

provincie **ZUID HOLLAND**

Gemeente Nieuwkoop		
Wethouders	S	L
10		
Ingekomen	notitie	
02 DEC 2008		
nr. 08.0015392	o.v.b.	

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen

Contact
A. van Wel
T 070 - 441 61 67
a.van.wel@pzh.nl
J.A. Looij
T 070 - 441 61 99
ja.looij@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **25 NOV. 2008**

Ons kenmerk
PZH-2008-1016916
Uw kenmerk
08.0006744
Bijlagen
div.

Burgemeesters en Wethouders
van NIEUWKOOP

Onderwerp
Gedeeltelijke goedkeuring bestemmingsplan "Korteraar 2008".

Geacht college,

Hierbij zenden wij u twee exemplaren van ons besluit tot gedeeltelijke goedkeuring van bovengenoemd bestemmingsplan. Deze toezending dient tevens te worden beschouwd als de in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde bekendmaking.

Op grond van artikel 28, lid 6, van de WRO dient ons besluit met het bestemmingsplan met ingang van de zesde week na deze bekendmaking gedurende zes weken op de gemeentesecretarie ter inzage te worden gelegd. Op het moment van terinzagelegging begint ook de beroepstermijn, die zes weken duurt. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden die zich tijdig tot ons college hebben gewend, belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat waren en belanghebbenden die bezwaar hebben tegen een onthouding van goedkeuring, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, wordt ons besluit van kracht (artikel 28, lid 7, van de WRO), tenzij gedurende die termijn naast het indienen van een beroep tevens bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b, lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht). Indien dat het geval is, wordt ons besluit niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

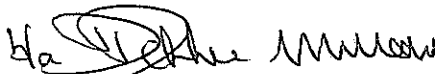
Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Twee door ons gewaarmerkte plansets, alsmede enkele niet-gewaarmerkte plansets, zenden wij hierbij retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,



J. Franssen

Afschrift aan:

- Provinciale Planologische Commissie
- VROM-inspectie regio Zuid-West

**BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN MET BETREKKING TOT HET BESTEMMINGSPLAN
"KORTERAAR 2008", GEMEENTE NIEUWKOOP**

I. Inleiding

Bij brief van 23 mei, ingekomen op 26 mei 2008, hebben Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Nieuwkoop ons in het kader van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke ordening (WRO) verzocht goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente op 8 mei 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Korteraar 2008", bestaande uit een toelichting, plankaart in drie delen en voorschriften.

Het vastgestelde plan is voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft op 01-10-2008 geadviseerd het plan goed te keuren.

II. Inhoud

Het bestemmingsplan "Korteraar 2008" betreft het langgerekte lintdorp Korteraar in de gemeente Nieuwkoop. In het lint overheerst de woonfunctie, afgewisseld door (agrarische) bedrijfsbebouwing. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. In het plan zijn wel enige uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, en er zijn ontwikkelingsmogelijkheden voorzien in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid voor enkele nieuw te ontwikkelen locaties en/ of de toekomstige herstructurering van een aantal bedrijfslocaties.

Het bestemmingsplan regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden in het gebied dat globaal wordt 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.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder 5 ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, merken wij met betrekking tot het plan het volgende op.

Met het bestemmingsplan kan vanuit provinciaal ruimtelijk beleid worden ingestemd. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid zoals verwoord in het streekplan Zuid-Holland Oost en de nota Regels voor Ruimte.

IV. Bedenkingen

Het vastgestelde plan heeft met ingang van 22 mei 2008 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn bij ons college bedenkingen binnengekomen van:

1. H.N. van Harten en K.M. van Harten-van Vliet, Korteraarseweg 100, 2461 GN Ter Aar, bij brief van 17 juni 2008, ingekomen 18 juni 2008;
2. G. Roest en D. den Hartog-Angenent, Korteraarseweg 156, 2461 GP Ter Aar, bij brief van 22 juni 2008, ingekomen 24 juni 2008;
3. G. van der Laan, Korteraarseweg 44b, 2461 GM Ter Aar, bij brief van 19 juni 2008, ingekomen 24 juni 2008;
4. A. Scheltus en A. Eerdhuijzen, Korteraarseweg 56, 2461 GM Ter Aar, bij brief van 23 juni 2008, ingekomen 24 juni 2008;
5. A.P. Platen, Korteraarseweg 91, 2461 GJ Ter Aar, bij brief van 1 juni 2008, ingekomen 3 juni 2008;
6. Teken- en adviesbureau in bouwkunde en architectuur J.M. Zevenhoven t.a.v. T.T. Zevenhoven namens P. Wijffe*, Korteraarseweg 114, 2461 GP Ter Aar, bij brief van 30 juni 2008, ingekomen 3 juli 2008;

7. * namens C.M. van Wieringen;
8. * namens J. Broer;
9. Teken- en adviesbureau in bouwkunde en architectuur J.M. Zevenhoven t.a.v. T.T. Zevenhoven namens T.H.J.M. Meijer*, Korteraarseweg 114, 2461 GP Ter Aar, bij brief van 5 juli, ingekomen 9 juli 2008;
10. * namens J.M. Zevenhoven;
11. * namens J.M. Zevenhoven, J. Hoogervorst en bewoners Korteraarseweg;
12. Berntsen Mulder Advocaten namens Aannemersbedrijf Hartol B.V. te Langeraar*, bij brief van 24 juni 2008, ingekomen 30 juni 2008;
13. Berntsen Mulder Advocaten namens Wilja Beheer B.V. en Gebr. Blom, Postbus 575, 2400 AN Alphen aan den Rijn, bij brief van 26 juni 2008, ingekomen 27 juni 2008, ingetrokken bij brief van 4 juli 2008, ingekomen 7 juli 2008;
14. SRK Rechtsbijstand namens W.J.J. Visser, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, bij brief van 2 juli 2008, ingekomen 3 juli 2008;
15. B&P Juridisch Top Advies namens T. Mieremet*, Korteraarseweg 91, 2461 GJ Ter Aar, bij brief van 30 juni 2008, ingekomen 2 juli 2008;
16. * namens A.T.M. van Rossenberg;
17. * namens L. van der Voorn.

Gelet op de aard van de bedenkingen is besloten om op 13 oktober 2008 een hoorzitting te doen plaatsvinden om reclamanten in de gelegenheid te stellen hun bedenkingen nader toe te lichten. Ook de gemeente krijgt hierbij de gelegenheid nader in te gaan op de ingebrachte bedenkingen.

V. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Ingevolge het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de WRO, in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), hebben Gedeputeerde Staten de taak om mede op basis van de ingebrachte bedenkingen te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de aan de gemeente-raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast dienen wij erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd is met het recht.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 1:

Reclamanten H.N. van Harten en K.M. van Harten-van Vliet maken bezwaar tegen de mogelijkheid van bebouwing aan de Korteraarseweg aan de onevenzijde sectie B3708 (wijzigingsgebied 1). De ingebrachte bedenkingen hebben betrekking op:

- de aantasting van (de agrarische bestemming in) het Groene Hart;
- een door het plan afnemende verkeersveiligheid;
- aantasting van privacy;
- verminderd woongenot;
- waardedaling van de woning.

Daarnaast wordt door de reclamanten gesteld dat er al genoeg luxe koopwoningen elders in Ter Aar zijn en worden gebouwd.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Voor de volledigheid zie ook reclamant onder 2 en 14. Wijzigingsgebied 1 is geheel gelegen binnen de bebouwingscontour van Korteraar uit streekplan Zuid-Holland Oost. De bebouwingscontour geeft de grenzen van de verstedelijking aan. Binnen deze contour is het doel intensivering van het ruimtegebruik en tevens verbetering van de kwaliteit van het binnen de bebouwingscontouren liggende stedelijke gebied. Door op deze manier met het stedelijke gebied om te gaan kan tegelijkertijd het groenblauwe raamwerk

(buitengebied) beschermd worden tegen nieuwe stedelijke functies die daar eigenlijk niet thuis horen. Aantasting van het Groene Hart wordt hierdoor juist voorkomen.

In wijzigingsbevoegdheid 1 kunnen maximaal 11 woningen worden gebouwd. Dit is qua ruimte heel goed mogelijk op het desbetreffende perceel. De voorschriften behorende bij het wijzigingsgebied, waarborgen een ruime opzet (inclusief kavelsloten haaks op de Ringvaart) die goed aansluit bij de lintbebouwing van Korteraar.

De definitieve invulling van het wijzigingsgebied vindt overigens pas plaats wanneer er een wijzigingsplan wordt ingediend. Dan zal wederom een hele procedure worden doorlopen waarin het definitieve bouwplan vorm zal krijgen. In deze procedure zal onder andere de mogelijkheid tot inspraak worden geboden. Voor een eventuele waardedaling van de woning blijft, zoals de gemeente heeft aangegeven, de mogelijkheid om bij de gemeente een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen.

Wat betreft de toename van het aantal verkeersbewegingen sluiten wij ons aan bij de gemeente dat de Korteraarseweg de geringe intensiteitstijging goed zal kunnen verwerken. Op dit punt zal dan ook geen sprake zijn van een toenemende verkeersonveiligheid. Omdat het parkeren op eigen terrein plaats zal vinden, zal naar onze mening ook dit punt niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

Omdat de bouwmogelijkheden die door het wijzigingsgebied mogelijk worden gemaakt goed in de omgeving en binnen de doelstellingen van het streekplan passen, zien wij geen reden om goedkeuring te onthouden met betrekking tot wijzigingsgebied 1.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 2:

Reclamanten G. Roest en D. den Hartog-Angenant hebben bedenkingen aangaande wijzigingsgebied 5, gelegen naast Korteraarseweg 121. Zij verzoeken goedkeuring aan wijzigingsgebied 5 te onthouden vanwege:

- zonder onderbouwde visie wordt afgeweken van voorgaande uitgangspunten;
- verdwijnen vrije zicht;
- aantasting privacy rond woning;
- woongenot wordt aangetast;
- onroerend goed zal in waarde dalen;
- mogelijk wateroverlast bij langdurige regenval of een wolkbreuk voor Korteraarseweg 121;
- bestaande flora en fauna van het weiland gaan verloren;
- geen duidelijkheid over de nog uit te voeren onderzoeken.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Voor de volledigheid verwijzen wij ook naar de beantwoording van reclamant onder 1. De bebouwingscontour, als structurerend element in het streekplan Zuid-Holland Oost opgenomen, vormt een belangrijk toetsingskader voor het gemeentelijke beleid. In voorgaande bestemmingsplannen was de kern Korteraar nog niet in de bebouwingscontour van het streekplan opgenomen, waardoor Korteraar onder het buitengebied viel. Met het Streekplan Zuid-Holland Oost 2003 is de kern Korteraar binnen de bebouwingscontour komen te liggen, waardoor het grondgebied nu onder stedelijk gebied valt. Voor buitengebied gelden uiteraard andere regels dan voor stedelijk gebied. Dat bestemmingsplan "Korteraar 2008" in zijn uitgangspunten verschilt van voorgaande beleidsplannen ligt hieraan ten grondslag. Vanuit het oogpunt van intensivering van het bestaande stedelijke gebied, is ook wijzigingsgebied 5 in het bestemmingsplan opgenomen, om de bouw van één woning in de toekomst mogelijk te maken.

Volgens reclamant verdwijnt met wijzigingsgebied 5 zijn vrije zicht. Dit zal inderdaad het geval zijn. In de hoorzitting heeft reclamant benadrukt dat ruim zicht niet hetzelfde is als vrij zicht. Door bijvoorbeeld het aanplanten van een rij Cypressen Leylandi zou het zicht tussen de nieuwe woning en de naastgelegen woning geheel kunnen verdwijnen. Dit is echter een algemeen "risico". In principe kan iedereen zijn tuin of stukje grond vol bomen of struiken zetten waardoor doorzichten minder worden. Wijzigingsgebied 5 vormt hierop geen uitzondering. Bovendien blijkt uit gangbare jurisprudentie dat er geen recht op vrij zicht bestaat. Wat betreft de eventuele gevolgen van een toekomstig wijzigingsplan voor de woonomgeving en woningwaarde van de reclamanten, verwijzen wij naar hetgeen wij bij de vorige bedenking hebben vermeld.

Het verdwijnen van flora en fauna van het weiland zal voorafgaand aan de daadwerkelijke wijziging van het bestemmingsplan moeten worden onderzocht en indien hierbij beschermde soorten worden aangetroffen, zal er ontheffing moeten worden aangevraagd. Of deze ontheffing kan worden verleend, en onder welke voorwaarden, zal door het ministerie van LNV worden bepaald. Het natuuronderzoek is één van de aanvullende onderzoeken waar op wordt gedoeld in artikel 3.5, lid 1, onder A. De onderzoeken die hierin staan vermeld zijn standaard voor bouwaanvragen. Alvorens gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid om een bestemming te wijzigen moeten deze onderzoeken zijn uitgevoerd, en de uitkomsten ervan verwerkt. Wij zijn het niet met reclamant eens dat er onduidelijkheid bestaat over de nog uit te voeren onderzoeken.

De bedenking met betrekking tot mogelijke wateroverlast voor reclamant D. den Hartog is een geheel ander aspect. Reclamant beweert dat de begane grond van de te bouwen woning hoger dan het bestaande maaiveld zal komen om water in de kruipruimte te voorkomen. Uit de hoorzitting is namelijk gebleken dat dit een bekend probleem is in de directe omgeving. De ontstane ruimte zal volgens reclamant worden opgevuld met grond. Hierdoor zou het nog lager gelegen huis van reclamant, bij hevige regenval, extra last van wateroverlast krijgen.

Ophoging van gronden is echter niet zomaar toegestaan. In de voorschriften is hier een verbod voor opgenomen. Een uitzondering zou kunnen worden gemaakt voor bouwwerken waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd, maar de gemeente Nieuwkoop heeft aangegeven dat dit voor wijzigingsgebied 5 niet het geval is. Voor ophoging van gronden is een aanlegvergunning nodig. Samen met de verplichte watertoets is naar onze mening voldoende toetsingskader aanwezig om mogelijke negatieve effecten van bouwplannen op de waterhuishouding te voorkomen, dan wel zoveel mogelijk te beperken. Tot slot heeft er overleg met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden. Het Hoogheem-raadschap stelt allerlei voorschriften op voor het opvangen van water. De aan te leggen kavelsloten spelen ook een rol in die opvang. Wij achten het risico dat voorgestelde situatie zal plaatsvinden dan ook niet aanwezig.

Wij zien aan de hand van bovengenoemde punten geen reden om goedkeuring te onthouden aan wijzigingsgebied 5.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 3:

Reclamant G. van der Laan heeft bedenkingen aangaande wijzigingsgebieden 6 en 8. Reclamant is tegen de bebouwingsmogelijkheid op beide locaties. Voor locatie 6 geeft reclamant aan dat het perceel te smal is om, met inachtneming van de afstandseisen uit de voorschriften van de wijzigingsbevoegdheid, nog een uitzicht op de achterliggende polders te kunnen garanderen. Vanwege deze afstandseisen zal het volgens reclamant onmogelijk worden om de woningen oost-west te oriënteren met de smalle gevel aan de weg-zijde. Ook de eventuele bijgebouwen zullen volgens reclamant zeer waarschijnlijk naast de woning gebouwd worden, omdat er achter de woning waarschijnlijk niet genoeg ruimte voor zal zijn.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Een situering van woningen parallel aan de Ringsloot en/of met de bijgebouwen ernaast, zou voor een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk zijn. Op een enkele uitzondering na zijn alle woningen in het lint Korteraar namelijk met de korte zijde op de Korteraarseweg georiënteerd. Nieuw te bouwen woningen zouden hier zoveel mogelijk op moeten aansluiten. Bijgebouwen naast de woning doen in onze ogen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit omdat dit enerzijds verrommeling van het lint veroorzaakt, en anderzijds voor een verminderde doorkijk naar het buitengebied zorgt. Lintbebouwing vinden wij een waardevolle ruimtelijke structuur waar zorgvuldig mee om moet worden gegaan. De gemeente Nieuwkoop onderstreept dit standpunt in bestemmingsplan "Korteraar 2008" ook, dus wij gaan er vanuit dat de gemeente de verantwoordelijkheid zal nemen om hieraan voldoende gevolg te geven.

Het perceel van wijzigingsgebied 6 is een smal perceel waar na wijziging maximaal drie woningen gerealiseerd kunnen worden. Het perceel is ondiep, maar een plaatsing van de woningen haaks op de Korteraarseweg is wel mogelijk. Met inachtneming van de in de voorschriften opgenomen afstandsmaten (minimaal 5 meter vanaf de Korteraarseweg en minimaal 4 meter vanaf de Ringsloot), blijkt na meting een bebouwingsvlak mogelijk te zijn van maximaal 16 meter diep. Deze afmeting is geschikt om de woningbouw volgens de gewenste opzet te kunnen realiseren. Wij zien dan ook geen reden om goedkeuring te onthouden aan wijzigingsgebied 6.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 4:

Reclamanten A. Scheltus en A. Eerdhuijzen hebben bedenkingen aangaande de algemene wijzigingsbevoegdheid, artikel 3.5, lid 1 van de voorschriften. Volgens reclamanten is lid 1 onverbindend, en zijn de randvoorwaarden summier. Aan een wijzigingsbevoegdheid dienen in het bestemmingsplan voorwaarden te worden gesteld zodat, indien een wijzigingsplan aan de orde is, dit plan getoetst kan worden aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. Daarnaast merkt reclamant op het onduidelijk te vinden hoe artikel 3.5 zich verhoudt tot het bepaalde in artikel 2.1, lid 5.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

In artikel 3.5 zijn de voorwaarden behorende bij de wijzigingsgebieden opgenomen. De randvoorwaarden onder artikel 3.5 zijn naar onze mening voldoende bindend en uitsluitend. Wij zien dan ook geen reden om aan artikel 3.5 van de voorschriften (gedeeltelijk) goedkeuring te onthouden.

Artikel 2.1 betreft de gronden met bestemming A-L. In artikel 2.1 is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de agrarische bouwvlakken, dus niet voor alle gronden met bestemming A-L. Mocht op één van deze bouwvlakken het agrarische bedrijf worden beëindigd, dan kan de agrarische bestemming voor het bouwvlak worden gewijzigd in een andere bestemming.

Indien er sprake zou zijn van wijzigingsgebieden met bestemming A-L én bouwvlakken, dan zouden zowel de voorwaarden uit artikel 2.1, lid 5 als de voorwaarden uit artikel 3.5 van toepassing zijn. Dit zou wellicht tot een onduidelijke situatie kunnen leiden. Deze situatie komt in het plangebied echter niet voor. Wij zien dan ook geen reden om (gedeeltelijk) goedkeuring te onthouden aan artikel 2.1, lid 5 van de voorschriften.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 5:

Reclamant A.P. Platen heeft bedenkingen aangaande Korteraarseweg 91, namelijk:

- het niet in het bouwvlak opnemen van de kippenren die aan het kippenhok vast zit;
- het bestemmen van de serre als 'erf'. Reclamant merkt op dat de er voor de serre in 1994 een vergunning is verleend op basis van bestemmingsplan Korteraar 1992, waarin een uitbouw wordt omschreven als "een uit de gevel uitspringend ondergeschikt deel van een hoofdgebouw". De serre maakt dus deel uit van het hoofdgebouw en is ook als zodanig vergund. Het in bestemmingsplan "Korteraar 2008" bestemmen van de serre als erf is volgens reclamant niet in overeenstemming met het besluit de vergunning te verlenen en daardoor ook in strijd met het vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Na overleg met de gemeente Nieuwkoop blijkt dat de gemeente juist heeft gehandeld door de serre bij de bestemming 'erf' onder te brengen. Zoals reclamant vermeld is de serre een "ondergeschikt deel van een hoofdgebouw" en valt daarmee binnen de definitie van een bijgebouw (zie artikel 1.1 van de voorschriften). Binnen de erfbestemming is een aanbouw gewoon toegestaan en kan dus ook zonder probleem blijven bestaan. Een verandering naar bestemming 'wonen' zou tot gevolg kunnen hebben dat ter plekke het hoofdgebouw kan worden gerealiseerd, wat geen wenselijke ontwikkeling zou zijn.

Wat betreft de kippenren zien wij geen nut in het opnemen ervan in het bouwvlak. Dan zou die plek ook bebouwd kunnen worden met een schuur en dat is gezien de locatie direct aan de Ringvaart geen wenselijke ontwikkeling. En het feit dat de ren nu niet in het bouwvlak valt, heeft verder geen consequentie voor het uitvoeren van de hobby zoals dit nu ook gebeurt.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 6:

Reclamant P. Wijffe heeft bedenkingen aangaande wijzigingsgebied 9. Dit gebied ligt op het perceel van reclamant en geeft de mogelijkheid voor de bouw van één vrijstaande woning inclusief maximaal 50 m² aan bijgebouwen per woning. Nu is het zo dat de bijgebouwen van nummer 129 geheel in het wijzigingsgebied zijn opgenomen, en dus ook mee tellen met de maximaal 50 m² aan opstallen per woning. Aangezien de woning van reclamant zelf niet in het gebied is meegenomen mag er volgens de voorschriften in het wijzigingsgebied in totaal slechts 50 m² aan opstallen komen. Hierdoor moet reclamant ofwel a) 125 m² van de opstellen slopen, maar dan heeft de bewoner van de nieuwe woning geen mogelijkheid meer voor het plaatsen van bijgebouwen of b) hij moet méér dan 125 m² slopen zodat er bij het nieuwe huis ook bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Reclamant zou dan ook graag zien dat:

- van de 175 m² aan opstallen na sloop 100 m² mag resteren en bij de woning Korteraarseweg 129 wordt getrokken;
- de nieuwe vrijstaande woning aan de zuidzijde van wijzigingsgebied 9 daarnaast de mogelijkheid behoudt om 50 m² bijgebouwen te plaatsen;
- de voorgevel van de woning aan de Korteraarseweg in plaats van "tenminste 5 meter en niet meer dan 10 meter" "tenminste 5 meter en niet meer dan 15 meter" uit de Korteraarseweg mag worden gebouwd;
- aan deze wijziging niet de verplichting wordt gekoppeld tot het realiseren van een kavelsloot aan de noordzijde van de vrijstaande woning, omdat de locatie voor de kavelsloot samenvalt met de brug over de ringsloot met bijbehorend gezamenlijk pad.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

De gemeente wil reclamant de mogelijkheid geven om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door sloop van de bestaande opstallen ten gunste van een woning. Als de ingetekende bouwvlakken overeenkomen met de realiteit is het oppervlak van de opstallen geen 175 m² maar 138 m². Reclamant wil graag 100 m² aan opstallen behouden. Dit zou betekenen dat slechts 38 m² aan opstallen wordt gesloopt. Maar hoe de maten ook precies zijn, met 100 m² resterende opstallen zal niet een zodanige verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd worden dat de bouw van een extra woning gerechtvaardigd is. Wij steunen hierin het standpunt van de gemeente Nieuwkoop.

Wij willen hier wel een kanttekening bij plaatsen. Volgens de voorschriften die bij het wijzigingsgebied behoren, mag er na wijziging 50 m² aan opstallen per woning worden gerealiseerd. De woning van reclamant is echter niet bij het wijzigingsgebied getrokken. In het wijzigingsgebied mag één woning worden gebouwd, waardoor theoretisch éénmaal 50 m² aan opstallen is toegestaan. De gemeente Nieuwkoop heeft echter aangegeven dat de heer Wijffe (na het slopen van de schuur) een vrijstaande woning met bijgebouw kan realiseren én (afhankelijk van de kadastrale splitsing) zelf kan bepalen om bij de bestaande woning eveneens 50 m² aan bijgebouwen te plaatsen.

Wat betreft de voorschriften over de afstand van de voorgevel tot de Korteraarseweg, zien wij geen reden om hier goedkeuring aan te onthouden. De gemeente heeft voor deze maten gekozen om meer eenheid in het lint te krijgen. De andere woningen langs dit deel van de Korteraarseweg (tot en met nummer 121a) staan ook allemaal op maximaal 10 meter van de strook met verkeersbestemming. Daarnaast zal een plaatsing verder van de weg af amper haalbaar zijn, gezien de geringe diepte van het perceel.

Het realiseren van een kavelsloot is zeer wenselijk om meer eenheid in het lint te krijgen. Zeker op dit stukje Korteraarseweg dat nogal rommelig oogt. De perceelsgrens heeft echter al de functie van toegangsweg tot de woning van reclamant. Maar er is genoeg ruimte om bijvoorbeeld de kavelsloot iets verder naar het zuiden te realiseren, zodat de toegangsweg naar de huidige woning vrij blijft.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 7:

Reclamant C.M. van Wieringen heeft de volgende bedenkingen aangaande wijzigings-gebied 13:

- door splitsing is het perceel B4189 met het bedrijf op nummer 93 van de gebroeders Van Wieringen (Korteraarseweg 93) los gekomen van perceel B 4188 van C.M. van Wieringen met daarop een woning. In de plankaart is de woning echter niet los van het bedrijf ingetekend. Om te waarborgen dat C.M. van Wieringen in de woning kan blijven wonen als hij uit het bedrijf stapt, is het nodig dat woning en bedrijf los ingetekend worden op de plankaart;
- de term "bovenwoning" moet vervangen worden door "woning". De woning bestaat uit twee woonlagen over het gehele bebouwde oppervlak, te weten de begane grond en een verdieping;
- in de beantwoording van de zienswijzen heeft de gemeente het over een perceelbreedte van 65 meter maar dit is ongeveer 13 meter;
- in de zienswijze is verzocht om het bedrijf op nummer 93 ook los te tekenen van de naastgelegen bedrijven zoals de werkelijke situatie. Echter op de plankaart is het bedrijf van reclamant als één bedrijf getekend samen met het bedrijf ten zuiden van zijn bedrijf dat eigendom is van een andere eigenaar;
- het wijzigingsgebied 13 is over twee bedrijven van verschillende eigenaren getekend. Zo zijn beide eigenaren altijd afhankelijk van elkaar wat betreft de invulling van hun eigen perceel. Dit gebied moet dus verkleind worden. Aanvullend wordt nog naar voren gebracht dat de situatie op het

perceel van reclamant meer overeenkomt met wijzigingsgebied 12 met bijbehorende randvoorwaarden.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Reclamant geeft aan dat er splitsing van de percelen heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat de percelen bij het kadaster apart geregistreerd staan. Dat gebouwen en percelen niet apart op de kaart staan aangegeven heeft privaatrechtelijk dan ook geen enkel gevolg.

De woning betreft een bedrijfswoning en is dan ook onlosmakelijk aan het bedrijf verbonden. Loskoppeling van de woning is dus niet mogelijk. Wij zijn het met de gemeente eens dat het herbestemmen van de bedrijfswoning tot burgerwoning voorts een zeer onwenselijke ontwikkeling is, die totaal niet past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft de verandering van de term bovenwoning in woning merken wij op dat dit geen doel dient. De woning is onderdeel van de bestemming 'Bedrijf' en heeft als zodanig in dit bestemmingsplan geen specifieke eigen bestemming.

Tot slot wijzigingsgebied 13 dat door de gemeente over twee bedrijven van twee verschillende eigenaren is getrokken. Tijdens de hoorzitting is naar voren gekomen dat de gemeente Nieuwkoop hiermee heeft beoogd versnippering van het terrein tegen te gaan. Als bij aparte wijzigingsgebieden één bedrijf of eigenaar niet mee wil werken, komt de beoogde kwaliteitsverbetering niet van de grond. Vandaar de keuze voor één wijzigingsgebied. Uit de hoorzitting is tevens gebleken dat een splitsing in aparte wijzigingsgebieden, de mogelijkheden van reclamanten niet eens zullen veranderen. Bij een wijziging naar wonen moet er immers rekening worden gehouden met nog aanwezige bedrijven. Alleen als alle bedrijven met milieucategorie II en hoger zijn verdwenen, kunnen er woningen voor in de plaats komen. Volgens aanvullende gegevens van de gemeente Nieuwkoop vallen alle bedrijven in het wijzigingsgebied onder milieucategorie 2. Dit betekent dat hoe dan ook eerst alle bedrijven moeten verdwijnen alvorens de bestemming kan worden gewijzigd in wonen.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 8:

Reclamant J. Broer heeft de volgende bedenkingen aangaande wijzigingsgebied 8:

- aan de wijziging wordt de verplichting gekoppeld tot het realiseren van kavelsloten ter begrenzing van de bouwpercelen van beide woningen. Volgens reclamant wordt hierdoor juist afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit;
- volgens de randvoorwaarden behorend bij wijzigingsgebied 8 moeten woningen "tenminste 5 meter en niet meer dan 10 meter" uit de Korteraarseweg worden gebouwd. Reclamant zou dit, gezien de positionering van al bestaande woningen en de grotere ruimte naast de voorgevel bij een plaatsing verder naar achter (kavel loopt naar voren taps toe), graag veranderd zien in "tenminste 5 meter en niet meer dan 15 meter".

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

De kavelsloten zijn een wezenlijk onderdeel van het versterken van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van de lintbebouwing van Korteraar. Alleen met inachtneming van deze en andere randvoorwaarden, zal de verdichting van Korteraar op een positieve manier kunnen plaatsvinden. De aanleg van kavelsloten is bij nieuwe ontwikkelingen dan ook onontbeerlijk. Op het perceel is voldoende ruimte voor zowel woningen als kavelsloten. Bovendien hebben de kavelsloten ook een functie voor de waterberging.

Dit geldt eveneens voor de standaard afstand van de voorgevel tot aan de Korteraarseweg. Reclamant zou deze graag veranderd willen hebben van 'tenminste 5 meter en niet meer dan 10 meter' naar 'tenminste 5 meter en niet meer dan 15 meter'. Dit betekent een dusdanige afwijking ten opzichte van de al aanwezige woningen, dat er aan ruimtelijke kwaliteit zou moeten worden ingeleverd. De nummers 61a t/m 53b liggen namelijk maximaal 10 meter van de strook voor verkeersdoeleinden af. Indien er wordt gemeten tot aan de grens van de weg, dan zouden enkele huizen 11 of 12 meter van de weg af liggen. Maar ook deze verschillen rechtvaardigen een afstand van maximaal 15 meter niet. De gemeente is terecht van mening dat de in de voorschriften opgenomen afstanden het beste aansluiten bij de karakteristieken van de lintbebouwing.

Wij zien aan de hand van bovengenoemde punten geen reden om (gedeeltelijk) goedkeuring te onthouden aan wijzigingsgebied 8.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 9:

Reclamant T.H.J.M. Meijer heeft enkele bedenkingen aangaande het perceel Korteraarseweg 104-106 en zou graag zien dat:

- voor perceel Korteraarseweg 104-106 een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om de subbestemming detailhandel te kunnen vervangen door een woonfunctie en de bestaande loods en te slopen om zo achter de nummers 104 en 106 (ter plaatse van het bestaande zomerhuis) als ook achter nummer 102 een woning te kunnen bouwen. Reclamant merkt op dat het dubbele woonhuis (104 en 106) gerestaureerd zal worden, dat er al eerder tweedelijns bebouwing is toegestaan achter de nummers 93/ 93a, en dat het zomerhuis in de vorige eeuw lange tijd officieel bewoond is geweest;
- het erf op de plankaart wordt uitgebreid zoals door reclamant aangegeven (aan zuidzijde en richting zuid en oost);
- (subsidiar) het zomerhuis de bestemming "wonen; vrijstaande woning" krijgt waardoor het aantal woningen op het perceel op 3 komt.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Het perceel Korteraarseweg 104-106 heeft de hoofdbestemming wonen (W) met subbestemming detailhandel (dh). Van deze subbestemming gaat verder totaal geen beperkende werking uit. Een wijziging naar enkel de hoofdbestemming wonen, dient verder dan ook geen enkel doel.

Het vergroten van het oppervlak erf ten zuiden van nummer 106 is onwenselijk. Zo zouden er namelijk naast de woning aanbouwen en bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden waardoor de doorkijk, en daarmee de ruimtelijke kwaliteit, zouden verminderen.

Nu dan de voorgestelde ontwikkeling van de sloop van de grote loods ten behoeve van de bouw van één woning op de plaats van het bijgebouw/ vakantiehuisje achter de nummers 104 en 106, en één woning achter nummer 102. De gemeente heeft bij beantwoording van de zienswijze aangegeven dat de sloop van de loods een positief effect zal hebben op de ruimtelijke kwaliteit, maar dat ze geen medewerking wil verlenen aan de tweedelijns bebouwing die ervoor in de plaats zal komen.

Wij zijn het hier mee eens. Tweedelijns bebouwing past niet binnen de stedenbouwkundige opzet van het lint van Korteraar. Er is achter nummer 102 ook bijna geen ruimte voor, en de sloop van de loods zorgt maar op één locatie (namelijk tussen de woning van nummer 102 en die van nummer 104+106) voor een extra doorkijk. De rest van de ruimtewinst wordt onzichtbaar vanaf de weg gerealiseerd, namelijk achter de eerstelijns bebouwing. Vergroting van het 'zomerhuisje' ten behoeve van een woning levert eveneens een

verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit op omdat hiermee de zichtlijn naar het buitengebied verder beperkt wordt.

In onze ogen zou het plan van reclamant meer negatieve (krappe tweedelijs bebouwing met precedentwerking) dan positieve effecten (verdwijnen loods ten behoeve van woonfunctie, meer openheid achter eerselijns bebouwing) hebben. Dat het zomerhuisje in de vorige eeuw een tijd bewoond is geweest veranderd hier niets aan, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tot slot de door reclamant genoemde bebouwing op de percelen van Korteraarseweg 93/ 93a. Hier is sprake van een totaal andere situatie. Op de plaats van Korteraarseweg 93/ 93a is sprake van een zo goed als aanééngesloten bouwvlak met hoofdbestemming Bedrijf. Er is daar geen sprake van tweedelijs bebouwing met de hoofdbestemming Wonen. Van een precedentwerking kan hier dan ook geen sprake zijn.

Wij zien aan de hand van bovengenoemde punten geen reden om goedkeuring te onthouden aan het perceel Korteraarseweg 104-106.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 10:

Reclamant J.M. Zevenhoven heeft de volgende bedenkingen aangaande wijzigingsgebied 1 (hoek Korteraarseweg/Zevenhovenseweg):

- de percelen zijn in particulier bezit en worden hobbymatig gebruikt;
- flora en fauna van het open weiland zullen verdwijnen;
- vrij uitzicht vermindert;
- woning zal in waarde dalen;
- privacy zal worden aangetast;
- verkeersoverlast op de Korteraarseweg zal toenemen en er zal parkeeroverlast voor de uitrit van de woning ontstaan;
- uitgangspunten vorige bestemmingsplannen worden niet meer aangehouden zoals:
 - o beperking van het uitbreiden van aantal woningen;
 - o open karakter van de bebouwing handhaven;
 - o grootschalige woningbouw naar de kernen Langeraar en Ter Aar.

Reclamant maakt specifiek bezwaar tegen de mogelijke aanleg van een speelterrein in de buurt van de Korteraarseweg 114 vanwege:

- geluidsoverlast;
- ontstaan gevaarlijke verkeerssituaties vanwege ontbreken voetpaden;
- waardoor ook weer parkeeroverlast zal ontstaan doordat ouders de kinderen dan met de auto zullen komen brengen en halen;
- optie: aanleg van groen.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Voor beantwoording van de punten 2 t/m 7 verwijzen wij terug naar onze reactie bij reclamanten onder 1 en 2. Het huidige gebruik van de gronden onder wijzigingsgebied 1 maakt voor de uitvoering van de bijbehorende randvoorwaarden uit artikel 3.5 van de voorschriften geen verschil. Voor artikel 2.1, lid 5 van de voorschriften zou het huidige gebruik wel uitmaken, maar dit artikel is niet op wijzigingsgebied 1 van toepassing (zie ook de beantwoording van reclamant onder 4).

Reclamant heeft ook bezwaar tegen de mogelijkheid van een speeltuin in wijzigingsgebied 1, vlakbij nummer 114. De gronden binnen wijzigingsgebied 1 kunnen namelijk ook worden herbestemd tot bestemming Groen, waarbinnen de realisatie van een speeltuin mogelijk is. Met deze bedenking kunnen wij heel weinig; óf en zo ja waar er een speeltuin zal worden gerealiseerd, ligt allerm minst vast. En aangezien er in het hele bestemmingsplan maar één locatie met groenbestemming is opgenomen, willen wij de mogelijkheid voor wijziging in groenbestemming ook niet aan wijzigingsgebied 1 onthouden.

Tegen de tijd dat er een concreet plan is om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, zal er wederom een hele procedure worden doorlopen waarin het definitieve bouwplan vorm zal krijgen. In deze procedure zal onder andere de mogelijkheid tot inspraak worden geboden.

Wij zien aan de hand van bovengenoemde punten geen reden om goedkeuring te onthouden aan wijzigingsgebied 1.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 11:

Reclamanten J.M. Zevenhoven, J. Hoogervorst en bewoners Korteraarseweg hebben bedenkingen aangaande het perceel Korteraarseweg 132. Hier is met een vrijstelling intensieve veehouderij mogelijk geworden. Bewoners hebben hier destijds bezwaar tegen gemaakt. De stankoverlast is echter niet minder geworden zoals beloofd werd, maar juist verergerd. Reclamanten zouden dan ook graag zien dat:

- de toevoeging intensieve veehouderij van de desbetreffende bestemming wordt afgehaald om verdere stank- en geluidsoverlast te voorkomen;
- het huidige bouwvlak wordt verkleind tot aan de huidige bebouwing en verharding om verdere uitbreiding en dus verdere stank- en geluidsoverlast te beperken.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Het bedrijf aan Korteraarseweg 132 betreft een legale situatie. In 1999 is er een bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend voor het oprichten van een zeugenstal. Dit type bedrijf (niet-grondgebonden) valt onder intensieve veehouderij. Er is sprake van een bestaande situatie wat inhoudt dat de eigenaar bepaalde rechten heeft. Het bedrijf ligt buiten de bebouwingscontour in agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Volgens de provinciale nota Regels voor Ruimte is uitbreiding van bestaande niet-grondgebonden veehouderijbedrijven in deze gebieden naar redelijkheid mogelijk.

De klachten met betrekking tot stank- en geluidsoverlast van het bedrijf kunnen via het milieuspoor worden beoordeeld. Er zou bijvoorbeeld gecontroleerd kunnen worden of de milieuvergunning die, volgens gegevens van de gemeente Nieuwkoop, in 1998 is verleend, overeenkomt met het huidige gebruik. En of het bedrijf voldoet aan alle wettelijke normen. Dit valt echter buiten de strekking van deze planbeoordeling.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen sprake van strijdigheid met het provinciale beleid. Wij zien dan ook geen reden om goedkeuring te onthouden aan het perceel van Korteraarseweg 132.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 12:

Reclamant Aannemersbedrijf Hartol B.V. heeft bedenkingen aangaande wijzigingsgebied 9a. Reclamant heeft al meerdere malen een bouwplan ingediend maar het bestemmingsplan en de wijzigingsvoorwaarden zijn hier niet op afgestemd. Om de woning te kunnen bouwen moet reclamant aan de randvoorwaarden voldoen die bij het wijzigingsgebied horen, en reclamant vreest dat het bouwplan hierop in een later

stadium zal afketsen. Er dient immers ook te worden voldaan aan een aantal aanvullende voorwaarden, waarvan de invulling onduidelijk is. Reclamant zou dan ook graag zien dat de wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast of dat de bestemming wordt gewijzigd in wonen.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

De situatie van reclamant is uniek in het plangebied. Het betreft een zeer ondiep perceel met een sloot langs de weg, waar reclamant al een paar keer een bouwaanvraag voor heeft ingediend. Gezien de unieke situatie is tijdens de hoorzitting besloten om een extra overleg tussen reclamant en de gemeente Nieuwkoop te laten plaatsvinden. Tijdens dit overleg is gebleken dat de al eerder ingediende bouwaanvraag inderdaad niet uitvoerbaar is wanneer er ook een kavelsloot moet worden aangelegd. Daarnaast is de diepte van het perceel dermate gering dat slechts een heel korte kavelsloot mogelijk is. Dit wordt nog eens extra versterkt doordat aansluiting op de sloot langs de weg, vanwege een ander waterpeil, niet mogelijk is. Met een zo korte kavelsloot zal er, in tegenstelling tot de standaard kavelsloten, amper sprake zijn van een ruimtelijk effect.

Naast deze ruimtelijke argumenten heeft de gemeente Nieuwkoop ook de voorgeschiedenis van reclamant in overweging genomen. Namelijk de eerdere bouwaanvragen met alle bijkomende kosten, evenals het feit dat de verplichting tot aanleg van een kavelsloot niet eerder met reclamant is besproken. Wijzigingsgebied 9a was in het voorontwerp namelijk nog niet opgenomen. De gemeente heeft ons dan ook verzocht goedkeuring te onthouden aan het gedeelte van de voorschriften dat de aanleg van een kavelsloot (van minimaal drie meter breed) voor wijzigingsgebied 9a verplicht stelt.

Op basis van bovenstaande achten wij de bedenking gegrond: goedkeuring zal worden onthouden aan artikel 3.5, lid 1, onder B, 9A, sub g en h.

Aangezien deze gedeeltelijke onthouding van goedkeuring een verzoek van de gemeente betreft, achten wij artikel 10.30 Awb overleg in dit geval niet nodig.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 13:

Deze bedenking is (bij brief van 4 juli 2008, ingekomen op 7 juli 2008) ingetrokken.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 14:

Reclamant W.J.J. Visser wenst wat hij als zienswijze naar voren heeft gebracht als herhaald en ingelast te beschouwen:

- de opgenomen wijzigingsbevoegdheden, vooral voor gebied 1, zijn in strijd met de uitgangspunten van het Groene Hart;
- Rijksoverheid heeft de grenzen van het Groene Hart bepaald en gesteld dat daarbinnen alleen gebouwd kan worden voor de eigen woningmarkt. De geplande woningen zullen niet ten behoeve van de eigen woningmarkt worden gerealiseerd omdat het woningen betreft in het hogere segment;
- welk doel is er bij gebaat wanneer de woningen daadwerkelijk gebouwd worden en hiermee de verplichte zichtlijnen naar het Groene Hart in het geding komen;
- woningbouw aan de randen van het Groene Hart belemmert het uitzicht van reclamant op het Groene Hart;
- er zijn nog voldoende bouwlocaties beschikbaar en gezien de prognose tot 2020 lijkt het niet nodig om meer bouwlocaties te creëren;
- een speelvoorziening wordt nog gemist in de betreffende woonkern. Reclamant geeft de gemeente in overweging om deze tegenover de woning van cliënt te realiseren.

Voorts stelt reclamant dat het voor de hand had gelegen het bestemmingsplan, voor zover het de wijzigingsbevoegdheden betreft, niet vast te stellen nu het amendement is ingetrokken. Want nu kan het gemeentebestuur van haar wijzigingsbevoegdheden gebruik maken vóór de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Nieuwkoop heeft vastgesteld. Daarom stelt reclamant dat artikel 3.5 van het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Het Rijk heeft in de Vierde Nota Extra uit 1993 (VINEX) nationale landschappen, waaronder het Groene Hart, aangewezen om waardevolle grootschalige landschappelijke structuren in Nederland te behouden. In het Groene Hart mag in beginsel geen uitbreiding van het ruimtebeslag door verstedelijking plaatsvinden. Dit restrictieve beleid is, in opdracht van het Rijk, op provinciaal niveau vertaald naar bebouwingscontouren. Binnen deze bebouwingscontouren mag wel intensivering van het ruimtegebruik plaatsvinden (zie ook ons antwoord bij reclamanten 1 en 2). Bijna het hele plangebied ligt binnen deze bebouwingscontour. De geplande woningbouw in wijzigingsgebied 1 is niet in strijd met het Groene Hart.

In wijzigingsbevoegdheid 1 kunnen maximaal 11 woningen worden gebouwd. Reclamant heeft gelijk dat het huidige uitzicht zeker mooier is dan met bebouwing. De binnen de bebouwingscontour beoogde intensivering van de ruimte, vindt echter op een verantwoorde manier plaats. De voorschriften, behorende bij het wijzigingsgebied, waarborgen een ruime opzet (inclusief kavelsloten haaks op de Ringvaart) die goed aansluit bij de lintbebouwing van Korteraar. Als reclamant van mening is dat zijn woning door de ontwikkeling in waarde zal dalen, kan reclamant een verzoek tot tegemoetkoming planschade indienen bij de gemeente. Zodra er een bouwplan voor de maximaal 11 woningen is opgesteld, heeft reclamant de mogelijkheid om tegen de exacte invulling van het bouwplan bezwaar in te dienen.

Wat het bouwen voor de eigen woningmarkt betreft, heeft de gemeente in de hoorzitting aangegeven dat de bouw van de (maximaal 11) woningen een positief effect zal hebben op de doorstroming. Reclamant geeft aan dat de woningen zeer waarschijnlijk boven de 350.000 euro zullen komen te liggen. Door de bouw van koopwoningen in deze hogere prijsklasse, zullen er hoogst waarschijnlijk elders goedkopere starterswoningen of huurwoningen vrij komen. Zo levert de bouw van deze woningen misschien niet direct woonruimte op voor mensen uit de regio met een modaal of lager inkomen, maar indirect zal dit wel het geval zijn. Overigens moet hierbij worden opgemerkt dat er volgens de gemeente Nieuwkoop geen grote dure woningen zullen komen, maar elf vrijstaande woningen van één bouwlaag met een kap, die voor veel mensen betaalbaar zullen zijn.

Wij zien aan de hand van bovengenoemde punten geen reden om goedkeuring te onthouden aan wijzigingsgebied 1.

Dan het intrekken van het amendement waardoor de gemeente van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.5 van de voorschriften gebruik kan maken voordat de woonvisie van de gemeente Nieuwkoop is opgesteld. Wij willen reclamant erop wijzen dat de gemeente geen verplichting heeft om voor het opstellen van bestemmingsplannen te wachten op toekomstige eigen beleidsstukken. Daarnaast zal de woonvisie ook afgestemd worden op rijks- en provinciaal beleid en als zodanig binnen dezelfde kaders vallen als de wijzigingsgebieden. Dat het gemeentebestuur van haar wijzigingsbevoegdheden gebruik kan maken vóór de gemeenteraad de Woonvisie van de gemeente Nieuwkoop heeft vastgesteld, staat naar onze mening een goede ruimtelijke ordening niet in de weg. Wij zien dan ook geen reden goedkeuring te onthouden aan artikel 3.5 van de voorschriften.

Reclamant geeft aan dat er een speelvoorziening wordt gemist en geeft de gemeente in overweging deze tegenover de woning van cliënt te realiseren. Dit is verder niet relevant voor de planbeoordeling.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 15:

Reclamant T. Mieremet heeft bedenkingen aangaande het perceel naast en ten noorden van nummer 50a. Reclamant wil op dit perceel een woning oprichten, maar dit verzoek is door de gemeente niet gehonoreerd omdat door de bouw de zichtlijn zou verdwijnen en er geen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Reclamant is het niet met deze beslissing en de onderliggende argumentatie eens; de zichtlijn blijft aanwezig en soortgelijke verzoeken op ander percelen (bijvoorbeeld wijzigingsgebied 5) zijn wel gehonoreerd. Volgens reclamant is de gemeente dan ook niet consequent bij haar beleidsafwegingen en besluitvorming. Reclamant zou graag zien dat ook voor het perceel naast en ten noorden van Korteraarseweg 50a een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 WRO wordt toegekend, om een qua volume bescheiden vrijstaande woning aan de westelijke kant te realiseren met aansluitend op het bouwvlak een erf.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

De situatie ten noorden van nummer 50a is niet te vergelijken met de situatie bij wijzigingsgebied 5. Het beschikbare perceel ten noorden van nummer 50a is weliswaar even breed als wijzigingsgebied 5, maar ten zuiden van wijzigingsgebied 5 is er nog een breed stuk grond over dat als zichtlijn kan dienen. Dat is niet het geval ten noorden van 50a. Bij bebouwing van het perceel ten noorden van 50a blijft er slechts een smalle strook over, heel anders dan de brede zichtlijn ten zuiden van wijzigingsgebied 5. Wij zijn het dan ook eens met de gemeente Nieuwkoop dat dit geen positief effect zal hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente heeft er voor gekozen om reclamant het wijzigingsgebied niet toe te wijzen om zo een te sterke verdichting te voorkomen. Zij hebben in deze niet verkeerd gehandeld en wij zien dan ook geen reden om goedkeuring aan het perceel van reclamant te onthouden.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 16:

Reclamant A.T.M. van Rossenberg heeft bedenkingen aangaande het perceel van Korteraarseweg 69. Reclamant wil graag op dit perceel de bestaande vervallen woning slopen en hier een twee-onder-een kap woning bouwen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid nodig maar deze is niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Reclamant is het hier niet mee eens omdat:

- voldoende tussenruimte gewaarborgd blijft;
- wijzigingsgebied 7 een soortgelijke situatie laat zien waar de bouw van een extra woning wél is toegestaan;
- de lintbebouwing door de vele wijzigingsbevoegdheden zich steeds meer kenmerkt door een aaneengesloten lintbebouwing;
- in het kader van gemeentelijk woonbeleid het voorzien in de lokale woningbehoefte een belangrijk uitgangspunt is. Eén van de woningen van de twee-onder-één kap zal worden bewoond door de al wat oudere bewoner van de huidige woning (oudste broer van de familie Van Rossenberg).

Dit alles in bedenking nemende zou reclamant graag zien dat de mogelijkheid tot het bouwen van de twee-onder-een kap woning alsnog in het plan wordt opgenomen.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Wijzigingsgebied 7 is bedoeld voor een kleine zorgwoning voor eigen gebruik. Tijdens de hoorzitting is door de heer Platen opgemerkt dat de oudste broer van reclamant een andere woning toegewezen heeft gekregen. De twee-onder-één kapwoning zal dan ook niet meer voor eigen gebruik zijn. Hierdoor is de aan-

sluiting van het plan op het gemeentelijke woonbeleid verdwenen, evenals de vergelijking met wijzigingsgebied 7 op dit punt.

Reclamant heeft gelijk dat de lintbebouwing van Korteraar zich steeds meer kenmerkt door verdichting, maar juist daarom is het belangrijk dat er toch nog enkele brede zichtlijnen naar het achterliggende buitengebied overblijven en dat bij bouwplannen brede tussenruimten gewaarborgd blijven. De gemeente heeft er voor gekozen om reclamant het wijzigingsgebied niet toe te wijzen om zo een te sterke verdichting te voorkomen. De gemeente heeft in deze niet verkeerd gehandeld en wij zien dan ook geen reden om (gedeeltelijk) goedkeuring aan het perceel van reclamant te onthouden.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

Samenvatting bedenkingen reclamant onder 17:

Reclamant L. van der Voorn heeft bedenkingen aangaande wijzigingsbevoegdheid 10. Hier zou reclamant namelijk een vrijstaande starterswoning willen bouwen voor eigen gebruik. Zo kan reclamant ook voor zijn moeder zorgen die op nummer 97 woonachtig is. De gemeente heeft in wijzigingsbevoegdheid 10 echter alleen de mogelijkheid geboden tot een twee-onder-een kap woning omdat er te weinig ruimte zou zijn voor twee vrijstaande woningen. Dit is voor reclamant niet haalbaar gezien de hoge kosten die het afbreken of aanpassen van de huidige woning met zich meebrengen. Reclamant verzoekt daarom alsnog om een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 WRO, die de mogelijkheid biedt een tweede vrijstaande starterswoning te realiseren. Reclamant draagt daar de volgende argumenten voor aan:

- wijzigingsgebied 7 gaat over een perceel met een vergelijkbare afmeting, en hier is wel een extra vrijstaande woning toegestaan;
- in het verleden stonden er ook al twee woningen;
- bouwplan sluit goed aan op het gemeentelijke woonbeleid dat een belangrijke rol toekent aan het voorzien in de lokale woningbehoefte en starters de kans wil geven een zelfstandige woning in Korteraar te vinden en ouderen de mogelijkheid wil geven om langer zelfstandig te blijven wonen.

Tevens geeft reclamant aan dat de aan het wijzigingsgebied gekoppelde voorwaarde van het realiseren van een kavelsloot, in dit geval niet van toepassing is omdat het hier niet gaat om een onbebouwd perceel.

In het geval het standpunt van de gemeente gehandhaafd blijft, stelt reclamant subsidiair de volgende bedenkingen voor:

- goedkeuring te onthouden aan het bepaalde in artikel 3.5, lid 1, sub B, onderdeel 10. Met als reden dat het hier niet gaat om een onbebouwd perceel, maar van een wijziging van één naar twee woningen. Op grond hiervan kan in de ogen van reclamant geen verplichting worden opgelegd een kavelsloot aan de zuidzijde van het perceel te realiseren;
- het bepaalde in artikel 3.5, lid 1, sub B, onderdeel 10 aan te passen met betrekking tot de goot- en nokhoogte. Die moeten 8 respectievelijk 12 meter worden teneinde te kunnen aansluiten op de bestaande woning.

Wij overwegen het volgende ten aanzien van de bedenkingen:

Reclamant geeft aan dat wijzigingsgebied 10 te vergelijken is met wijzigingsgebied 7. De gemeente heeft in de hoorzitting te kennen gegeven dat beide situaties niet gelijk aan elkaar zijn. Wijzigingsgebied 7 maakt twee woningen mogelijk op een perceel van 32 meter breed en heeft een afstand van 13 meter tot naastgelegen woningen aan de Korteraarseweg 69. Wijzigingsgebied 10 is met een breedte van 22 meter smaller en heeft slechts een afstand van 6 meter tot de naastgelegen twee-onder-één kapwoning Korteraarseweg 103/105.

Omwille van de ruimtelijke kwaliteit is een extra vrijstaande woning niet wenselijk. De bestaande woning staat al heel dicht tegen de perceelsgrens aan. Zou hier ook nog een tweede vrijstaande woning met kavel-sloot komen, dan blijft er geen ruimte meer over op het perceel. Er zou in dat geval totaal geen sprake zijn van een verantwoorde verdichting van het lint. Dit zou evenmin het geval zijn als de verplichte kavelsloot achterwege zou blijven.

De gemeente Nieuwkoop heeft reclamant echter wel tegemoet willen komen door een twee-onder-één kapwoning toe te staan, mits aan de aanvullende voorwaarden wordt voldaan. Om geschakelde woningen te realiseren hoeft de bestaande woning niet te worden afgebroken. Voor de aanleg van een kavelsloot zullen waarschijnlijk wel enkele bijgebouwen verplaatst of (gedeeltelijk) afgebroken moeten worden. Zoals uit de hoorzitting is gebleken, kan er in wijzigingsgebied 10 alleen worden gebouwd, als ook het een en ander wordt gesloopt ten behoeve van het beoogde doorzicht.

Op grond van het bovenstaande achten wij de ingebrachte bedenkingen ongegrond.

VI. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke ordening besluiten wij:

1. de bedenkingen van reclamanten 1 t/m 11 en 13 t/m 17 ongegrond te verklaren;
2. de bedenkingen van reclamant onder 12 gegrond te verklaren; dientengevolge aan het plan goedkeuring te onthouden wat betreft artikel 3.5, lid 1, onder B, 9A, sub g en h;
3. het plan voor het overige goed te keuren;
4. ingevolge artikel 11, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen, dat de besluiten van burgemeester en wethouders tot uitwerking/ wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.5 van de voorschriften geen goedkeuring behoeven;
5. het gemeentebestuur - voor zover nodig- te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
6. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
7. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeesters en Wethouders van gemeente Nieuwkoop;
 - b. de raad van de gemeente Nieuwkoop;
 - c. de onder 4 genoemde reclamanten;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland;
 - e. de VROM-inspectie.