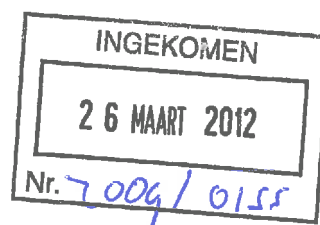


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
met betrekking tot de uitbreiding van de
gebruiksmogelijkheden van het perceel
Blokland 29A te Nieuwveen



Delft, 26 maart 2012



Figuur 1

INHOUD:

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Omschrijving actuele situatie	4
2. HUIDIG BELEID	6
2.1 Geldend beleid van de provincie	6
2.2 Geldend beleid gemeente	6
2.3 Toekomstige beleidsontwikkelingen	6
3. BESTEMMING PERCEEL	7
3.1 Huidige bestemming	7
3.2 Gewenste bestemming	7
4. BESCHRIJVING RUIMTELIJKE GEVOLGEN	8
4.1 Stedenbouwkundig	8
4.2 Landschappelijk	8
4.3 Verkeerskundig	8
4.4 Parkeersituatie/eigen parkeerbehoefte	8
5. MILIEUASPECTEN	9
5.1 Geluid	9
5.2 Ecologie	9
5.3 Luchtkwaliteit	9
5.4 Geur	9
5.5 Bodem	9
5.6 Water	9
5.7 Archeologie	9
5.8 Externe veiligheid	9
6. BELEMMERINGEN	10
6.1 Kabels en leidingen	10
6.2 Privaatrecht	10
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	11
7.1 Planschade	11
7.2 Exploitatieovereenkomst	11
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	11
9. MOTIVERING	12
9.1 Toets aan toekomstig beleid	12
9.2 Afweging belangen	12
9.3 Conclusie	12

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doelstelling

Sinds 1 september 2008 is de heer M.H.M. van Smoorenburg, Kerkstraat 6 te Nieuwveen eigenaar van het perceel Blokland 29a te Nieuwveen. Hij heeft dit perceel grond met de daarop gebouwde opstallen gekocht met de intentie om aldaar zijn bedrijfsactiviteiten uit te oefenen (zie figuur 1).

De heer Van Smoorenburg heeft een bedrijf dat is gelieerd aan de veehandel en veehouderij. Momenteel opereert hij vanuit de bedrijfslocatie Kerkstraat 6 en vanuit diverse andere locaties i.v.m. opslag van wol, hooi en stro en het houden van vee.

Hij heeft op 6 april 2009 de raad van de gemeente Nieuwkoop verzocht om een wijziging van de bestemming van het perceel Blokland 29a.

Naar aanleiding van de daarop ontstane discussie met het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad heeft hij zijn verzoek heroverwogen en verzoekt thans om medewerking voor een aanpassing van de huidige bestemming.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven op welke wijze de activiteiten van de heer Van Smoorenburg kunnen worden geïncorporeerd op het perceel Blokland 29a.

I.2 Omschrijving actuele situatie

Het perceel Blokland 29a, kadastraal bekend gemeente Nieuwveen, sectie A, nr. 1995, is ongeveer 0,95 ha groot.

Op het perceel staan een loods van 1000 m² en een overkapping van 265 m².

Het perceel wordt aan weerszijden omsloten door een gemengd agrarisch bedrijf (Blokland 29) en een voormalig agrarisch bedrijf (Blokland 33), waarop twee (burger-) woningen zijn gerealiseerd.

Aan de wegzijde is een tweede bedrijfswoning (Blokland 31) gesitueerd, behorende bij het agrarische bedrijf Blokland 29.

Alle direct aangrenzende percelen hebben een agrarische bestemming.

Het perceel Blokland 29a wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de openbare weg Blokland (zie figuur 2).

Vanaf het moment, dat de bebouwing op het perceel Blokland 29a werd gerealiseerd (zestiger jaren van de vorige eeuw), is die bebouwing nimmer daadwerkelijk gebruikt overeenkomstig de agrarische bestemming. Jarenlang is die bebouwing gebruikt door onder meer een autobedrijf en opvolgend voor opslag van producten van een conservenbedrijf.

Het bedrijf van de heer Van Smoorenburg wordt, zoals reeds is vermeld, voor een deel uitgeoefend vanuit het perceel Kerkstraat 6 in het centrum van de kern Nieuwveen.

Dit perceel heeft gedeeltelijk een bedrijfsbestemming en gedeeltelijk een agrarische bestemming.

Het type bedrijf van de heer Van Smoorenburg, hoewel 100% gelieerd aan de agrarische bedrijfstak, wordt in de toelichting en in de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan niet vermeld.

Dit betekent, dat hij het perceel Blokland 29a niet mag gebruiken voor de uitoefening van zijn bedrijf.

Doel van deze onderbouwing is dan ook om, met inachtneming van alle relevante factoren, te komen tot een oplossing, waardoor de heer Van Smoorenburg zijn bedrijf gedeeltelijk kan uitoefenen op het perceel Blokland 29a.



Figuur 2

2. HUIDIG BELEID

2.1 Geldend beleid van de provincie

Op 2 juli 2010 is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld. In dit beleidsstuk is de visie van de provincie met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende jaren vastgelegd. Anders dan in het daaraan voorafgaande streekplan, zijn in het gebied waar de heer Van Smoorenburg zijn bedrijf wil uitoefenen grote ruimtelijke veranderingen voorzien.

Het gebied tussen de Uiterbuurtweg/Blokland en het Nieuwveens Jaagpad wordt door de provincie voor een groot deel aangewezen als te ontwikkelen glastuinbouwgebied.

Dit gebied wordt op de bij de structuurvisie behorende functiekaart gedeeltelijk aangeduid als agrarisch landschap en gedeeltelijk als glastuinbouwgebied.

Op de kwaliteitskaart wordt het gebied aangeduid als droogmakerijenlandschap en glastuinbouwlandschap.

2.2 Geldend beleid van de gemeente Nieuwkoop

In de op 16 juli 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie (deel I) wordt het hiervoor omschreven gebied eveneens grotendeels aangeduid als te ontwikkelen glastuinbouwgebied (Nieuw Amstel-Oost). Deze nieuwe beleidsuitgangspunten verhouden zich niet met het in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Liemeer" neergelegde beleid en de daarbij gehanteerde bestemmingen ten aanzien van de openheid van het landschap in het onderhavige gebied.

In de Nieuwsbrief Nieuw Amstel Oost, nr.1 van december 2010 van de gemeente Nieuwkoop, valt onder meer het perceel Blokland 29a binnen de aanduiding "zoekgebied landschappelijke inpassing". Wat hieronder moet worden verstaan is nog niet bekend).

2.3 Toekomstige beleidsontwikkelingen

Gelet op het voorgaande moge het duidelijk zijn, dat het betreffende gebied een totale metamorfose zal ondergaan.

Dit betekent ook, dat een nieuw bestemmingsplan voor dat gebied zal moeten worden ontwikkeld.

Vast staat in ieder geval, dat, gelet op het sterk afnemende beschikbare grondareaal, een aantal van de bestaande grondgebonden agrarische bedrijven zal verdwijnen.

Op dit moment is niet bekend of en zo ja, welke consequenties een en ander heeft voor de overige agrarische bedrijfsactiviteiten langs Blokland.

3. BESTEMMING PERCEEL

3.1 Huidige bestemming

In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Liemeer" heeft het perceel Blokland 29a een zgn. dubbelbestemming.

Op gebiedsniveau ligt het perceel binnen de bestemming Agrarisch-Landschapswaarde en op perceelsniveau is het perceel bestemd voor grondgebonden Agrarische Bedrijfsdoeleinden. Tevens is bepaald, dat binnen het bouwblok geen bedrijfswoning mag worden opgericht.

Het perceel is primair bedoeld voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf.

Een agrarisch bedrijf wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als " een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden of fokken van dieren".

De grondgebondenheid betekent, dat de agrarische bedrijfsvoering niet hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt en waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf.

Noch in de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan, noch in de voorschriften wordt het uitoefenen van de door de heer Van Smoorenburg gewenste bedrijfsactiviteiten benoemd.

Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheid om een (binnenplanse) ontheffing te verlenen voor die activiteiten.

Ook een wettelijke ontheffing is in dit geval niet aan de orde.

3.2 Gewenst projectbesluit opslag wol, hooi en stro

Deze onderbouwing is bedoeld om het door de heer Van Smoorenburg gewenste gebruik van het perceel met opstallen voor de opslag van wol, hooi en stro planologisch mogelijk te maken.

Indien het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad voornemens zijn medewerking te verlenen, is het onder de gegeven omstandigheden wellicht mogelijk om voor het betreffende perceel een projectbesluit te nemen,

Daarmee blijven de gebieds- en perceelsbestemming onveranderd.

4. BESCHRIJVING RUIMTELIJKE GEVOLGEN

4.1 Stedenbouwkundig

Omdat in dit geval slechts het gebruik van gronden en opstallen wijzigt, ontstaan er geen stedenbouwkundige veranderingen.

De bestaande opstallen worden gebruikt en zullen slechts op onderdelen worden aangepast aan het veranderde gebruik.

Hiermee wordt met name bedoeld op eventuele aanpassing van de toegangsdeuren van de loods.

4.2 Landschappelijk

De door de heer Van Smoorenburg gewenste activiteiten zullen niet leiden tot aantasting van de landschappelijke openheid, immers er vindt geen uitbreiding van de reeds aanwezige bebouwing plaats. Door de heer Van Smoorenburg zijn bij de toegang van het perceel bomen geplant, waardoor de landschappelijke inpassing meer dan voorheen gewaarborgd is.

4.3 Verkeerskundig

Het perceel Blokland 29a beschikt over een eigen toegang vanaf de openbare weg Blokland.

De weg Blokland is een van de ontsluitingswegen van de kern Nieuwveen.

De meeste verkeersbewegingen vinden plaats tijdens de ochtend- en avondspits.

De bestaande, verspreid liggende bedrijven en woningen hebben alle een eigen ontsluiting op deze weg.

De verkeersbewegingen die verbonden zijn aan de uitoefening van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten van de heer Van Smoorenburg (brengen/halen wol, hooi en stro) zullen niet noemenswaardig toenemen in vergelijking met het aantal verkeersbewegingen van en naar het betreffende perceel bij de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

De heer Van Smoorenburg zal hooguit 1 maal per dag de locatie bezoeken voor het laden en/of lossen van wol, hooi en stro.

In vergelijking met de in het verleden ter plaatse uitgeoefende activiteiten, autohandel en opslag conserven, zal het aantal verkeersbewegingen zelfs zeer sterk afnemen.

4.4 Parkeersituatie/eigen parkeerbehoefte

Op het perceel is voldoende parkeerruimte om in de eigen behoefte te voorzien.

Ook voor bezoekers (vrachtwagens met wol, hooi en stro) is meer dan voldoende ruimte aanwezig om de voertuigen te kunnen parkeren.

Parkeeroverlast is dan ook niet te verwachten.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Geluid

De voorgenomen agrarische bedrijfsactiviteiten (opslag van wol, hooi en stro) zullen niet leiden tot een substantiële toename van het geluid op het betreffende perceel, omdat namelijk voor de gewenste activiteiten geen machines nodig zijn die geluid voortbrengen.

Bovendien wordt het perceel omgeven door percelen met gelijke agrarische bestemmingen. Gevoelige bestemmingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig.

5.2 Ecologie

Het voorgenomen gebruik van het perceel Blokland 29a heeft geen consequenties voor de flora en fauna ter plaatse. Er wordt niet gebouwd en de bestaande gronden en opstallen zullen worden gebruikt voor opslag van wol, hooi en stro.

5.3 Luchtkwaliteit

De gewenste activiteiten zullen, gelet op het zeer geringe aantal verkeersbewegingen, niet in betekende mate leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een luchtkwaliteitonderzoek kan dan ook achterwege blijven.

5.4 Bodem

Voor het voorgenomen gebruik van het perceel is in dit geval geen bodemonderzoek vereist.

5.5 Water

De gewenste bedrijfsactiviteiten zullen niet leiden tot een toename van het oppervlak aan bebouwing. Volstaan kan worden met de huidige afvoer van het hemelwater.

5.6 Archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland is onder meer het betreffende perceel aangeduid als gebied met een lage trefkans op archeologische vondsten.

Overigens zullen op het betreffende perceel geen bouwactiviteiten worden ontplooid.

Gelet hierop bestaan er geen archeologische belemmeringen voor de uitoefening van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten.

5.7 Externe veiligheid

In de wijde omgeving van het betreffende perceel zijn geen risicovolle inrichtingen in het kader van het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer aanwezig.

Een onderzoek naar externe veiligheid hoeft niet te worden uitgevoerd.

6. BELEMMERINGEN

6.1 Kabels en leidingen

In het betreffende perceel zijn geen andere kabels en leidingen aanwezig dan die nodig zijn voor het voorzien in de eigen behoefte, met uitzondering van een rioolwaterbuis van de gemeente, die ligt vanaf Blokland tot halverwege de veldschuur.

Aldaar is deze aangesloten op de bij de heer Van Smoorenburg in eigendom zijnde pompput.

6.2 Privaatrecht

Op het betreffende perceel rusten geen privaatrechtelijke belemmeringen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Planschade

Hoewel een verzoek om een tegemoetkoming in de schade ten gevolge van de aanpassing van het betreffende bestemmingsplan bepaling niet direct wordt voorzien, is de heer Van Smoorenburg desgewenst bereid om een daartoe strekkende overeenkomst met de gemeente te sluiten.

7.2 Exploitatieovereenkomst

Het sluiten van een exploitatieovereenkomst is niet aan de orde, omdat het gaat om een aanpassing van een bepaling in het bestemmingsplan.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Ten aanzien van de voorgestelde aanpassing van de bestemming zal de procedure worden gevolgd zoals die is beschreven in afdeling 3.4 van de Awb.

9. MOTIVERING

9.1 Toets aan toekomstig beleid

In hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 is reeds aangegeven, dat in de nabije toekomst het landschap waarvan het perceel Blokland 29a deel uit maakt, zal wijzigen in verband met de geplande grootschalige glastuinbouw. Het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf binnen de huidige bestemming komt daarmee onder druk te staan.

Het is niet ondenkbaar, dat, gelet op beleidsuitspraak dat het perceel ligt binnen het zoekgebied landschappelijke inpassing, op termijn de vigerende bestemming "Agrarische Bedrijfsdoeleinden" niet langer kan worden gehandhaafd.

Een en ander behoeft echter geenszins een negatieve invloed te hebben op de voorgenomen activiteiten van de heer Van Smoorenburg.

9.2 Afweging belangen

Een deel van die activiteiten wordt momenteel uitgeoefend vanuit een locatie in het centrum van de dorpskern Nieuwveen.

Door de sterke verbondenheid met de agrarische bedrijfsuitoefening in het buitengebied, is het op zich logisch, dat het bedrijf van de heer Van Smoorenburg een plaats moet kunnen krijgen in het buitengebied.

De uitoefening van de voorgenomen activiteiten op het perceel Blokland 29a heeft geen negatieve invloed op de belendende percelen aldaar, mede omdat op zich die activiteiten nu ook al mogelijk zouden zijn, maar dan uitgeoefend door een volwaardig agrarisch bedrijf.

9.3 Conclusie

Nu en in de toekomst is de vestiging van een bedrijf gericht op de handel in wol, hooi en stro op het perceel Blokland 29a aanvaardbaar te achten, omdat de planologische inpasbaarheid door middel van een projectbesluit geen overwegende problemen oplevert.

Het door de provincie en de gemeente vastgestelde beleid bieden daarvoor voldoende aanknopingspunten.