

TOELICHTING

bij het

WIJZIGINGSPLAN KORTERAARSEWEG - KERKWEG (weilanden tussen Kerkweg en Korteraarseweg nr. 83)

Gemeente Nieuwkoop

**Wijziging ex artikel 3.6, lid 1 Wro
van het bestemmingsplan
"Korteraar 2008"**

van de voormalige gemeente Ter Aar

Opdrachtnummer : 99.163

Auteurs : mRO b.v.

Inhoud : Toelichting
Voorschriften
Plankaart

Datum : oktober 2011

Versie : 3

Besluit :

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
2.	PLANGEBIED EN BEOOGDE INRICHTING	7
2.1	LIGGING PLANGEBIED	7
2.2	BEOOGDE INRICHTING	8
3.	VOORWAARDEN VOOR WIJZIGING	11
4.	ONDERBOUWING VOORWAARDEN VOOR WIJZIGING	13
4.1	BODEM	13
4.2	GELUID.....	13
4.3	ARCHEOLOGIE	14
4.4	NATUURONDERZOEK.....	15
4.5	VERHARDING EN OPPERVLAKTEWATER.....	15
4.6	GEURHINDER, WOON- EN LEEFKLIJMAAT (MILIEUZONERING)	16
4.7	WONINGDIFFERENTIATIE.....	17
4.8	LUCHTKWALITEIT.....	18
4.9	DUURZAAMHEID.....	18
5.	DE WIJZIGING VAN HET MOEDERPLAN	19
5.1	PLANKAART	19
5.2	JURIDISCHE ASPECTEN	19
6.	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	21

Bijlagen:

- Verkennend Bodemonderzoek, SGS Enviromental Service (projectnummer 5075);
- Besluit hogere grenswaarde wijzigingsgebied 1, gemeente Nieuwkoop, 13 oktober 2008;
- Archeologisch inventariserend veldonderzoek, SOB Research;
- Ontheffing flora en fauna, Ministerie LNV;
- Quickscan flora en fauna, actualisatie, de Groene Ruimte, bureau voor ecologisch onderzoek en beheerplanning, 6 juli 2009;
- **Nota van Zienswijzen.**

Bovengenoemde rapporten/documenten zijn separaat op te vragen bij de gemeente Nieuwkoop, Afdeling Vergunningen, voorzieningen en handhaving.

1. INLEIDING

Met dit "Wijzigingsplan Korteraarseweg - Kerkweg" is beoogd om ter plaatse van de percelen aan de Korteraarseweg – hoek Kerkweg (nr. 4470, 4471 en 4472) in totaal 11 woningen te kunnen realiseren.

In het geldende bestemmingsplan 'Korteraar 2008' hebben deze gronden de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke waarden'. Daarnaast liggen over het perceel de dubbelbestemmingen 'Waterstaatsdoeleinden' en 'Archeologisch waardevol gebied'.

Ten behoeve van de nieuwe woningbouwontwikkeling kan deze bestemming worden gewijzigd op basis van een bevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Korteraar 2008' (het Moederplan) en overeenkomstig het overgangsrecht bij de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Voor de onderhavige locatie zit in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisering van maximaal elf woningen, waarmee wordt geanticipeerd op de bij de gemeente reeds bekende bouwplans.

De richtlijnen voor wijziging die daarbij moet worden gevolgd zijn voorgeschreven in het Moederplan. Aangezien het wijzigingsplan na 1 juli 2009 als ontwerp ter inzage wordt gelegd, geldt de Wro met het daarbij behorende procedurevoorschrift. In artikel 3.9a Wro is aangegeven dat afdeling 3.4 Awb van toepassing is met aanvullende regels voor de kennisgeving en de beschikbaarstelling. Artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft voor wat betreft de vormgeving en opmaak van het wijzigingsplan aanvullend overgangsrecht. Een wijzigingsplan mag worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met het moederplan. Hierbij geldt als eis dat het ontwerp van het moederplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010. Dit geldt dus per definitie voor moederplannen die op basis van de oude WRO zijn vastgesteld, zoals het bestemmingsplan 'Korteraar 2008'.

Hierna zullen achtereenvolgens de ligging van het plangebied en de beoogde ontwikkeling (hoofdstuk 2), de regeling in het moederplan (hoofdstuk 3), de onderbouwing en randvoorwaarden van de wijziging (hoofdstuk 4), de aard van de wijziging (hoofdstuk 5) en ten slotte de maatschappelijke haalbaarheid (hoofdstuk 6) worden beschreven.

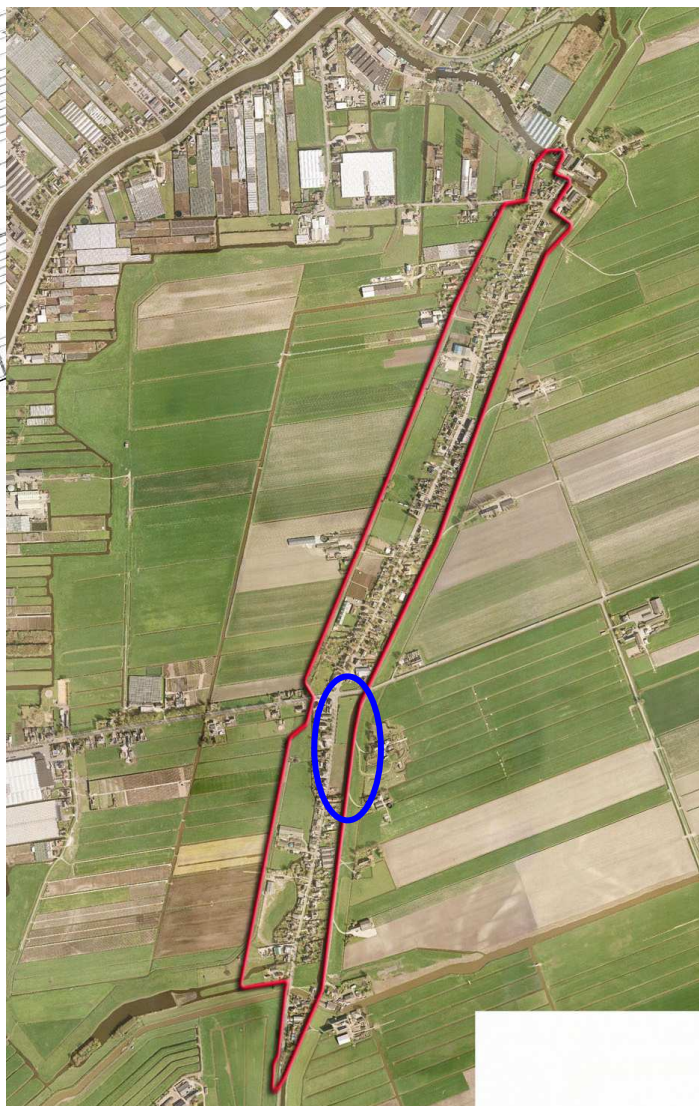
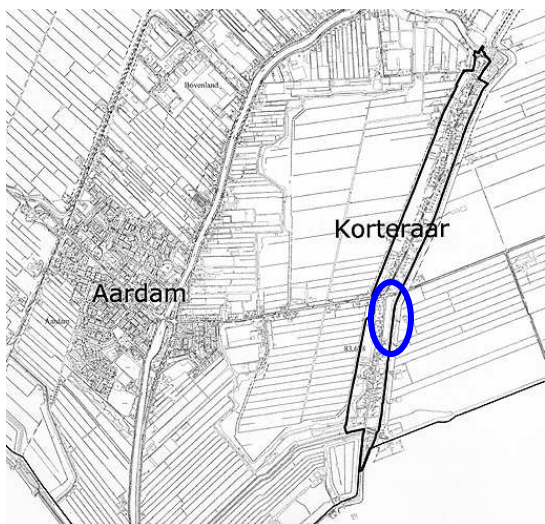
2. PLANGEBIED EN BEOOGDE INRICHTING

2.1 Ligging plangebied

Het gebied waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft ligt ongeveer in het centrum van het lint Korteraar, op de scheiding van het noordelijke en zuidelijke deel van de lintbebouwing. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kerkweg, aan de oostzijde door de ringsloot, aan de zuidzijde door reeds bestaande bebouwing en aan de westzijde door de Korteraarseweg.

Het gebied maakt deel uit van het historische lint dat kenmerkend is voor Korteraar.

In onderstaande figuren is de locatie van het wijzigingsgebied weergegeven (blauwe cirkel).



Ligging plangebied (wijzigingsgebied nr. 1) in relatie tot het bestemmingsplan Korteraar 2008

2.2 Beoogde inrichting

Zoals genoemd wordt op de agrarische percelen een nieuwe inrichting voorgestaan van maximaal elf woningen; negen vrijstaande en één twee-onder-een-kapper. Uitgangspunt hierbij is het zogenaamde particulier opdrachtgeverschap. Dit betekent dat alleen de kavels worden uitgegeven en toekomstige bewoners binnen een aantal kaders zelf kunnen bepalen hoe de woning op de kavel geplaatst wordt en hoe deze eruit komt te zien.

Voor de invulling van het gebied wordt aangesloten bij het ritme van de bestaande lintbebouwing. Concreet betekent dit dat de woningen een oost-west oriëntatie hebben en de voorgevel van de woningen minimaal vijf meter uit de Korteraarseweg wordt gesitueerd. Ook wordt tussen de woningen ruimte geboden om zogenaamde kavelsloten te creëren. Uitgangspunt is dat deze kavelsloten minimaal 3 meter breed zijn en loodrecht op de Ringvaart worden geprojecteerd. Om het zicht naar het achterliggende (landelijke)gebied zoveel mogelijk vrij te houden is tevens een strook van 2 meter aan weerszijden van de kavelsloten aangehouden waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht.

Aangezien alleen de kavels worden uitgegeven en de precieze situering van de woningen derhalve niet bekend is, is een relatief ruim bouwvlak binnen de woonbestemming opgenomen. Omdat bij de uitwerking van dit wijzigingsplan de bestaande lintbebouwing in Korteraar leidend is geweest, is een maximale inhoud van 750 m³ opgenomen. Met de maximale goot- en bouwhoogte (van respectievelijk 4 en 10 meter) als randvoorwaarden betekent dit dat een woning (hoofdgebouw) met bijvoorbeeld een grondoppervlak van ca. 110 m² (ca. 9x12) opgericht kan worden. Daarbij is ook een strook van 5 meter vanaf de Korteraarseweg als 'Tuin' bestemd, waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht. Ditzelfde geldt voor een strook van 4 meter langs de Ringsloot.

Voordeel van particulier opdrachtgeverschap is tevens dat aangesloten kan worden bij de diversiteit van het bestaande lint. Reeds in de bestaande situatie is sprake van verschillende posities op de kavel, verschillende bouwstijlen, kapvormen, etc.

Ook de voorbeelduitwerking van het wijzigingsgebied zoals die in het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' is weergegeven, bevestigt dit beeld. In bijgaande figuur is dit nogmaals gevisualiseerd, waarbij nadrukkelijk wordt aangegeven dat het een indicatief verkavelingsplan betreft.



Indicatieve inrichting wijzigingsgebied 1

3. VOORWAARDEN VOOR WIJZIGING

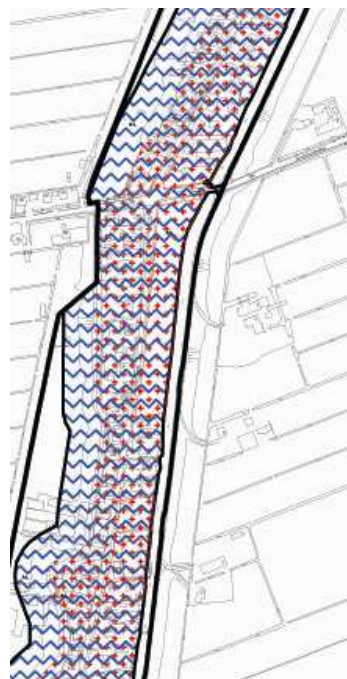
Zoals vermeld is ten behoeve van de onderhavige locatie reeds in het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' (het moederplan) van de toenmalige gemeente Ter Aar een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Bestemming volgens het Moederplan

In bijgevoegde figuren is te zien dat de gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke waarden' hebben en tevens zijn voorzien van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid' (nr.1). Daarnaast liggen over de percelen de dubbelbestemmingen 'Waterstaatsdoeleinden' en 'Archeologisch waardevol gebied'.



Kaartuitsnede bestemmingen 'Archeologisch waardevol gebied' en 'Waterstaat'



'Wijzigingsgebied 1' maakt de bouw van maximaal 11 woningen mogelijk. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken (artikel 3.5 van het moederplan, 'Algemene wijzigingsbepalingen'), moeten een aantal regels in acht genomen worden. In het navolgende zijn deze regels opgesomd.

Lid 1 Wijzigingsbevoegdheden

A. Bevoegdheid:

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het bestemmingsplan wijzigen voor nader op de plankaart aangeduide wijzigingsgebieden of delen daarvan, mits;

1. bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de desbetreffende gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
2. akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden krachtens de Wet Geluidhinder¹ of een ontheffing is verkregen voor hogere waarden;
3. archeologisch onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden.
4. natuuronderzoek is gedaan in verband met een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet.
5. tenminste 15% van de toename aan verhardingen wordt gecompenseerd;
6. de geldende stankregelgeving in acht wordt genomen en bestaande agrarische bedrijven door de wijziging niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en in de nieuwe woning een voldoende leefklimaat kan worden gerealiseerd”.
7. de woningdifferentiatie bij woningbouw in overeenstemming is met de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
8. en met inachtneming van de per wijzigingsgebied geformuleerde randvoorwaarden onder B:

B. Randvoorwaarden:

1. Wijzigingsgebied 1 (weilanden tussen Kerkweg en Korteraarseweg 83):
 - a) wijziging is mogelijk naar de bestemmingen Wonen, Tuin, Water en Groen.
 - b) na wijziging zijn de desbetreffende bestemmingsbepalingen van toepassing.
 - c) maximaal 11 grondgebonden woningen worden toegestaan, in de vorm van vrijstaande en/of twee-onder-een-kap woningen.
 - d) de maximale goot- en bouwhoogte voor woningen niet meer dan 4 respectievelijk 10 meter bedraagt.
 - e) de voorgevel van de woningen wordt ten minste 5 meter en niet meer dan 10 meter uit de Korteraarseweg gesitueerd.
 - f) het bouwperceel van elke woning wordt aan de niet geschakelde zijde(n) begrensd door een kavelsloot nagenoeg haaks op de ringsloot.
 - g) de breedte van een kavelsloot bedraagt ten minste 3 meter.
 - h) binnen een strook van 4 meter langs de Ringsloot wordt geen bebouwing opgericht.
 - i) de woningen worden georiënteerd op de Korteraarseweg.

4. ONDERBOUWING VOORWAARDEN VOOR WIJZIGING

In de volgende paragrafen zijn de verschillende voorwaarden voor wijziging van de bestemming toegelicht en onderbouwd.

4.1 Bodem

De woningbouwontwikkeling in het plangebied kan alleen doorgang vinden wanneer bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de desbetreffende gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is in opdracht van de initiatiefnemer (Variobouw b.v.) door SGS Enviromental Service uit Spijkenisse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (projectnummer 50751, d.d. 21 juli 2004) maakt als bijlage deel uit van deze toelichting en is separaat op te vragen bij de gemeente Nieuwkoop, Afdeling Vergunningen, voorzieningen en handhaving.

Uit de resultaten van de chemische analyses blijkt dat de grond en het grondwater, zowel ter plaatse van de gedempte sloot als ter plaatse van het overige terrein, hooguit licht verontreinigd zijn.

Op grond van deze resultaten bestaat er geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek en zijn er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het beoogde gebruik van de bodem.

Hoewel het onderzoek ongeveer zes jaar oud is en eigenlijk maximaal vijf jaar geldig is, lijkt het uitvoeren van een nieuw onderzoek niet doelmatig. Met de gevolgde onderzoekstrategie is de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie volgens de geldende richtlijnen vastgelegd. De onderzoeksresultaten wijzen tevens niet op een belemmering voor het verlenen van een bouwvergunning.

4.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidshinder in werking getreden. In deze wet zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaaï zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidshinder. Doel is het verblijfs- en leefklimaat van geluidsgevoelige bestemmingen te waarborgen.

Bij bestemmingsplannen dient, indien de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld. Dit is alleen mogelijk als de geluidsbelasting niet hoger is dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB.

In het moederplan is reeds geconcludeerd dat woningbouw in het plangebied mogelijk is, maar dat wel een verzoek tot een hogere voorkeursgrenswaarde noodzakelijk is, aangezien de voorkeurswaarde van 48 dB ter plaatse wordt overschreden.

In dit kader is door Burgemeester en wethouders van Nieuwkoop op 13 oktober 2008 een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare

geluidsbelasting tengevolge van wegverkeer (Kerkweg en Korteraarseweg) vastgesteld. Dit besluit is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. In dit besluit is de maximale geluidsbelasting op 7,5 meter uit de Kerkweg vastgesteld op 55 dB (L_{den}) en de maximale geluidsbelasting op 5 meter uit de Korteraarseweg op 50 dB (L_{den}).

Aangezien de bouwvlakken op de bij dit wijzigingsplan behorende plankaart op een grotere afstand van 7,5 en 5 meter van respectievelijk de Kerkweg en Korteraarseweg liggen, wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders zoals gesteld in de Wgh.

Naast de toetsing aan het geluid op de gevels van de beoogde woningen, moet de bouwaanvraag ook getoetst worden aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn immers ook eisen gesteld aan de binnenwaarden ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Uitgangspunt hierbij is de verleende hogere waarden uit het hogere waardenbesluit van 13 oktober 2008.

In dit kader merkt de milieudienst West-Holland in haar milieuvadvis 'Korteraarseweg 88-110' (d.d. 22 maart 2010) op dat voor een recent uitgevoerde wijzigingsbevoegdheid van hetzelfde bestemmingsplan Korteraar 2008 hogere gevelbelastingen zijn berekend dan de verleende hogere waarden (zie 'Akoestisch onderzoek Wegverkeer en geluidwering gevel Korteraarseweg 81-81a te Ter Aar, d.d. 9 oktober 2009, nr. GT0900056, opgesteld door BK geluid&trillingen).

Aangezien de bouwvlakken ten opzichte van de Kerkweg resp. de Korteraarseweg op nagenoeg gelijke afstanden liggen, wordt er van uit gegaan dat de berekende geluidsbelasting op de gevels van de woningen ook niet veel van elkaar zullen verschillen. Door de milieudienst wordt derhalve geadviseerd om voor de bepaling van de geluidsisolatie uit te gaan van de in het onderzoek van BK geluid & trillingen opgenomen gevelbelastingen, te weten 59 dB (Kerkweg) en 55 dB (Korteraarseweg).

Bij de toetsing van de bouwaanvraag zal worden beoordeeld of aan de eisen van het Bouwbesluit, ten aanzien van de binnenwaarde in de woningen, wordt voldaan.

4.3 Archeologie

Het bestemmingsplan kent een dubbelbestemming 'Archeologische waardevol gebied'. De archeologische verwachtingswaarde is gebaseerd op de verwachting dat in het oude lint van Korteraar mogelijk nog bodemvondsten kunnen worden aangetroffen. In de wijzigingsvoorwaarden is aangegeven dat de vigerende bestemming kan worden gewijzigd als onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden.

In dit kader is door SOB Research een 'Inventariserend Veldonderzoek' door middel van grondboringen uitgevoerd. Ook deze rapportage maakt als bijlage deel uit van deze plantoelichting.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er verspreid over het plangebied archeologische indicatoren, daterend uit de Nieuwe Tijd, zijn aangetroffen. De archeologische

indicatoren werden aangetroffen in een ophoogpakket en zijn niet eenduidig. Na bestudering van historische gegevens kan niet worden uitgesloten dat zich in de zestiende of zeventiende eeuw bebouwing ter plaatse van het plangebied heeft bevonden. Voor wat betreft de periode na de zeventiende eeuw zijn er aanwijzingen te veronderstellen dat er zich geen bebouwing binnen het huidige plangebied heeft bevonden.

Op basis van bovenstaande gegevens is, in overleg met de Provinciaal Archeoloog van de Provincie Zuid-Holland, de heer drs. R.H.P. Proos, besloten ten aanzien van de aangetroffen archeologische indicatoren een negatief selectiebesluit te nemen. De uitvoering van nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.4 Natuuronderzoek

Een andere voorwaarde voor wijziging is de bepaling dat vooraf een natuuronderzoek wordt verricht naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

In dit kader is in door 'De Groene Ruimte, bureau voor ecologisch onderzoek en beheerplanning' te Wageningen een zogenaamde Quickscan flora en fauna uitgevoerd (10 augustus 2004). Op basis hiervan is de noodzakelijke ontheffing verkregen van het ministerie van LNV. Aangezien deze ontheffing maximaal 5 jaar geldig is, heeft het Ministerie van LNV aangegeven dat middels nieuw onderzoek aangetoond moet worden dat de omstandigheden niet gewijzigd zijn, zodat de ontheffing verlengd kan worden.

Dit tweede onderzoek is op 6 juli 2009 uitgevoerd en heeft geen nieuwe feiten aan het licht gebracht zodat de ontheffing van kracht blijft. De ontheffing, alsmede het tweede ecologisch onderzoek, maken als bijlagen deel uit van deze plantoelichting.

4.5 Verharding en oppervlaktewater

Eén van de voorwaarden voor wijziging is de bepaling dat ca. 15% van de toename aan verhardingen gecompenseerd moet worden.

In de bestaande situatie is in het plangebied, ca. 8.410 m², nagenoeg geen verhard oppervlak aanwezig.

Omdat alleen de kavels worden uitgegeven is bij de berekening van de compensatie oppervlaktewater uitgegaan van een verhardingsgraad van 50% per kavel (hoofdgebouwen, aan-en bijgebouwen en bijbehorende erfontsluitingen en terrassen) Bij het bepalen van dit percentage is de maximale inhoud van de woningen (750 m³) en de bijgebouwenregeling uit het moederplan (maximaal 100 m² per woning) als uitgangspunt genomen. Verwacht wordt dat de werkelijke verhardingsgraad lager zal liggen.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling betekent dit een toename van verhard oppervlak met circa 4.205 m². Met de 15%-regeling van het

waterschap als uitgangspunt genomen zal ca. 630 m² oppervlaktewater binnen de plangrenzen van het wijzigingsgebied aangebracht moeten worden.

In dit kader worden op de perceelsgrenzen zogenaamde kavelsloten aangelegd, welke op de plankaart van voorliggend wijzigingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Water'. De kavelsloten, 9 in totaal en minimaal 3 meter breed, hebben een oppervlak van **ruim 850 m²**. Dit betekent dat ruimschoots aan de watercompensatieplicht wordt voldaan.

4.6 Geurhinder, woon- en leefklimaat (milieuzonering)

In de wijzigingsbepalingen is aangegeven dat de geldende stankregelgeving in acht genomen moet worden. Bestaande agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Daarbij moet voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

Momenteel is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Ingevolge artikel 4, eerste lid van de Wgh dient de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object ten minste 100 meter (indien een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen) of 50 meter (buiten bebouwde kom) te bedragen.

Relatie met het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gevestigd die van belang kunnen zijn voor de ontwikkeling van de locatie:

1. Een veehouderij aan de Hoge Rijndijk 3-4 (hobbymatig);
2. Een kleine rundveehouderij aan de Hogedijk 5;

3. Een varkenshouderij (ca. 1000 biggen, 306 zeugen, 7 beren en 20 runderen) aan de Korteraarseweg 132.

Aangezien het plangebied binnen de bebouwde kom is gelegen geldt de afstandsmaat van 100 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de agrarische bedrijvigheid op minimaal 100 meter van de bouwvlakken binnen het plangebied liggen. Dit betekent derhalve geen belemmering voor de bedrijfsvoering, danwel het woonklimaat.

Ten behoeve van het bedrijf aan de Korteraarseweg is door de Milieudienst West-Holland tevens een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke geuremissie. Geconcludeerd wordt dat aan de norm voor geur ($2,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ binnen bebouwde kom in een niet-concentratiegebied) ruimschoots wordt voldaan. De hoogst berekende waarde is $1,08 \text{ OU}_E/\text{m}^3$.



Afstand tussen agrarische bedrijvigheid en geurgevoelig objecten (woningen)

4.7 Woningdifferentiatie

De woningdifferentiatie bij nieuwe woningbouw dient in overeenstemming te zijn met de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Het beleid van de voormalige gemeente Ter Aar was vooral gericht op het voldoen aan de lokale woningbehoefte. Tevens is in het bestemmingsplan Korteraar aangegeven dat het karakter van het lint, grotendeels bestaand uit vrijstaande woningen, dient te worden behouden.

De beoogde woningbouw in het plangebied bestaat uit 9 vrijstaande woningen en één twee-onder-een-kap woning. Deze woningtypologie past binnen het karakter van het lint van Korteraar. Deze woningtypes zijn reeds vastgelegd in de wijzigingsbepalingen voor het plangebied. De invulling van het wijzigingsgebied voldoet daarmee aan de gestelde voorwaarden in het moederplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Hoewel in het Moederplan al het een en ander over het aspect luchtkwaliteit is vermeld, wordt op advies van de Milieudienst West-Holland in onderstaande een aanvulling gegeven.

Het wijzigingsplan is conform bijlage 3B van de 'Regeling nibm' aan te merken als 'niet in betekenende mate'.

Teneinde inzicht te krijgen in de concentratie fijn stof op het plangebied ten gevolge van de veehouderij aan de Korteraarseweg 132 is door de milieudienst tevens een berekening in ISL3a uitgevoerd. De hoogst berekende waarde is $18,32 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fijn stof. De aftrek van $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ t.g.v. zeezout in de lucht is reeds toegepast. Aan de norm van fijn stof ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt voldaan. Ook al hoeft niet aan deze norm getoetst te worden (het project is immers 'nibm') is het toch van belang om na te gaan wat de luchtkwaliteit is in het plangebied.

Ook zal worden voldaan aan de ambitie uit het regionaal milieubeleidsplan 2003-2010, aangezien uit berekening met de saneringstool (3.1) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beduidend lager zijn dan de grenswaarden.

4.9 Duurzaamheid

De gemeente Nieuwkoop hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten het Convenant duurzaam bouwen Rijnstreek. Voor de woningniewbouw is een maatregelenpakket afgesproken, gebaseerd op het nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. In de loop van 2010 wordt dit maatregelenpakket geactualiseerd met de Regionale DuBoPlus Richtlijn voor de woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden.

Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een cijfer (1-10). Een 7 is de regionale norm. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening (meest recente versie) of gelijkwaardig of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een gratis subcentie GPR-Gebouw.

Conclusie

Op basis van bovenstaande (rand)voorwaarden wordt geconcludeerd dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn om het wijzigingsplan tot uitvoer te brengen

5. DE WIJZIGING VAN HET MOEDERPLAN

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Korteraar 2008" als volgt gewijzigd.

5.1 Plankaart

Op de plankaart is het wijzigingsgebied (nr.1) gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin', 'Water' en 'Wonen'.

Daarbij is een strook van 5 meter vanaf de Korteraarseweg als 'Tuin' bestemd, waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht. De voorgevelrooilijn van de meest noordelijk gelegen woning, aan de zijde van de Korteraarseweg, is op 10 meter gesteld.

Ook is een strook van 4 meter langs de Ringsloot en een strook van minimaal 2 meter aan weerszijden van de kavelsloten als 'Tuin' bestemd. Daarbij lopen de kavelsloten tot ca. 0,5 meter door tot aan de grens van het wijzigingsgebied.

De breedte van de bouwvlakken, gelegen tussen de 'kavelsloten' en voor zover betrekking hebbend op de vrijstaande woningen, zijn op 15 meter gesteld.

Om de waterkerende functie van de dijk te beschermen blijft de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' gehandhaafd. Bouwen en andere werken en/of werkzaamheden is alleen mogelijk als de waterstaatsbelangen daardoor niet worden aangetast.

5.2 Juridische aspecten

Relatie wijzigingsplan en bestemmingsplan 'Korteraar 2008':

Dit wijzigingsplan maakt na de vaststelling deel uit van het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' en wordt als het ware daarin opgenomen. Dat betekent dat de voorschriften van het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' ook van toepassing zijn op de kaart van dit wijzigingsplan.

Wel zijn de voorschriften voor de locatie 'Korteraarseweg-Kerkweg' aangevuld met een bepaling ten aanzien van parkeren. Deze voorschriften gelden alleen voor de onderhavige locatie en niet elders in het plangebied van het bestemmingsplan 'Korteraar 2008'.

Toelichting op de voorschriften:

Aangezien alleen de kavels worden uitgegeven en de precieze situering van de woningen derhalve niet bekend is, is een relatief ruim bouwvlak binnen de woonbestemming opgenomen. Toekomstige bewoners kunnen, onder voorwaarden, zelf bepalen waar het hoofdgebouw wordt opgericht. Omdat bij de uitwerking van dit wijzigingsplan aangesloten wordt bij de bestaande lintbebouwing aan de Korteraarseweg, en daarmee ook aan de

omvang en 'korrelgrootte' van de aangrenzende bestaande woningen, is de breedte van de bouwvlakken op 15 meter gesteld.

Daarbij geldt dat het parkeren op eigen erf moet plaatsvinden. Om deze voorwaarde ook als zodanig in het plan vast te leggen is in de bouwvoorschriften van de bestemming 'Wonen' (artikel 2.9, lid 2, onder 1) een extra bepaling toegevoegd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze bepaling alleen geldt voor de gronden in dit wijzigingsplan. De overige bestemmingen uit het moederplan (zoals 'Tuin', 'Water' en 'Waterstaatsdoeleinden') blijven eveneens onverkort van toepassing.

6. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

Het wijzigingsplan 'Korteraarseweg – Kerkweg' heeft met ingang van 27 juli 2011 gedurende zes weken (tot en met 6 september 2011) ter inzage gelegen. Naar aanleiding daarvan is door 3 reclamanten een zienswijze ingediend. In een aparte 'Nota van Zienswijzen' zijn alle zienswijzen samengevat en door de gemeente beantwoord. De 'Nota van Zienswijzen' is een onderdeel van het vaststellingsbesluit van de planwijziging en is daarom als bijlage bij het wijzigingsplan toegevoegd. Voor de inhoudelijke zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt dan ook verwezen naar deze nota.

Als gevolg van de zienswijzen is het wijzigingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook is een ambtshalve wijziging doorgevoerd. In de 'Nota van zienswijzen' is een overzicht opgenomen van alle wijzigingen.

Kort samengevat gaat het om de volgende wijzigingen:

- De bouwvlakken hebben een maximale breedte van 15 meter. De resterende gronden tot aan de volgende kavelsloot zijn bestemd als 'Tuin';
- De kavelsloten lopen door tot 0,5 meter van de (westelijke) grens van het wijzigingsgebied;
- De voorgevelrooilijn van de meest noordelijk gelegen woning, aan de zijde van de Korteraarseweg, is op 10 meter gesteld;
- Er is een extra bepaling binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen dat bepaalt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- De aanduiding 'maximum volume (m³)' van het hoofdgebouw komt te vervallen.