

GEMEENTE NIEUWKOOP

BESTEMMINGSPLAN KORTERAAR 2008

Opdrachtnummer : 43.09

Auteurs : *mRO* b.v.

Datum : januari 2008

Versie : 10

Inhoud : Toelichting
Voorschriften
Lijst van Bedrijfstypen
Plankaart: blad 1 (zuid), 2 (midden), 3 (noord)

Vastgesteld d.d. : 08 mei 2008

Goedgekeurd d.d. : 25 november 2008

INHOUD van de TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.4	VIGERENDE PLANNEN	7
1.5	OPBOUW TOELICHTING	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE ASPECTEN	9
2.1.1	<i>Landschappelijke structuur</i>	<i>9</i>
2.1.2	<i>Stedenbouwkundige structuur.....</i>	<i>11</i>
2.1.3	<i>Cultuurhistorie en archeologie.....</i>	<i>13</i>
2.2	FUNCTIONELE SITUATIE	14
3	BELEIDSKADER	17
3.1	RIJKSBELEID.....	17
3.1.1	<i>Nota Ruimte.....</i>	<i>17</i>
3.1.2	<i>Flora- en Faunawet</i>	<i>22</i>
3.1.3	<i>Archeologie</i>	<i>22</i>
3.1.4	<i>Luchtkwaliteit en externe veiligheid</i>	<i>23</i>
3.2	PROVINCIAAL BELEID	24
3.2.1	<i>Streekplan Zuid-Holland Oost</i>	<i>24</i>
3.2.2	<i>Ruimte-voor-Ruimte</i>	<i>25</i>
3.2.3	<i>Cultuurhistorische Hoofdstructuur Rijnstreek.....</i>	<i>26</i>
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
3.3.1	<i>Beleidsnota Wonen.....</i>	<i>28</i>
3.3.2	<i>Woonvisie Ter Aar 2004</i>	<i>28</i>
3.3.3	<i>Nota van Bedrijfswoning naar Burgerwoning</i>	<i>28</i>
3.3.4	<i>Gemeentelijk Prostitutiebeleid.....</i>	<i>29</i>
3.3.5	<i>Vigerend plan Korteraar</i>	<i>29</i>
4	RANDVOORWAARDEN, ONDERZOEK EN MILIEUASPECTEN	31
4.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	31
4.2	GELUID.....	34
4.3	BODEM	36
4.4	LUCHTKWALITEIT.....	36
4.4.1	<i>Algemeen</i>	<i>36</i>
4.4.2	<i>Brief provincie Zuid-Holland inzake beleid luchtkwaliteit.....</i>	<i>37</i>
4.4.3	<i>Luchtkwaliteit bestemmingsplan Korteraar.....</i>	<i>38</i>
4.4.4	<i>Conclusies.....</i>	<i>40</i>
4.5	FLORA EN FAUNA.....	40
4.6	WATERASPECTEN	41
4.6.1	<i>Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders.....</i>	<i>41</i>
4.6.2	<i>Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen</i>	<i>44</i>

4.7	EXTERNE VEILIGHEID.....	46
4.8	ARCHEOLOGIE.....	48
4.9	DUURZAME ENERGIEVOORZIENING.....	49
5	PLANBESCHRIJVING	51
5.1	INLEIDING	51
5.2	BESTAANDE SITUATIE VASTLEGGEN.....	51
5.2.1	<i>Bestemming Wonen</i>	<i>51</i>
5.2.2	<i>Overige bestemmingen</i>	<i>53</i>
5.3	ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN	54
5.3.1	<i>Doorzichten het lint, situering bouwmassa op de kavel</i>	<i>54</i>
5.3.2	<i>Water.....</i>	<i>55</i>
5.3.3	<i>Hergebruik voormalige agrarische kavels.....</i>	<i>56</i>
5.3.4	<i>Woningbouwontwikkeling</i>	<i>57</i>
5.3.5	<i>Archeologie</i>	<i>65</i>
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	67
6.1	ALGEMEEN	67
6.2	PLANKAART	67
6.3	VOORSCHRIFTEN	67
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	73
8	OVERLEG EN INSPRAAK	75
8.1	INSPRAAK.....	75
8.2	OVERLEG EX ART. 10 BRO.....	75
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPPLAN	75

Bijlage(n): Berekening Luchtkwaliteit

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

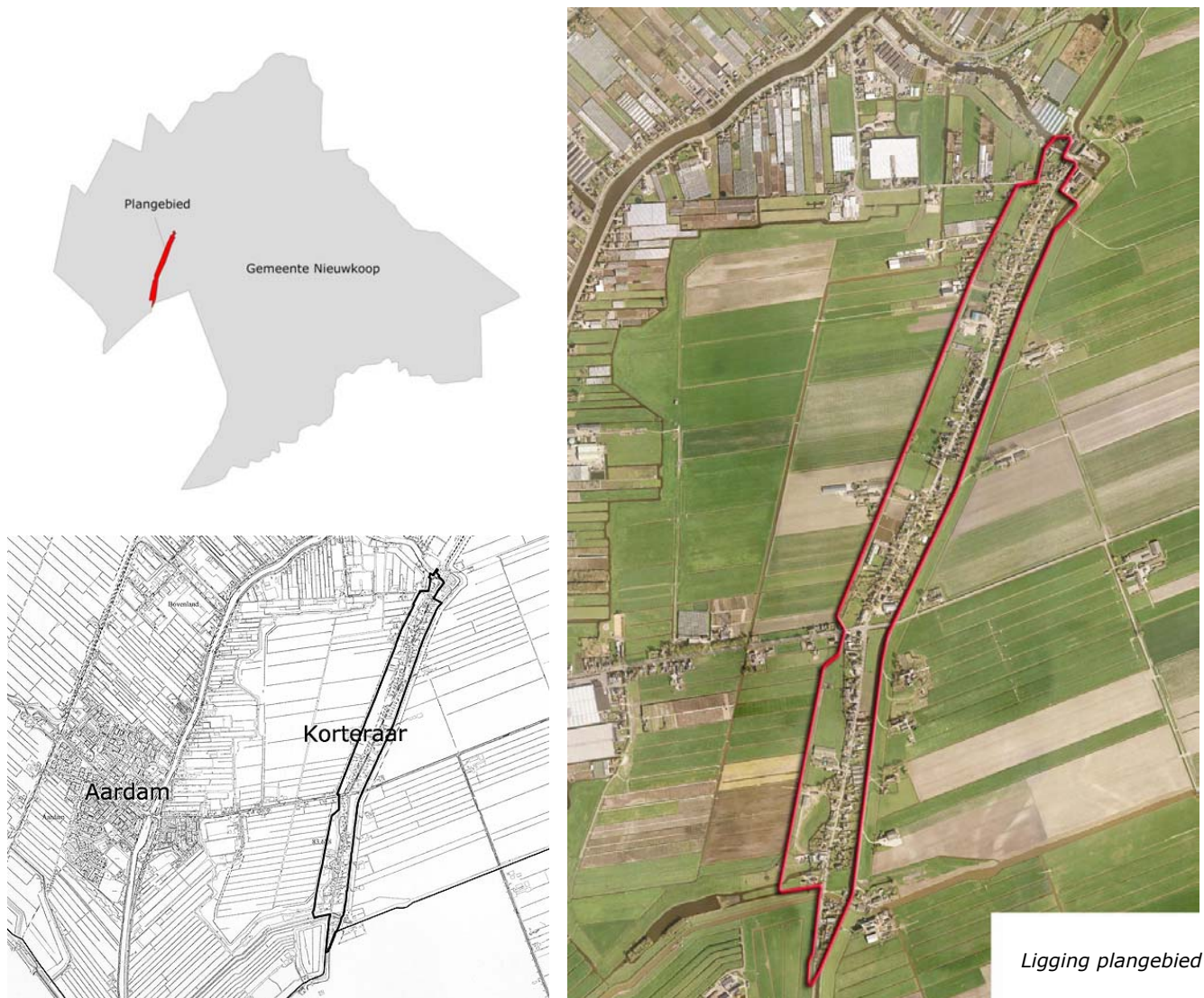
Op 1 januari 2007 zijn de voormalige gemeenten Liemeer, Nieuwkoop en Ter Aar heringedeeld en samen verder gegaan als één gemeente, gemeente Nieuwkoop. De drie voorgaande gemeenten waren allen bezig met de actualisering van de betreffende bestemmingsplannen. De nieuwe gemeente Nieuwkoop zet deze lijn voort en de herziening van het bestemmingsplan Korteraar vormt een onderdeel van deze actualisatieslag.

Momenteel beschikt de (nieuwe) gemeente over een groot aantal verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft de looptijd als de systematiek van de plannen. Om verschillende redenen heeft herziening van de vigerende bestemmingsplannen derhalve prioriteit. De komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) versterkt dit nog eens, aangezien de nieuwe Wro gemeenten verplicht stelt verouderde bestemmingsplannen te herzien en er consequenties aan verbonden worden als bestemmingsplannen ouder zijn dan tien jaar. De planning is dat op 1 januari 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht wordt.

Daarnaast is door het huidige aantal bestemmingsplannen de samenhang tussen de diverse gebiedsonderdelen met name qua regelgeving en overzicht verloren gegaan. Herziening van de geldende plannen moet leiden tot eenduidige en moderne plannen, die kwaliteiten waarborgen en tevens voldoende ruimte bieden aan gewenste ontwikkelingen. In dit kader wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan Korteraar zoveel mogelijk aangesloten bij de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 (SVBP 2006), bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De kern Korteraar is van oorsprong een langgerekt lintdorp, dat ook in de huidige situatie als zodanig is te typeren. Het plangebied is gelegen tussen een aantal waterlopen (Kromme Aar, Aarkanaal, Ringsloot) en wordt begrensd door de 'natuurlijke' randen van de bebouwde kom. Het gebied wordt aan alle zijden omgeven door het open polderlandschap met agrarische bedrijven, kassen, en gras- en bouwland. In het lint zelf wordt de woonfunctie, die het meest vertegenwoordigd is, afgewisseld door (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Hoekse Aarkade in het noorden, de Ringsloot in het oosten en zuiden en de percelen ten westen van de Korteraarseweg in het westen. De ligging van het plangebied is in de onderstaande figuur opgenomen.



1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is in eerste instantie gericht op het beheer van de huidige situatie. Dit betekent dat in hoofdzaak de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Wel wordt op een aantal locaties door middel van wijzigingsgebieden verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, voorschriften en een plankaart. De plankaart en voorschriften zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Daarin is vastgelegd welke bouw- en gebruiksmogelijkheden de gemeente Nieuwkoop in het plangebied toestaat.

1.4 Vigerende plannen

Voor de kern Korteraar is momenteel één bestemmingsplan van kracht. Het betreft het bestemmingsplan Korteraar (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 oktober 1992, en goedgekeurd door de provincie op 25 mei 1993).

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 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 als de gemeente beschreven.

Hoofdstuk 4 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken (o.a. milieuaspecten) die betrekking hebben op het plan. De beoogde situatie en de uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen zijn vervolgens in hoofdstuk 5 verwoord.

Hoofdstuk 6 beschrijft de toelichting op de plankaart en de voorschriften, waarna in hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan is opgenomen.

Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het art. 10 BRO overleg uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke aspecten

2.1.1 Landschappelijke structuur

De gemeente Nieuwkoop ligt in een omvangrijk veengebied, gelegen tussen de evenwijdig aan de kust lopende strandwallen/duingebied en de hogere zandgronden van Midden Nederland. Dit gebied wordt doorsneden door de Oude Rijn, een rivier waarop ook een aantal andere waterlopen zoals de Aar en de Meije afwateren.

De kern Korteraar is gelegen aan de oostzijde van het voormalige veenstroompje de Aar. Deze is vergraven en verbeterd tot het huidige Aarkanaal.

Het plangebied is gelegen tussen een aantal waterlopen (Kromme Aar, Aarkanaal, Ringsloot) met daarlangs lintbebouwingen.

In de huidige situatie is het plangebied aan alle zijden omgeven door open polderlandschap met agrarische bedrijven, kassen, en gras- en bouwland. Het overgrote deel van het buitengebied kenmerkt zich als droogmakerij. Droogmakerijen zijn verveende tot plas gevormde en vervolgens drooggemalen gronden. Bepalend voor het buitengebied is het nadrukkelijk aanwezige slotenpatroon en het open landschap.

De kern Korteraar is van oorsprong een langgerekt lintdorp op een nog niet afgegraven bovengrond. Het vormde een ontginningsas tussen de nederzetting langs de Aar (Aardam) en de tegenwoordige polder Nieuwkoop.





Situatie omstreeks 1850

Op bijgaande figuur (situatie omstreeks 1850) is zichtbaar dat de lintbebouwing van Korteraar tot de oudere nederzettingen in de regio kan worden gerekend. Ook zijn de verschillende waterlopen, dijken en polders herkenbaar. De contouren van het landschap zoals kavelrichtingen, agrarisch grondgebruik en bebouwingslijnen zijn in hoofdlijnen nog dezelfde. Een belangrijk onderscheid is echter dat de waterhuishoudkundige situatie in de Verenigde Bloklandsche en Korteraarse polder, en ook de polder Nieuwkoop, sterk is veranderd. Waar in de vorige eeuw, als gevolg van vervening van deze delen van het veenweidegebied, nog sprake was van open water en drassituaties zijn de lagere gronden inmiddels drooggelegd.

Het type landschap dat hier voorhanden is wordt gerekend tot de veenweidegebieden, met de daarbij horende opstreckende verkaveling en talrijke sloten.

Het laagveen van het plangebied is in eerste instantie ontgonnen vanaf de oostelijk van het plangebied gelegen ontsluitingsweg langs het Aarkanaal. Het Aarkanaal dankt zijn huidige rechte vorm als gevolg van kanalisatie van het voormalige veenstroompje de Aar. Daarom is aan deze oostzijde van het plangebied sprake van een lintbebouwing. Het terrein langs het Aarkanaal heeft in het algemeen een kleiige ondergrond, als gevolg van ligging op de wal van de voormalige Aar. In het huidige landschap is het onderscheid tussen hoge en lage gronden nog duidelijk aanwezig. Dit wordt onderstreept door de aanwezigheid van een dijktafud langs de hogere gronden.

Aan de oostzijde van de Hoge Dijk is sprake van een uitgestrekt veenweidegebied dat is opgebouwd uit verschillende polders. Deze polders zijn

beduidend lager gelegen dan het Aarkanaal en een belangrijk deel van het plangebied.

De aanwezige lintbebouwing bestond in het verleden voornamelijk uit melkveehouderijen, als gevolg van de geschiktheid van de gronden. Gedurende de afgelopen decennia heeft een verschuiving plaatsgevonden naar verschillende vormen van tuinbouw, met name glastuinbouw.

Inmiddels heeft al een reconstructie glastuinbouw plaatsgevonden, welke gericht was op het creëren van ruimte voor bedrijfsontwikkeling.

Daarnaast heeft de melkveehouderij ook plaatsgemaakt voor de woonfunctie en diverse vormen van bedrijvigheid. Nieuwbouw van woningen heeft behalve in de linten van Korteraar en langs het Aarkanaal met name ook geconcentreerd in Aardam, Papenveer en Langeraar plaatsgevonden.



Er is een sterk ruimtelijk contrast ontstaan tussen de sterk gevarieerde lintbebouwing en het verder gelegen open agrarisch gebied van onder andere de Verenigde Bloklandse en Korteraarse polder en de polder Nieuwkoop. Deze laatste droogmakerij is herkenbaar aan het open karakter, de rationele verkaveling en het gebruik als akkerland.

2.1.2 Stedenbouwkundige structuur

Karakteristiek voor de huidige bebouwing en landschappelijke structuur is dat het oorspronkelijke droogmakerijenlandschap in de verkavelings- en functiestructuur nog goed waarneembaar is.

Kenmerkend is dat bebouwing in een lint is gelegen op het zogenaamde bovenland (niet verveend land) tussen de droogmakerijen Polder Nieuwkoop (oost) en Verenigde Bloklandse en Korteraarse polder (west). Het gebied ten westen van de kern ligt nog weer hoger dan de droogmakerij aan de oostzijde. Daarnaast wordt de lintbebouwing aan oostzijde geflankeerd door de ringvaart van de Polder Nieuwkoop.

Het lint bestond vroeger hoofdzakelijk uit agrarische bebouwing. Inmiddels is het bebouwingslint uitgegroeid tot een kleine woonkern waarin naast woonbebouwing ook nog een aantal boerderijen en andere bedrijven zijn gevestigd.

Het leeuwendeel van de in het lint aanwezige bebouwing wordt nu gebruikt voor woondoeleinden. In het lint zijn, naast een aantal voor de streek kenmerkende boerderijen, ook enkele karakteristieke arbeiderswoningen aanwezig.

De omvang van de woningen varieert sterk. In het verleden was sprake van vooral kleinere woningen. De reden hiervan was vooral van financiële aard omdat bouwen op veengrond hoge kosten met zich mee brengt (heien). De meeste woningen, ook nieuwe woningen, bestaan uit één bouwlaag en een kap.

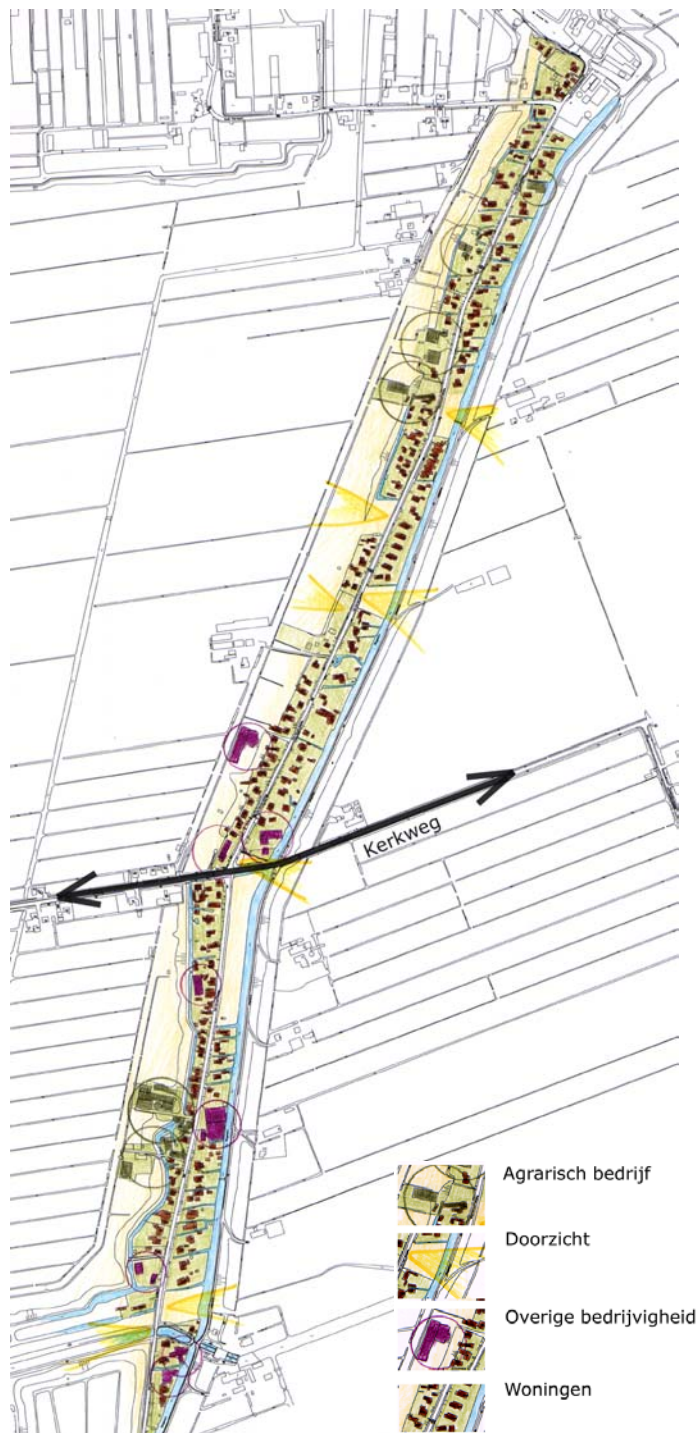
De omvang van de nieuwe woningen is beduidend groter, mede onder invloed van het vorige bestemmingsplan waar een grondoppervlak tot 250 m² mogelijk was. Dit komt weliswaar de woonkwaliteit ten goede maar geeft een verdichting van het lint te zien die het landelijke karakter van het lint op een aantal plaatsen heeft aangetast.

De lintbebouwing bestaat uit twee rijen, aan weerszijden van de Korteraarseweg, en de woningen zijn georiënteerd op de Korteraarseweg. De oudste bebouwing is aan de westzijde ten zuiden van de Kerkweg gesitueerd. Het lint is vrij dicht, zeker in vergelijking met het omringende open landschap.

Vanuit de omgeving is het goed herkenbaar, ondanks het ontbreken van bijzondere oriëntatiepunten (zoals kerken e.d.).

De woningen zijn allen oost-west georiënteerd (op de weg), vaak met de smalle gevel aan de wegzijde. Deze situering komt de openheid van het lint ten goede. Het lint oogt groen, mede door de diepe voortuinen en forse beplantingen in tuinen en op erven. Het straatbeeld heeft een open en landelijk karakter.

Op een aantal plaatsen komen open agrarische percelen voor waardoor de aanliggende polders zichtbaar zijn. Dit maakt tevens een belangrijk deel van de kwaliteit van het lint uit.



Ruimtelijke structuur Korteraar

Ook van invloed op het straatbeeld is de overige bebouwing op het erf. De percelen zijn vrij breed, bijgebouwen zijn zowel naast als achter de woningen geplaatst en daardoor is sprake van een vrij los bebouwingsbeeld. Vanuit ruimtelijke overwegingen (ruimte tussen woningen en beeld vanaf de weg) gaat de voorkeur uit naar het vasthouden van dit losse karakter. Dit kan door het situeren van bijgebouwen achter de woning, door aanleg van een sloot tussen de percelen, zoals typerend voor een deel van het lint, en door het open houden van enkele tussenliggende percelen.

2.1.3 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied wordt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden in Nederland (IKAW-kaart, tweede generatie: ROB, 2000) weergegeven als liggend binnen een zone met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Deze middelhoge tot hoge archeologische verwachting hangt samen met de aanwezigheid van een prehistorische stroomrug in de ondergrond en de hoge ligging van deze zone in een omgeving die grotendeels is afgegraven ten behoeve van veenwinning (moertering). De hoge ligging doet vermoeden dat in deze zone geen, of slechts op beperkte schaal, moertering heeft plaatsgevonden. In ARCHIS (het centrale archief van de ROB waar bekende vindplaatsen in Nederland zijn geregistreerd) zijn geen gegevens aanwezig over vondsten die in het plangebied werden gedaan. Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Ter Aar wordt slechts één vindplaats vermeld. Het betreft vondsten uit de Nieuwe Tijd, die bij de bouw van het Gemeentehuis in uitgegraven grond werden aangetroffen. Deze vindplaats ligt op circa 275 meter ten noordwesten van het plangebied.

Rond 800 A.D. maakten de gronden van de voormalige gemeente Ter Aar deel uit van een uitgestrekt vrijwel onontgonnen veengebied, dat wil zeggen de beschikkingsmacht over niet in cultuur gebrachte gronden, bezat. In delen van het gebied, met name het westen, was deze beschikkingsmacht in handen van de Graaf van Holland, in andere delen, met name in het oosten, lag deze macht bij de Bisschop van Utrecht.

In de vorm van een 'cope', een overeenkomst die onder andere bepalingen over de omvang en de wijze van ontginning bevatte, werd het recht op ontginning door de landsheer aan feodale, adellijke geslachten overgedragen. De ontginningen in dit Hollands-Utrechtse veengebied vonden plaats tussen de 9e en 13e eeuw (800 – 1300 A.D.), waarbij de hoge gronden langs de Oude Rijn en kleine riviertjes en natuurlijke veenwateren als de Meije, de Aar, de Drecht en de Gouwe als uitgangsbasis voor de eerste ontginningen werden gebruikt. De boeren vestigde zich op de oevers van de veenstroompjes en ontgonnen percelen met een bepaalde, gelijke breedte en diepte. Hierdoor ontstond een patroon van langgerekte percelen van 1250 of 2500 meter diep, uitgedrukt in voorlingen, een samentrekking van 'voor lang', dat wil zeggen de lengte die men zonder het span te wenden met een doorlopende voor kon ploegen (6 voorling = 1250 meter). De percelen waren gewoonlijk 28-30 roeden (105-115 meter) breed. Het sluitstuk van de ontginningen vormden onregelmatige stukken land, de zogenaamde

bloklanden. Op deze manier ontstonden er hoeven met een omvang van 13 – 15 ha, of 26 – 30 ha. De oudste ontginningen in het gebied hebben gelegen bij Rijsaterwoude. Deze plaatsen liggen thans op een smalle strook bovenland (het oorspronkelijke veenoppervlak) te midden van een gebied dat tijdens de afgraving van klei en veen (moertering) gedurende de Middeleeuwen grotendeels is ontdaan van de fysieke resten van de landschaps- en bewoningsgeschiedenis van de voorafgaande 4000 jaar. Door deze afgravingen in uitgestrekte gebieden tot een diepte van 2,0 – 3.5 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld ontstonden hier in de Late Middeleeuwen plassengebieden en meren. In de nieuwe Tijd werden grote delen van het gebied weer drooggelegd met behulp van bemaling (droogmakerijen).

De aanduiding als gebied met middelhoge tot hoge verwachting heeft gevolgen voor eventuele ingrepen (bouwactiviteiten en ontgrondingen) in het plangebied. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Hierop is het advies van toepassing om voorafgaand aan bodemverstoringen archeologisch onderzoek verplicht te stellen.

2.2 Functionele situatie

Agrarische bedrijven

Binnen het bebouwingslint van Korteraar is een zestal agrarische bedrijven gevestigd. Overige agrarische bedrijven bevinden zich ten noorden en aan weerszijden van het bebouwingslint. Deze bevinden zich in primair agrarisch gebied en worden binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' bestemd. De meeste agrarische bedrijven zijn rundveehouderijen en zijn aan of op korte afstand van de Korteraarseweg gesitueerd.

Gezien de aard en omvang van de agrarische bedrijven en de ontwikkelingen in de sector bestaat de verwachting dat in de planperiode geen grote uitbreidingen plaats zullen vinden. Dit neemt niet weg aan de bestaande bedrijven op de bouwkaavel voldoende mogelijkheden moeten bieden, zodanig dat geen overlast naar de omgeving ontstaat.

Het is goed denkbaar dat enkele bedrijven overwegen om, gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden binnen het lint, het bedrijf ter plaatse te beëindigen. Dit zou de kwaliteit van de leefomgeving in het lint, gezien de het aantal omliggende woningen, ten goede kunnen komen.

Voorliggend plan biedt om die reden mogelijkheden voor omschakeling of beëindiging.

Overige bedrijvigheid

Er bevinden zich diverse niet-agrarische bedrijven in het lint. Een deel hiervan is reeds tientallen jaren, al dan niet in de huidige vorm, gevestigd. Het betreft wat grotere, lokale bedrijven zoals een loonwerkbbedrijf, heiwerkbedrijf, bouwbedrijf, schildersbedrijf, bouwmarkt e.d. Deze bedrijven hebben reeds in het oude plan een positieve bestemming. Enkele van deze bedrijven zijn afgelopen planperiode uitgebreid, deze uitbreidingen zijn in het nieuwe plan meegenomen.

Daarnaast zijn er enkele wat kleinere bedrijven die min of meer aan huis zijn gevestigd zoals detailhandel (antiekwinkel, slagerij) of dienstverlenende bedrijven (pedicure, verzekeringskantoor, ontwerp bureau e.d.). Deze bedrijven vergen beduidend minder ruimte en hebben minder behoefte om te groeien in ruimtelijke zin dan hiervoor genoemde, en veelal aan de (land)bouw gelieerde bedrijven. Tot slot is bij de bouwmarkt ook een handel in vuurwerk (groothandel > 26 ton) gevestigd.

Wonen

In de afgelopen jaren is de bebouwing in het lint verdicht door de bouw van diverse woningen. Enerzijds ter vervanging van bestaande, kleinere, woningen en agrarische bedrijven, anderzijds door meer projectmatige ontwikkeling op nog open agrarische percelen. De nieuwe woningen voegen zich wel allemaal in de lintstructuur. Dit betekent dat steeds sprake is van zogenaamde eerstelijns bebouwing aan weersijden van de weg. Dit is een kwaliteit die ook voor de toekomst zou moeten worden behouden. Tweedelijns bebouwing (dus aan de achterzijde van de huidige woningen) dient te worden voorkomen. De reden hiervan is niet alleen dat tweedelijns bebouwing niet past in de cultuurhistorisch en stedenbouwkundige situatie maar ook dat de percelen dermate ondiep zijn dat hiertoe geen ruimte bestaat. Aan de achterzijde van de huidige tuinen loopt het land af, de aangrenzende agrarische gronden liggen dermate laag dat woningbouw in de tweede lijn ook om waterhuishoudkundige redenen niet wenselijk is.

Naast de versterking van de woonfunctie in het lint hebben ook de niet-agrarische bedrijven zich verder ontwikkeld, dit heeft tot enkele forse uitbreidingen geleid. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich verder zal voortzetten. Het is van belang om vooral het landelijke karakter en de woonkwaliteit te waarborgen. Voorkomen moet worden dat niet passende bedrijvigheid zich sterk ontwikkelt of zich nieuw vestigt. Dit kan door grenzen te stellen aan de groei van deze bedrijven en het omzetten van agrarische bedrijven naar de woonfunctie te begeleiden.

Voorzieningen

Het aantal voorzieningen in Korteraar is klein en beperkt zich tot één levensmiddelenwinkel, een slagerij, die de plaatselijke bevolking bedient. De omvang van de bevolking in Korteraar is te klein om te voorzien in voldoende draagvlak voor de levensmiddelenbranche (bijvoorbeeld een kleine supermarkt). Een nieuwvestiging is pas rendabel bij een draagvlak van minimaal 2000 inwoners.

In de huidige marktomstandigheden is de vestiging van detailhandel ter verzorging van de dagelijkse levensbehoeften in Korteraar dan ook niet levensvatbaar. Het bestemmingsplan hoeft dan ook niet in ruimte voor de vestiging van detailhandel te voorzien.

Uitbreiding van bestaande winkelvoorzieningen is evenmin aan de orde.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Het vigerende rijksbeleid is vastgelegd in een reeks van planologische kernbeslissingen (PKB's), waarvan de Nota Ruimte de meest recente en omvattende planfiguur is.

3.1.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte (SGR).

Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB-)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daarentegen wordt meer ruimte gegeven aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers.

Voor Korteraar laat dit beleid nog ruimte voor nadere afweging van (kleinschalige) ontwikkeling. Korteraar is gesitueerd in het groene hart, waarin een overwegend groene koers moet worden gevaren. De zogenoemde groene koers impliceert een beleidskoers waarin ecologische kwaliteiten richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze koers dient echter nader geconcretiseerd en afgewogen te worden. Het koersenbeleid is immers in kwalitatieve termen bepaald en heeft ook een beperkte 'hardheid' (geen 'beslissingen van wezenlijk belang' in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening).

Onderdeel van de Nota Ruimte is een PKB-besluit voor een nieuwe 20Ke geluidscontour voor Schiphol. De zuidelijke poot van deze contour ligt juist over een groot deel van de lintbebouwing van Korteraar. Dit betekent dat binnen de 20Ke contour geen wisseling naar gevoelige functies mogelijk is.

Dit betekent dat er geen bouwmogelijkheden zijn zonder ontheffing van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat voor functiewijziging. Dit geldt ook voor omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een uitzondering is gemaakt voor die gebieden die gelegen zijn binnen de in het

streekplan vastgestelde bebouwingscontour.



Bron: Nota Ruimte

Vooreerst is voor het plangebied formeel de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en de Actualisering van de VINEX (Vinac) nog steeds het toetsingskader. Tegelijkertijd wordt echter opgemerkt dat het Streekplan van de Provincie een veel verdergaand toetsingsinstrument vormt. De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'; dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk

structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

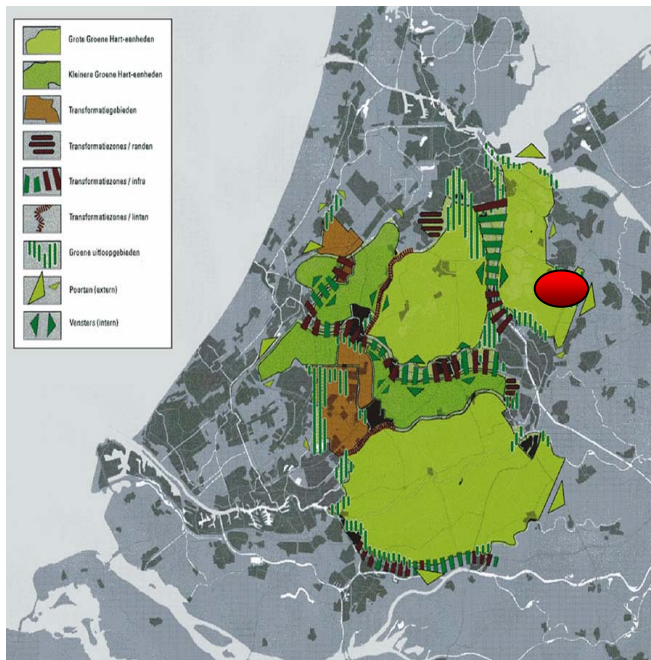
Korteraar is gesitueerd in het aangewezen landschap het Groene Hart en ligt daarmee in de Ruimtelijke Hoofdstructuur. In dit soort landschappen is sprake van een bijzondere kwaliteit.

Dit nationaal landschap het Groene Hart bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen: het Hollands-Utrechts veenweidegebied, de 'waarden' en de plassen, met elk hun eigen kernkwaliteiten.

De kernkwaliteiten van de plassen (met name de Vinkeveense, Loosdrechtse, Nieuwkoopse en (Reeuwijkse) plassen):

- besloten oeverwal met vele buitenplaatsen;
- open veenplassen;
- veenweidekarakter.

Het polderlandschap is doorsneden door rivieren die de ontginningen in afzonderlijke eenheden verdelen. De langgerekte smalle weidepercelen die samen open ruimtes vormen, worden omzoomd door waterlopen, lintdorpen en, vaak met bomen en struiken begroeide, dijken en kaden. Als totaal komt het gebied groots en open over. In deze open ruimte is water dominant aanwezig in de hoge slootwaterstanden en de uitgestrekte plassengebieden.



Kaart F van de Nota Ruimte, met daarin het Groene hart en de transformatie zones

De bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van de waarden, plassen en venen in het Groene Hart dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de Randstad als geheel. Daartoe behoren ook de kenmerkende elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. De andere functies in het Groene Hart, met zijn gevarieerde economische productiestructuur, vragen ook om ontwikkelingsruimte. Het is op veel plekken echter goed mogelijk de 'groen/blauwe' en 'rode' vraag naar ontwikkelingsruimte op een verantwoorde manier met elkaar te combineren. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Groene Hart als geheel is de invulling en uitwerking van een kwaliteitszonering. Dit houdt in dat verschillende zones elk met eigen richting en snelheid ontwikkeld kunnen worden. Op de ene plek is dat vooral gericht op 'groene' en/of 'blauwe' ontwikkeling, op andere plekken zoals de transformatiezones is het vooral gericht op ontwikkelruimte voor diverse kleinschalige functies.

Waterbeleid

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte" uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid.

Belangrijke doelstelling daarin is de borging van veiligheid tegen overstroming, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en het verbeteren van water- en bodemkwaliteit.

Ter bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast, ter veiligstelling van de zoetwatervoorraden, ter voorkoming van verdroging, en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting en ter verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater is water één van de structurerende principes bij de bestemming, de inrichting en het beheer van de ruimte. Dit betekent dat meer ruimte wordt geboden aan water en dat waterkwantiteit en kwaliteit meer dan voorheen sturend zijn voor ontwikkeling en locatiekeuzen van grondgebruik. Hiermee wordt beoogd dat het watersysteem op orde wordt gebracht en gehouden, een goede ecologische (grond)waterkwaliteit wordt bereikt (anticiperen op implementatie van de EU-Kaderrichtlijn Water) en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Andere overheden (provincies, waterschappen en gemeenten) hanteren bij het ontwikkelen, uitwerken en toetsen van hun ruimtelijk beleid water als een structurerend principe. De ruimtelijke uitwerking van deze hoofdlijn betekent het aanduiden van (zoek)gebieden voor extra ruimte voor water en/of het behouden en zonodig aanpassen van het ruimtegebruik met de volgende uitgangspunten:

- Met het oog op veiligheid tegen overstromingen wordt uitgegaan van het principe dat ruimte die reeds beschikbaar is voor water wordt behouden. Waar nodig wordt nog extra ruimte gecreëerd. Dit vergt regionaal maatwerk, waarbij afhankelijk van de waterhuishoudkundige karakteristieken van de betreffende wateren verschillende bepalingen gelden voor buitendijkse activiteiten. Voor het gebied van de Rijn en Maas is dit uitgewerkt in de beleidslijn Ruimte voor de Rivier (zie paragraaf 3.2.2.5). Voor de benedenrivieren, de wateren van het IJsselmeergebied, de kust en de wateren van Zuidwest-Nederland heeft het rijk het voornemen dit ruimtelijk uit te werken in een aanvullende beleidslijn voor buitendijkse activiteiten;
- Ter voorkoming van (grond)wateroverlast, ter beperking van wateraanvoer, ter vergroting van de voorraadberging en ter vermindering van de verdroging wordt de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt dat water beter vast wordt gehouden. Als dat niet voldoende is worden maatregelen genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'. Dit betekent in principe dat: per saldo het waterbergend vermogen per stroomgebied toeneemt; geen bebouwing plaats vindt in gebieden die door de provincies

- op termijn nodig worden geacht voor waterberging; dat geen ruimtelijke besluiten worden genomen of peilverlaging plaats vindt die direct of indirect leiden tot bodemdaling in gebieden met dikke laagveenpakketten; dat onttrekking van het grondwater de natuurlijke aanvulling niet mag overstijgen en dat peilverlaging in de beïnvloedingsgebieden van hydrologisch kwetsbare delen van de EHS wordt voorkomen;
- De ruimte wordt zodanig bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, worden zo mogelijk (aanvullend) maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'. Dit betekent: verbetering van de kwaliteit van (het diepe) grond- en oppervlakte water met name in grondwaterbeschermingsgebieden en in de beïnvloedingsgebieden van hydrologisch kwetsbare delen van de EHS;
 - De nadelige invloed op het watersysteem die veroorzaakt wordt door een ruimtelijke ingreep, wordt waterneutraal of waterpositief gecompenseerd. Dit betekent voor nieuw stedelijk gebied en nieuwe infrastructuur een zodanige inrichting dat afwenteling van problemen met (grond)waterkwaliteit of –kwantiteit op de omgeving wordt voorkomen. Bij de herstructurering van bestaand bebouwd gebied wordt deze afwenteling verminderd;
 - Waar mogelijk wordt ruimte voor water gevonden door combinatie van waterbeheer met andere functies om bij te dragen aan vergroting van de ruimtelijke kwaliteit.

Deze uitgangspunten betekenen dat in ruimtelijke visies en plannen locatiekeuzen, inrichtings- en beheersmaatregelen nadrukkelijk mede op grond van waterhuishoudkundige argumenten worden afgewogen.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen wordt voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Daarbij is het vooral van belang dat de initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium van het planproces de relevante waterbeheerder(s) betreft. De initiatiefnemer en waterbeheerder informeren elkaar en werken samen aan een ruimtelijk plan waarin waterhuishoudkundige aspecten gewaarborgd worden. In paragraaf 5.5 is de watertoets voor dit bestemmingsplan opgenomen.

Deelstroomgebiedvisie Midden-Holland

Om voor de langere termijn een gezamenlijk beleid te formuleren en problemen die het waterschapsterrein overstijgen, zoals wateroverlast, het hoofd te kunnen bieden is voor Midden-Holland een deelstroomgebiedvisie opgesteld. Het betreft

een samenwerking van rijk, provincie, waterschappen en gemeenten. In 2004 is de gebiedsvisie vastgesteld door provinciale staten van Zuid-Holland en de betrokken besturen.

De ambitie ligt in het inzichtelijk maken van de ruimtebehoefte van het watersysteem en van de sturende werking van waterdoelstellingen voor het ruimtelijke beleid. De deelstroomgebiedsvisie zal zijn doorwerking moeten krijgen, als essentieel onderdeel van de watertoets, in het streekplan, het provinciale waterhuishoudingsplan, waterbeheersplannen en bestemmingsplannen.

De belangrijkste doelstelling hebben betrekking op de geconstateerde problemen in het gebied: wateroverlast in bebouwde gebieden, verdroging en als gevolg daarvan bodemdaling in veenweidegebieden, verdroging van natuurgebieden, verzilting in de diepe droogmakerijen.

Als belangrijkste strategieën worden gezien:

- Voor wateroverlast: vasthouden, bergen, afvoeren. Dit is een belangrijke wijziging van de strategie die bestond uit meteen afvoeren en wanneer nodig weer aanvoeren.
- Voor watertekort: vasthouden, bergen, aanvoeren.
- Voor waterkwaliteit: schoon houden, scheiden en schoon maken.

Alle genoemde strategieën vragen meer ruimte voor water: meer oppervlaktewater ten behoeve van schoon regenwater dat in het vervolg zal worden afgekoppeld van de riolering, voor piekberging in natte tijden en als voorraad in droge tijden; hogere waterpeilen in sommige polders om verdere bodemdaling en verdroging te voorkomen.

De waterclaim voor Midden-Holland houdt in dat gestreefd wordt naar nieuwe bergingsgebieden, bijvoorbeeld in de polder tussen Aardam en Nieuwkoop, naar meer oppervlaktewater in grote delen van de regio en naar verruiming van de aanvoercapaciteit van de Oude Rijn.

3.1.2 Flora- en Faunawet

Krachtens de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het gemeentebestuur verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen waarbij flora en fauna in het geding komt (zowel binnen als buitenstedelijk) in beeld te brengen wat de gevolgen daarvan zijn voor de aanwezige natuurwaarden.

Voorts dient het bestuur inzicht te geven in de vraag of verwacht mag worden dat een ontheffing krachtens de Flora en Faunawet kan worden verkregen voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt.

In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 Archeologie

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid

is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planeringsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta heeft het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap op dit moment een wetsvoorstel in voorbereiding (Wet op de archeologische monumentenzorg TK 2003-2004, 29 259). Daarin is voorgesteld om ook voor kleine bodemverstoringen vroegtijdig archeologisch onderzoek verplicht te stellen. De kosten van onderzoek en een mogelijk uit te voeren opgraving komen volgens het wetsvoorstel voor rekening van de veroorzaker van de bodemverstoring. Slechts bij excessieve kosten kan daarop een uitzondering worden gemaakt.

Vooruitlopend op deze nieuwe regelgeving heeft de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Volgens de Archeologische Monumentenkaart zijn in het plangebied naast de bekende monumenten geen archeologische rijksmonumenten bekend.

Wel geldt het bovenland van het lint Korteraar als een gebied met "zeer grote kans op archeologische sporen" (zie ook paragraaf 3.2.3). In het bestemmingsplan zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

3.1.4 Luchtkwaliteit en externe veiligheid

Milieuaspecten spelen een steeds belangrijkere rol in het ruimtelijke ordeningsproces. Vooral de luchtkwaliteit en de externe veiligheid hebben de laatste tijd volop in de belangstelling gestaan.

Op 5 augustus 2005 is het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005' (Blk2005) in werking getreden. Gemeenten zijn hiermee verplicht bij het uitoefenen van bevoegdheden de grenswaarden van het Blk2005 in acht te nemen.

Het doel van dit besluit is bescherming te bieden aan mens en milieu tegen schadelijke effecten van vervuilende stoffen. Daartoe zijn in het besluit grenswaarden opgenomen. Het Blk2005 bepaalt dat gemeenten – evenals andere overheidsorganen – bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit in acht dienen te nemen.

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in

combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt op deze aspecten nader ingegaan.



Bebouwingscontour Korteraar herziening Streekplan Zuid-Holland Oost 2006

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Zuid-Holland Oost

Het vigerende streekplan is het Streekplan Zuid-Holland Oost van 12 november 2003.

Belangrijk is het restrictieve beleid dat ook al in het voorgaande streekplan is opgenomen.

Dit zogenaamde bufferbeleid heeft als hoofddoelstelling het tegengaan van verdere verstedelijking tussen stadsgewesten. Om te voorkomen dat stadsgewesten aanéengroeien zijn bufferzones aangewezen en begrensd. In de bufferzones wordt gestreefd naar een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid is er op gericht dat er geen uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag (woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen) mag plaatsvinden.

Ook in het streekplan is deze benadering voortgezet en geven de bebouwingscontouren de grenzen van de verstedelijking aan. Door de Raad van State zijn in december 2004 de nieuwe bebouwingscontouren afgekeurd omdat volgens de RvS hiertegen alsnog beroep zou moeten kunnen worden ingesteld. Op 28 juni 2006 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost, reparatie bebouwingscontouren vastgesteld.

Als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moesten de bebouwingscontouren uit het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 opnieuw worden vastgesteld. In het ontwerp van deze herziening is op een aantal punten, veelal op verzoek van de betreffende gemeenten, een contourcorrectie meegenomen.

De provinciale nota Planbeoordeling 2002 is in december 2004 vervangen door de nota Regels voor Ruimte. De nota bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Het landelijk gebied wordt gekenmerkt door een toenemende multifunctionaliteit. Het provinciaal beleid is er op gericht de kaders te scheppen waarbinnen de vitalisering van het platteland en realisatie van nieuwe groene gebieden mogelijk worden gemaakt en waarmee de beoogde landschappelijke kwaliteit zal worden bereikt. Voor het waarborgen van de kwaliteit van het Zuid-Hollandse Landschap worden/zijn de kwaliteitswaarden en bedreigingen in beeld gebracht. Binnen dat kader zal het effectief voorkomen van verrommeling van het landschap op gemeentelijk niveau moeten worden vastgelegd. Dit houdt in dat beperkingen worden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen die geen relatie hebben met de ontwikkeling van de hoofdfuncties van het gebied. Mogelijkheden worden geboden aan het verder verbreden van de agrarische sector, zoals het verruimen van de mogelijkheden waar het gaat om de schaalvergroting van en het ontwikkelen van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

3.2.2 Ruimte-voor-Ruimte

De provincie heeft in 2003 de Nota Ruimte-voor-Ruimte vastgesteld waarin een regeling voor de compensatie van bedrijfsgebouwen door woningen is geformuleerd.

Hoofddoel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing en kassen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het slopen, op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd.

De verruiming ten opzichte van de landelijke en oude regeling is dat de regeling óók geldt voor (agrarische) bedrijven, anders dan de intensieve veehouderij. Dus ook voor glastuinbouw (buiten de duurzame concentratiegebieden voor

glastuinbouw), grondgebonden bedrijven, reeds eerder beëindigde agrarische bedrijven en voor niet-agrarische bedrijven.

De regeling kent volgende uitgangspunten en voorwaarden:

- De mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de realisering van één of meerdere woningen, geconcentreerd in of aansluitend aan een woonkern, gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen;
- Het onder voorwaarden toestaan van een vervangende woning op een bouwperceel waarop een bepaald minimum aan opstallen wordt gesloopt;
- Per 1000 m² te slopen bebouwing mag 1 woning worden gebouwd, voor kassen geldt 1 woning per 5000 m². Met een maximum van 3 woningen per bedrijf;
- de oprichting van de woningen geschiedt bij voorkeur binnen de bebouwingcontour (bebouwde kom), in tweede instantie aangrenzend aan de bebouwingscontour (bebouwde kom) en in laatste instantie ter plaatse van de gesloopte opstallen. Deze prioritering vergt een gecoördineerde aanpak, bijvoorbeeld in de vorm van een structuurplan of -visie;
- sloop van het gehele complex met bedrijfsgebouwen of kassen, de sloop dient voldoende te zijn gewaarborgd;
- het betreft kassen en gebouwen van vóór 1 januari 2003;
- geen medewerking indien in redelijkheid via een andere wijze tot sanering kan worden gekomen;
- karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd.

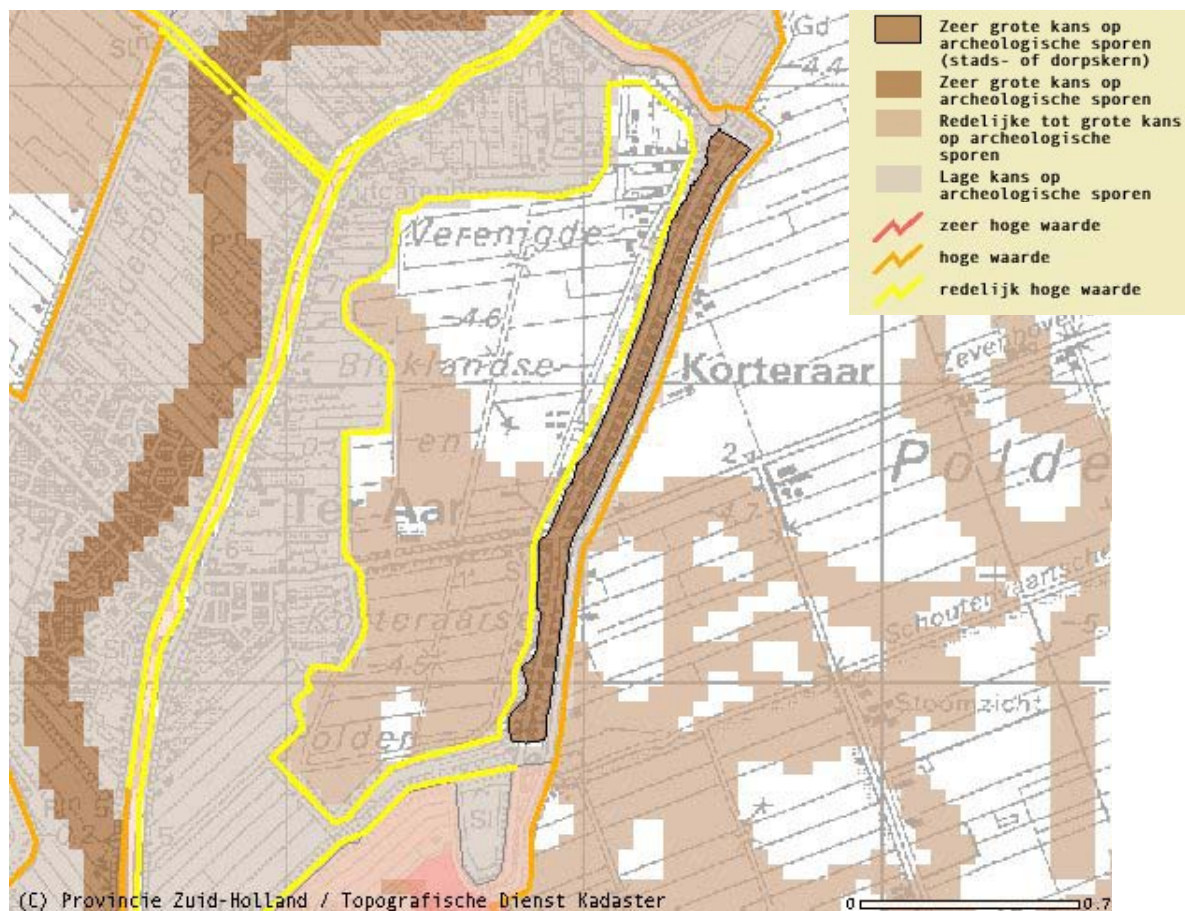
3.2.3 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Rijnstreek

Deze provinciale nota is opgesteld om inzicht te verschaffen in de cultuurhistorische waarden die in de regio kunnen worden aangetroffen.

De waardering is opgebouwd uit archeologische, historisch-landschappelijke en historisch (steden)bouwkundige elementen en structuur.

In de regio Rijnstreek wordt grote waarde gehecht aan de herkenbaarheid van structuurbepalende waterlopen, molengangen, lintbebouwingen, polderdijken, zichtrelaties, historische verkaveling en hun onderlinge samenhang. Daarnaast zijn diverse bouwkundige objecten (rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten) opgenomen.

Uitgangspunten voor de regio zijn handhaving van de openheid, behoud van karakteristieke lintbebouwing, inpassing van historische infrastructuur en verkaveling en tot slot de afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen op archeologische waarden.



CHS Rijnstreek
Bron: provincie Zuid-Holland

Vanuit historisch perspectief is het bebouwingslint van Korteraar van betekenis en met name de hoge ligging ten opzichte van omliggende polders. Daarnaast worden de openheid en zichtrelaties naar de aanliggende polders hoog gewaardeerd.

De archeologische verwachtingswaarde van de gronden in het lint is hoog ("zeer grote kans op archeologische sporen") omdat sprake is van een laat-middeleeuwse ontginningssas. Bij grootschalige grondwerkzaamheden zal op detailniveau moeten worden gekeken of en waar nog archeologische sporen te verwachten zijn.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsnota Wonen

De voormalige gemeente Ter Aar is al enkele jaren bezig met het ontwikkelen van toekomstige beleid. In januari 2002 heeft de gemeente de Beleidsnota Wonen vastgesteld. De Nota Wonen wordt gezien als onderligger voor de later ontwikkelde nota's. Het beleid is vooral gericht op het voldoen aan de lokale woningbehoefte. De gemeente streeft er naar om de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren.

Met name als gevolg van de vergrijzing vindt nog steeds gezinsverdunding plaats. Dit betekent dat bij een afnemende totale bevolking de behoefte aan woningen toch groeit. Geschikte huisvesting voor ouderen moet worden uitgebreid, voor hen is vooral de locatie van belang. Ouderen hebben behoefte aan woningen die bij centrale voorzieningen en openbaar vervoer zijn gelegen, met andere woorden op (inbreidings)locaties in de kernen Aardam en Langeraar. Daarnaast is er vooral behoefte aan geschikte huurwoningen voor alleenstaanden, jongeren en starters. Deze groep is van belang voor het draagvlak van voorzieningen in de kernen. Ook voor de jongere doelgroep biedt nieuwbouw op inbreidingslocaties de beste kansen. Vooral via het huursubsidie- en toewijzigingsbeleid moet de groep starters en betere positie op de woningmarkt krijgen.

3.3.2 Woonvisie Ter Aar 2004

In deze woonvisie wordt door de gemeenteraad een visie op de ontwikkeling van het wonen in de gemeente tot 2015 vastgelegd. Op deze manier kan er richting gegeven aan de woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente op zowel kwalitatief als kwantitatief niveau.

In feite heeft de gemeente in samenwerking met de woningbouwcorporatie haar visie opgebouwd in afzonderlijke nota's die al vastgesteld zijn door de raad. Het betreft hier:

- de Nota Wonen
- de Nota Woningbouwlocaties
- de Nota "Je bent jong en je wilt wonen"
- de Prestatieafspraken
- de Nota Strategisch Voorraadbeheer Woondiensten Aarwoude

Het gemeentelijk woonbeleid in de voormalige gemeente Ter Aar is vooral gericht op het voldoen aan de lokale woningbehoefte. Op deze manier kunnen de voorzieningen en de werkgelegenheid in Ter Aar gewaarborgd blijven.

De doelstelling is om het landelijke karakter van de gemeente te behouden en dat de balans tussen intensief ruimtegebruik in de bebouwde omgeving, het groen en de openbare ruimten in het oog wordt gehouden. De gemeente wil dus de leefbaarheid op peil houden en waar nodig verbeteren.

3.3.3 Nota van Bedrijfswoning naar Burgerwoning

De voormalige gemeente Ter Aar kent, landschappelijk gezien, een aantal kwetsbare punten. Het buitengebied van de voormalige gemeente Ter Aar heeft

enerzijds van oorsprong een landelijke identiteit, waarbij behoud van 'streektypische' boerderijen als vertrouwd beeld voorop staat. Anderzijds komen door de behoefte aan "landelijk wonen" steeds meer particuliere woningen in het buitengebied. Niet zelden is dat een voormalige dienstwoning. De ontstane situatie van vrijkomende percelen heeft niet alleen betrekking op het buitengebied. Ook op een bedrijventerrein kan een dergelijk situatie voorkomen. De nota "van bedrijfswoning naar particuliere woning" geeft richting aan de afweging voor overwogen herbestemming. De kern is de centrale vraag: Hoe gaat de gemeente om met de omzetting van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming zonder verlies van ruimtelijke kwaliteit, en welk beleid wordt voor nu en in de toekomst gevoerd? Algemeen kan worden gezegd dat beoogd wordt om door middel van een beleid de behoefte van één lijn uit te zetten, waarbij rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Het streven is een win-win-situatie. Anderzijds moet het beleid in staat kunnen zijn om gewenste ruimtelijke doelstellingen (wonen, werken, groen/blauw) te sturen.

3.3.4 Gemeentelijk Prostitutiebeleid

Met het wegvallen van het landelijke bordeelverbod is het van belang dat de gemeente zelf over een gemeentelijk prostitutiebeleid beschikt. Daarvoor zijn door de voormalige gemeenten Ter Aar en Liemeer gezamenlijk een aantal beleidsregels opgesteld in de Nota Prostitutiebeleid. De beleidsregels houden onder meer in dat in voormalig Ter Aar één seksinrichting, en alleen in het buitengebied, zal worden toegelaten. Om die reden zal in onderhavig plan de vestiging van seksinrichtingen worden uitgesloten. De vergunningverlening is overigens geregeld in de APV.

3.3.5 Vigerend plan Korteraar

Zoals reeds genoemd in de inleiding van dit bestemmingsplan is vigeert momenteel het bestemmingsplan Korteraar. Dit plan was opgesteld om het meer terughoudende beleid ten aanzien van woningbouw (Groene Hart, bouwen in Aardam en Langeraar) zijn beslag te geven. Daarnaast werd in het plan een nieuwe regeling opgenomen die het bouwen naast woningen mogelijk moest maken, zij het binnen zekere grenzen om een sterke verdichting van het lint te voorkomen. Met een dergelijke regeling kon het toenemende aantal artikel 19 WRO procedures worden ondervangen.

De regeling houdt rekening met de situering van de woningen ten opzichte van de zon. De bewoners geven doorgaans de voorkeur aan een woonkamer op het zuiden en eventuele aanbouwen, garages e.d. aan de noordzijde van de woning zodat voldoende zon in de tuin en de woning valt.

Voorliggende actualisatie sluit op deze doelstellingen aan, met dien verstande dat met name de regeling voor de omvang van de woningen (250 m²) te ruim wordt gevonden om verdere verdichting van het lint te voorkomen.

Tot slot kregen in het vigerende plan een aantal bedrijfsactiviteiten (die in de tussentijd waren ontstaan) een passende regeling.

4 RANDVOORWAARDEN, ONDERZOEK EN MILIEUASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt moet bij het toestaan van veranderingen of uitbreidingen in het lint rekening worden gehouden met de minimale afstanden tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen.

Gevaarlijke stoffen

In een enkel geval is er sprake van een bijzondere situatie, zoals bij de vuurwerkopslag bij Korteraarseweg 154. Om veiligheidsredenen mogen aan de westzijde van de loods binnen 48 meter geen gevoelige functies worden gesitueerd. Omwille van de signaleringsfunctie van het plan is op de plankaart deze veiligheidszone weergegeven (zie ook paragraaf 4.7 Externe veiligheid). Wat betreft in het plan voorkomende algemene wijzigingsbevoegdheden (wijziging agrarische bestemming en bedrijfsbestemming naar woondoeleinden) zal als voorwaarde worden opgenomen dat omliggende functies (dus niet alleen agrarische bedrijven) geen hinder mogen ondervinden.

Geurhinder

In het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gelegen, deze hebben op grond van het reguliere milieubeleid een geurcirkel waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. In dat geval zou het agrarische bedrijf immers in zijn bedrijfsmogelijkheden worden belemmerd. Met name bij het agrarische bedrijf op Korteraarseweg 132 speelt dit een rol. Dit bedrijf is gelegen in een cat. II omgeving op grond waarvan een geurcirkel van 150 meter moet worden toegekend. De cirkel valt dan over wijzigingsbevoegdheid 6 ook voor een deel over wijzigingsbevoegdheid 1 waardoor er ongeveer 2 woningen niet zouden kunnen worden gerealiseerd.

Op 26 juli 2006 heeft de Raad van State echter uitspraak gedaan over een bouwvergunning voor een woning binnen de stankcirkel van een veehouderij in Woubrugge, dat een nieuw licht werpt op de situatie.

De veehouderij was zelf in beroep gegaan, omdat de woning de bedrijfsvoering zou belemmeren. De Raad van State heeft dit beroep afgewezen.

Bepalend is de volgende tekst in de uitspraak van de Raad van State:

'De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat het college zich in dit geval op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene woning geen verdergaande beperking voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf tot gevolg heeft dan de reeds bestaande beperkingen die andere woningen binnen de stankcirkel al met zich brengen. Anders dan appellanten betogen, brengt de voorziene woning, gelet op de overige woningen binnen de stankcirkel, geen wijziging in de reeds bestaande overbelaste situatie en de bestaande rechten van de inrichting op grond van de voormelde milieuvergunning.'

Dus nieuwe woningen zijn toegestaan, als er al woningen binnen de stankcirkel aanwezig zijn op kortere afstand dan de nieuwe woning. Een toename van het aantal woningen heeft dan dus geen gevolgen. Alleen de mate van verstedelijking (als milieucategorie) mag niet toenemen. De toevoeging van een aantal woningen in Korteraar, zoals voorgesteld, heeft voor de mate van verstedelijking van het lint geen gevolgen.

Hoewel een agrarisch bedrijf bij toevoeging van een extra nieuwe woning binnen de milieucirkel dus niet gehinderd wordt in zijn bedrijfsvoering, is de geldende stankregelgeving voor wat betreft het woon- en leefkwaliteit wel van belang. In de wijzigingsbepalingen van dit bestemmingsplan worden hieraan eisen gesteld, oftewel bij de uitwering van een wijzigingsgebied moet de geldende stankregelgeving in acht worden genomen.

Omdat deze afstanden met aanpassingen in de milieuvergunningen of in de wettelijke regelingen kunnen veranderen gedurende de looptijd van het plan zijn de cirkels niet opgenomen op de bestemmingsplankaart.

Wel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen op (voormalige) agrarische bedrijfslocaties die wijziging naar de woonbestemming mogelijk maken waarbij ook soms ook een extra woning kan worden gerealiseerd. Daarbij geldt echter wel dat de nieuwe woning omliggende agrarische bedrijven niet in de bedrijfsvoering mag belemmeren.

Voor de in het plan opgenomen nieuwe woningen en wijzigingsbevoegdheden naar woningen is geconstateerd dat op grond van bovenstaande jurisprudentie geen agrarische bedrijven worden belemmerd in de uitoefening van het bedrijf of in hun ontwikkeling.

Wet milieubeheer

Ook niet agrarische bedrijven dienen in het bezit te zijn van een milieuvergunning op grond waarvan een hindercirkel kan worden bepaald. In het plan is op twee manieren rekening gehouden met de benodigde afstanden tussen bedrijven en nieuwe gevoelige bestemmingen.

Aan de bedrijven is een bedrijfsbestemming toegekend waarbinnen de activiteiten zijn toegestaan. Deze activiteiten worden uitgedrukt in functie en in milieucategorie (VNG). In beginsel is bepaald dat binnen de algemene bedrijfsbestemming alleen categorie 1 en 2 zijn toegestaan, een vrij lichte vorm. In de VNG lijst bedrijfsactiviteiten per categorie beschreven. Bedrijven die zwaardere activiteiten betreffen dat categorie 1 en 2 hebben een specifieke aanduiding gekregen. Voor deze bedrijven is aan de hand van de milieuvergunning en de omvang van de bedrijven (over het algemeen kleinschalig) bezien in hoeverre de bestemming passend is. Sommige bedrijfsactiviteiten zoals een heibedrijf of een aannemersbedrijf vallen in een hogere milieucategorie.

De bedrijven zijn, zoals gesteld, vrij kleinschalig en brengen niet de overlast die de VNG-lijst doet vermoeden. Bij toekennen van een specifieke bestemming met daaraan gekoppeld een hogere milieucategorie bestaat het risico dat hier zich in de toekomst zwaardere bedrijven kunnen vestigen. Om dit te voorkomen is binnen de bedrijfsbestemming gesteld dat in beginsel slechts cat. 1 en 2

bedrijven zich mogen vestigen óf bedrijven die qua milieuhinder vergelijkbaar zijn. Met deze toevoeging worden de bestaande bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt zonder dat voor verzwaring hoeft te worden gevreesd.

In het volgende wordt per bedrijf de situatie beschreven.

Korteraarseweg 93:

Hier is een drietal bedrijfjes gevestigd, waarvan één aannemersbedrijf 2. Volgens de milieudienst gelden voor de bedrijven geen hindercirkels omdat het kleinschalige bedrijven betreft. Op grond van de bestemming is categorie 2 toelaatbaar, met grootste afstand 30 meter. Omdat ook voor het aannemersbedrijf 'B(ab)' is opgenomen dat de activiteiten vergelijkbaar met categorie 2 dienen te zijn geldt hiervoor ook een grootste afstand 30 meter. Op grond hiervan vormen deze bedrijven geen belemmering voor de dichtstbijzijnde wijzigingsbevoegdheid.

Korteraarseweg 154

Dit betreft een winkel met vuurwerkopslag. De detailhandel valt binnen milieucategorie 2 met grootste afstand 30 meter. Voor de vuurwerkopslag is vergunning verleend tot een omvang waarbij een veiligheidszone van maximaal 45 meter aan de achterzijde en aan de voorzijde van de vuurwerklods maximaal 9 meter hoort. Op grond van deze regeling bestaan er geen belemmeringen voor de dichtstbijzijnde wijzigingsbevoegdheid gelegen aan de oostzijde van de Korteraarseweg (Wijzigingsbevoegdheid 5).

Korteraarseweg 123/125

Dit betreft een tweetal heibedrijven: volgens de lijst van bedrijfstypen vallen heibedrijven normaal gesproken in categorie 4 met een grootste afstand van 200 meter. Maar ook voor deze bedrijven geldt een kleinere cirkel omdat nagenoeg alleen sprake is van stalling van materieel, in ieder geval niet van heibedrijfsactiviteiten. Uit gegevens van de milieudienst blijkt dat ook deze bedrijvigheid gelijk kan worden gesteld met categorie 2 bedrijven. Op die wijze is het geregeld in de voorschriften. Dit bedrijf levert evenmin belemmeringen op voor de dichtstbijzijnde wijzigingsbevoegdheid.

Korteraarseweg 81/81a

Op dit adres is een aannemersbedrijf gevestigd, 'B(ab)'. Deze zou normaal gesproken tot categorie 3 van de VNG-lijst worden gerekend met een grootste afstand 50 meter. Uit gegevens van de milieudienst is gebleken dat ook dit bedrijf gelijk kan worden gesteld met een categorie 2 bedrijf zodat een grootste afstand van 30 meter geldt. Ook voor dit bedrijf is dit in de voorschriften vastgelegd. Daarmee kan eventuele belemmering van wijzigingsbevoegdheid 1 worden voorkomen.

Korteraarseweg 86

Op dit adres is een schildersbedrijf gevestigd. Deze valt binnen categorie 2 van de VNG-lijst, waarmee geen belemmeringen voor omliggende functies en ontwikkelingen ontstaan.

4.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Naast veel overeenkomsten met de vorige wetgeving is op een aantal belangrijke onderdelen de wet gewijzigd. Belangrijk is onder meer de decentralisatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde naar Burgemeester en Wethouders. In het verleden was deze bevoegdheid voorbehouden aan Gedeputeerde Staten, maar nu dus aan B&W. Als een gemeente, na onderzoek, een hogere waarde verleent bij het vaststellen van een bestemmingsplan, moet zij het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Andere belangrijk punt is de invoering van L_{den} als nieuwe Europees dosismaat voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. De geluidsbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt uitgedrukt in dB. Ten opzichte van de vroegere dB(A)-norm komt de getalsmatige geluidbelasting in dB gemiddeld 2 dB lager uit. Om die reden zijn in de nieuwe Wet geluidhinder alle normen met 2 dB verlaagd. De voorkeursgrenswaarde die in de oude we 50 dB(A) was, wordt nu dus 48 dB.

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB vanwege wegverkeer.

De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In onderstaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

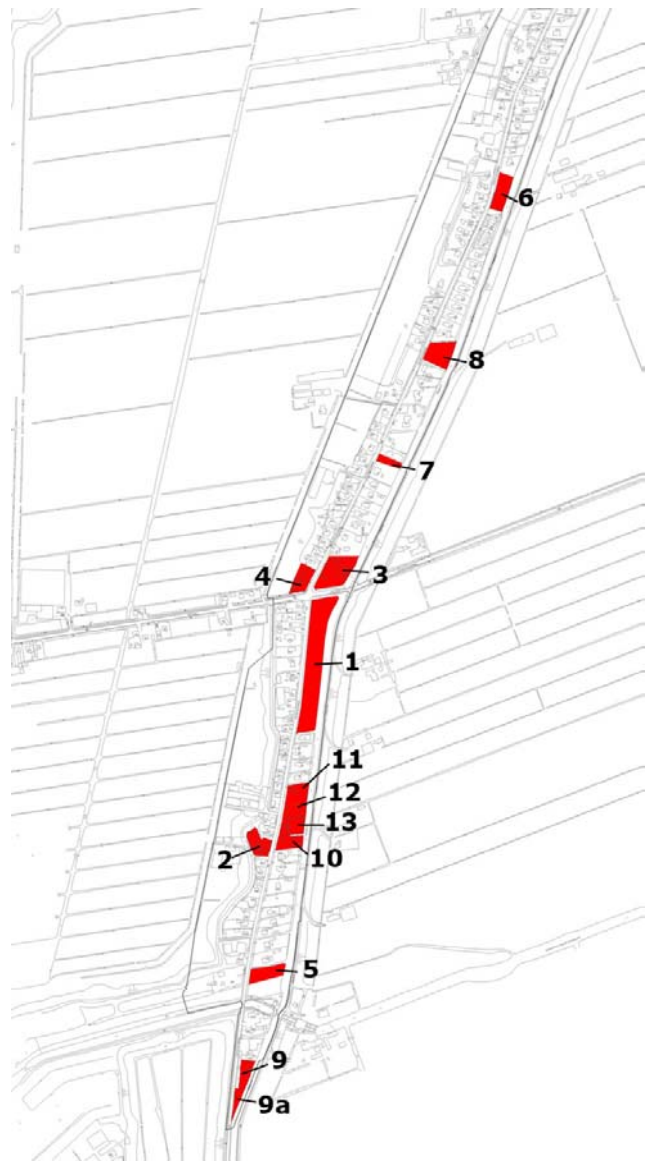
Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buitenstedelijk	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Tabel Zonebreedtes

Als een gemeentebestuur een bestemmingsplan opstelt of herzielt voor de bouw van geluidgevoelige objecten of voor de aanleg van een weg is er sprake van een zogenaamde "nieuwe situatie". In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluidbeperkende maatregelen.

Bij een bestemmingsplan dient, indien de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen alleen hogere waarden vaststellen als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB volgens de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

De genoemde hogere waarde kan alleen worden verleend als toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het bestemmingsplan legt overwegend de bestaande situatie vast, maar gaat tegelijkertijd uit van een aantal nieuwe situaties. Het gaat om acht zogenaamde wijzigingsgebieden ex art. 11 WRO, waarin op termijn woningbouw plaats kan vinden.



Wijzigingsgebieden 1 t/m 13

Een voorlopig akoestisch onderzoek is uitgevoerd met behulp van Standaard methode I. In navolgende tabel zijn de resultaten weergegeven.

Een eerste verkennend akoestisch onderzoek wijst uit dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB langs de Kerkweg op ca. 60 meter uit de as van de weg is gelegen. In onderstaande tabel staan de verkeersintensiteiten weergegeven. De intensiteiten zijn gebaseerd op verkeerstellingen van 1998 en geprognosticeerd naar 2017 met een jaarlijks groeipercentage van 2 %.

In bijgevoegde kaart is de ligging van de verschillende ontwikkelingslocaties weergegeven.

Met name de gebieden 1, 3 en 4, vragen nadere aandacht en onderzoek. Genoemde locaties liggen binnen de invloedsfeer van de Kerkweg, waar sprake is van relatief hogere verkeersintensiteiten. De kortste afstand tot de Kerkweg ten opzichte van de ontwikkelingsmogelijkheden bedraagt 10 meter. De geluidsbelasting op een waarneemhoogte van 5 meter bedraagt op die afstand ca. 57 dB, incl. 5 dB aftrek. Hiermee wordt de wettelijke grenswaarde van 63 dB niet overschreden en is woningbouw mogelijk. Wel is een verzoek tot een hogere voorkeursgrenswaarde noodzakelijk. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. In de wijzigingsbepalingen is opgenomen dat een uitwerking ex. art 11 WRO gepaard moet gaan met een akoestisch onderzoek en moet worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder.

		% etmaal	Lichte voertuigen	Middel zwaar vtg	Zware vtg.	48 dB m uit de as
		7,7%	95,0%	4,0%	1,0%	
Korteraarseweg noord	1750	135	128	5	1	15
Korteraarseweg zuid	2150	165	157	6	2	20
Kerkweg oost	8000	616	585	25	6	55
Kerkweg west	8000	616	585	25	6	55

4.3 Bodem

Voor de beoogde nieuwe ontwikkelingen is de uitvoering van bodemonderzoeken noodzakelijk. Voor de beoogde wijzigingsgebieden zullen in het kader van de wijzigingsbevoegdheden nadere bodemonderzoeken worden uitgevoerd.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Op 5 augustus 2005 is het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005' in werking getreden, waarmee het oude besluit uit 2001 is komen te vervallen.

Het Besluit luchtkwaliteit spreekt over grenswaarden en plandrempels.

Grenswaarden zijn de norm waaraan in een bepaald jaar moet worden voldaan. Plandrempels zijn jaarlijks strenger wordende normen, die erop zijn gericht langzaam naar de grenswaarde toe te groeien.

Het doel van het Besluit Luchtkwaliteit is bescherming te bieden aan mens en milieu tegen schadelijke effecten van vervuilende stoffen. Daartoe zijn in het besluit grenswaarden opgenomen. Het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005' bepaalt dat gemeenten – evenals andere overheidsorganen - bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit in acht dienen te nemen.

Er zijn grenswaarden in opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, fijn stof en lood. In de praktijk blijken vooral de concentraties stikstofdioxide en fijn stof een punt van aandacht te zijn voor gemeenten. Voor *stikstofdioxide* (NO_2) geldt vanaf 1 januari 2010 een grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Deze grenswaarde wordt in Nederland met name langs drukke verkeerswegen en autosnelwegen overschreden. Voor NO_2 geldt verder vanaf 2010 een grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ die maximaal 18 keer per jaar overschreden mag worden. De grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie NO_2 wordt in Nederland slechts sporadisch overschreden. Het komt in Nederland dan ook niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Voor *fijn stof* (PM_{10}) geldt eveneens een grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Deze grenswaarde geldt echter reeds vanaf 1 januari 2005. De grenswaarde wordt in Nederland net als NO_2 met name langs drukke verkeerswegen en autosnelwegen overschreden. Voor PM_{10} geldt naast de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie, de grenswaarde van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24-uurgemiddelde concentratie die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. Ook deze grenswaarde geldt vanaf 2005. Overschrijding van deze grenswaarde komt nu en in de toekomst, met name ten gevolge van de vaak hoge achtergrondniveaus, zeer veelvuldig voor in Nederland.

Uitgangspunt voor overheden, waaronder gemeenten, is dat er geen nieuwe saneringslocaties ontstaan waarin gevoelige groepen worden blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit.

4.4.2 Brief provincie Zuid-Holland inzake beleid luchtkwaliteit

Middels een brief (d.d. 27 juli 2005) naar alle gemeenten in de provincie Zuid-Holland heeft de provincie haar beleid bij de beoordeling van ruimtelijke plannen op het aspect luchtkwaliteit uiteengezet. Het uitgangspunt in de brief is dat op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 alle ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de bovengenoemde grenswaarden van het besluit, ongeacht of het om grote of kleine plannen gaat. Kort gezegd gaat het om de luchtkwaliteit in het betreffende gebied zonder de bijdrage van het plan (nulsituatie), de bijdrage van het plan, de luchtkwaliteit inclusief de bijdrage van het plan en de prognose voor de luchtkwaliteit in de komende jaren met en zonder plan.

Uit voortschrijdend inzicht, jurisprudentie en nadere regelgeving blijkt dat de cijfermatige onderbouwing van kleine projecten onnodig zwaar is. Om die reden heeft de provincie besloten (brief d.d. 15 juni 2006) de beoordeling van ruimtelijke plannen, waarvan in theorie sprake is van mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit, te herzien. Onderzoek wijst namelijk uit dat de bijdrage vanwege de verkeersaantrekkende werking van een woningbouwplan van minder dan 90 woningen zo gering is dat de toename van de concentraties fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) in de lucht verwaarloosbaar is. Bij dergelijke plannen wordt, in de berm van de weg, een toename van de concentratie van NO_2 in de lucht van minder dan 0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ berekend. De bijdrage daarbuiten is nog kleiner en eigenlijk niet meer te bepalen. Om die reden is de provincie Zuid-Holland van

mening dat de berekeningen voor deze plannen geen toegevoegde waarde hebben en informatie daarover derhalve achterwege kan blijven.

Het loslaten van de informatieplicht voor plannen voor minder dan 90 woningen houdt niet in dat bij besluiten over deze plannen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen motivering nodig is. De opvatting van de provincie dat de invloed van een klein woningbouwplan op de luchtkwaliteit is te verwaarlozen neemt niet weg dat - andersom - de luchtkwaliteit wel degelijk van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat op de locatie van het plan. Een goed woon- en leefklimaat is een belang dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt meegewogen als onderdeel van een integrale afweging. De Wet op de ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijven daarvoor het kader.

Dit betekent dat wel inzicht gegeven moet worden in de luchtkwaliteit van het plangebied. Afhankelijk van de grootte en het type plan kan dit door het weergeven van de achtergrondconcentratie of een berekening van de drukste weg in het plangebied.

4.4.3 Luchtkwaliteit bestemmingsplan Korteraar

Dit bestemmingsplan voorziet in een aantal nieuwe ontwikkelingen. Van belang is inzicht te bieden in de luchtkwaliteit ter plaatse van de gedachte ontwikkelingen. In paragraaf 5.3 zijn de verschillende mogelijke (woningbouw)-ontwikkelingen omschreven. Het gaat om zogenaamde wijzigingsgebieden waar in de toekomst een (planologische) wijziging van de bestemming plaats kan vinden en waarvoor conform artikel 11 van de WRO een procedure moet worden gevolgd.

Van belang is om in dit moederplan al inzicht te bieden in de luchtkwaliteit in de betreffende gebieden. Het ligt immers niet in de bedoeling om nieuwe gevoelige bestemmingen (i.c. wonen) in gebieden te situeren waar de luchtkwaliteit onvoldoende wordt geacht.

Wijzigingsgebied 1

Het betreft een te ontwikkelen woongebied van ca. 8500 m² waar (na wijziging) niet meer dan 11 woningen mogen worden gebouwd (vrijstaand en twee-onder-een-kap).

Wijzigingsgebied 2

Op deze locatie, ca. 1500 m² groot, mogen na wijziging maximaal 2 woningen worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 3

Op deze locatie, ca. 3000 m² groot, mogen na wijziging maximaal 4 woningen worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 4

Op deze locatie, ca. 1460 m² groot, mogen na wijziging maximaal 2 woningen worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 5

Op deze locatie, ca. 1560 m2 groot, mag na wijziging maximaal 1 woning worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 6

Op deze locatie, ca. 1750 m2 groot, mogen na wijziging maximaal 3 woningen worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 7

Op deze locatie, ca. 580 m2 groot, mag na wijziging maximaal 1 woning worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 8

Op deze locatie, ca. 2100 m2 groot, mogen na wijziging maximaal 2 woningen worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 9

Op deze locatie, ca. 720 m2 groot, mag na wijziging maximaal 1 woning worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 9a

Op deze locatie, ca. 830 m2 groot, mag na wijziging maximaal 1 woning worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 10

Op deze locatie, ca. 1120 m2 groot, mogen na wijziging maximaal 2 woningen worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 11

Op deze locatie, ca. 1470 m2 groot, mogen na wijziging maximaal 2 woningen worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 12

Op deze locatie, ca. 540 m2 groot, mag na wijziging maximaal 1 woning worden gebouwd.

Wijzigingsgebied 13

Op deze locatie, ca. 1950 m2 groot, mogen na wijziging maximaal 2 woningen worden gebouwd.

Omdat in voorliggend bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden om meer dan 90 nieuwe woningen te bouwen (in alle wijzigingsgebieden samen worden maximaal 34 nieuwe woningen toegestaan), wordt voor het aspect luchtkwaliteit alleen inzicht geboden (zie bijlage) in het heersende achtergrondniveau ter plaatse van de wijzigingsgebieden.

Deze achtergrondconcentratie (heersende achtergrondniveau) is als vast gegeven opgeslagen in het CAR- II-model (versie 6.0, april 2007). Dit niveau is gebaseerd op het landelijk meetnet van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en

Milieu). Het achtergrondniveau is bepaald voor grids van 1 bij 1 kilometer en is per wijzigingsgebied berekend voor het jaar 2007 (gepasseerd jaar 2006), 2010 en 2015.

Daarnaast zijn de berekende waarden gecorrigeerd met de zogenaamde zeezoutcorrectie. In de buitenlucht is immers van nature al een natuurlijke concentratie fijnstof aanwezig die geen kwaad kan voor de volksgezondheid. Om een voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie te bepalen, is een plaatsafhankelijke correctie nodig. De toegestane aftrek voor Nieuwkoop bedraagt $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Meetregeling luchtkwaliteit 2005).

In het algemeen kan worden gesteld dat het zeezout vrijwel geen rol speelt in het veroorzaken van de overschrijdingsdagen (etmaal-gemiddelde concentratie) in een jaar. Het blijkt dat de invloed van de in de buitenlucht aanwezige concentratie zeezout op het aantal dagen waarop de concentratie van PM_{10} de waarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ overschrijdt, voor geheel Nederland nagenoeg gelijk is. Concreet betekent dit dat het aantal overschrijdingsdagen met 6 dagen mag worden verminderd (Meetregeling luchtkwaliteit 2005).

4.4.4 Conclusies

De achtergrondconcentratie van NO_2 in het jaar 2007, 2010 en 2015 overschrijdt niet de grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De maximale concentratie bedraagt $23,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in het jaar 2007 in wijzigingsgebied 5, 9 en 9a.

Ook de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} ligt in alle wijzigingsgebieden 1 t/m 13 ruim onder de grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$), zie bijgaande tabellen 1 tot en met 7 in de bijlage.

De 24-uursgemiddelde concentratie van PM_{10} , die maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden, voldoet in 2007, 2010 en 2015 eveneens aan de norm, zie tabellen 1 tot en met 7 in de bijlage.

Geconcludeerd wordt daarom dat de voorgestane ontwikkelingen in de verschillende wijzigingsgebieden (1 t/m 13) niet in strijd zijn met het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

4.5 Flora en Fauna

Met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en Faunawet (1 juli 2002) is een basisrichtlijn voor het omgaan met beschermde dier- en plantensoorten wettelijk vastgelegd.

De wet houdt op hoofdlijnen in dat voor alle ingrepen die beschermde soorten en hun rust- of verblijfplaatsen kunnen schaden en vernietigen een ontheffing dient te worden aangevraagd.

De Flora en Faunawet hoeft slechts in het bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. In dit verband geldt dat Gedeputeerde Staten voor de goedkeuring van een bestemmingsplan moeten kunnen beoordelen of het waarschijnlijk is of ontheffing nodig is en of

deze kan worden verleend. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen.

Dit geldt niet voor (inbreidings)locaties waar de invulling sterk verandert. Een voorbeeld hiervan is de omzetting van een agrarisch bedrijf op Korteraarseweg nr. 9 naar een woning. Er is sprake van een bestaand bedrijfspand en erf zonder natuurwaarden.

In andere gevallen, zoals nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur in niet verstedelijkt gebied, zullen de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

Bij de diverse wijzigingslocaties in het plan is als voorwaarde opgenomen dat voor de ingreep, indien noodzakelijk, een flora- en faunaontheffing wordt verkregen. Hiervoor dient de initiatiefnemer onderzoek te doen.

Indien nodig zal ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden bij het ministerie een aanvraag voor ontheffing worden ingediend: de verwachting is dat de verlening hiervan niet tot problemen leidt omdat het in de regel intensief gebruikte agrarische grond of vervanging van bestaande bebouwing betreft.

4.6 Wateraspecten

4.6.1 Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders

Rijksbeleid

In het rijksbeleid zijn uitgangspunten verwoord ten aanzien van een betere en noodzakelijke afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening. Water is daarmee één van de ordenende principes geworden in ruimtelijke ordening met de volgende uitgangspunten:

1. Ruimte voor water in verband met veiligheid, zoetwaterbeheer en voorkomen wateroverlast;
2. Water als ordenend principe in de functietoekenning;
3. water ter vergroting van belevingswaarde en creëren functiecombinaties;
4. water als randvoorwaarde bij inrichting en beheer.

De doelstelling voor het waterbeheer in Nederland wordt in de *vierde Nota Waterhuishouding* (afgekort NW4, vastgesteld door de Tweede Kamer) 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd' genoemd. Twee punten die duidelijk naar voren komen zijn 'veerkracht van het watersysteem' en 'gebiedsgerichte aanpak (integratie van beleidsvelden en participatie van actoren)'. Naast de uitwerking voor het stedelijke gebied zijn doelstellingen geformuleerd voor de samenhang tussen landelijk en stedelijk gebied. Deze betreffen de verbetering van de

afstemming van de ont- en afwateringstaken (benutten kwaliteit stadswater en waterconservering).

Provinciale Nota Bruisend water

De provinciale nota Bruisend Water (april 2001) gaat in op de wijze waarop hoe in de provincie Zuid Holland omgegaan moet worden met waterbeheer. Het beleidsprogramma is onder andere gericht op een betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ordening.

Hoofdthema's van beleid zijn: stimuleren van planvorming en maatregelen voor duurzaam waterbeheer en een verbetering van de communicatie tussen de ruimtelijke ordening en het watermanagement.

Afstemming Water – RO , Waterkansenkaart/ poldervisies

Provincie en waterschappen stellen in pilotprojecten voor een aantal deelgebieden een waterkansenkaart of poldervisie op. In de waterkansenkaart komen in ieder geval de thema's veiligheid, zoet water, peilbeheer en waterkwaliteit aan de orde.

Veiligheid

Het principe van veerkracht wordt voor de veiligheid van kust en rivieren nader uitgewerkt. Voor de kust wordt een provinciaal kustbeleid ontwikkeld. Om actief ruimte te kunnen scheppen voor de rivier/ ruimte voor dijken, is ontwikkeling van instrumentarium nodig.

Watervoorziening en –conservering

In deze cluster wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om waterconservering te stimuleren en naar de mogelijkheden voor een meer dynamisch peilbeheer. Daarnaast wordt bevorderd dat er een studie komt naar de watervoorziening van Nederland.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

Onderzocht wordt op welke manier duurzaam waterbeheer bevorderd kan worden in met name bestaand stedelijk gebied. Richtlijnen voor stedelijk waterbeheer worden opgenomen in de Nota Planbeoordeling.

Naast bovenstaande hoofdpunten zijn er verschillende projecten gestart welke een duurzaam waterbeheer nastreven.

Regionale plannen waterbeheerders

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland. Zowel kwantiteitsbeheer, het kwaliteitsbeheer als het beheer van de waterkeringen gebeurt door het hoogheemraadschap van Rijnland.

De waterschappen De Oude Rijnstromen, Groot-Haarlemmermeer, Wilck en Wiericke en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben gezamenlijk het integraal Waterbeheersplan 2000 opgesteld. Dit waterbeheersplan (WBP2000)

heeft betrekking op het gehele beheersgebied van de vier waterbeheerders, waartoe ook Nieuwkoop wordt gerekend.

De gemeente Nieuwkoop ligt in het Groene Hart. Voor het Groene Hart worden momenteel waterkansenkaarten gemaakt waarin de visie van de waterbeheerders op het waterbeheer in het Groene Hart en in de Venen is weergegeven. Op de kaart wordt aangegeven waar goede en minder goede kansen liggen voor de ontwikkeling van verschillende ruimtelijke functies, redenerend vanuit het watersysteem.

Op de waterkansenkaart lange termijn is een zoekgebied 'zoet waterbuffer'¹ aangegeven. Dit zoekgebied ligt ten noorden van de Nieuwkoopse plassen en tussen Nieuwkoop en Aarlanderveen. Op de gebiedsvisiekaarten staan deze gebieden aangegeven als bodembeschermingsgebied buiten agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden en natuurgebied.

Als zoekgebieden voor bovenregionale waterberging worden genoemd het gebied ten oosten van Noordeinde en Zevenhoven, en het gebied ten noordwesten van de Nieuwkoopse plassen tot voorbij Aarlanderveen.

De waterkansenkaart Het Groene Hart is nog niet afgerond. Het bestemmingsplan is daarom nog niet getoetst aan deze kaart.

Tevens heeft het hoogheemraadschap van Rijnland een leidraad opgesteld waaraan plannen kunnen worden getoetst, met als doel een duurzaam watersysteem. Deze leidraad kent volgende relevante uitgangspunten voor de inrichting van nieuw stedelijk gebied:

- Waterberging: bij nieuw stedelijk gebied moet worden voorkomen dat de waterbergingsbehoefte wordt afgewenteld op het omliggende gebied. Dit betekent dat bij toename van verharding 15% daarvan moet worden gecompenseerd in functioneel open water binnen hetzelfde peilgebied. Dit water wordt toegevoegd aan het bestaande oppervlak open water. Het dempen van water is in principe slechts toegestaan als (bij voorkeur in de directe nabijheid) 100 % wordt gecompenseerd. De afvoercapaciteit van water uit het stedelijk gebied is maximaal 10 m³/min/100 ha met een uitloop tot 15 m³/min/100 ha (Waterakkoord met waterschappen).
- Bij de inrichting van watergangen wordt gestreefd naar aaneengesloten waterelementen met een minimum aan duikers of andere kunstwerken. Vanuit het belang van de waterkwaliteit moeten doodlopende watergangen worden vermeden.
- Voor nieuwbouwgebieden moet een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder of gelijk aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van schoon verhard oppervlak voor een vertraging van de waterafvoer/voorraadbeheer; minimaliseren van de vuiluitworp en een vermindering van de afvoer van schoon water naar de AWZI.
- In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken in principe niet structureel verlaagd (grondwaterneutraal bouwen) of verhoogd.

¹ Zoekgebied zoet waterbuffer. Voorraadbuffers voor zoet water kunnen deels in de behoefte aan extern water voorzien; daarmee kan de aanvoer van (gebiedsvreemd) water worden gereduceerd.

- Minimale waterdiepte: voor watergangen in nieuw aan te leggen gebied wordt gestreefd naar een gemiddelde diepte van 1 m in de hoofdwatergangen en 0.5 m in de overige watergangen (beide t.o.v. zomerpeil).
- Bij de inrichting van watergangen wordt gebruik gemaakt van onderhoudsarme beschoeiing. Een natuurvriendelijke oeverinrichting wordt gestimuleerd, gericht op de algemene kwaliteit van het watersysteem.

Keur

Op gronden met de bestemming 'water' is de keur van het waterschap van toepassing.

In deze keur staat o.a. dat voor alle werken op deze gronden en voor een strook langs deze gronden te allen tijde een ontheffing bij het waterschap dient te worden aangevraagd.

Het waterschap zal daarbij een goede wateraan- en afvoer en de mogelijkheid tot het uitvoeren van onderhoud aan de watergang willen hebben. De strook heeft aan weerszijden van de hoofdwatergang de afmeting van 5 meter en aan weerszijden van de overige watergangen de afmeting van 2 meter.

De afmetingen van de onderhoudsstroken gelden vanaf de insteek van de watergangen.

4.6.2 Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Waterhuishouding

Het plangebied ligt op de grens van de Polder Nieuwkoop (grootschalige droogmakerij) en de verenigde Bloklandse en Korteraarse Polder. Het lint Korteraar is gelegen op het zogenaamde 'bovenland'. Dit is een niet afgegraven veenstrook die hoger gelegen is dan aanliggende polders en fungeert daardoor tevens als waterscheidingen waterkering. De gronden van de polders zijn ca. 4 meter dieper gelegen dan het lint Korteraar (op de 'Hoge Dijk'). De Polder Nieuwkoop is omgeven door een ringsloot die langs het bovenland, op de dijk, is gelegen.

De Polder Nieuwkoop is over het algemeen (akkerbouw) goed ontwaterd, en watert via een stelsel van waterlopen (Ringvaart, Schoutenvaart) en gemalen naar het Aarkanaal. De verenigde Bloklandse en Korteraarse Polder watert af naar het Aarkanaal via de noordzijde van het plangebied (Hoekse Arkade). Het waterkwantiteitsbeheer en het peilbeheer gebeuren onder verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap Rijnland.

Ook binnen het plangebied, tussen diverse percelen, zijn watergangen of sloten gelegen. In het verleden zijn vele van deze sloten gedempt en aangewend als agrarische grond, bouwgrond of oprit.

De Hoge Dijk, waarop het lint van Korteraar, is gelegen is aangemerkt als primaire waterkering. Dit houdt in dat de conditie van deze veendijk van groot belang is voor het functioneren van de waterhuishouding in dit gebied.

Beleidsuitgangspunten

Voldoende oppervlaktewater is van belang om wateroverlast te voorkomen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt bovenstaande tendens tegengegaan. De bestaande watergangen zijn expliciet bestemd en dienen in stand te worden gehouden. Dit komt ten goede aan het landschappelijke beeld, aan de berging van regenwater en aan de afvoerende functie van de waterlopen. Alle hoofdwatergangen zijn ook als zodanig aangeduid.

In het plangebied worden slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor nieuwbouw en uitbreiding van woningen of bedrijven.

In beginsel zijn deze ontwikkelingen dusdanig gering dat nauwelijks (nadelige) invloed op de waterhuishouding hoeft te worden gevreesd.

De in het plan opgenomen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden hebben veelal betrekking op het vervangen van bestaande bedrijfsbebouwing door woningbouw.

In het plan wordt de realisering van meer oppervlaktewater dan ook niet opportuun gevonden. Instandhouding van bestaande waterlopen en peilen biedt voldoende mogelijkheden voor waterberging en dus voor het voorkomen van wateroverlast.

De waterkerende functie van de 'Hoge Dijk' is vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, anders dan ten behoeve van de waterkerende functie en hoger dan 2,5 meter, pas na vrijstelling, waar bij geen bezwaar van de zijde van de waterbeheerders bestaat, toegestaan. Ook andere diverse werkzaamheden zijn aan een aanlegvergunning gebonden, om schade aan de waterkerende functie te voorkomen.

De bestemming 'Waterstaatsdoeleinden' omvat het gehele dijklichaam plus een strook aan de voet van de dijk ter westzijde.

Voor het open houden en onderhouden van de watergangen in het plangebied is het van belang dat de oevers toegankelijk blijven. Daarom is, waar nog mogelijk, de bouwgrens (ook voor bijgebouwen) enkele meters op afstand van de waterkant gelegd, en is het aanleggen van steigers e.d. binnen de waterbestemming in beginsel niet toegestaan.

Wel is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor bouwwerken ten dienste van de waterbestemming en onder voorwaarde van geen bezwaar van gemeente en waterbeheerder.

Overleg waterbeheerders

Met het Waterschap Oude Rijnstromen is overleg gevoerd over het plangebied en over het bestemmingsplan. Dit overleg heeft niet geleid tot specifieke opmerkingen ten aanzien van het plan. Meer algemene aandachtspunten zijn naar voren gekomen en in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

4.7 Externe Veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Deze risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onder het plaatsgebonden risico verstaat men de kans per jaar dat op een bepaalde locatie een individu die daar permanent verblijft, komt te overlijden. Onder groepsrisico verstaat men de kans dat in een keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

De rijksoverheid heeft de risico's die nog aanvaardbaar zijn genormeerd. In nieuwe situaties mag de kans op overlijden niet meer zijn dan één op het miljoen per jaar (10^{-6} per jaar). Indien het PR in bestaande situaties boven de 10^{-5} komt, zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Voor bestaande situaties tussen de 10^{-6} en de 10^{-5} is het streven om het PR te verlagen.

Voor het groepsrisico is een oriënterende waarde bepaald, die is gesteld op een kans per activiteit van minder dan 10^{-4} op 10 slachtoffers, 10^{-6} op 100 slachtoffers, etc. De term oriënterende waarde wil zeggen dat het bevoegd gezag gemotiveerd mag besluiten een activiteit met een hoger risico te aanvaarden. De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Het beleid hieromtrent is nog steeds in ontwikkeling. Recent is de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen' ter beoordeling naar de Tweede Kamer verstuurd, waarin het Basisnet wordt geïntroduceerd. Het Basisnet Weg is alleen van toepassing op het hoofdwegennet. Per Basisnet worden veiligheidsafstanden vastgesteld, waarbinnen bekeken moet worden wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn. Voor het PR is de veiligheidsafstand bepaald op 30 meter, voor het GR is dit 200 meter. Naar verwachting wordt dit beleid in de loop van 2007 van kracht.

Eenzelfde risicoanalyse kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, kortweg BEVI, (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Relatie met het plangebied

Transportroutes

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de risicokaart van de provincie Zuid-Holland kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

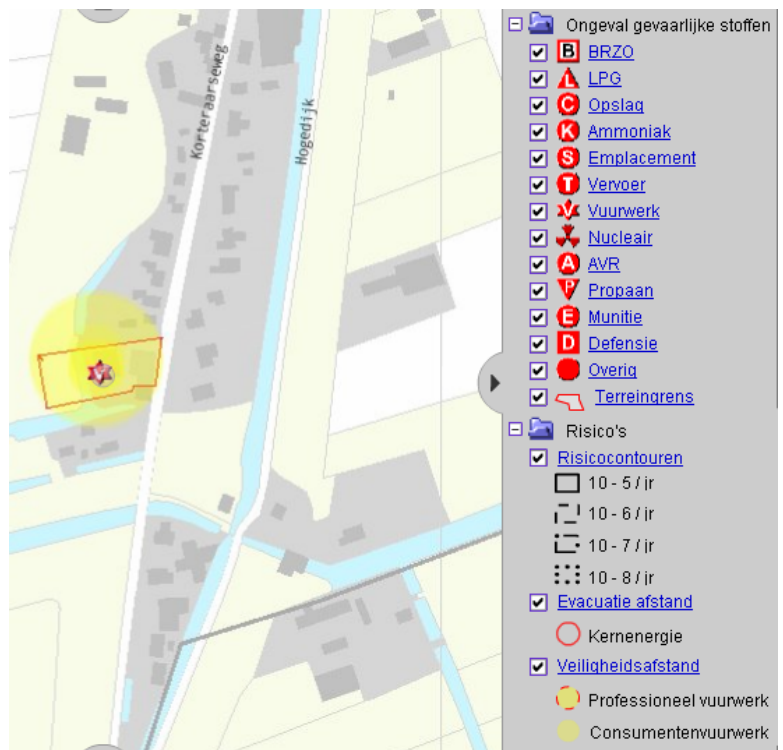
Inrichtingen

Wel is er een stationaire inrichting met gevaarlijke stoffen in het plangebied aanwezig, zogenaamd BEVI-bedrijf, te weten de vuurwerkopslag aan de Korteraarseweg 154. Hiervoor gelden wettelijke afstanden, vastgelegd in het vuurwerkbesluit.

Vuurwerkbesluit

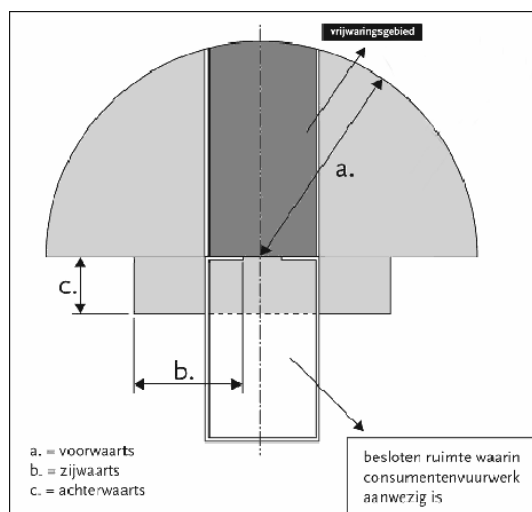
Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Het besluit vervangt het Vuurwerkbesluit wet milieugevaarlijke stoffen en het Reglement gevaarlijke stoffen. Het nieuwe besluit maakt onder meer onderscheid tussen consumenten- en professioneel vuurwerk, hanteert strikte veiligheidsafstanden voor vuurwerkbedrijven in relatie tot de bebouwde omgeving en stelt scherpere eisen aan de opslag van vuurwerk.

Nieuw in het besluit is - naast de aangescherpte eisen voor de opslag van vuurwerk - dat voortaan strikte veiligheidsafstanden gelden die door de overheid bij de verlening van een milieuvergunning voor een vuurwerkbedrijf en bij de vaststelling van bestemmingsplannen in acht genomen moeten worden. Aan de hand van de milieuvergunning blijkt dat het betreffende bedrijf tussen de 3500 en 5000 kilogram consumentenvuurwerk op mag slaan (bufferbewaarplaats). Voor dergelijke inrichtingen geldt een afstand van ten minste 9, 36 en 48 meter (resp. achter-, zij- en voorwaarts) tot kwetsbare objecten (zie bijgaande tabel).



toegestane hoeveelheid per bufferbewaarplaats	veiligheidsafstand		
	voorwaarts	zijwaarts	achterwaarts
vanaf 0 kg tot en met 500 kg	20 meter	20 meter	4 meter

toegestane hoeveelheid per bufferbewaarplaats	veiligheidsafstand		
vanaf 500 kg tot en met 1 000 kg	25 meter	20 meter	5 meter
vanaf 1 000 kg tot en met 2 000 kg	33 meter	25 meter	6 meter
vanaf 2 000 kg tot en met 3 500 kg	42 meter	31 meter	8 meter
vanaf 3 500 kg tot en met 5 000 kg	48 meter	36 meter	9 meter



Afstanden in voorwaartse, zijwaartse en achterwaartse richting vanuit de deuropening van een bewaarplaats of een bufferbewaarplaats en bijbehorend vrijwaringsgebied

Bron: vuurwerkbesluit, maart 2002

Binnen de veiligheidszone van de vuurwerkopslag aan de Korteraarseweg 154 is de vestiging van nieuwe kwetsbare objecten (zoals woonfuncties, medische en/of zorgfuncties, onderwijsfuncties) niet toegestaan. De voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

4.8 Archeologie

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarden kunnen zijn. Globaal bureau onderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten.

Zoals reeds in hoofdstuk 3.2.3 beschreven is, is het bovenland van het lint Korteraar aangewezen als een gebied met "zeer grote kans op archeologische sporen" (zie ook paragraaf 3.2.3). Om die reden is in voorliggend plan een dubbelbestemming met de naam 'Archeologisch waardevol gebied' opgenomen voor deze gronden. Dit houdt in dat bij voorgenomen ontwikkelingen waar graaf- en bouwwerkzaamheden aan te pas komen archeologisch veldonderzoek dient te worden verricht. Alleen kleine uitbreidingen, tot 30 m², bij bestaande gebouwen zijn van deze onderzoeksplicht vrijgesteld.

4.9 Duurzame energievoorziening

Het plangebied kent geen bijzondere inrichtingen met betrekking tot de energievoorzieningen. In het plangebied is de oprichting van windmolens ten behoeve van windenergie niet toelaatbaar. De reden is tweeledig: enerzijds is naar mening van de gemeente de oprichting van de windmolens in het lint niet verenigbaar met het woon- en leefklimaat, anderzijds past de plaatsing van windmolens niet in de ruimtelijke kwaliteit die hier wordt nagestreefd. De toepassing van voorzieningen ten behoeve van zonneenergie, zoals zonnepanelen aan woningen, is daarentegen wel mogelijk mits deze binnen de bebouwingsbepalingen behorende bij de verschillende bestemmingen ingepast kunnen worden.

In het plan komt geen glastuinbouw, als energie-intensieve sector, voor en kunnen evenmin glastuinbouw bedrijven worden opgericht.

Wat betreft het zuinig gebruik van energie geldt dat, voorzover het bouwen betreft, dat woningen e.d. zullen moeten voldoen aan de eisen die in het bouwbesluit zijn vastgelegd ten aanzien van isolatie e.d.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht geboden in de wijze waarop dit bestemmingsplan de beschrijving van de ruimtelijke en functionele aspecten in het lint uit hoofdstuk 2, en de verschillende beleidsaspecten uit hoofdstuk 3 planologisch regelt in planvoorschriften en de plankaart. Het gaat daarbij vooral om de uitgangspunten en de randvoorwaarden die in het plan zijn vastgelegd. Een meer juridische uitleg van de planvoorschriften is in hoofdstuk 6 opgenomen, waarnaar dan ook wordt verwezen.

In dit bestemmingsplan is overwegend de bestaande situatie vastgelegd. In paragraaf 5.2 wordt aangegeven op welke wijze de bestaande situaties en functies in bestemmingen zijn opgenomen.

In paragraaf 5.3 worden in eerste instantie een aantal algemene ruimtelijke uitgangspunten, tevens met het oog op mogelijke ontwikkelingen, nader toegelicht. Het bestemmingsplan maakt eveneens een klein aantal nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk.

In alle gevallen betreft het zogenaamde wijzigingsbevoegdheden, waarin de bestaande situatie in planvoorschriften is vastgelegd en planologisch geregeld. Met de wijzigingsbevoegdheid kunnen B & W de bestaande situatie wijzigen. In paragraaf 5.3.4 is aangegeven op welke wijze en voor welke locaties dit van toepassing is.

5.2 Bestaande situatie vastleggen

Zoals genoemd is het overgrote deel van het plangebied consoliderend bestemd. De bestaande situatie is daarin maatgevend. De belangrijkste bestemmingen, waarin de bestaande situatie is opgenomen, betreffen:

- Wonen;
- Bedrijf;
- Agrarisch;
- Verkeer;
- Water.

Daarnaast is nog sprake van een aantal bijzondere bestemmingen, zoals de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van de ruitervereniging en de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van de aanwezige nutsvoorzieningen.

5.2.1 Bestemming Wonen

Voor de woonfunctie is één bestemming 'Wonen' gehanteerd, waarbinnen uitsluitend grondgebonden woningen (en geen gestapelde) zijn toegestaan. Daarbinnen zijn wel verschillende bebouwingstypologieën (vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijtjes) mogelijk. Wel is in de voorschriften bepaald dat binnen

het bouwvlak niet meer woningen zijn toegestaan dan aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Woningssplitsing en/of vervangende nieuwbouw waarbij meer woningen worden teruggebouwd, is dus niet mogelijk.

In de bouwvlakken kan de hoofdbebouwing worden gerealiseerd, oftewel het woonhuis. De diepte van de bouwstrook of het bouwvlak is divers. De reden hiervan is dat aangesloten is bij de bestaande situatie; zeer verschillende woningtypen met diverse oppervlakten. Deze variatie bepaalt mede de charme van het lint van Korteraar. Slechts in enkele gevallen kan worden gesproken van (rijtjes)woningen met een planmatige opzet.

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan wordt niet standaard uitgegaan van 250 m² grondvlak, maar is gekozen voor een maatbestemming. De uitbreidingsmogelijkheid van de hoofdbebouwing is gezocht aan de achterzijde. Vanwege de doorzichten naar het achterliggende open veenweidegebied is er voor gekozen om de uitbreidingsmogelijkheden aan de zijkant van de woning zoveel mogelijk te beperken.



Bestemming 'Wonen' met maximum aantal wooneenheden en goot- en bouwhoogtes

Het merendeel van de bestaande woningen in Korteraar is vrijstaand. Per bouwvlak is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn, veelal afgestemd op de bestaande situatie. In de regel betekent dit een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit sluit aan bij het landelijke karakter van de woonbebouwing in het lint. In de voorschriften is tevens opgenomen dat de dakhellingen maximaal 60° mag bedragen.

Binnen een dergelijk bouwvlak kan een ruime woning worden gerealiseerd zonder dat het losse karakter van het lint geweld wordt aangedaan.

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijgebouwen/aan- en uitbouwen worden gerealiseerd. De maximale omvang van deze bebouwing is afhankelijk van de omvang van het perceel. Tot 500 m² maximaal 50 m² bijgebouwen/aan- en uitbouwen. Vanaf 500 m² is meer mogelijk, namelijk 2% van de omvang van het perceel, maar nooit meer dan 100 m² bijgebouwen/aan- en uitbouwen.

Bij de begrenzing van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' is uitgegaan van enerzijds bestaande bijgebouwen en anderzijds de wens om waar mogelijk onbebouwde ruimte tussen afzonderlijke woningen te garanderen. Een uitzondering wordt gemaakt voor nieuwe woonbestemmingen ter vervanging van (agrarische) bedrijven. Deze mogen na sloop van de bedrijfsgebouwen per woning maximaal 100 m² aan bijgebouwen laten staan voor bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren of beroep of bedrijf aan huis.

Naast de bouwmogelijkheden regelt het bestemmingsplan uiteraard ook het gebruik van de gebouwen.

Daar waar sprake is van bedrijfsmatige activiteiten in de woning is dit op de plankaart aangeduid als '(b), bedrijf' of '(dh) detailhandel. In dat geval mag de activiteit binnen de woonbestemming worden uitgeoefend. Echter, de bebouwingsbepalingen van de woonbestemming blijven van toepassing.

Tot slot is binnen de woonbestemmingen, evenals binnen de agrarische bedrijfswoning, inwoning van familie mogelijk, waarbij meer generaties onder één dak samenwonen en zorgtaken in familieverband met elkaar worden gedeeld. Dit bestemmingsplan staat daartoe niet in de weg aan de mogelijkheid om kleinkinderen, ouders en grootouders (eventueel overgrootouders) in één woning te laten samenwonen, zodat de grootouders voor hun kleinkinderen kunnen zorgen, de kinderen hun ouders zolang mogelijk thuis kunnen verzorgen en de kleinkinderen wat langer thuis kunnen blijven wonen alvorens hun vleugels uit te slaan.

Om dat te realiseren kan gebruik worden gemaakt van de (reguliere) uitbreidingsmogelijkheden voor de woning (uitbreiding van de woning binnen het bouwvlak/ aan- en uitbouwen).

5.2.2 Overige bestemmingen

Voor de overige bestemmingen geldt in het algemeen dat de bestaande situatie i.c. functie is vastgelegd.

Het beleid voor het lint van Korteraar, wat vooral als woongebied en kleine kern is op te vatten, is niet gericht op versterking van de bedrijfsfunctie.

Nieuwvestiging of grootschalige uitbreiding wordt daarom niet toelaatbaar gevonden. Wel wordt het reëel geacht om de bestaande bedrijven enige uitbreidingsruimte te bieden, voorzover hiervoor nog fysieke en milieuhygiënische ruimte op het perceel is.

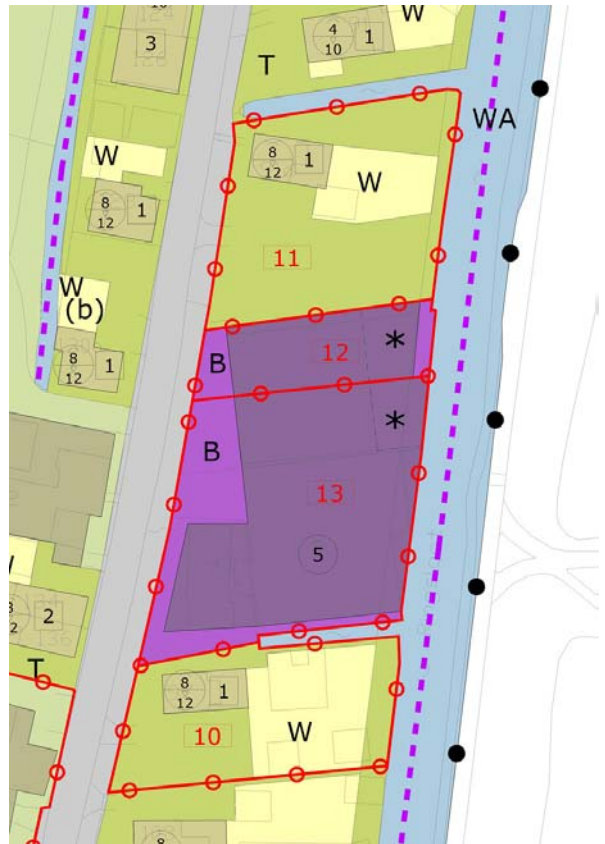
Ten behoeve van de agrarische bedrijven zijn agrarische bouwkvavels opgenomen op de plankaart waarbinnen de bedrijfsbebouwing mag worden uitgebreid en opgericht. Daarbij is één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf bij recht toegestaan. Deze dient ook binnen het lint te zijn gesitueerd.

Een belangrijke bestemming in dit verband is de bestemming "Bedrijf". Daar waar sprake is van specifieke bedrijfsfuncties en gebouwen zijn deze als zodanig vastgelegd. In beginsel dient de omvang van de bedrijvigheid te passen binnen het kleinschalige en landelijke karakter van het lint. Grotere bedrijven horen thuis op bedrijventerreinen bij grotere kernen zoals Aardam of Alphen aan den

Rijn. De bebouwingsregeling is daarom minder ruim dan die van agrarische bedrijven. Per bouwvlak is de maximale goothoogte aangegeven. Binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd. Om toch enige bedrijfsaanpassing en geringe ontwikkeling mogelijk te maken is geregeld dat niet-agrarische bedrijven binnen de bouwvlakken nog enige ruimte hebben.

De aard van de bedrijvigheid dient te passen binnen een omgeving die in hoofdzaak uit de woonfunctie bestaat. Om die reden zijn alleen lichtere vormen van bedrijvigheid toelaatbaar (categorieën 1 en 2 volgens de VNG-richtlijn). Voor de Lijst van bedrijfstypen en een toelichting hierop wordt verwezen naar Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. In beginsel zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan binnen de bedrijfsbestemming.

De bestaande ijzer- en gereedschapswinkel met de vuurwerkopslag heeft de bestemming Detailhandel gekregen met een aanduiding voor de vuurwerkopslag. De vuurwerkopslag valt onder de werking van het vuurwerkbesluit. Ter signalering is de veiligheidscontour rond deze opslag op de plankaart gezet.



5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden

5.3.1 Doorzichten het lint, situering bouwmassa op de kavel

In hoofdstuk 3 is onder het gemeentelijk beleid meerdere malen de kwaliteit van het bebouwingslint van Korteraar genoemd. Gelijktijdig is echter opgemerkt dat deze kwaliteit steeds verder onder druk staat. In het verleden zijn veel doorzichten naar het landelijk gebied teloorgegaan, onder meer door het lint als het ware dicht te bouwen.

Een belangrijke oorzaak hiervan is de situering en omvang van de nieuwbouw op de kavel, bijvoorbeeld door te weinig ruimte in de zijdelingse perceelsgrens open te laten etc. Het spreekt dan ook voor zich dat dit plan een antwoord geeft op deze ontwikkeling, en wel op de volgende wijze.

In de eerste plaats wordt getracht bouwmogelijkheden te bieden die oost-west gericht zijn. Hiermee wordt ingespeeld op de historische situatie. Op een kavel worden de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen veeleer achter de bestaande hoofdbebouwung gezocht en in beduidend mindere mate aan weerszijde van de

hoofdbebouwing, oftewel: bouwen in de diepte en zo min mogelijk evenwijdig langs het lint, waardoor doorzichten verloren gaan. Concreet is dit op de volgende wijze in plankaart en planvoorschriften vertaald. De bestaande hoofdbebouwing is in het bouwvlak van de bestemming opgenomen. Alleen in dit bouwvlak mag de hoofdbebouwing worden uitgebreid. Zowel bij het toekennen van bouwvlakken als ook de bestemming tuin en het 'erf' bij de betreffende woning, waarbinnen bijgebouwen zijn toegelaten, is steeds rekening gehouden met de specifieke situatie. Steeds is getracht tussen woningen en perceelsgrenzen enige ruimte te laten en deze te bestemmen als 'tuin' zodat doorzichten kunnen worden behouden, oevers van watergangen bereikbaar blijven en de schaduwwerking in tuinen wordt beperkt.

De omvang van het bouwvlak is uiteraard afhankelijk van de bestaande bebouwing. In het algemeen gesproken is het bouwvlak voor de vrijstaande woningen in het lint minimaal 11 meter diep, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn, de meeste bouwvlakken zijn echter wat dieper. Als er kleinere bouwvlakken zijn opgenomen is dit veelal het gevolg van de ondiepte van percelen. Waar mogelijk is uitbreidingsruimte aan de achtergevel opgenomen.

Vervolgens kunnen er op de woonpercelen bijgebouwen worden gerealiseerd. Deze bijgebouwen moeten echter bij voorkeur achter het bestaande hoofdgebouw worden gerealiseerd. Alleen wanneer sprake is van een brede kavel kunnen in bepaalde gevallen ook bijgebouwen aan de zijkant van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. In die situaties moet wel een afstand van 5 meter uit de voorgevelrooilijn in acht worden genomen. Daar waar sprake is van een reeds afwijkende situatie, waarbij bijgebouwen op een ruimtelijk minder gunstige plek zijn gesitueerd, is het bouwvlak voor bijgebouwen hierop aangepast.

Tot slot wordt opgemerkt dat voor de locaties die binnen het gebied 'Archeologisch waardevol gebied' liggen voorafgaand aan het verlenen van een bouwvergunning voor uitbreidingen van bebouwing groter dan 30m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

5.3.2 Water

Een belangrijk aspect vormt het water, om tweeërlei reden. Vanuit het rijks- en provinciaal beleid, evenals vanuit de waterbeheerders, wordt gepleit voor extra aandacht voor water in bestemmingsplannen. Steeds meer dringt het besef door dat het dempen van sloten of anderszins het verminderen van infiltratie-mogelijkheden van water schadelijk kan zijn voor de waterhuishouding en de algemene verdroging en verlaging van grondwaterstanden niet ten goede komt. Tegelijkertijd speelt in dit bestemmingsplan de



Voorbeeld bestaande kavelsloten

ruimtelijke kwaliteit van het lint een belangrijke rol. Een kwaliteit die in hoofdlijnen wordt bepaald door de percelering samen met de kavelsloten, de doorzichten, de stedenbouwkundige configuratie samen met de architectuur. Meer water in de vorm van kavelsloten is het uitgangspunt.

Dit bestemmingsplan speelt daarin als volgt op in. In de eerste plaats zijn de bestaande kavelsloten in de bestemming 'water' opgenomen. Hiermee ontstaat meteen duidelijkheid waar in de huidige situatie sprake is van open water. In het verleden werden kavelsloten nogal eens opgenomen in de bestemming tuin of erf en niet apart bestemd, met als gevolg dat deze kavelsloten vaak werden gedempt.

Op verschillende plaatsen is de oorspronkelijke kavelsloot langs de westzijde van het lint verdwenen. De bestemming water betekent dat dempen niet langer tot de mogelijkheden behoort.

In de tweede plaats is bij wijziging van onbebouwde percelen naar woningen als voorwaarde gesteld dat er nieuw oppervlaktewater wordt gerealiseerd, dit is een eis van het hoogheemraadschap van Rijnland. Dit houdt in dat 15% van het te verhardenen/bebouwen oppervlak als water dient te worden gecompenseerd. Bij enkele wijzigingsbevoegdheden naar de woonbestemming, wanneer daarvoor ruimte bestaat, is dit voorgeschreven in de vorm van aan te leggen kavelsloten. Tot slot bestaat de mogelijkheid om binnen de woonbestemming open water te realiseren. In de planvoorschriften is dit bij recht opgenomen.

5.3.3 Hergebruik voormalige agrarische kavels

De agrarische bedrijfsvoering komt in het lint van Korteraar steeds verder onder druk te staan. In het plangebied is nog een aantal agrarische bedrijven aanwezig of, in veel meer gevallen, van oorsprong agrarische bebouwing die haar functie verliest. Naar verwachting zal ook in de nabije toekomst steeds meer sprake zijn van functiewijziging van de oorspronkelijke agrarische bebouwing.

In het plan zijn mogelijkheden opgenomen voor het hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen (inclusief de agrarische bedrijfswoning) die vrijkomen na de beëindiging van het agrarische bedrijf. Bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming, al dan niet met extra gebruiksmogelijkheden.

Zo kan de bestemming worden gewijzigd naar:

- de woonfunctie;
- agrarisch hulp- en of verwant bedrijf;
- kleinschalig ambachtelijk bedrijf onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteitsverbetering; voorwaarden voor bedrijvigheid zijn: sloop van overtollige bebouwing (maximaal 650 m2 bebouwing handhaven), geen industrieel karakter. Voorbeelden: stalling en opslag, ateliers, ambachtelijke bedrijvigheid, (bedrijfs categorieën 1 en 2 VNG), geen hinder naar omliggende functies.

- overige activiteiten: kampeerboerderijen en kinderboerderijen. Voorwaarden: binnen bestaande bedrijfsgebouwen, geen of geringe verkeersaantrekkende werking, landschappelijke inpassing, geen hinder naar omliggende functies.

De genoemde voorwaarden zijn in hoofdlijnen afgestemd op het nieuwe beleid van de provincie Zuid-Holland.

5.3.4 Woningbouwontwikkeling

Zoals uit de beschrijving van het bestaande beleid ten aanzien van woningbouw in hoofdstuk 2 blijkt, bestaan er slechts zeer beperkte mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen in kleine kernen zoals Korteraar.

Voor de kern is op provinciaal niveau een bebouwingscontour vastgesteld waarbinnen bebouwing (woningen in dit geval) kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente heeft als taak om een afweging van belangen en keuzen te maken. Wat betreft leeuwendeel van de woningbouw heeft de afweging geleid tot de keuze voor geconcentreerde woningbouw in Aardam en Langeraar.

Daarnaast kan ook binnen de kleinere kernen Papenveer en Korteraar sprake zijn van woningbouw, maar dan in zeer beperkte omvang; veelal 1 woning ter vervanging van een oude woning of een extra woning bij beëindiging van een agrarisch bedrijf of enkele woningen, voorzover gelegen binnen de provinciale bebouwingscontour.

Kenmerkend voor het lint van Korteraar is dat de bebouwing aan de westzijde van de Korteraarseweg nagenoeg geheel gesloten is. Er is nog ruimte voor een zeer beperkt aantal woningen, ook binnen de bebouwingscontour.

Aan de oostzijde van de Korteraarseweg, en ook in het deel ten noorden van de Kerkweg, zijn nog wel enkele open percelen. Hier is op een aantal plaatsen een mooi doorzicht naar de aanliggende polders. Op een aantal plekken is inbreiding in het lint niet bezwaarlijk, zolang de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe invulling maar overeenkomt met de huidige stedenbouwkundige kwaliteit van het lint.

Uit de stedenbouwkundige beschrijving kan worden opgemaakt dat er het lint van Korteraar van noord tot zuid als een ruimtelijke eenheid kan worden gezien. Om die reden wordt de inbreiding op een aantal plaatsen, zeker daar waar ontsierende opstallen of bedrijven kunnen worden vervangen, niet bezwaarlijk gevonden. Vooropgesteld dat eenzelfde ruimtelijke kwaliteit (ruime kavels, lage bebouwing) als elders in het lint kan worden bereikt. Ook in het noordelijke deel van het lint, buiten de bebouwingscontour, wordt op enkele kavels inbreiding met één of enkele woning(en) voorgestaan. Om die reden is bij de provincie uitbreiding van de bebouwingscontour naar het noordelijke deel van het plangebied aangevraagd. Wanneer de reactie op de aanvraag positief is zal de uitbreiding van de contour in het plan worden overgenomen.

Omdat de inbreiding op enkele plaatsen niet zeker is, is in eerste instantie de huidige situatie bestemd en is voor deze locaties een wijzigingsbevoegdheid op

genomen. In enkele gevallen is sprake van ruimtelijke winst door beëindiging van het agrarische bedrijf en sloop van opstallen.

De precieze uitwerking kan hiervan op onderdelen afwijken, bijvoorbeeld wat rooilijnen, situering bouwkavels e.d. betreft. Overigens dient in aanmerking te worden genomen dat voorgestelde bestemmingswijzigingen pas kunnen worden gerealiseerd indien aan een aantal voorwaarden kan worden voldaan.

Bijvoorbeeld dient sprake te zijn van schone grond op basis van bodemonderzoek, dient eventueel ontheffing te kunnen worden verkregen op grond van de Flora- en Faunawet, dient voldaan te worden aan de Wet Geluidhinder en dient minimaal 15 % van verhardingen en bebouwing in wateroppervlakte te worden gecompenseerd.

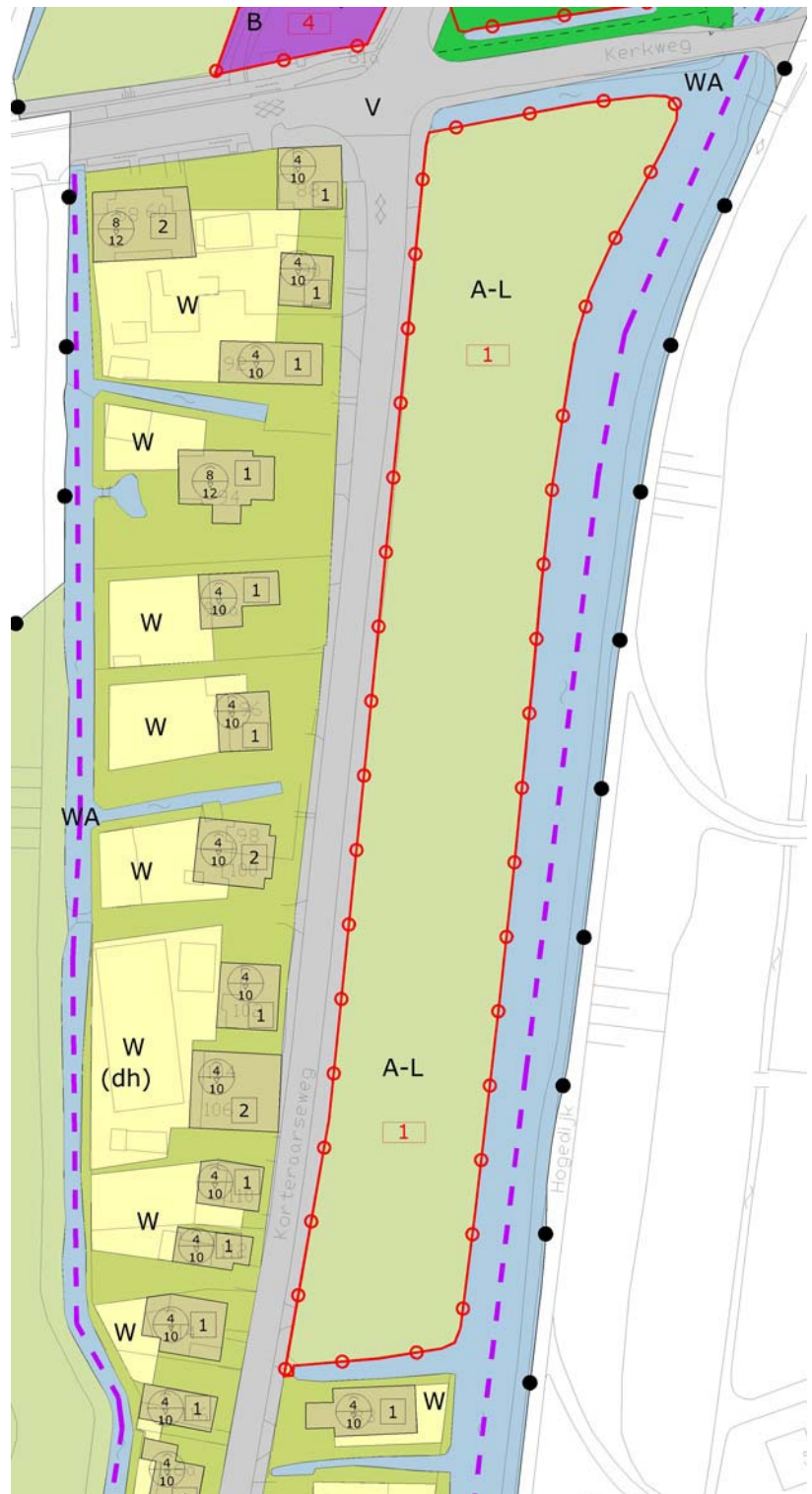
In het volgende zijn de ontwikkelingsmogelijkheden per wijzigingslocatie beschreven. Voorzover er milieuhygiënische belemmeringen liggen voor woningbouw (hindercirkels van omliggende bedrijven of geluidhinder) zullen die moeten worden opgelost alvorens kan worden gewijzigd. Enkele detailonderzoeken (flora en fauna, archeologie, bodem) zullen in het kader van de wijziging van de bestemming worden onderzocht. In dit opzicht worden geen belemmeringen verwacht aangezien de gronden tot op heden allen in gewoon agrarisch gebruik zijn geweest. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Wijzigingsgebied 1

Ten zuiden van de Kerkweg is het lint van oudsher wat dichter bebouwd, met uitzondering van een groter agrarisch perceel in het noordoostelijke deel, op het bestemmingsplan aangegeven als 'gebied met wijzigingsbevoegdheid, nr. 1'.

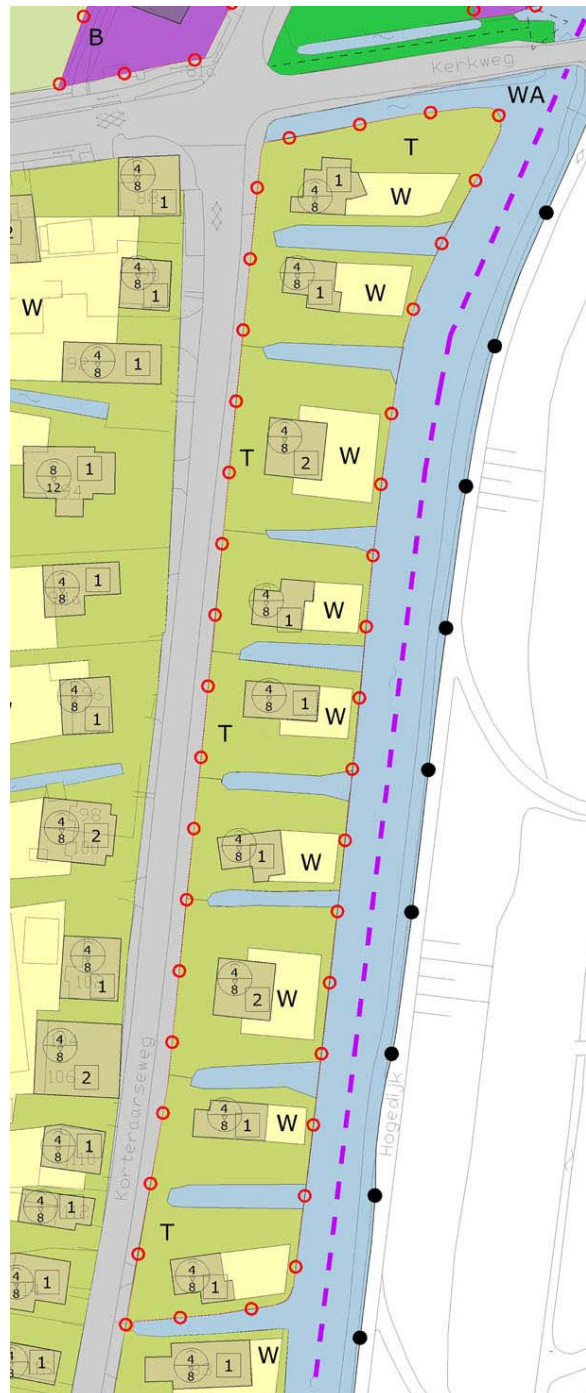
Dit nog onbebouwde perceel is gelegen binnen de bebouwingscontour van het Streekplan Zuid-Holland Oost. Het bestemmingsplan zal met een zogenaamde wijzigingsmogelijkheid ter plaatse woningbouw mogelijk maken. In de uitwerking van deze mogelijkheid zijn maximaal 11 woningen toegestaan en wordt getracht de zichtlijnen zoveel mogelijk in het stedenbouwkundige ontwerp tot uiting te laten komen. Ook is inpassing van een speelterrein of groenvoorziening mogelijk.

In de uitwerkingsregels is bijvoorbeeld opgenomen dat er kavelsloten tussen de toekomstige woonpercelen, loodrecht op de Ringvaart, minimaal 3 meter breed moeten zijn.



Concreet betekent dit dat de bestaande situatie is bestemd. Met behulp van de wijzigingsbevoegdheid ex. Artikel 11 WRO kunnen B&W besluiten een herontwikkeling met woningbouw en een andere inrichting in de gebieden mogelijk te maken (zie bijgaande voorbeelduitwerking). Het betreft een planologische procedure die moet worden doorlopen, waarop inspraak mogelijk is. Op de plankaart is het wijzigingsgebied aangegeven en in de voorschriften zijn de mogelijkheden en criteria nader omschreven.

*Voorbeelduitwerking
wijzigingsgebied 1*



Wijzigingsgebied 2

In het plangebied is een aantal agrarische kavels aanwezig. Enerzijds is de bedrijfsvorming van invloed op de omgeving en tegelijkertijd beperkt de omliggende woonbebouwing de ontwikkeling van deze agrarische bedrijven. Vanuit die overweging kan worden overwogen om een transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw ter plaatse mogelijk te maken die verder gaat dan de hiervoor besproken ruimte-voor-ruimte regeling onder paragraaf 5.3.3. In paragraaf 2.2, onder 'Functionele situatie', is al genoemd dat voorliggend bestemmingsplan tracht het omzetten van agrarische bedrijven naar de woonfunctie te begeleiden.

De in 5.3.3 beschreven hergebruiksregeling zal in veel gevallen onvoldoende soelaas bieden om de omzetting naar wonen te realiseren. Daarnaast bieden de agrarische kavels binnen delen van het lint van Korteraar ruimte voor één of meer woningen, passend in het ritme van het lint.



Huidige bestemming wijzigingsgebied 2



Uitwerkingsvoorstel wijzigingsgebied 2

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen voor nieuwbouw van woningen na beëindiging voor één van de agrarische bedrijven, te weten Korteraarseweg 138.

Binnen dit wijzigingsgebied kan de bestemming worden omgezet naar de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Water' (voor de aanleg van kavelsloten). Concreet houdt deze wijzigingsbevoegdheid in dat na beëindiging van het agrarische bedrijf de mogelijkheid wordt geboden om een (extra) woning te bouwen in het lint, onder de voorwaarde dat de vrijgekomen agrarische opstallen worden afgebroken.

Een dergelijke regeling is in grote lijnen in overeenstemming met het provinciale beleid, waar wordt gesteld dat herbenutting en sanering van (agrarische) bedrijfsgebouwen steeds in een perspectief van landschapsverbetering dient te worden geplaatst (Heroverweging Contouren- en contingentenbeleid, Provincie Zuid Holland, GS 29 feb. 2000).

Deze agrarische bouwkael valt binnen de bebouwingscontour van het streekplan. Hier is in beginsel ruimte voor twee vrijstaande woningen (twee

bouwvlakken met de aanduiding 'maximaal 1 wooneenheid') of een twee-onder-één-kap woning (1 bouwvlak met de aanduiding 'maximaal 2 wooneenheden'). De kavel is vrij diep, de voorkeur gaat dan ook naar een rooilijn die iets verder terugligt van de openbare weg (minimaal 5 meter) dan op naastgelegen percelen.

Het uitgangspunt voor perceelsplitsing en/of functiewijziging naar wonen is steeds de ruimtelijke kwaliteit van het lint. Die wordt bereikt door de sloop van overbodige, doorgaans vrij grote, opstallen en de situering van enkele woningen passend in het lint. Dit betekent dat de woningen een oost-westelijke oriëntering moeten hebben, de tuinen niet dieper zijn dan naastgelegen tuinen en de percelen een minimale breedte van ca. 15 meter hebben.

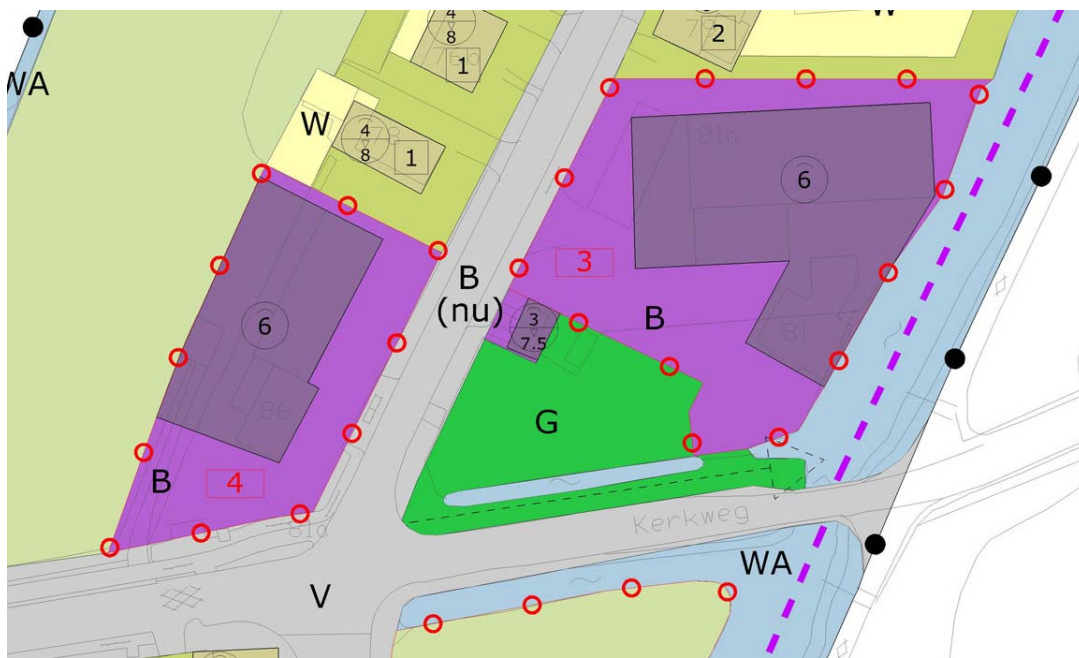
Bij de situering van de woningen dient rekening te worden gehouden met de hindercirkel van het agrarische bedrijf dat westelijk, onderaan de dijk is gelegen. De woning die het dichtstbij dit bedrijf is gelegen, en dus de beperkende factor voor ontwikkeling van het agrarische bedrijf is, is gelegen op 55 meter. Dus ook in dit geval zullen de woningen minimaal 55 meter afstand tot het agrarische bouwvlak moeten houden.

Wijzigingsgebieden 3 en 4

Ter plaatse van deze wijzigingsgebieden (Korteraarseweg 81 en Korteraarseweg 86) zijn vooralsnog een aannemingsbedrijf en een schildersbedrijf gevestigd. Om de verplaatsing van dergelijke bedrijven uit het lint naar een bedrijventerrein elders in de gemeente te bevorderen is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

De locaties zijn beiden gelegen op de hoek Korteraarseweg/Kerkweg.

Na verplaatsing van beide, of één van de bedrijven en verwijdering van de

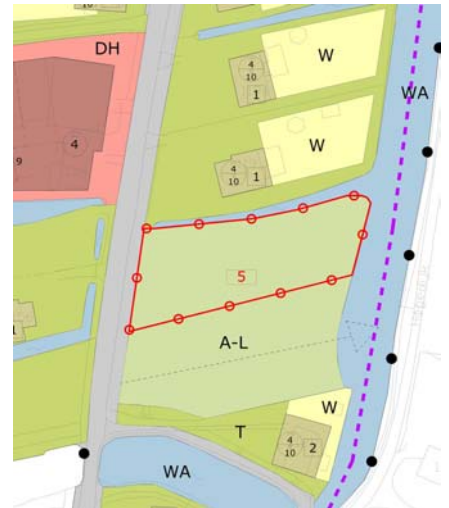


Wijzigingsgebieden 3 en 4

opstellen ontstaat de mogelijkheid om enkele extra woningen te plaatsen zonder dat het lint geweld wordt aangedaan. Voor beide locaties geldt dat kan worden gekozen voor vrijstaande woningen of voor twee-onder-één kap woningen. Op wijzigingslocatie 3 ligt het in de rede om één extra woning op de Kerkweg te oriënteren en twee woningen op de Korteraarseweg. Op wijzigingslocatie IV kan ten noorden van de huidige woning een extra woning worden gesitueerd, georiënteerd op de Korteraarseweg. Een eerste verkennend akoestisch onderzoek wijst uit dat in verband met de geluidsbelasting van de nabijgelegen Kerkweg voor wijzigingsgebied 3 en 4 wel een verzoek tot een hogere voorkeursgrenswaarde moet worden doorlopen.

Wijzigingsgebied 5

Dit agrarische perceel is gelegen binnen de rode contour. Na een ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging wordt de inpassing van een woning niet bezwaarlijk gevonden mits tussen de nieuwe woning het perceel Korteraarseweg 121 ruim zicht naar de omringende gebieden overblijft. Om die reden is alleen voor de noordelijke helft, tegenover de woningen Korteraarseweg 156, van het perceel een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt onder voorwaarden de situering van een vrijstaande woning mogelijk. Omdat nog geen zekerheid of duidelijkheid omtrent de precieze inrichting bestaat is vooralsnog een wijzigingsbevoegdheid in plaats van een positieve bestemming opgenomen. Ook dienen in het kader van de wijzigingsbevoegdheden nog enkele deelonderzoeken te worden uitgevoerd.

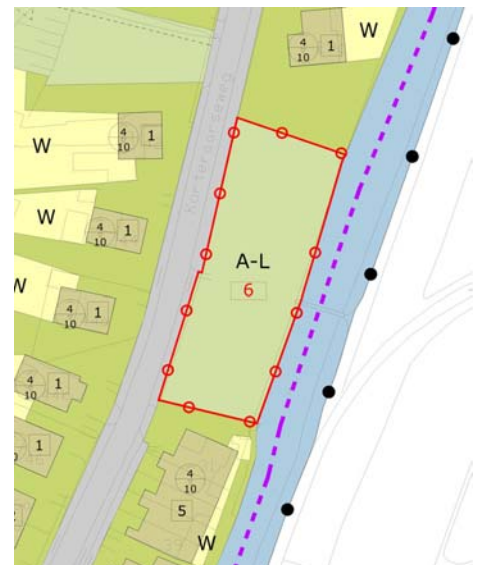


Wijzigingsgebied 5

Wijzigingsgebied 6, 7 en 8

Ook deze drie wijzigingsbevoegdheden zijn gelegen binnen de rode contour. In beginsel is hier ruimte en gelegenheid voor het tussenvoegen van een aantal woningen. Voor deze locaties, deze zijn nog niet uitgewerkt, gelden vergelijkbare voorwaarden als voor wijzigingsgebied 1. In wijzigingsgebieden 6 en 8 is ruimte voor enkele grotere kavels zodat hier een hoge ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt.

De extra woning op locatie 7 zal kleiner van omvang zijn omdat de ruimte hiervoor beperkt. Het betreft de inpassing van een specifiek verzoek in het kader van de inspraak waarbij sprake is van een ouderenwoning naast de hoofdwoning. De kavel is voldoende ruim voor realisering van een kleine woning waarbij ook de minimale afstanden tot naastgelegen woningen en percelen kunnen worden aangehouden.



Wijzigingsgebied 6



Wijzigingsgebied 7



Wijzigingsgebied 8

Wijzigingsgebied 9 en 9a

Het betreft het meest zuidelijke deel van het plangebied. Ter plaatse is sprake van ene slechte beeldkwaliteit. De entree situatie vanuit het zuiden is slordig en rommelig. Vanuit de ontwerp ter visie legging hebben reclamanten gevraagd voor een invulling met woningen, zodat de aanwezige schuur/loods gesloopt kan worden en de omgeving een betere kwaliteit kan krijgen. Zowel voor het gebied 9 als 9a is de bouw van één vrijstaande woningen via een planwijziging mogelijk.



Wijzigingsgebied 9 en 9a

Wijzigingsgebied 10, 11, 12 en 13.

Dit gebied ligt aan het Lint en betreft deels de bestaande bedrijvigheid in het gebied. Vanuit de ontwerp ter

visie legging hebben reclamanten gevraagd om een mogelijke woonontwikkeling, zodat bij herplaatsing naar een bedrijventerrein het gebied herontwikkeld kan worden.

Voor wijziging 12 is, na sloop van de bedrijfsruimten, de bouw van een vrijstaande woning mogelijk. Voor wijziging 13 is de bouw van één twee-onder-een-kap woning of twee keer een vrijstaande woning. Het gaat om een groot perceel, waar de bouw van genoemde woningen, na sloop van de bedrijfsgebouwen, gerealiseerd kan worden. Voor wijzigingsgebied 10 wordt de mogelijkheid geboden één twee-onder-een-kap woning te realiseren, na wijziging ex. artikel 11 WRO. Ter plaatse was vroeger ook sprake van één twee-onder-een-kap woning.

Voor wijzigingsgebied 11 is de mogelijkheid voor een vrijstaande woning opgenomen.

5.3.5 Archeologie

Omdat sprake is van een gebied met "zeer grote kans op archeologische sporen" dient bij nieuwe ontwikkelingen die ontgrondingswerkzaamheden dieper dan 30 cm (bouwvoor) inhouden (buiten de toegekende bouwvlakken) een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Aanvullend daarop zal in de voorschriften van dit bestemmingsplan een verbod worden opgenomen om grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter uit te voeren zonder aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders. Aan de hand van de gegevens daaruit moet het bevoegd gezag in staat zijn om een besluit te nemen met betrekking tot eventuele beschermende maatregelen of het al dan niet (geheel) opgraven van de vindplaats. Het bestemmingsplan biedt op deze wijze voldoende garanties voor een adequate bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Korteraar 2007" is in hoofdzaak een conserverend plan, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie (inclusief enige uitbreidingsmogelijkheden). Daarnaast zijn enkele ontwikkelingsmogelijkheden voorzien in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid voor enkele nieuw te ontwikkelen locaties en/of de toekomstige herstructurering van een aantal bestaande bedrijfslocaties.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 (SVBP 2006), bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

6.2 Plankaart

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige 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.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/artikel 10/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

In het algemeen kan worden gesteld dat de hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Recreatie' en 'Wonen', alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Bijgebouwen (en aan- en uitbouwen) zijn ook op het erf toelaatbaar. Verder kunnen ook het maximum aantal wooneenheden en de maximale goot- en bouwhoogtes van gebouwen van de plankaart worden afgelezen.

6.3 Voorschriften

Zoals reeds genoemd is voor de voorschriften de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2006 gebruikt. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'inleidende bepalingen' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'bestemmingsbepalingen', de 'algemene bepalingen' (de bepalingen die voor alle bestemmingen gelden) en de 'overgangs- en

slotbepalingen'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsbepalingen (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de doeleindenomschrijving (en eventueel een beschrijving in hoofdlijnen), in het tweede lid de bouwvoorschriften en in het derde lid de gebruiksvoorschriften .

Open Veenweidelandschap:

De op de plankaart voor Agrarisch gebied aangewezen gronden maken deel uit van de Bloklandsche en Korteraarsche polder . Deze polder heeft landschappelijke waarde vanwege het open veenweidelandschap. Het beleid voor deze gronden is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het open veenweidelandschap.

Zorgwonen:

In de gemeente Ter Aar is het beleid gericht op het herstellen en stimuleren van (traditionele) woonvormen waar meer generaties onder één dak samenwonen en zorgtaken in familieverband met elkaar worden gedeeld. In dit plan zijn daartoe mogelijkheden gecreëerd om kleinkinderen, ouders en grootouders (eventueel overgrootouders) in één woning te laten samenwonen, zodat de grootouders voor hun kleinkinderen kunnen zorgen, de kinderen hun ouders zolang mogelijk thuis kunnen verzorgen en de kleinkinderen wat langer thuis kunnen blijven wonen alvorens hun vleugels uit te slaan.

Om dat te realiseren mag een woning worden gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

Artikel 1.1 en 1.2

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2006 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 2.1 Agrarisch-landschappelijke waarden

Binnen deze bestemming zijn alleen grondgebonden agrarische bedrijven toelaatbaar. Maar de bestaande intensieve veehouderij heeft een positieve bestemming gekregen.

De landschappelijke waarde van het open veenweidegebied achter het lint is hier positief bestemd en geniet bescherming in die zin dat voor werken en/of werkzaamheden die de openheid kunnen aantasten een aanlegvergunning nodig is.

Voorts is het provinciale beleid ten aanzien van het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing verwerkt. Via planwijziging kan de agrarische bestemming worden omgezet naar een woonbestemming, een bedrijfsbestemming of een recreatieve bestemming. Voor de woonbestemming gelden de voorwaarden in het kader van de ruimte voor ruimteregeling (zie hoofdstuk 3 van deze toelichting).

Maar tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een mogelijke beëindiging van de locatie Korteraarseweg 138 aan de orde geweest. Voor deze locatie is op de plankaart een wijzigingsgebied aangewezen en zijn op de locatie gerichte voorwaarden opgesteld. Om die reden kan voor deze locatie geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 2.1, lid 5 maar dient artikel 3.5 te worden toegepast.

Artikel 2.2 Bedrijf

Toelaatbaar zijn enkel bedrijfstypen die zijn genoemd in de Lijst van bedrijfstypen. Deze lijst maakt deel uit van de voorschriften en is als bijlage achter de voorschriften opgenomen. Voor de lijst is gebruik gemaakt van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De daar gebruikte lijsten zijn afgestemd op Korteraar, vliegvelden, zeehavens enz. zijn geschrapt. Ook horeca, groothandel, onderwijs, cultuur, sport en recreatie e.d. zijn uit de lijst geschrapt omdat daarvoor afzonderlijke bestemmingen dan wel aanduidingen worden gebruikt.

In deze bepaling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee na de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten deze bestemming kan worden omgezet naar de woonbestemming. Voor deze regeling is aangesloten bij de algemene voorwaarden van de ruimte voor ruimte regeling. Voor een aantal bedrijfslocaties is tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan de mogelijke bedrijfsbeëindiging aan de orde geweest. Voor deze locaties is op de plankaart een wijzigingsgebied aangewezen en zijn op de locatie gerichte voorwaarden opgesteld. Om die reden kan voor deze locaties geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 2.2, lid 5 maar dient artikel 3.5 te worden toegepast.

Artikel 2.3 Detailhandel

De gebouwen moeten in beginsel binnen de bouwvlakken worden opgericht. De bestaande vuurwerkopslag is positief bestemd. Het bedrijf valt onder de werking van het Vuurwerkbesluit. Ter signalering is de bestaande veiligheidscontour op de plankaart gezet.

Artikel 2.4 Groen

Binnen deze bestemming mag niet worden geparkeerd. Groene bermen hebben de bestemming Verkeer gekregen en kunnen wel voor parkeerdoeleinden worden aangewend.

Artikel 2.5 Recreatie

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande terrein met de ruitersportvereniging. Binnen het bouwvlak is nog enige uitbreiding van de gebouwen mogelijk. Buiten het bouwvlak mag het terrein voor recreatie worden aangewend en mag ter plaatse van de aanduiding een paardenbak worden gerealiseerd.

Artikel 2.6 Tuin

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen, tuinmeubilair.

Artikel 2.7 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de doorgaande verkeerswegen.

Artikel 2.8 Water

Ter bescherming van de karakteristieke strokenverkaveling van het open veenweidegebied zijn de bestaande sloten en watergangen ook als zodanig bestemd.

Artikel 2.9 Wonen

In de voorschriften is geregeld dat hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen (van het hoofdgebouw) zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

In de voortuin (bestemming tuin) zijn geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje).

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen helemaal dicht slibt door de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen naast de woning, is in de voorschriften bepaald dat bijgebouwen aan- en uitbouwen tenminste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Die afstand moet worden aangehouden tot de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel en zoveel mogelijk evenwijdig aan de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd.

Deze regeling sluit niet naadloos aan op de mogelijkheden om naast de woning het één en ander vergunningvrij te kunnen bouwen. Zonder vergunning kan er naast de woning immers al op 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Die vergunningsvrije mogelijkheden naast de woning zijn echter beperkt. Zo kan bijvoorbeeld een garage/berging naast de woning (3,5x6 meter), niet vergunningsvrij worden gebouwd.

Met dit bestemmingsplan is beoogd om een dergelijke garage/berging naast de woning mogelijk te maken, maar dan wel op 3 meter achter de voorgevel. Het is niet de bedoeling om met deze regeling de vergunningsvrije aan- en uitbouwen naast de woning en op 1 meter achter de voorgevel, onmogelijk te maken (dat kan ook niet). Wel is nadrukkelijk aangegeven dat het uit ruimtelijke overwegingen gewenst is om een gesloten gevelwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen te voorkomen. De vergunningsvrije mogelijkheden naast de woning zijn zo beperkt dat deze hier niet gauw leiden tot het dichtslippen van de gevelwand.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een regeling opgenomen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat daardoor overlast voor de omgeving ontstaat. Daartoe is de omvang van deze nevenfunctie beperkt tot maximaal 50 m² per bouwperceel. Bovendien mag van het hoofdgebouw hooguit 1/3 van de vloeroppervlakte daarvoor worden aangewend.

In dit bestemmingsplan worden de beroepsactiviteiten aan huis gereguleerd door met name de omvang in vierkante meters te beperken en uitsluitend dienstverlenende beroepen toe te staan die passen in een woonomgeving. Bedrijvigheid zoals een timmerwerkplaats of een aannemer met een werkplaats zijn onder de noemer van een beroep aan huis niet toelaatbaar.

Verder levert het parkeren door patiënten, klanten en bezoekers nog al eens problemen op bij de uitoefening van een beroep aan huis. Om dat in de hand te houden en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen, is in de voorschriften bepaald dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Als dat niet mogelijk is moet aan de hand van de geldende parkeercijfers aantoonbaar zijn, dat op loopafstand van de desbetreffende woning tenminste 3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor de geldende parkeercijfers kan worden gekeken naar de parkeercijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Op basis van deze parkeercijfers zijn voor een gemiddelde huisartsenpraktijk ten minste 3 parkeerplaatsen nodig. Voor de andere dienstverlenende beroepen aan huis is hierbij aangesloten.

Artikel 2.10 Archeologisch waardevol gebied

Met deze dubbelbestemming is beoogd prioriteit te geven aan de bescherming van archeologische waarden. De potentieel waardevolle gebieden zijn in eerste instantie bestemd als waardevol archeologisch gebied. Bouwwerkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd als vooraf is beoordeeld of daardoor geen archeologische waarden verloren gaan. Voor kleine bouwwerkzaamheden (minder dan 30 m²) en de vervanging van bestaande bouwwerken is geen voorafgaand onderzoek nodig.

Artikel 2.11 Waterstaatsdoeleinden

Met deze bestemming is beoogd prioriteit te geven aan de waterstaatsdoeleinden. Bouwen en andere werken en/of werkzaamheden is alleen mogelijk als de waterkerende functie van de dijk en andere waterstaatsbelangen daardoor niet worden aangetast.

Artikel 3.3 Algemene gebruiksbepalingen

In de voorschriften is een algemene gebruiksbeeping opgenomen in artikel 3.3. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksbepalingen opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksbeeping. Overtreding van de algemene en specifieke gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld in artikel 4.2 van de voorschriften.

Artikel 3.4 Algemene vrijstellingsbepalingen

Ook voor de vrijstellingsbepalingen geldt dat in artikel 3.4 van de voorschriften een algemene vrijstellingsbeeping is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke vrijstellingsbepalingen (van de bebouwingsvoorschriften en van de gebruiksvoorschriften) zijn opgenomen.

In de algemene vrijstellingsbepaling is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 3.5 Algemene wijzigingsbepalingen

Ten behoeve van het wijzigen van enkele bestemmingen op inbreidingslocaties zijn enkele wijzigingsgebieden opgenomen. Tevens zijn de voorwaarden voor wijziging opgenomen.

Artikel 3.6 Procedureregels

Voor de vrijstellingsprocedure is gebruik gemaakt van de mogelijkheid in artikel 15 van de WRO om zelf een inzage termijn te bepalen. Omdat het bij vrijstellingen slechts om lichte afwijkingen/overschrijdingen gaat is een korte inzage termijn gekozen van 4 weken.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, de bestaande situatie is vastgelegd. In het plan is in verschillende wijzigingsbevoegdheden een aantal ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Het merendeel van deze ontwikkelingsmogelijkheden zal door particulieren worden ontwikkeld. De financiële haalbaarheid zal in de vervolgprocedures die voortkomen uit de wijzigingsbepalingen, worden aangetoond.

8 OVERLEG EN INSpraak

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Korteraar heeft in het kader van de inspraakverordening vanaf donderdag 27 januari 2005 tot en met woensdag 23 februari 2005 ter inzage gelegen. Op maandagavond 7 februari 2005 is er in het Dorpshuis een informatieavond geweest.

Ter verwerking van de inspraakreacties is een inspraaknota samengesteld waarin alle inspraakreacties die zijn ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan Korteraar worden behandeld. Voor de separate nota wordt verwezen naar de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

In de nota is een samenvatting opgenomen van de reacties, alsmede de gemeentelijke beantwoording. De inspraakreacties zijn opgedeeld in twee categorieën. De eerste categorie betreft algemene inspraakreacties, variërend van het aanpassen van een perceel tot het opnemen van extra bouw mogelijkheden. De tweede categorie inspraakreacties betreft alle reacties die zijn geuit tegen het voornemen van de gemeente om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op het agrarische perceel ten noorden van Korteraarseweg 83 tot wonen. Per categorie staan de inspraakreacties op adres geordend.

In totaal zijn er 50 reacties ingediend, waarvan er 24 algemeen en 26 specifiek tegen de wijzigingsbevoegdheid. Bij de categorie algemeen heeft 1 inspreker 11 reacties gebundeld, zodat er eigenlijk sprake is van een totaal van 60 reacties.

8.2 Overleg ex art. 10 Bro

Het bestemmingsplan is aan diverse instanties verzonden met het verzoek om het plan te beoordelen en eventueel opmerkingen te plaatsen.

Door een viertal instanties is gereageerd. Deze reacties zijn op dezelfde wijze behandeld als de inspraakreacties. De reacties zijn beantwoord en het plan is naar aanleiding van de opmerkingen aangevuld en waar nodig aangepast.

Voor de inhoud en beantwoording van de reacties wordt eveneens verwezen naar de inspraaknota.

8.3 Zienswijzen ontwerpplan

Het plan heeft in ontwerp ter visie gelegen. In totaal zijn 35 zienswijzen ingediend. In een nota van zienswijzen is per zienswijze een samenvatting opgenomen en de gemeentelijke reactie.