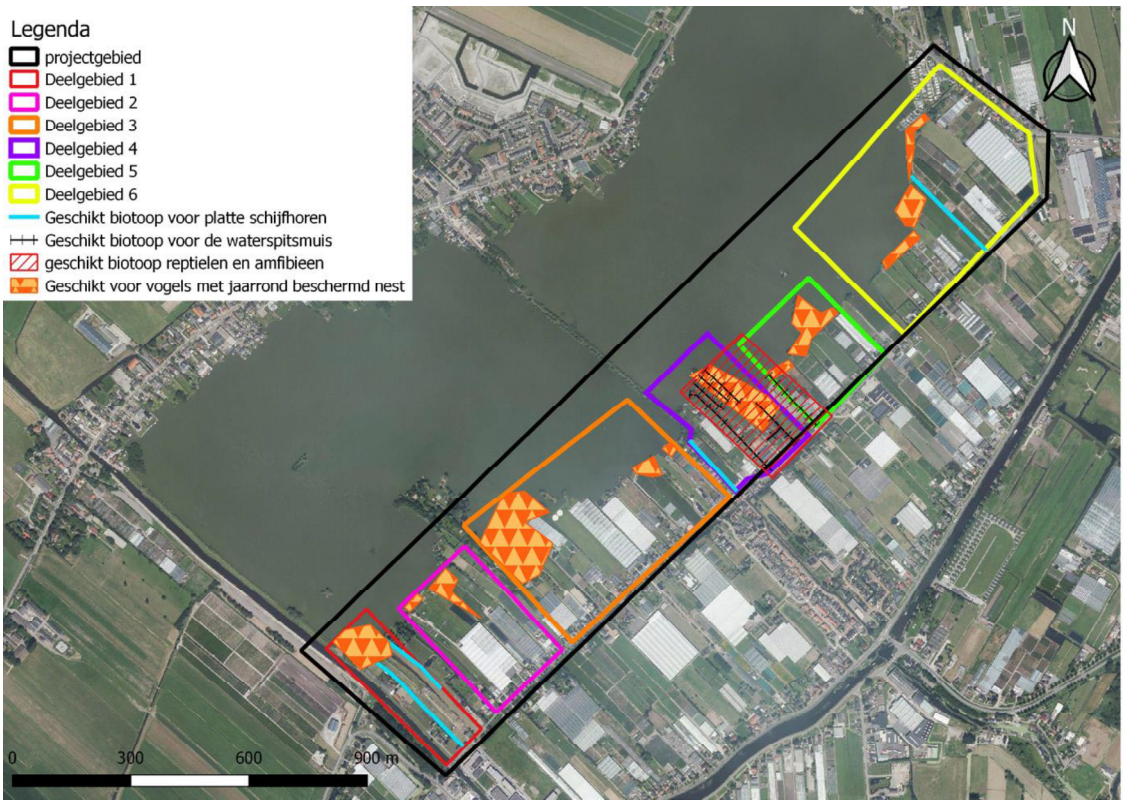
Maatregelen
In het rapport zijn voor de onderzochte soorten maatregelen opgesomd om overtreding van wetsartikelen te voorkomen tijdens de uitvoering van werkzaamheden door initiatiefnemers bij de uitvoering van de ontwikkellocaties etc.

In het algemeen geldt dat er geen werkzaamheden verricht mogen worden voordat de nadere onderzoeken zijn afgerond, maatregelen zijn genomen en/of (indien aan de orde) ontheffing of vergunning is verkregen. Initiatiefnemers kunnen voorafgaand aan de werkzaamheden in overleg treden met een deskundig ecoloog over welke werkzaamheden wel mogelijk zijn.

Aanvullend soortenonderzoek
In het nadere soorten onderzoek is het plangebied nader onderzocht op de aanwezigheid van de in de Quickscan aangegeven soorten gekoppeld aan voornoemde maatregelen die plaats kunnen gaan vinden als gevolg van de voorgestane transformatie van het gebied. Dit onderzoek is als Bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Soort(en)	Functie(s)	Locatie(s) in het projectgebied
Vogels met jaarrond beschermd nest	Nest	Alle bomen in het projectgebied.
Ransuil	Nest en rustplaats	Naaldbomen in het projectgebied.
Huismus	Functionele leefomgeving	Al het groen in het projectgebied.
Ringslang	Voortplantings- en leefgebied	Sloten, struweel en bos, voornamelijk deelgebied 4.
Rugstreeppad	Voortplantings- en leefgebied	Sloten, stapels stenen en hout, voornamelijk deelgebied 4.
Heikikker	Voortplantings- en leefgebied	Sloten, (afgetrapte) slootkanten en bosschages, voornamelijk deelgebied 4.
Platte schijfhoren	Leefgebied	Alle sloten, maar voornamelijk sloten in deelgebied 4.
Waterspitsmuis	Leefgebied	Water met ontwikkelde watervegetatie en ruig begroeide oevers in deelgebied 4 en 5.

Tabel 2 - Mogelijk aanwezige soorten en functies op basis van vooronderzoek. (Bron Habitus, juli 2019)



Figuur 56 - Kaart met het projectgebied en geschikte biotopen (Bron Habitus, juli 2019)

<u>Bevindingen</u>
Op hoofdlijnen zijn de volgende bevindingen waargenomen.

Soorten	**aangetroffen**	**Gevolgen**
Algemeen beschermde soorten Nederland	Ja	Vrijstelling verleend in het kader van provinciale verordening ten behoeve van beheer en onderhoud.
Vogels met jaarrond beschermd nest	Ja	Er zijn in totaal 3 nesten aangetroffen welke mogelijk gebruikt worden door vogels met jaarrond beschermde nesten. Nader onderzoek dient uit te wijzen welke soorten gebruik maken van deze nesten. (zie figuur 57)
Ransuil	*Mogelijk*	Mogelijk dat bovengenoemde nesten (ook) door ransuilen worden gebruikt
Huismus	Ja	Er zijn diverse locaties aangetroffen met beplanting gebruikt als functionele leefomgeving (zie figuur 58)
Ringslang	Nee	
Heikikker	Nee	
Rugstreeppad	Nee	
Platte schijfhoren	Nee	
Waterspitsmuis	Ja	Er is een waterspitsmuis aangetroffen bij de vallenraai in deelgebied 4. (zie figuur 59)

Tabel 3 - bevindingen soortenonderzoek

Gevolgen

Gerelateerd aan de voorgenomen maatregelen, betekent dit dat bij de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden artikel 3.10 lid 1 van de Wet natuurbescherming voor de waterspitsmuis overtreden wordt, indien er gewerkt wordt in het leefgebied van de waterspitsmuis.

Daarnaast zijn er drie mogelijke beschermde nesten aangetroffen. Indien er werkzaamheden op een afstand tot 75 m. van deze bomen worden uitgevoerd, is er eerst soortgericht onderzoek naar deze mogelijke nesten nodig.

De bosschages die als functionele omgeving van de huismus worden gebruikt, dienen bij werkzaamheden gespaard te blijven. Indien dit niet mogelijk is, dient er een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.



Figuur 57 - Aanwezigheid jaarrond beschermde nesten (gele stip).(Bron: habitus december 2019)



Figuur 58 – kaart functionele leefomgeving huismus (Bron: habitus december 2019)



Figuur 59 - Kaart locaties vallenraaien waterspitsmuis onderzoek (Bron: Habitus 2019)

Voor de rugstreeppad, heikikker en functionele leefomgeving van de huismus wordt in het kader van dit bestemmingsplan nader onderzoek uitgevoerd en na afronding kan hierover een conclusie worden gedaan over de aanwezigheid van deze soorten in het projectgebied.

Indicatief onderzoek stikstofdepositie
In de quickscan is aangegeven dat de stikstofdepositie vanuit het plangebied door het plan minder zal worden vanwege het verdwijnen van glastuinbouw. Hiervoor komen weliswaar nieuwe woningen terug, maar dit zijn gasloze woningen. Wel veroorzaken de woningen stikstofemissie door het verkeer dat hiermee gepaard gaat. Dit weegt echter niet op tegen de afname als gevolg van de sanering.

Om inzicht te krijgen in de afname van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden is een indicatieve stikstofdepositieberekening met Aerius Calculator uitgevoerd. Voor de berekening is aan de westzijde van de Paradijsweg in Aerius een vlakbron opgenomen, waaraan de NO_x emissie is gekoppeld van de te saneren glastuinbouw. Van de 10 hectare te saneren glastuinbouw is nog circa 7,5 hectare in gebruik. Voor de NO_x emissie van deze glastuinbouw is aangesloten op de kengetallen uit Aerius Calculator, te weten 1004 kg NO_x ha/jr. Dit komt neer op een totale emissie van 7572,9 kg NO_x ha/jr. Voor het verkeer van de nieuwe woningen is uitgegaan van 345 motorvoertuigbewegingen per etmaal (zie paragraaf 5.14). Dit betreft licht verkeer (personenauto's/busjes). In Aerius Calculator is dit ingevoerd in de vorm van een lijnbron als standaard licht verkeer. De lijnbron loopt over de Paradijsweg tussen de Geerweg en Ringdijk/Hertog van Beijerenstraat. Aangenomen is dat vanaf de Geerweg en Ringdijk/Hertog van Beijerenstraat het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Uit de stikstofdepositieberekening blijkt dat de stikstofdepositie in een groot aantal Natura 2000-gebieden afneemt. De afname is het grootst is in de gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en Botshol. De afname bedraagt hier maximaal 0,02 mol/ha/jaar. Hierbij is dan nog geen rekening gehouden met het wegvallen van de stikstofemissie van het (vracht)verkeer van de te saneren glastuinbouw. De berekeningsresultaten zijn opgenomen in bijlage 6. Overigens komt uit de berekening ook naar voren dat de stikstofdepositie als gevolg van het verkeer van de nieuwe woningen niet boven de 0,00 mol/ha/jaar komt. Ook zonder saldering met de te saneren glastuinbouw zijn er daarom geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie.

5.10.4 Conclusie
Op grond van voorgaande wordt geconcludeerd dat er op voorhand geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, bezien vanuit de gebiedsbescherming.

Om overtreding van Artikel 3.10 lid 1 van de Wnb voor de waterspitsmuis te voorkomen dient er met de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het leefgebied van de waterspitsmuis. Dit kan mogelijk door in deelgebied 4 een aangepaste werkwijze te volgen die wordt vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. In het ecologisch werkprotocol dient uitgewerkt te worden hoe overtreding voor de waterspitsmuis voorkomen kan worden. Indien het doden van individuen of het aantasten van leefgebied niet voorkomen kan worden, dient ontheffing aangevraagd te worden. Aanbevolen wordt om het leefgebied van de waterspitsmuis te behouden.

Om soortgericht onderzoek naar mogelijk jaarrond beschermde nesten te voorkomen dienen de bomen met mogelijke horsten, zoals weergegeven in bijgaande figuur, behouden te blijven. Indien deze bomen niet behouden kunnen blijven, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden.

De bosschages die als functionele omgeving van de huismus worden gebruikt, dienen bij werkzaamheden gespaard te blijven. Indien dit niet mogelijk is, dient er een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Voorgaande komt aan de orde als deelnemende eigenaren over gaan tot uitvoering van de bij dit bestemmingsplan behorende inrichtingsplannen, voor zover deze gelegen zijn in of nabij de aangegeven biotopen van de waterspitsmuis, nabij de beschermde nesten of de bosschages welke als functionele leefomgeving van de huismus.

Tot slot blijft te allen tijde de zorgplicht uit de Wnb gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.11 ARCHEOLOGIE

5.11.1 Algemeen

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is per 1 juli 2016 in de Erfgoedwet geregeld, waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht.
In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn. De uitkomsten hiervan worden door het bevoegde gezag meegenomen in de belangenafweging.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
De gemeente Nieuwkoop heeft haar archeologisch beleid afgestemd op de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid- Holland (CHS). De waardering is opgebouwd uit archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden)bouwkundige elementen en structuur. Wat betreft de archeologische verwachtingswaarde waarden is onderscheid gemaakt in een viertal gebieden, te weten:

1. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern);
2. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen;
3. Gebieden met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen;
4. Gebieden met een kleine kans op archeologische sporen.

Naast gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, wordt er in de CHS tevens onderscheid gemaakt in archeologische monumenten van hoge waarde, zeer hoge waarde en beschermde monumenten. Deze laatste drie komen echter niet voor in de gemeente Nieuwkoop.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Aan de verschillende te onderscheiden gebieden met archeologische waarden of verwachtingswaarden is echter wel een diepte- en oppervlakte ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek gekoppeld.

Tabel 4 geeft een overzicht van de bij de zones behorende ondergrenzen. De ondergrenzen geven aan vanaf welke omvang én diepte (altijd in combinatie) van een ruimtelijk plan er archeologisch onderzoek plaats moet vinden.

Te onderscheiden beleidscategoriëen	Criterium oppervlakte	Criterium diepte
Zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)	100 m^2	0,5 m
Zeer grote kans op archeologische sporen	100 m^2	0,5 m
Redelijke kans op archeologische sporen	2.500 m^2	0,5 m
Kleine kans op archeologische sporen	10.000 m^2	0,5 m

Tabel 4 - Categorisering waarden archeologische beleidskaart met oppervlakte en dieptecriteria

5.11.2 Relatie met het plangebied

Uit bijgaande figuur blijkt dat er in binnen het zuidelijke deel van het plangebied gebied sprake is van een klein gebied met een redelijke tot hoge trefkans op archeologische sporen.

Deze (verwachtings)waarden is opgenomen in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Daarin geldt een bovengrens van 100 m^2. Indien een omgevingsvergunning van toepassing is op een oppervlak van meer dan 100 m^2 en dieper dan 50 cm, is nader archeologisch onderzoek nodig. Laatste zal door initiatiefnemer worden uitgevoerd. Bouwwerken of werkzaamheden onder deze grens behoeven geen nader archeologisch onderzoek.

Ter bescherming van de archeologische waarden kan het bevoegd gezag, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.
Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.



Figuur 60 - Archeologische trefkans in relatie tot het plangebied (bron: Cultuurhistorische kaart provincie Zuid-Holland, 2017)

Als op basis van een uitgevoerd archeologisch onderzoek juist blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig of te verwachten zijn, kunnen de dubbelbestemmingen daarop worden aangepast.

In aanvulling op het provinciaal- en gemeentelijk archeologisch beleid, is er in 2018 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek onderschrijft de bevindingen volgend uit archeologisch beleid.
Voor de volledigheid is de rapportage is als Bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

5.12 CULTUURHISTORIE

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het plangebied als ontginningsgebied met legakkers interessant, met de smalle opstrekkende verkaveling als gevolg van de oorspronkelijke legakkers en de watergangen loodrecht op de Langeraarse Plassen.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die deze cultuurhistorische waarde tenietdoen. Integendeel, het bestemmingsplan maakt op de ontwikkellocaties voor de ruimte voor ruimte kavels deze oorspronkelijke cultuurhistorische structuur meer manifest.

5.13 DUURZAAMHEID

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Nieuwkoop is vastgelegd in de

Duurzaamheidagenda 2015-2018. Verder vindt er op verschillende schaalniveaus een nadere uitwerking van de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing plaats.

Duurzame stedenbouw
Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan ervoor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Nieuwkoop hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Nieuwkoop voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden groter dan 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS. Voor (her) te ontwikkelen gebieden groter dan 1 hectare wordt een ambitietabel ingevuld. Zie ook www.odwh.nl/rbds.

Klimaat - Energietransitie
Bij het klimaatverband van Parijs is afgesproken dat Nederland in 2020 20% minder CO2 uitstoot ten opzichte van 1990, 20% minder energie verbruikt en 16% duurzame energie opwekt. In 2050 moet de CO2 uitstoot met 95% zijn verminderd. Gemeenten hebben een belangrijke voorloperfunctie bij het behalen van deze doelstelling.
Om deze doelstellingen te kunnen halen is het noodzakelijk dat overgestapt wordt van fossiele brandstoffen naar duurzame energie-oplossingen. Dit vraagt ander gedrag en aanpassingen van de economie. Ook heeft dit effect op het landschap en de ruimtelijke inrichting. De weg naar een energieneutraal Nederland wordt de 'energietransitie' genoemd. Samen met de veertien gemeenten, de provincie Zuid-Holland, de omgevingsdienst en het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft Holland Rijnland een regionaal Energieakkoord opgesteld, dat de energietransitie op regionaal niveau en het overstappen van fossiele bronnen op hernieuwbare energiebronnen tot stand moet brengen.
Het realiseren van dit Energieakkoord loopt langs de uitvoeringslijnen energiebesparing, warmte en bodemenergie, zonnepanelen op daken, ruimte en energie (onderverdeeld naar zonnepanelenvelden en windenergie), Greenports en energietransitie en mobiliteit en energietransitie. De gemeentelijke duurzaamheidsagenda 2015 - 2018 met bijbehorend programma 2016 - 2018 van de gemeente Nieuwkoop sluiten goed aan op de Europese, landelijke en regionale ambities.

De gemeente Nieuwkoop heeft in 2017 het regionale Energieakkoord ondertekend. Daarbij is de uitvoeringslijnen Zonnepanelen op daken en Greenports en energietransitie.

Zoals genoemd behoort het opwekken van duurzame elektriciteit door zonnepanelenvelden tot de uitvoeringslijn Ruimte en Energie.

5.14 VERKEER

In het plangebied worden 41 nieuwe ruimte voor ruimte woningen gebouwd. Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' genereren vrijstaande koopwoningen in het buitengebied gemiddeld 8,2 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal. Hiermee zullen de 41 nieuwe woningen in totaal circa 287 motorvoertuigbewegingen genereren. Deze verkeersbewegingen kunnen, mede gezien de verkeersintensiteit op de Paradijsweg (zie paragraaf 5.3.2), adequaat worden afgewikkeld via deze weg. Tegenover dit verkeer staat ook het wegvallen van het (vracht)verkeer van de te saneren glastuinbouwbedrijven. Gelet hierop is de ontwikkeling van de woningen vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

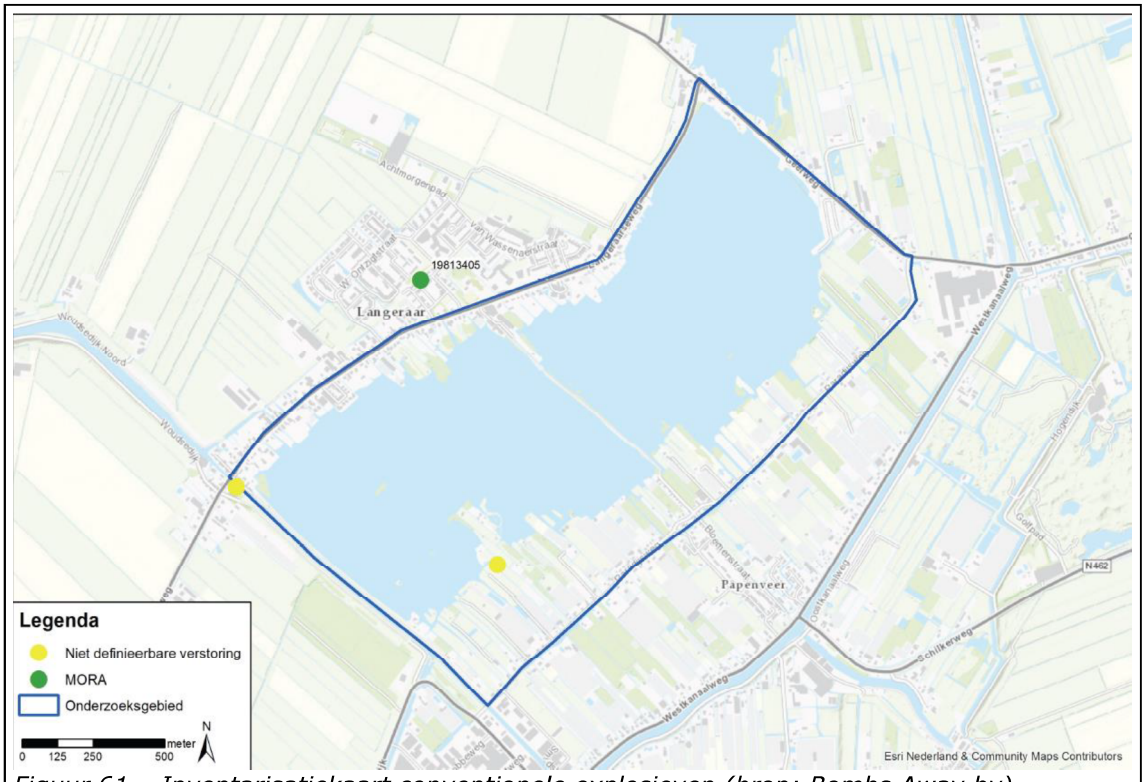
5.15 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

Het is gebruikelijk dat bij een omvangrijk herinrichtings- of bouwproject een explosievenonderzoek wordt uitgevoerd, om vast te stellen of er sprake is van een risico op niet -gesprongen explosieven (NGE) in het gebied.

5.15.1 NGE in relatie tot het plangebied

In 2017 is in het kader van een herinrichtingsproject van de Langeraarsche Plassen een vooronderzoek naar mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Het onderzoeksrapport is als Bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

In het vooronderzoek is het gehele gebied rondom de Langeraarsche Plas onderzocht. Daarbij zijn in of rondom het plangebied geen indicaties gevonden die erop wijzen dat binnen het onderzoeksgebied oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden tijdens de Tweede Wereldoorlog waardoor conventionele explosieven in de bodem achtergebleven kunnen zijn.



Figuur 61 – Inventarisatiekaart conventionele explosieven (bron: Bombs Away bv)

5.15.2 Conclusie
Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen in de geraadpleegde bronnen dat conventionele explosieven zijn achtergebleven in het plangebied zijn achtergebleven. Het gebied is onverdacht op het aantreffen van CE.

5.16 VORMVRIJE MER BEOORDELING

5.16.1 Regelgeving
De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer 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. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.16.2 Beoordeling plan
In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2)* mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

** (of één van de andere categorieën in onderdeel D)*

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 41 nieuwe ruimte voorruimte woningen. Hiermee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden. Het aantal kan in de vervolgfase van dit bestemmingsplan nog wijzigen, maar blijft sowieso ver beneden de drempelwaarde.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Paradijsweg Westzijde'. Deze notitie is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

5.16.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 INLEIDING

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe het beleid voor het plangebied is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.
SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

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

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot en bestaat uit 7 kaartbladen. De legenda/verklaring is separaat op een kaartblad (nr.8) opgenomen.

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

6.3 UITGANGSPUNTEN

Naar aanleiding van de inspraak is het bestemmingsplan voor de westzijde van de Paradijsweg geknipt in het onderhavige bestemmingsplan 'Paradijsweg westzijde' voor de beoogde sanering van glastuinbouw en herontwikkeling naar woningbouw en natuurontwikkeling, en een daaropvolgend bestemmingsplan voor de actualisering van de percelen die niet deelnemen aan de beoogde sanering/herontwikkeling. Anders dan in het voorontwerp bestemmingsplan zijn in dit ontwerp bestemmingsplan derhalve uitsluitend de percelen opgenomen die deelnemen aan de herontwikkeling en die bestemd zijn voor 'Natuur – Extensief recreatief medegebruik', 'Wonen – Ruimte voor Ruimte Plus', 'Groen' of 'Water'.

Verder zijn ook de bestaande woningen en recreatieve voorzieningen op deze percelen meegenomen in dit bestemmingsplan voor de sanering/herontwikkeling.

Voor de percelen aan de westzijde van de Paradijsweg die niet deelnemen aan de beoogde sanering/herontwikkeling zal aansluitend een separaat bestemmingsplan in procedure worden gebracht, gericht op de actualisering van het geldende bestemmingsplan.

6.4 STOPPERS EN VERPLAATSERS

In de onderhavige herontwikkeling nemen stoppers deel en verplaatsers. De stoppers slopen glas/saneren volle grondteelt en worden daarvoor gecompenseerd met bouwrechten en inrichtingsverplichtingen. De verplaatsers slopen wel glas in het plangebied, maar zetten hun bedrijf elders voort. Om de verhuizing te financieren zijn ook met een aantal verplaatsers afspraken gemaakt over compenserende bouwmogelijkheden en inrichtingsverplichtingen.
In paragraaf 6.5 komt eerst de regeling voor de stoppers aan bod en daarna in paragraaf 6.6 de regeling voor de verplaatsers.

6.5 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN INRICHTINGSPLANNEN

Als eerste is in artikel 9.2.1, aanhef onder a en b, omschreven aan welke voorwaarden moet worden voldaan om bouwrechten te verkrijgen. Vervolgens is in artikel 9.2.1, onder c, bepaald dat deze bouwrechten alleen kunnen worden verzilverd, onder de voorwaarde dat eerst aan de verplichtingen tot sloop/sanering is voldaan: een zogenaamde voorwaardelijke verplichting.

Zo kan de omgevingsvergunning voor de bouw van nieuwe ruimte-voor-ruimte-plus woningen/bedrijfsgebouwen niet worden afgegeven, voordat het glas daadwerkelijk is gesloopt en/of de volle grondteelt daadwerkelijk is gesaneerd. Zie hiervoor de regeling in artikel 9.2.1, aanhef, onder c, van de regels:

> *9.2.1 Voorwaardelijke verplichting bouwen*
> *Een omgevingsvergunning voor bouwen zoals bedoeld in artikel 9.1, onder a, van deze regels kan alleen worden verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*
> *a. (…);*
> *b. (…);*
> *c. voorafgaand aan de vergunningverlening eerst de kassen/bedrijfsgebouwen worden gesloopt en/of de meerjarige teelt wordt beëindigd/gesaneerd;*

Zie paragraaf 6.4 over de sanering van glastuinbouwbedrijven die naar *buiten* het plangebied worden verplaatst.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te garanderen dat er niet alleen ruimte-voor-ruimte-plus woningen worden ontwikkeld, maar ook daadwerkelijk nieuwe natuur wordt aangelegd. Deze verplichting kan echter niet voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen worden opgelegd, omdat de natuur pas kan worden aangelegd als de bouwfase is afgerond.

Bij een andere volgorde zou de natuur immers de gerealiseerde natuur direct weer te lijden hebben van het bouwverkeer en het zware materieel die nodig zijn voor de bouw van de nieuwe woningen.

Om die reden is in de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte Plus' opgenomen dat de natuurontwikkeling binnen een jaar na het gereed melden van de helft van de nieuwe woningen moet worden ingericht (zie artikel 9.5). Deze verplichting ontstaat al bij de helft van het aantal woningen om te voorkomen dat de bouw van de laatste woning wordt uitgesteld om de verplichte aanleg van natuur te ontlopen. Dat betekent wel dat de bouwstroom moet worden afgestemd op de tijdige inrichting van natuur. De gereed melding van de bouw is een verplichting die voortvloeit uit artikel 1.25 van het Bouwbesluit.

9.5 Specifieke gebruiksregels
9.5.1 Strijdig gebruik
Als gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen, waarbij niet tijdig is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting in 9.5.2.

9.5.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik
Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding in artikel 9.1, onder a, van deze regels, dienen de gronden binnen één jaar na het gereed melden (overeenkomstig artikel 1.25 van het Bouwbesluit) van de helft van de nieuw te bouwen woningen, te zijn ontwikkeld voor natuur en voor natuur in stand te worden gehouden, overeenkomstig het bijbehorende inrichtingsplan zoals beschreven in artikel 9.1.

Eenzelfde strijdig gebruiksregeling is opgenomen in de bestemming 'Natuur – Extensief recreatief medegebruik'. Ook voor deze gronden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 3.4) waarin is geregeld dat het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan als de gronden niet binnen 1 jaar na het gereed melden van de helft van het aantal te bouwen woningen, voor natuur zijn ingericht.

6.6 TE VERPLAATSEN GLASTUINBOUWBEDRIJVEN

Op dit moment is het niet reëel om voor de verplaatsers al hun nieuwe locaties waarnaar deze bedrijven verhuizen, geheel zeker te hebben gesteld. Om toch verder te kunnen met de beoogde herontwikkeling is ook voor deze situatie een specifieke voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen (artikel 9.2.1). Volgens deze bepaling kan de omgevingsvergunning voor bouwen niet aan een verplaatser worden verleend als niet eerst voldoende zeker is gesteld dat de verplaatsing van het desbetreffende bedrijf ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dat zal op basis van objectieve criteria moeten worden aangetoond in de vorm van een privaatrechtelijke overeenkomst met betrekking tot de verplaatsing.

6.7 ANTERIEURE OVEREENKOMSTEN MET ALLE DEELNEMERS.

Tot slot worden met alle deelnemers ook anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomsten afgesloten, teneinde de sloop van glas, sanering van teeltmogelijkheden en de aanleg van natuur ook afdwingbaar te maken.

6.8 KOPPELING MET INRICHTINGSPLAN

Voor alle deelnemende kavels is een tekening gemaakt van de toekomstig te realiseren inrichting. Deze inrichtingstekeningen zijn als bijlage achter de regels opgenomen.

In de regels van de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte Plus' (artikel 9.1, onder a) is bepaald dat de bouw van ruimte-voor-ruimte-plus woningen en het gebruik daarvan uitsluitend is toegestaan op de wijze zoals nader beschreven in het bij de regels behorende inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlagen. Vervolgens is onder de specifieke gebruiksregels bepaald dat het gebruik in strijd met het inrichtingsplan als strijdig gebruik wordt aangemerkt (artikel 9.5).

Een zelfde regeling is in de bestemming 'Natuur – Extensief recreatief medegebruik' voorgeschreven. Uitsluitend inrichten volgens het desbetreffende inrichtingsplan in de bijlage (artikel 9.1) en een inrichting strijd met het inrichtingsplan levert strijdig gebruik op (artikel 9.4).

6.9 BESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN

6.9.1 Bestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en bouwmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

6.9.2 Dubbelbestemmingen

In het plan zijn een aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Zo is er een dubbelbestemming voor de dijken in het plangebied (Waterstaat-Waterkering). Ook is er een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden (Waarde – Archeologie). De dubbelbestemmingen liggen over een groot gebied en gaan voor op de onderliggende bestemming. Zo zijn zones langs de dijken gereserveerd voor de bescherming van de waterkerende functie van deze dijken. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de dijkbeheerder. De dijk moet bereikbaar blijven voor onderhoud, en grondwerkzaamheden in en vlak bij de dijk kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan de belangen van de waterkering voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemmingen. Om die reden staat in de bestemmingsomschrijving dat de gronden bestemd zijn voor 'Verkeer', met dien verstande dat artikel 'Waterstaat - Waterkering' met voorrang van toepassing is. De dubbelbestemming voor archeologie heeft een wat ander karakter. Daar gaat het namelijk om gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Omdat de kosten van het archeologische onderzoek voor rekening van de initiatiefnemer komen is wel een afweging gemaakt tussen de archeologische belangen en de kosten die daarvoor redelijkerwijs bij een initiatiefnemer kunnen worden gelegd. Zo mag binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie', 100 m² bebouwing zonder onderzoek worden gebouwd. Verder is geen archeologisch onderzoek nodig als uit documenten blijkt dat de grond ter plaatse reeds eerder is verstoord op een diepte van meer dan 50 centimeter.

6.10 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

In deze paragraaf wordt waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Deze begrippen zijn aangevuld met voor het plan relevante begrippen. Daar waar mogelijk heeft een afstemming plaatsgevonden met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

De bestemming Natuur is opgenomen in verband met de herziening van een bestemming ter plaatse van eiland in de Langeraarse Plassen, waar in het vigerende bestemmingsplan ten onrechte de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' was voorzien. De herinrichting van de verschillende percelen aan de Paradijsweg ziet *niet* toe op deze locatie en daarom is de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan voorzien. Deze bestemming is één-op-één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouw'.

Artikel 4 Natuur – Extensief recreatief medegebruik

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de transformatie en gebruikt voor de gronden die voor natuur moeten worden ingericht conform de bijbehorende inrichtingsplannen.
In de bestemmingsomschrijving is aangegeven om welke transformatiedeelgebieden het gaat (aangeduid als overige zones). Daarbij is een nadrukkelijke koppeling gelegd met de inrichtingsplannen. Dat betekent dat deze natuur uitsluitend is toegestaan als ze wordt ingericht conform het desbetreffende inrichtingsplan. De desbetreffende inrichtingsplannen zijn als bijlage achter de regels opgenomen.

In de gebruiksregels is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik alleen is toegestaan onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na het gereed melden van de bouw ter plaatse van het bijbehorende woonperceel, de gronden zijn ingericht voor natuur volgens het bijbehorende inrichtingsplan, en ook op die wijze worden in stand gehouden.

Binnen de bestemming 'Natuur - Extensief Recreatief Medegebruik' zijn aanlegwerkzaamheden (zoals het aanplanten van bodem- en oevervegetaties, recreatieve voorzieningen) vergunningplichtig, tenzij ze noodzakelijk zijn voor de inrichting conform het inrichtingsplan.

Heel nadrukkelijk is deze bestemming ook aangewezen voor extensief recreatief medegebruik met recreatieve voorzieningen (bijvoorbeeld steigers, zitbanken e.a.) en de ontwikkeling van een recreatief wandelpad conform het inrichtingsplan.

Artikel 5 Recreatie

Deze bestemming is over genomen uit het herziene bestemmingsplan 'Glastuinbouw' en gebruikt voor de bestaande kavels met recreatiewoningen (rw)

Per terrein met de aanduiding 'recreatiewoning' is maximaal 1 recreatiewoning toegestaan. Op de terreinen met een recreatiewoning is de maximale omvang van de recreatiewoning voorgeschreven. Permanente bewoning van kampeermiddelen, stacaravans, mobiele chalets en recreatiewoningen is verboden.

Artikel 6 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de voorzijde van de woonkavels van nieuwe- en bestaande woonpercelen. In de tuin mag geen bebouwing worden opgericht

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de transformatie en gebruikt voor de ontsluiting van percelen en parkeergelegenheid.
Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Water

Deze bestemming is over genomen uit het herziene bestemmingsplan 'Glastuinbouw' en gebruikt voor het bestaande oppervlaktewater. Het betreft bestaande waterlopen die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een belangrijke functie hebben.
Echter ten behoeve van transformatie zijn hier en daar nieuw te graven watergangen of te verbreden bestaande watergangen aangeduid als 'specifieke vorm van water – nieuwe watergang'.
Op gronden met de bestemming 'Water' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van 3 meter. Ook zijn specifieke bouwregels voor steigers of aanleggelegenheden opgenomen.

Artikel 9 Wonen

Deze bestemming is over genomen uit het herziene bestemmingsplan 'Glastuinbouw' en gebruikt voor de bestaande woningen binnen het plangebied. De bouwregels zijn afgestemd op de bestaande situatie. Binnen het bouwvlak zijn niet meer dan het bestaande aantal woningen toegestaan. De woningen mogen niet dichter op de weg worden gesitueerd. Verder zijn de bouwregels voor een woning afgestemd op de bouwregels voor bedrijfswoningen. Dus ook maximaal 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen, en exclusief bijgebouwen, want daarvan mogen er maximaal 80 m² op het perceel worden gebouwd.

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. De vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen met een maximum van 100 m² beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Artikel 10 Wonen-Ruimte voor Ruimte plus
Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de transformatie. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen waar en onder welke voorwaarden de bouw van een ruimte-voor-ruimte-woning is toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aangeduide zones (overige zone – inrichting *adres*) is de bouw toegestaan en alleen conform het aangeduide inrichtingsplan.

Vervolgens is een voorwaardelijke verplichting bouwen opgenomen. Daarin is voorgeschreven dat de omgevingsvergunning voor bouwen alleen kan worden verleend als aan het omschreven ruimte-voor-ruimte-beleid wordt voldaan met sloop- en omzetverplichtingen in ruil voor bouwrechten.

Ook het gebruik is aan een voorwaardelijke verplichting gebonden. Binnen één jaar na het gereed melden van de helft van de nieuw te bouwen woningen moet de desbetreffende 'overige zone – inrichting *adres*' zijn ingericht conform het bijbehorende inrichtingsplan en op die wijze ook in stand worden gehouden. Wanneer de inrichting dan nog niet is gerealiseerd kan er op grond van strijdig gebruik worden gehandhaafd en één en ander met een dwangsom worden afgedwongen.

Ten behoeve van een goede ontsluiting van de percelen is er een nadere eisen regeling opgenomen.

Artikel 11 Waarde-Archeologie 1
Zie hiervoor onder dubbelbestemmingen in paragraaf 6.9.2.

Artikel 12 Waterstaat-Waterkering
Zie hiervoor onder dubbelbestemmingen in paragraaf 6.9.2.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel
In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 14 Algemene bouwregels
In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden omgevingsvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Anders dan onder het overgangsrecht geldt voor deze positief bestemde overschrijdingen dus niet de beperking dat slechts een gedeeltelijke vervanging mag plaatsvinden. Sloop en vervangende nieuwbouw zijn gewoon toegestaan.

In deze bepaling zijn ook regels opgenomen voor ondergrondse bebouwing, evenals regels voor dakkapellen, dakterrassen en ondergeschikte bouwdelen.
Ook is er een koppeling gelegd met het parkeerbeleid binnen de gemeente.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels
Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

zelf (artikel 2.1). In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.
Naar aanleiding van het raadsbesluit om Nieuwkoop Schaliegasvrij te maken is in de algemene gebruiksregels een verbod opgenomen op het (proef)boren en winnen van schaliegas.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels
Hier zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de bepalingen uit het Luchthavenindelingsbesluit van Schiphol (aangeduid met 'luchtvaartverkeerzone–lib (lib4)' en 'luchtvaartverkeerzone–20ke (lib5)').

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels
In het plan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden en specifieke afwijkingsregels die alleen kunnen worden toegepast binnen de bestemmingen waarin ze zijn opgenomen.
In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Ook is een mogelijkheid opgenomen voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de desbetreffende 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' of 'Lijst van Horecabedrijven', maar die naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegelaten bedrijven.

Ten behoeve van de transformatie is hier een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen met maximaal 3 meter ten behoeve van een goede ontsluiting van het perceel.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels
In het plan zijn algemene wijzigingsregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden en specifieke wijzigingsregels die alleen kunnen worden toegepast binnen de bestemmingen waarin ze zijn opgenomen. Zo is een algemene wijzigingsregel opgenomen ten behoeve van de actualisering van bijlagen of een regel die verwijst naar een wettelijke regeling die inmiddels is aangepast.

Artikel 19 Overige regels – Parkeren
Deze regeling is opgenomen naar aanleiding van een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over de inhoud van een parkeerregeling in het bestemmingsplan. In de gevallen waarin er wordt verwezen naar parkeerbeleid moet dat heel duidelijk gekoppeld worden aan de bevoegdheid waarbij dat beleid wordt toegepast. Dat is in de onderhavige regeling gebeurd. Het parkeerbeleid geldt bij de bevoegdheid om een omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen en bij de bevoegdheid om te beoordelen of een gebruik van gronden en bouwwerken in overeenstemming is met dit bestemmingsplan.

Artikel 20 Samenloop dubbelbestemmingen
Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat er een archeologisch sleuvenonderzoek wordt uitgevoerd waarbij de dijk wordt doorgegraven.
In dat geval is overleg tussen de betrokken instanties nodig en gelden er geen voorrangsregelingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsregels

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

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

Artikel 22 Slotregel

Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 KOSTENVERHAAL

7.1.1 Inleiding

Samen met het bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

7.1.2 Ontwikkelingen ruimte voor ruimte kavels in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden diverse ruimte voor ruimte woningen mogelijk gemaakt, met tegelijkertijd de sloop van glasopstanden en de realisering van nieuw water, natuur en recreatieve elementen.
In alle gevallen betreft het particuliere initiatieven, waarin de gemeente alleen een regie rol vervult.

De kosten voor de nieuwe ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt worden gedragen door de (particuliere) initiatiefnemers. Hier zijn geen kosten voor de gemeente aan verbonden, anders dan kosten van het ambtelijke apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen.
De gemeente Nieuwkoop zal anterieure overeenkomsten afsluiten met de initiatiefnemers, waarin onder meer afspraken over het kostenverhaal zullen worden vastgelegd. Eventuele planschadekosten maken hiervan deel uit. Alleen de ontwikkellocaties waarin sprake is van anterieure overeenkomsten worden uiteindelijk opgenomen in het ontwerp en vastgestelde bestemmingsplan.

Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkelingen verbonden en is het kostenverhaal verzekerd.

7.2 PLANSCHADE

7.2.1 Inleiding

Als ten behoeve van een bouwplan, een project of een ander verzoek door middel van een besluit wordt afgeweken van de bouw- of gebruiksbepalingen van een bestemmingsplan, kan planschade ontstaan. Wanneer het financiële risico van deze planschade niet voorafgaand op de initiatiefnemers wordt afgewenteld, komt deze voor rekening van de gemeente. In het geval dat een initiatiefnemer meer of

anders wil bouwen dan het geldende bestemmingsplan toelaat en derhalve een beroep doet op een planologische afwijkingsmogelijkheid, is het redelijk dat deze initiatiefnemer daarvoor ook het financiële risico draagt. Een instrument om te waarborgen dat de initiatiefnemer het financiële risico draagt is een planschadeovereenkomst.

De essentie van een planschadeverhaalsovereenkomst is dat de initiatiefnemer tot de ruimtelijke ontwikkeling geheel of gedeeltelijk de kosten van planschade draagt. De tegemoetkoming in planschade wordt door de gemeente (op aanvraag) betaald aan de benadeelde. Deze kosten van de tegemoetkoming kan de gemeente vervolgens verhalen bij de initiatiefnemer op grond van de planschadeverhaalsovereenkomst.
Daarbij geldt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade daarbij voor rekening van de aanvrager blijft. Daarnaast wordt ook een waardevermindering van maximaal 2% ontstaan door een verandering in het planologische regime binnen het normale maatschappelijke risico gerekend.
In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers/eigenaren zal dit onderdeel ook worden vastgelegd.

7.3 CONCLUSIE

Er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is niet nodig.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 INSPRAAK EN PARTICIPATIE

Het voorontwerp heeft begin 2019 de inspraak doorlopen.
Alle insprekers zijn met een brief vanuit de gemeente beantwoord.

8.2 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en 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 bestemmingsplan in het geding zijn.

Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft eveneens in de periode januari-februari 2019 plaatsgevonden. In deze periode is door 3 overlegpartners een reactie ingediend. Deze reacties zijn in de 'Nota van beantwoording – Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro Voorontwerpbestemmingsplan Paradijsweg Westzijde' samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De betreffende Nota is als Bijlage 9 bij deze plantoelichting toegevoegd.

8.3 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.