

6 Oktober 2016

## Ruimtelijke Onderbouwing Paradijsweg 4



### **Zorgkwekerij ‘De Paradijsvogelbloem’ Paradijsweg ‘natte kant’**

Tanja en Marco Bosland

KvK nr. 63184427

Paradijsweg 4, 2461 TM Ter Aar

Tel: 06 12363452

Mail: [info@deparadijsvogelbloem.nl](mailto:info@deparadijsvogelbloem.nl)

#### **1.1 Inleiding:**

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing voor de aanvraag van bestemming ‘Zorgkwekerij’ en ‘Bouwperceel Zorgkwekerij’ op de kwekerij op Paradijsweg 4 te Ter Aar .

Ons bedrijfsplan is geschreven in April 2015.

Het bedrijfsplan hebben wij verwoord in een visie ‘Paradijsweg 4’ en aangeboden aan het College van B&W in Mei 2015. (bijlage 1)

In April 2016 is door de heer Koos Verbeek namens de Gemeente een bezoek gebracht op onze kwekerij en hebben wij onze bedrijfsplan nader toegelicht. (zie bijlage 2).

In September 2016 hebben wij een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied 1<sup>e</sup> herziening (bijlage 4).

De raadscommissie kijkt in principe positief tegen onze bedrijfsplan aan, maar om het bestemmingsplan te kunnen aanpassen , zijn wel concrete plannen nodig om te vertalen in het bestemmingsplan. Dit te verwoorden in een ruimtelijke onderbouwing. (bijlage 5).

Tijdens het maken van de ruimtelijke onderbouwing kwamen we tot de conclusie dat we meteen de nieuwbouw plannen voor de zorgkwekerij wilden ontwikkelen. Doordat we dit proces zijn ingegaan is het nu pas het goede moment om de officiële aanvraag voor de bestemming 'Zorgkwekerij' en 'Bouwperceel Zorgkwekerij' aan te vragen.

We zijn in de tussentijd al een stuk van ons bedrijfsplan aan het realiseren.

Onze ontwikkelingen op de kwekerij gaan aardig volgens schema. De Kassen en buitenkavels zijn opgeknapt en worden beteeld met planten en bloemen die worden verhandeld via FloraHolland. Een gedeelte van de kas en buitenperceel is momenteel ingericht als belevingstuin, cliënten kunnen door het verzorgen van de tuin en dieren hun dag besteden.

Er is momenteel nog geen kwekerijverkoop, maar dit willen we over een aantal jaar kleinschalig gaan opzetten. Op dit moment bieden we 6 dagen dagbesteding aan gemiddeld vijf à zes kinderen per dag. In totaal komen er twintig kinderen regelmatig op onze kwekerij. De kinderen komen voornamelijk uit onze regio. Drie dagen delen in de week zijn wij geopend voor de gemeentelijke inloop. Mensen uit de gemeente Nieuwkoop kunnen binnen komen lopen en eventueel deelnemen aan onze dagprogramma. De woning 'Paradijsweg 4' is bestemd als wonen en momenteel ingericht als logeerkamer voor 5 personen met een beperking. Graag willen wij logeren en dagbesteding uitbreiden naar 10 personen per dag. De plannen die we in ons bedrijfsplan hebben beschreven zijn nog altijd van toepassing.

De gemeente is momenteel voor de Paradijsweg 'natte kant' een toekomstvisie aan het ontwikkelen. De opdracht voor de gemeente is om de bestaande glastuinbouwlocatie te transformeren naar wonen, natuur en recreatie. In

deze ontwikkeling willen wij als dagbesteding voor onze cliënten recreatie ontwikkelen. Hier moet men denken aan bijvoorbeeld een theetuin, poldersport of een bed & breakfast voor twee kamers.

Wij hopen dat u net zo enthousiast over onze plannen bent als wij en het belang van onze bedrijfsvoering kunt beamen.

Tanja en Marco Bosland.

## **1.2 Doelstelling:**

Onze glastuinbouwbedrijf van 5 hectare groot te versterken met een nevenactiviteit 'Zorgkwekerij'. Het doel op lange termijn is het glasbestand aan de Paradijsweg te saneren en de bestemming glastuinbouw te veranderen in bestemming zorg en recreatie.

### **1.3 Inhoud:**

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Doelstelling
- 1.3 Inhoud
- 2. Omschrijving project
  - 2.1 Historie
  - 2.2 Ruimtelijk
  - 2.3 Functioneel
  - 2.4 Initiatiefnemer
- 3. Huidig Beleid
  - 3.1 Geldend gemeentelijk beleid
  - 3.2 Inspreeknota
  - 3.3 Omschrijving van de gewenste aanduiding
- 4. Toekomstig beleid
  - 4.1 Beleidsontwikkeling(en) van het rijk, de provincie of de regio
  - 4.2 Gemeentelijke beleidsontwikkeling
- 5. Ruimtelijke onderbouwing project
  - 5.1 Planologische onderbouwing
  - 5.2 Resultaten relevante onderzoeken
  - 5.3 Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project
    - 5.3.1 Stedenbouwkundig
    - 5.3.2 Landschappelijk
    - 5.3.3 Cultuurhistorisch
    - 5.3.4 Verkeerskundig
- 6. Milieu- aspecten project
  - 6.1 Geluid
  - 6.2 Ecologie (Flora- en Faunawetgeving, natuurwaardentoets)
  - 6.3 Luchtkwaliteit
  - 6.4 Geur
  - 6.5 Bodem (kwaliteit van de bodem)
  - 6.6 Zonering
  - 6.7 Water
  - 6.8 Archeologie
  - 6.9 Duurzaamheid/ energieprestatie
  - 6.10 Externe veiligheid
- 7. Belemmeringen project:
  - 7.1 Kabels en leidingen I.C Hoogspanning , staraal paden e.d.
  - 7.2 Privaatrecht
  - 7.3 Aanduidingregels.
    - 7.3.1. Zone – transformatiegebied
    - 7.2.2. Luchtvaartverkeerzone - 20 KE
    - 7.2.3. Luchtvaartverkeerzone – lib
- 8. Motivatie vrijstelling:
  - 8.1 Toets project aan toekomstig beleid
  - 8.2 Afweging belangen
  - 8.3 Conclusie
- 9. Economische uitvoerbaarheid
  - 9.1 Planschade (risicoanalyse)
- Bijlage 1. Brief aan College van B&W.
  - 2. Verslag heer Verbeek aan de Paradijsvogelbloem.
  - 3. Geluidsgevoelige objecten
  - 4. Zienswijze bestemmingsplan Glastuinbouw 1<sup>e</sup> herziening.
  - 5. Reactie op de zienswijze.
  - 6. Ondernemersplan.

## 2. OMSCHRIJVING PROJECT

### 2.1 Historie:

Kwekerij 'Bosland' is opgericht in 1960 en sindsdien een bloemenkwekerij. De kwekerij ligt net buiten de kern Papenveer aan de Westkanaalweg in de gemeente Nieuwkoop.

In 1990 is Marco Bosland als maat in de kwekerij gestapt en is het bedrijf uitgebreid naar 2,5 ha tuinbouw. Kassen en gronden worden gebruikt voor het telen van bloemen en planten.

In 2015 hebben wij de 'Paradijsweg 4' aangekocht en de maatschap is gewijzigd en bestaat nu uit de maten Tanja en Marco Bosland. Momenteel bestaat de kwekerij uit ca 5 ha tuinbouw op twee locaties in de gemeente Nieuwkoop.

De kassen en gronden op Paradijsweg 4 worden gebruikt voor het telen van bloemen en planten. Een gedeelte wordt gebruikt voor dagbesteding van onze zorg cliënten.

### 2.2 Ruimtelijk

Paradijsweg 4 is een afgelegen kwekerij met woning, kassen, schuren en tuinbouwgrond. Op het gehele perceel is glastuinbouw toegestaan. Aan beide zijde is een tuinder met teelten in de open grond gevestigd. De achterzijde van het perceel is gedeeltelijk aangesloten aan de Langeraar Plassen en gedeeltelijk aangesloten aan Camping 'Mimosa'. Aan de voorzijde is een Paardenmanege gevestigd.



## **2.3 Functioneel**

Zoals zowel in ons bedrijfsplan als in het antwoord van de gemeente beschreven wordt “werkt een zorgkwekerij ondersteunend aan het verbeteren van de zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie. Ook kan een zorgkwekerij meehelpen om de druk op zorg en voorzieningen van overheidswege te verminderen en past binnen de doelstellingen van de WMO” (bron: brief vooroverleg zorgboerderij gemeente nieuwkoop, 19 februari 2010).

## **2.4 Initiatiefnemers**

Zijn Tanja en Marco Bosland getrouwd, drie kinderen en wonende in Ter Aar. Na het behalen van Hogere Agrarische opleiding en stage in de USA rond Marco sinds 1990 de Kwekerij genaamd 'Kwekerij M. Bosland'. De zorgkwekerij is onze nevenactiviteit. Zorgkwekerij 'de Paradijsvogelbloem' wordt gerund door Tanja. Na het behalen van haar HBO diploma en werken bij verschillende zorg bedrijven is Tanja in 2015 als maat in de maatschap gestapt

## **3. HUIDIG BELEID**

### **3.1 Geldend gemeentelijk beleid**

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan Glastuinbouw: Valt Paradijsweg 4 onder transformatie gebied glastuinbouw. Hier wordt conform de geest van de structuurvisie actiever ingezet op versterking van de omgevingskwaliteit, met versterking van natuurwaarden, recreatie, zichtlijnen en open grondteelt.

Bij een zorgboerderij moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociaal-medische opvang van personen, in die zin dat de bewoners behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.

De zorgfunctie dient zich in ruimtelijk-planologische zin als neventak van het agrarisch bedrijf te manifesteren.

Bij een nieuw vestiging van een dergelijke bijzondere woonvorm bij een bestaand agrarisch bedrijf kan de aanduiding "bouwperceel zorgboerderij" op de plankaart worden aangebracht.'

#### *Maatwerk:*

in het hele plangebied is uitgegaan van maatwerk. De gemeente heeft in het voortraject van dit bestemmingsplan een aantal inventarisatieronden en burgerbijeenkomsten georganiseerd (zie ook hoofdstuk 7 maatschappelijke haalbaarheid). Vele ondernemers hebben daarin via een inspraakformulier hun wensen bij de gemeente ten aanzien van de toekomstige bedrijfsvoering kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan is daarop grotendeels afgestemd. Zo is bijvoorbeeld langs de Westkanaalweg een aantal reeds lang aanwezige bedrijven bestemd, conform de huidige situatie. Direct zuidelijk van Papenveer heeft het bestaande agrarische bedrijf een initiatief ontwikkeld voor een paardenhouderij en op termijn mogelijk een rijhal.

Ook heeft een aantal ondernemers in het transformatiegebied aangegeven te willen uitbreiden en hiervoor concrete toekomstplannen te hebben. In die situaties zijn de vigerende rechten en enkele uitbreidingsmogelijkheden overgenomen.

Nogmaals wordt benoemd dat voornoemde maatbestemmingen, zo opgezet zijn dat bestaande glastuinbouwbedrijven in hun bedrijfsvoering niet belemmerd

worden.

#### *Afwijkingsbevoegdheid*

De systematiek die gehanteerd wordt met de 'Lijst van bestaande nietagrarische bedrijven', betekent niet dat de uitoefening van andere bedrijfsactiviteiten in alle gevallen onaanvaardbaar is. Andere bedrijfstypen kunnen namelijk evenveel of minder milieuhinder voor de omgeving veroorzaken. Burgemeester en wethouders kunnen daarom gebruikmaken van een afwijkingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te laten die naar aard en invloed op de omgeving kunnen worden aangemerkt als gelijkwaardig of lichter, qua milieuhinder. Dit zorgt ervoor dat de bedrijfslocatie niet onbruikbaar wordt als een bestaand bedrijf verplaatst of beëindigd wordt. Wel zorgt de afwijkmogelijkheid ervoor dat er geen zwaarder bedrijf qua milieuhinder kan terugkomen.

### **3.2 Inspreeknota**

De huidige bestemming van het perceel is: 'Glastuinbouw.'

In de zienswijze van het bestemmingsplan Glastuinbouw 1<sup>e</sup> herziening (29 September 2016) is door Tanja Bosland het verzoek gedaan voor de mogelijkheden voor een zorgboerderij op Paradijsweg 4 te Ter Aar. Het besluit hierop: de commissie 'hoorzitting bestemmingsplannen' heeft aan de gemeente de opdracht gegeven om de plannen 'Paradijsweg 4' te toetsen, leidend is dat de geschetste plannen passen binnen de Visie Paradijsweg Natte Kant.'

De nieuwe functies die door het bouwoverleg passend worden geacht binnen de genoemde visie zijn: dagrecreatie (poldersport), bepaalde vormen van horeca en een winkel waarin enkel producten zullen worden verkocht die op het terrein zijn geproduceerd of geteeld. De maatschappelijke functie op de huidige woning past ook binnen de visie. (bijlage 5)

### **3.3 Omschrijving van de gewenste aanduiding**

We willen de bestemming 'glastuinbouw gebied in een transformatiegebied' handhaven en uitbreiden met de aanduiding 'dagrecreatie'.

Het doel hiervan is dat onze cliënten naast mee helpen op de kwekerij ook kunnen recreëren op Paradijsweg 4.

## **4. TOEKOMSTIG BELEID**

### **4.1 Beleidsontwikkeling(en) van het rijk, de provincie of de regio**

#### **Rijksbeleid**

#### **SVIR- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen,

heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

## **Provinciaal beleid**

### ***Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte***

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Gedeputeerde Staten zijn op 3 november 2009 akkoord gegaan met de ontwerpstructuurvisie. Eind juni 2010 heeft de Provinciale Staten de structuurvisie en de verordening ruimte (de realisatieparagraaf van de structuurvisie, zie ook hierna) definitief vastgesteld. Ieder jaar worden beide stukken herzien of geactualiseerd. De actualisering 2011 is vastgesteld door Provinciale Staten in februari 2012. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen.

Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

Over Glastuinbouw in relatie tot dit bestemmingsplan zegt de structuurvisie het volgende:

#### **Glasiuinbouw**

Buiten de greenports zijn er in Zuid-Holland nog meer gebieden voor glasiuinbouw. De glasiuinbouwgebieden zijn uitsluitend bestemd voor de vestiging van gespecialiseerde glasiuinbouwbedrijven. De bedrijven zijn veelal verbonden met de Zuid-Hollandse greenports of aan Aalsmeer. Het gaat vooral om gebieden in de noordrand van de provincie, dus onder andere bij Nieuwkoop. Al deze glasiuinbouwgebieden zijn in het landelijk gebied gelegen en dragen bij aan de economische vitaliteit daarvan. Verder wijst de provincie zogenaamde transformatiegebieden aan, die geen toekomst voor duurzaam glasiuinbouw hebben. Deze transformatiegebieden moeten op lange termijn een andere hoofdfunctie krijgen dan glasiuinbouw. In februari 2012 is de eerste herziening van de structuurvisie vastgesteld. Ook voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn er zaken gewijzigd. Met name het transformatiegebied in een deel langs het Nieuwveens Jaagpad, is gewijzigd in concentratiegebied. Aansluitend aan Nieuw Amstel West is er ook ruimte voor de glasiuinbouw gereserveerd om een toekomstig glasiuinbouwgebied Nieuw Amstel Oost mogelijk te maken. Dit laatste valt echter buiten dit bestemmingsplan.

## 4.2 Gemeentelijke beleidsontwikkeling

De glastuinbouw betreft een belangrijke functie in het plangebied en verdient dan ook de nadere aandacht. Van groot belang in deze zijn de uitgangspunten en aanknopingspunten die de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland biedt. De gemeente streeft naar een duurzame herstructurering van de glastuinbouw in het gebied. Hierin wordt enerzijds ontwikkelingsruimte geboden in de gebieden die geschikt worden geacht voor een duurzame uitbreiding van de glastuinbouw en anderzijds ondernemers die wensen te stoppen op locaties die in mindere mate geschikt zijn voor grootschalige ontwikkelingen. Uit dit gegeven vloeit de indeling in concentratiegebieden glastuinbouw en transformatiegebieden voort. Concentratiegebieden glastuinbouw.

.De gemeente Nieuwkoop wil de agrariërs in de gemeente de mogelijkheid geven om hun bedrijf voort te kunnen zetten en ze binnen de gestelde criteria's extra mogelijkheden bieden op het gebied van een tweede tak op de kwekerij. Met de komst van de uitbreidingen in de Wmo kunnen wij de gemeente helpen door het bieden van een goede betaalbare zorg in onze gemeente. Doordat wij een kleinschalige organisatie zijn, wordt ons dagtarief direct gebruikt ten goede van de deelnemers. Met de 'Vereniging Van Zorgboeren Zuid-Holland' zijn wij bezig, in samenspraak met een aantal gemeentes in Zuid-Holland, een raamwerk te maken die als voorbeeld fungeert voor alle gemeentes in onze regio. Zo kunnen wij de gemeente ondersteunen en denken wij mee over de uitvoering van de Wmo met betrekking tot zorgboerderijen.

Juli dit jaar hebben wij het proces van het keurmerk 'Landbouw en Zorg' doorlopen en krijgen we daadwerkelijk dit keurmerk. Door dit keurmerk kunnen we laten zien dat we een professionele organisatie zijn die veiligheid en goede zorg hoog in het vaandel heeft staan.

## 5. Ruimtelijke onderbouwing project

### 5.1 Planologische onderbouwing

We willen in de gearceerde gedeelte van de tekening de bestemming 'glastuinbouw gebied in een transformatiegebied' handhaven en uitbreiden met de aanduiding 'dagrecreatie'.



## 5.2 Resultaten relevante onderzoeken

De zienswijze is positief beoordeeld.

## 5.3 Beschrijving ruimtelijke gevolgen van het project

### 5.3.1 Stedenbouwkundig

N.V.T.

### 5.3.2 Landschappelijk

Als er in de toekomst gebouwd gaat worden moeten er kassen gesloopt worden. Door de sloop van de kassen krijgt men het landschappelijke karakter van deze polder terug. Eventueel nieuwe gebouwen kunnen landschappelijk ingepast worden, zodat er een vrije doorkijk de polder in komt.

### 5.3.3 Cultuurhistorisch

Het deelgebied Paradijsweg westzijde (natte kant genoemd in de volksmond) kenmerkt zich door smalle percelen, het kenmerkende slotenpatroon tussen de percelen die haaks op de paradijsweg liggen. Hier is de structuur van de oorspronkelijke legakkers en trekaten nog duidelijk waarneembaar. Kenmerkend, maar wel buiten het plangebied, is het oorspronkelijke Kerkpad. Langs dit pad liepen de katholieken (papen) vanuit Papenveer naar de dichtstbijzijnde katholieke kerk in Langeraar.

### 5.3.4 Verkeerskundig

Verkeersbeweging worden door de zorgkwekerij minimaal belast. Een gunstig effect zou minder vrachtbewegingen kunnen zijn, doordat minder bloemenvracht naar en van de kwekerij nodig is.

## 6. MILIEU ASPECTEN

### 6.1 Geluid

Het realiseren van een zorgkwekerij is geen geluidsgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Een toetsing op basis van deze Wet is dan ook niet nodig

Daarnaast biedt het Besluit Landbouw milieubeheer voldoende waarborgen om eventuele hinder naar de omgeving op voldoende wijze te beperken. (Zie advies ruimtelijke plannen door Omgevingsdienst West- Holland.)

### 6.2 Ecologie (Flora- en Faunawetgeving, natuurwaardentoets)

De beoogde ontwikkelingen hebben geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna op en rond het bedrijf.

#### ***Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)***

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt **genoemd** in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project niet wordt genoemd in de D-lijst worden de nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit niet beoordeeld. (Zie advies ruimtelijke plannen door Omgevingsdienst West- Holland.)

### 6.3 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit gaat door de beoogde zorgactiviteiten niet achteruit in vergelijking met de activiteiten die zich op de kwekerij voordoen.

Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit. (Zie advies ruimtelijke plannen door Omgevingsdienst West- Holland)

#### **6.4 Geur**

Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 6.6 Zonering.

#### **6.5 Bodem (kwaliteit van de bodem)**

Voor er gebouwd gaat worden zal er bodemonderzoek gedaan worden op het bouwperceel. Ook zal er dan, zoals geadviseerd wordt in het advies ruimtelijke plannen door de Omgevingsdienst West-Holland, niet alleen het bouwperceel maar ook de daarbij behorende tuin, de speeltuin en het kampeergebied onderzocht worden in verband met het gevoelige gebruik.

#### **6.6 Zonering**

Op basis van het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst West-Holland bevinden zich in de omgeving van deze zorgkwekerij een enkele kwekerij.

Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009 is een kwekerij een activiteit in milieucategorie 2 met een minimaal gewenste afstand van 30 meter in een rustige woonomgeving en 10 meter in een gemengd gebied. De werkelijke afstand bedraagt ongeveer 75 meter. Deze afstand is voldoende groot.

Opgemerkt wordt dat voor de kwekerij het Besluit bedekte teelt milieubeheer van toepassing is. Het toevoegen van de zorgtaak is een wijziging van de inrichting, die op basis van voornoemd besluit moet worden gemeld (zie advies ruimtelijke plannen door Omgevingsdienst West- Holland).

#### **6.7 Water**

De kwekerij voldoet momenteel aan het lozingsbesluit van het Hoogheemraadschap van Rijnland, de zorgtak zal geen nadelige gevolgen geven aan het water.

#### **6.8 Archeologie**

De locatie ligt volgens de archeologische waardenkaart van provincie Zuid-Holland op de rand van een gebied waarvoor de gronden zijn aangewezen als gronden met een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologie. In het bestemmingsplan Ter Aar: Landelijk gebied en de daarbij behorende verbeelding zijn de gronden echter niet aangeduid als archeologisch waardevol gebied.

Daarom is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk (zie advies ruimtelijke plannen door Omgevingsdienst West- Holland).

#### **6.9 Duurzaamheid / energieprestatie**

Wij willen onze nieuwe gebouw zo bouwen dat het voldoet aan de energie en duurzaamheids regels van deze tijd. In de bouwaanvraag (nu nog niet van toepassing) wordt hiermee rekening gehouden.

#### **6.10 Externe veiligheid**

Voor externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, nl. het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen en ook niet binnen het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of (ondergrondse) buisleiding die gebruikt wordt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor het realiseren van dit bouwplan (zie advies ruimtelijke plannen door Omgevingsdienst West- Holland).

## **7. BELEMMERINGEN PROJECT:**

### **7.1 Kabels en leidingen I.C Hoogspanning , straalpaden e.d.**

Zolang wij nieuwbouw nog niet gaan realiseren is dit niet van toepassing.

### **7.2 Privaatrecht**

Het gehele perceel inclusief gebouwen, kassen en woning zijn eigendom van Tanja en Marco Bosland.

### **7.3 Aanduidingsregels**

Onderstaande aanduidingsregels zijn van toepassing op Paradijsweg 4

#### **7.3.1. Zone - transformatiegebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'zone - transformatiegebied' is het beleid gericht op de transformatie van glastuinbouw naar andere agrarische functies, hetgeen tot uiting komt in de bouwmogelijkheden en de wijzigingsmogelijkheden in dit gebied.

#### **7.2.2. Luchtvaartverkeerzone - 20 KE**

De gebouwen en terreinen die wij gebruiken of gaan gebruiken vallen niet onder geluidgevoelige gebouwen en terreinen zoals beschreven in de Wet geluidhinder. (zie bijlage 3)

#### **7.2.3. Luchtvaartverkeerzone – lib**

De gebouwen en terreinen die wij gebruiken of gaan gebruiken vallen niet onder geluidgevoelige gebouwen en terreinen zoals beschreven in de Wet geluidhinder. (zie bijlage 3)

## **8. MOTIVATIE VRIJSTELLING:**

### **8.1 Toets project aan toekomstig beleid**

Zoals in ons bedrijfsplan en in deze Ruimtelijke onderbouwing beschreven en gemotiveerd is, zien wij geen reden om ons plan, onze kwekerij uitbreiden met een zorgtak, af te keuren. Onze nevenactiviteit zal een versterking zijn van de in de maak zijnde visie Paradijsweg 'natte kant'. In het vingerende bestemmingsplan wordt gesproken over transformatie gebied. Hier wordt conform de geest van de structuurvisie actiever ingezet op versterking van de omgevingskwaliteit, met versterking van natuurwaarden, recreatie, zichtlijnen en open grondteelt. Onze Zorgkwekerij kan de gemeente ondersteunen bij de uitvoering van de WMO die begin 2013 uitgebreid wordt met begeleiding en kortdurend verblijf.

## **8.2 Afweging belangen**

1. Het belang om met een nevenactiviteit de financiële kaders van de kwekerij te versterken.
2. Het belang om ook anderen de mogelijkheid te geven te genieten van het landelijke gebied, de Langeraarse Plassen en de Kwekerij.
3. Het belang om kwalitatief goede zorg te bieden op een speciale locatie met speciale activiteiten.
4. Het belang om de omgeving (buren en betrokkenen) te informeren en te betrekken bij onze plannen.

Wij voldoen aan al deze belangen.

## **8.3 Conclusie**

Voor de toekomst zien wij in de visie 'Paradijsweg natte kant' mogelijkheden om onze plannen uit te voeren, echter voor ons is het op dit moment van belang om dagrecreatie op Paradijsweg 4 toe te staan. Het bouwoverleg van de gemeente Nieuwkoop ziet voor deze bestemming geen belemmering.

## **9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID:**

### **9.1 Planschade (risicoanalyse)**

Zie ons bedrijfsplan (bijlage 6)



## 10. BIJLAGE

### Bijlage 1



Maatschap T&M Bosland

Westkanaalweg 51a

2461 EE Ter Aar

Telefoon: (0172)60 4644

Ter Aar, 04 Augustus 2015

College B&W van de gemeente Nieuwkoop

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Geachte College,

Betreft: Planontwikkeling Paradijsweg 4.

Verledenjaar, om precies te zijn op 21 Juli 2014 hebben wij de gemeente een mail gestuurd met de vraag voor een afspraak voor een keukentafelgesprek, dit naar aanleiding van het herontwikkelen van het glastuinbouwgebied Paradijsweg West.

Inmiddels heb ik een gesprek gehad met dhr. Van der Hoeven en onze plannen van recreatie op Paradijsweg 4 kenbaar gemaakt.

Uit dit gesprek kwam naar voren dat onze plannen prima of zelfs perfect passen in de Conceptvisie Paradijsweg die door de gemeente wordt opgesteld.

Afgesproken is dat wij een conceptplan voor Paradijsweg 4 op papier zetten en deze zal dan in het traject meegenomen worden.

Visie:

Onze kwekerij is gevestigd aan de Westkanaalweg 51a in Ter Aar, hier telen wij al ruim 25 jaar seizoensbloemen, voor uitbreiding van onze activiteiten hebben wij Paradijsweg 4 aangekocht. Naast het telen van bloemen wordt er als nevenactiviteit opvang en dagbesteding gegeven aan mensen met een beperking. Om de cliënten een zo'n normaal mogelijke in zinnvolle dag te geven wordt er onder andere gewerkt op de kwekerij cq boerderij.



Onze plannen zijn om de nevenactiviteit uit te breiden met een recreatie tak.

In de kas aan de voorkant van ons perceel Paradijsweg 4 zouden wij graag een theetuin willen ontwikkelen. De kas kan dan worden ingericht als tropische tuin, het onderhouden van de tuin en het beheren van het terras kan voor onze cliënten een zinnvolle dagbesteding zijn.



Aan de achterkant van ons perceel gelegen aan de Langeraarseplassen wordt een groepaccommodatie met outdoor activiteiten, op in en rond de Langeraarseplassen gerealiseerd. Het oude gebouw van het



poldergemaal wordt gesloopt en een nieuwe accommodatie gebouwd. Families, vrienden, bedrijven kunnen hier eten, slapen, vergaderen, recreëren.

Om het geheel vorm te geven zouden wij graag met de gebiedsontwikkelaar van de natte kant van de Paradijsweg in contact willen komen. Wij denken bijvoorbeeld aan een kleine insteek haven, terras of Paviljoen aan de Langeraarseplassen. Dit alles mede gerund door onze cliënten.

Graag willen vragen of de gemeente onze plannen willen en kunnen inpassen in de reeds in ontwikkeling zijnde visie natte kant Paradijsweg en het geheel mee kunnen nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Tanja Bosland.

Marco Bosland

## **Bijlage 2**

### **VERSLAG BEZOEK DE PARADIJSVOGELBLOEM VAN TANJA EN MARCO BOSLAND**

Aan: Maatschap T&M Bosland, Paradijsweg 4, Ter Aar, t.a.v. Tanja  
Gemeente Nieuwkoop: Wim van der Hoeven en Rahil Kouch  
Van: Koos verbeek van Koos Verbeek Atiko Advies  
Datum bezoek: 21 april 2016  
Datum verslag: 2 mei 2016

#### **Doel bezoek: Achterhalen van wensen van bedrijf m.b.t. Planontwikkeling Paradijsweg 4**

##### **Huidige situatie op Paradijsweg 4:**

- Kwekerij van planten door Marco in gedeelte van kas, linkerhelft in het modernere glas ( $\pm 3.000\text{m}^2$  glas)
- Zorgbedrijf door Tanja in huis en in kas aan de rechterzijde ( $\pm 3.000\text{m}^2$  glas), waar wat looppaden zijn uitgezet met op een aantal plekken rustplaatsen waar ook activiteiten kunnen worden gedaan

##### **Wensen naar toekomst:**

- Willen zorg op dit bedrijf uitbreiden
- De paradijsvogelbloem is nu voor mensen met een beperking van de leeftijd van 5 tot 65 jaar.
- Het bedrijf heeft als wens een ontsluiting naar Geerweg om het achterste deel van het terrein beter te bereiken. Zodat de mogelijke ontwikkelingen voor recreatie beter tot zijn recht kan komen.
- Het gedeelte tegen de Langeraarse Plassen willen we recreatief ontwikkelen. Voor zowel voor mensen met een beperking als met een mensen zonder beperking. Zoals zomerkampen voor kinderen enz.
- Graag willen zij recreatieve ruimte met sanitair, keuken en gezamenlijke ruimtes beneden. Op de eerste verdieping meerdere kamers waar gelogeed kan worden door een passant of als vakantie appartementjes. Waar mensen met zorg ook op vakantie kunnen komen.
- Daaromheen willen ze tenten of trekkers hutten plaatsen( Vakantie bungalows) die als slaappleaats dienen
- Ook de ouders van minder begaafde personen zouden hier met hun kind(eren) kunnen verblijven en extra ondersteuning kunnen krijgen.
- Daar zouden ook voorbijgangers even kunnen picknicken en een consumptie kunnen gebruiken
- De bestaande 2 bedrijfsruimten willen ze verbouwen om de opvang van de cliënten beter te kunnen faciliteren.
- De glas op standen worden nu gebruikt deze zouden mogelijk voor een gedeelte kunnen afgebroken worden voor ruimte voor ruimt regeling. Voor mogelijk een woonhuis aan de Langeraars plas. Andere gedeelte willen ze behouden en opknappen om een overdekte speel ruimte te behouden. Voor de recreatie en de zorg kinderen.
- Het bedrijf blijft zich op zorg richten met glas en de teelt van bloemen als ondersteuning
- Als er voor zorg minder mogelijke heden beschikbaar zijn Willen we de recreatie nog verder ontwikkelen.
- Door verschillende mogelijke ontwikkelingen, zowel op recreatief gebied als op zorggebied, willen we graag een bestemming op het gehele perceel van recreatie met maatschappelijk functie.

## Bijlage 3

### Geluid

## Inhoud pagina: Geluidsgevoelige objecten.

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten (gevoelige gebouwen en gevoelige terreinen ([art. 1.1](#))).

U vindt op deze webpagina informatie over:

- [Gevoelige gebouwen](#)
  - [Woningen](#)
  - [Andere geluidsgevoelige gebouwen](#)
- [Gevoelige terreinen](#)
  - [Geluidsgevoelige terreinen](#)
- [Gevoelige objecten op een gezoneerd industrieterrein](#)
- [Specifieke objecten](#)

### Gevoelige gebouwen

In [art. 1.1](#) is de definitie van gevoelige gebouwen gegeven:

- gevoelige gebouwen: woningen en gebouwen die op grond van [art. 1 Wgh](#) worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting

#### Woningen

Uit de definitie van woningen ([art. 1.1](#)) blijkt dat een woning geluidsgevoelig is als het als voor het gebouw of gedeelte van een gebouw bewoning is toegestaan op grond van volgens het bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening.

#### Bedrijfswoningen / dienstwoningen

In [art. 1.1](#) is in de definitie van gevoelige gebouwen aangegeven dat gebouwen die bij de inrichting horen (dienst- of bedrijfswoningen) geen geluidsgevoelig object zijn waarvoor de grenswaarden uit het besluit gelden. Dienst- of bedrijfswoningen die niet tot de inrichting behoren zijn gewoon woningen van derden waarvoor de grenswaarden wel gelden. Voor jurisprudentie over dienst- of bedrijfswoning in relatie met de inrichting wordt verwezen naar de jurisprudentie over geluidsgevoelige bestemmingen bij vergunningverlening.

In het Besluit horeca-, sport en recreatie-inrichtingen milieubeheer, het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer en het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer viel een dienst- of bedrijfswoning van een derde niet onder de definitie van het begrip woning. Dit bracht met zich mee dat deze dienstwoningen akoestisch niet beschermd waren tegen het geluid van inrichtingen die onder de voornoemde besluiten vielen. Om te voorkomen dat deze woningen door de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit wel beschermd worden, wat een aanscherping zou betekenen voor die inrichtingen, is als overgangsbepaling opgenomen dat de betreffende woningen ten opzichte van die inrichtingen niet beschermd worden ([art. 2.17a lid 6](#)).

De speciale status voor agrarische bedrijfswoningen ten opzichte van burgerwoningen uit de [Wet plattelandswoningen](#) is met het nieuwe artikel 1.3c ook in het Activiteitenbesluit opgenomen. Een bedrijfswoning die volgens zijn geldende planologische status (op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of de omgevingsvergunning) bij een agrarische inrichting hoort is onderdeel van de inrichting en is daarmee geen gevoelig gebouw voor die inrichting.

#### Andere geluidsgevoelige gebouwen

Een "ander geluidsgevoelig gebouw" wordt volgens [art. 1 Wgh](#) aangewezen in het Besluit geluidhinder. Als "ander geluidsgevoelig gebouw" zijn in [art. 1.2 Bgh](#) aangewezen:

- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen en verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

De aanwijzing als "ander geluidsgevoelig gebouw" geldt niet voor de delen van een gebouw die een andere bestemming hebben dan de verblijfsruimten zoals genoemd in [art. 1.1 lid 1 onder d Bgh](#).

*Overgangsrecht: Kinderdagverblijven worden tot 1 juli 2015 niet aangemerkt als ander geluidsgevoelig gebouw in het kader van het Activiteitenbesluit. De overgangstermijn kan worden benut om voorzieningen te treffen die nodig zijn om aan de*

geluidsgrenswaarden te voldoen, maatwerkvoorschriften op te leggen of aan te passen en/of het bestemmingsplan aan te passen (zie ook de pagina '[Kinderdagverblijven](#)').

Alle objecten die niet onder de hierboven genoemde categorieën zijn te scharen, zijn op basis van het Activiteitenbesluit niet beschermd tegen geluidhinder. In twijfelgevallen (valt een bepaalde bestemming onder een bepaalde categorie) is een goede motivering van belang.

### **Gevoelige terreinen**

In [art. 1.1](#) is de definitie van gevoelige terreinen gegeven:

- gevoelige terreinen: terreinen die op grond van [art. 1 Wgh](#) worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen, met uitzondering van die terreinen behorende bij de betreffende inrichting.

#### **Geluidsgevoelige terreinen**

Een "geluidsgevoelig terrein" wordt conform [art. 1 Wgh](#) aangewezen in het Besluit geluidhinder. Als "geluidsgevoelig terrein" zijn in [art. 1.2 Bgh](#) aangewezen:

- woonwagenstandplaatsen
- bestemde ligplaatsen voor woonschepen.  
Bestemde ligplaatsen voor woonschepen worden sinds 1 juli 2015 aangemerkt als geluidsgevoelig terrein in het kader van het Activiteitenbesluit. Omdat ligplaatsen zich dicht bij geluidbronnen kunnen bevinden, zijn sinds 1 juli 2015 de grenswaarden voor de equivalente geluidsbelasting en het piekgeluidniveau met 5 dB verhoogd. Naar verwachting worden daarmee de belangrijkste knelpunten opgelost met behoud van een goed beschermingsniveau (zie ook: [webpagina Ligplaatsen voor woonschepen](#)).

## Bijlage 4

Geachte Gemeenteraad,

Na 20 jaren in de zorg te werken zijn er verschillende redenen om mijn wens om zorg en mijn Roets te verenigen.

- Het eerste punt is dat het in de land en tuinbouw steeds moeilijker is om een boterham in te verdienen.
- Daarnaast wordt er in de zorg steeds meer bezuinigt op een verkeerde manier waardoor je niet de zorg mag leveren die de cliënt wens te krijgen.

Hierdoor hebben mijn man en ik in januari 2015 de paradijsweg 4 er bij gekocht. Op het terrein van de paradijsvogelbloem wordt gekweekt en een ander deel voor gebruikt voor de zorg als nevenactiviteit.

In het bestemmingsplan “buitengebied” is het starten van een nevenactiviteit perfect geregeld en kan het College -binnen de kaders- afwijken van bestaande regels. Echter, in het bestemmingsplan “glastuinbouwgebied” heeft het college geen mogelijkheden wat betreft nevenactiviteiten af te wijken van de bestaande regels. Zelfs niet in de transformatiegebieden waar glastuinbouw op termijn geen toekomst meer heeft.

Nu gebruiken we het woonhuis voor meerder doeleinde zoals activiteitenruimte , inloop, logeerhuis en woonhuis voor kinderen die niet meer thuis kunnen wonen. Om meer verschillende functie te kunnen scheiden is er ruimte nodig. Deze zou wel gemaakt kunnen worden in de schuren maar wel met de goede bestemming. Ook hebben we een aantal kinderen deze zijn ouder en gaan naar de praktijkschool in Uithoorn. Samen kwamen we met ideeën om een winkeltje te beginnen met onze eigen producten. Die we kweken. Ook appeltaart bakken met een kopje koffie of thee schenken, een soort bed en breakfast behoort tot de ideeën hierdoor krijgen ze het gevoel dat ze normaal zijn en ook mee mogen doen in de maatschappij maar de begeleiding krijgen die ze nodig hebben om dit te kunnen doen.

Op 18 mei 2015 verstuurdten wij aan de gemeente een brief, waarin wij onze ideeën aan de gemeente kenbaar maakten en waarin wij verzochten of de gemeente deze plannen kon inpassen in het bestemmingsplan. De brief is in behandeling bij de afdeling ROG-ruimte. Echter, hier hebben we op de dag van vandaag, dus vier maanden later, nog **geen** antwoord op gekregen.

Na aandringen onzerzijds hebben wij in **maart** bezoek gekregen van de heer van ..... Hij gaf aan om onze visie wederom op te schrijven en deze aan de gemeente kenbaar te maken. Op **datum vermelden** verstuurdten wij deze brief aan .... Ook op deze brief ontvingen wij nog geen antwoord.

Nu blijkt echter dat al die tijd een actualisatie van het bestemmingsplan glastuinbouwgebied in de maak was. Wij vragen ons twee zaken af. Ten eerste waarom de gemeente onze nevenactiviteit hier niet in meegenomen heeft zodat wij de gebouwen kunnen gaan gebruiken voor onze zorgactiviteiten. En ten tweede waarom de gemeente ons niet op de hoogte heeft gebracht dat er sprake was van een actualisatie van het bestemmingsplan, terwijl wij diverse brieven verstuurdten.

Wij hebben twee verzoeken aan u. Ten eerste: voeg de paragraaf nevenactiviteiten zoals beschreven in het bestemmingsplan “landelijk gebied” ook toe aan het bestemmingsplan “glastuinbouw”. En ten tweede verwerk de specifieke gebruiksregels van het “landelijke gebied” (zie onze collega zorgboerderij Ringdijk 2) ook in het bestemmingsplan “glastuinbouw”

Om onze nevenactiviteit op een verantwoorde wijze voort te zetten, is deze aanvulling op het bestemmingsplan voor ons bedrijf cruciaal. Wij stellen het zeer op prijs als u aan het bovenstaande wil meewerken.

Marco en Tanja Bosland

## Bijlage 5

**Van:** Ronald van Heeringen [<mailto:R.vanHeeringen@nieuwkoop.nl>]

**Verzonden:** donderdag 6 oktober 2016 15:03

**Aan:** [info@deparadijsvogelbloem.nl](mailto:info@deparadijsvogelbloem.nl)

**Onderwerp:** Reactie n.a.v. uw wensen en plannen Paradijsweg 4

Beste mevrouw Bosland – Liebeton,

Vanmiddag probeerde ik telefonisch met u te krijgen om verslag uit te brengen van het bouwoverleg dat deze ochtend heeft plaatsgevonden. Ik heb u op deze manier niet kunnen bereiken. In het bouwoverleg zijn de wensen besproken die u afgelopen maandag hier op het gemeentehuis geeft geuit en daarna heeft verduidelijkt via de reactie op het verslag dat ik u na het gesprek stuurde. Via dit bericht heb ik de reactie van het bouwoverleg vast voor u op papier gezet. Voor de toekomst is de reactie deels positief. Als het aankomt op het opnemen van uw wensen in het nu bijna afgeronde bestemmingsplan Glastuinbouw, 1<sup>e</sup> herziening zal u deze reactie waarschijnlijk (en jammer genoeg) teleurstellen. Ik geef u mee dat ik hiervoor begrip heb.

### Mogelijkheden

Uw toekomstschets van het bedrijf op perceel Paradijsweg 4 is beschouwd als één geheel. U schetste maandag een groot deel van het huidige agrarische bedrijf in de toekomst als recreatie- en zorgbedrijf met een agrarische component. **De functies die u schetste passen deels binnen de Visie Paradijsweg Natte Kant, waarvan de raadscommissie heeft aangegeven dat die leidend dient te zijn om uw huidige plannen aan te toetsen.** De nieuwe functies die door het bouwoverleg passend worden geacht binnen de genoemde visie zijn: dagrecreatie (poldersport), bepaalde vormen van horeca en een winkel waarin enkel producten zullen worden verkocht die op het terrein zijn geproduceerd of geteeld. De maatschappelijke functie op de huidige woning past ook binnen de visie. Om deze functies positief te kunnen bestemmen, is een plan van u nodig waaruit gedetailleerd blijkt welke plannen u heeft en wat de samenhang tussen de verschillende ideeën is. Een dergelijk plan wordt ook een ruimtelijke onderbouwing genoemd. Het is mogelijk dat u ten behoeve van deze onderbouwing onderzoeken zal moeten laten uitvoeren.

In het algemeen kan daarom worden gesteld dat er ten aanzien van de geplande vaststellingsdatum van het herzieningsplan te weinig tijd is om een dergelijk plan aan te leveren, dan wel van u te verwachten. Daarom wordt nu het bestemmingsplantraject voortgezet volgens de bestaande planning (18 oktober helemaal klaar en ingeleverd bij het college), waarin uw wensen niet zijn meegenomen. Dit wil niet zeggen dat ze niet kansrijk zijn. U heeft echter tijd nodig om uit te leggen wat u precies (preciezer dan de schets die u maandag gaf/uitlegde) van plan bent, en door middel van een ruimtelijke onderbouwing de voor- en nadelen voor de omgeving op papier te zetten. Dit is wat de wetgever verlangt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

### Haalbaarheid

Dan zijn er een aantal van uw wensen die op dit moment niet haalbaar zijn, doordat ze niet passen binnen de huidige versie van de Visie Paradijsweg Natte Kant. De extra zorgappartementen (die ook als B&B-appartementen kunnen worden gebruikt), de recreatieve blokhutten en de campingbeheerderswoning zouden toevoegingen zijn van geluidsgevoelige objecten binnen de invloedssfeer van Schiphol. Het huidige (provinciale) beleid staat dit momenteel in principe pontificaal in de weg. In de Visie worden wel mogelijkheden voor het toevoegen van woningen gegeven, maar enkel in ruil voor het slopen van voldoende glas. In het plan dat u maandag schetste was geen sprake van (voldoende) glassanering, dus zal die mogelijkheid in principe ook niet opgaan voor uw situatie / wens. Ten aanzien van het toevoegen van feestzalen wordt door het bouwoverleg een negatief standpunt ingenomen. Dergelijke accommodaties in een woonlint zijn een potentiële bron van overlast voor de omgeving (bijvoorbeeld geluid en parkeren). De stal die u voor de dieren wenst lijkt geen aansluiting te vinden bij het agrarische bedrijf, maar de bedoelde nevenfunctie van zorg te versterken. Daarom wordt ook ten aanzien van de dierenstal in principe een negatief standpunt ingenomen.

### **Situatie zorgboerderij De Hoop**

In uw gesprek en verzoeken verwijst u naar de situatie als op zorgboerderij De Hoop. In het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied was voor het perceel een maatschappelijke bestemming gegeven. In het vast te stellen (het voorziene definitieve) plan blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Daarbij wordt wel een zorgcomponent toegestaan en een recreatieve nevenfunctie. Hoe uw perceel in de toekomst eventueel vorm zal kunnen krijgen, daar zal door u nog uitvoeriger nagedacht kunnen worden. Dit hoeft niet een-op-een overeen te hoeven komen met De Hoop.

### **Hoe nu verder te gaan?**

Het bouwoverleg is van mening dat een deel van uw plannen kunnen passen in de Visie Paradijsweg Natte Kant. Ten aanzien van de voortgang van het gemeentelijke bestemmingsplan Glastuinbouw, 1<sup>e</sup> herziening is er redelijkerwijze geen tijd om u om een goede ruimtelijke onderbouwing te vragen. Het bestemmingsplan Glastuinbouw, 1<sup>e</sup> herziening wordt 18 november via het collega aan de raad aangeboden ter vaststelling. Daarom is het raadzaam om aangesloten te blijven bij de Visie Paradijsweg Natte Kant, om een deel van de plannen die u maandag neerlegde gerealiseerd te kunnen krijgen.

Ik vertrouw er op dat ik u door middel van dit bericht voldoende op de hoogte heb gesteld van de ambtelijke principenhouding ten aanzien van uw wensen en van de wijze waarop u uw plannen vorm kunt geven en ook een kans kunt bieden. Ik kan me daarnaast ook voorstellen dat dit bericht een heleboel informatie bevat die bovendien vatbaar is voor vragen. Wanneer u vragen heeft, kunt u mij bereiken via onderstaande gegevens of via de e-mail.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Nieuwkoop

Ronald van Heeringen\Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf