

advies aan burgemeester en wethouders

onderwerp Vaststellen wijzigingsplan Korteraar 2008
Wijzigingsgebied 1 (Korteraarseweg 88-110
(tegenover)).

korte inleiding Het ontwerp van het wijzigingsplan
Korteraar 2008 Wijzigingsgebied 1
(Korteraarseweg 88 – 110 (tegenover))
heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens
deze periode zijn twee (drie) zienswijzen
ingediend. In overleg met de ontwikkelaar
kan in belangrijke mate aan de zienswijzen
tegemoet gekomen worden. Voorgesteld
wordt om het wijzigingsplan met aanpas-
singen vast te stellen.

- advies**
1. De Nota van Zienswijzen vast te stellen.
 2. Het wijzigingsplan Korteraar 2008
Wijzigingsgebied 1 Korteraarseweg 88
– 110 (tegenover) met aanpassingen
vast te stellen, overeenkomstig de
bijlage bij dit collegeadvies.

Besluit B&W

Conform advies

agendapunt 6

registratienummer 11.16084

collegevergadering 1 november 2011

afdeling / opsteller Vergunningen, Voorzieningen en

akkoord

afdelingshoofd

gez

portefeuillehou

paraaf

openbaar ☒ ja

☐ nee

meningsvormende ☐ ja
raad

☒ nee

besluitvormende ☐ ja
raad

☒ nee

parafenronde b&w

Burg	W	W	W	W	Secr
FB	TV	PM	GE	AM	GS

conform ad

bespreken

Toelichting

Inleiding

Het wijzigingsplan Korteraar 2008 Wijzigingsgebied 1 (Korteraarseweg 88 – 110 (tegenover)) maakt de bouw van in totaal 11 woningen mogelijk. Het gaat daarbij om 9 vrijstaande woningen en een 2 onder 1 kap woning. Na het tot stand komen van het bestemmingsplan zullen de gronden als bouw kavels verkocht worden; dit is een particuliere ontwikkeling, waarin de gemeente niet deelneemt.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft met ingang van 27 juli 2011 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee (drie¹) zienswijzen ingediend tegen het plan.

In overleg met de ontwikkelaar is tot de conclusie gekomen dat in belangrijke mate aan de zienswijzen tegemoet gekomen kan worden zonder de belangen van andere partijen te schaden. De ontwikkelaar heeft het ontwerpplan hierop aan laten passen. Onder de voorgestelde besluiten / argumenten en in de Nota van Zienswijzen wordt dieper op de aanpassingen ingegaan.

Beoogd effect

Het vastleggen van een ruimtelijk kader voor de bouw van 9 + 2 woningen in het gebied Korteraarseweg 88 – 110 (tegenover).

Voorgestelde besluiten / Argumenten

In de bij dit voorstel behorende Nota van Zienswijzen wordt per zienswijze inhoudelijk ingegaan op de verschillende zienswijzen. Kortheidshalve wordt daar op deze plaats naar verwezen.

De meest ingrijpende aanpassing naar aanleiding van de zienswijze is een aanpassing in de plansystematiek, hier wordt in dit advies uitgebreider bij stilgestaan.

In het ontwerp wijzigingsplan zijn ruime bouwvlakken opgenomen waaraan een maximale goot- en bouwhoogte en een maximale inhoudsmaat (750 m³) zijn gekoppeld. Dit geeft veel flexibiliteit ten aanzien van de vorm en positie van de te bouwen woning. Deze plansystematiek wordt veel toegepast in het buitengebied, waar vaak sprake is van ruime kavels.

De indieners van de zienswijzen geven aan dat de toegepaste plansystematiek in hun visie ongewenste bouw mogelijkheden geeft die met name het doorzicht belemmeren. Zij stellen voor om de breedte van de bouwvlakken te beperken tot 9 meter om zo met name de breedte van de te bouwen woningen beperkt te houden en doorzichten te waarborgen.

De ontwikkelaar heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de aanpassing van de plansystematiek van een kleiner bouwblok zonder inhoudsbeperking (de maten voor goot- en bouwhoogte blijven onverkort van toepassing), conform de bestemmings-systematiek zoals die normaal gesproken binnen de kernen wordt toegepast.

¹ Een van de zienswijzen is zowel per mail als een dag later per reguliere post ingediend en onder twee verschillende nummers ingeboekt. Hoewel het twee documenten zijn is de inhoud van beide documenten gelijk.

De ontwikkelaar heeft daarbij aangegeven de voorkeur te geven aan bouwblokken met een breedte van 15 meter (en niet 9 meter, zoals door de indieners van zienswijzen voorgesteld). Deze breedte is (ruim) voldoende om de bouw van een woning met aangebouwd bijgebouw mogelijk te maken.



Afbeeldingen: voorbeelden van woningtypen zoals door de ontwikkelaar beoogd.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat afnemers van dergelijke 'cataloguswoningen' nadrukkelijk zijn doelgroep zijn en dat het voor hem dan ook van groot belang is dat dit woningtype gebouwd kan worden. Dergelijke woningen komen ook nu al op meerdere plaatsen in Korteraar voor.

Aan de afmetingen van de drie meest zuidelijke kavels wordt niets gewijzigd. De kavels voor de vrijstaande woningen hebben ook nu al een breedte van circa 15 meter. De kavel voor de 2 onder 1 kap woning heeft een breedte van 20 meter. Ook dit is (ruim) voldoende voor de bouw van een 2 onder 1 kap woning met aangebouwde bijgebouwen in het hogere segment.

Kanttekeningen

Het waarborgen van doorzichten kan nooit volledig gegarandeerd worden.

De gemeente heeft immers maar zeer beperkte sturingsmogelijkheden waar het gaat om vergunningvrij bouwen of het aanbrengen van opgaande beplanting en deze kunnen beiden van grote invloed zijn op het daadwerkelijke doorzicht. Niettemin kan het terugbrengen van de breedte van de bouwblokken gunstig zijn voor de doorzichten.

Financiële / personele / juridische consequenties

Financieel

De kosten voor de behandeling van het verzoek om planwijziging worden afgedekt door de legesheffing.

Daarnaast is met de ontwikkelende partijen een overeenkomst gesloten waarbij is vastgelegd dat de kosten van planschadeclaims voor rekening van de ontwikkelaar komen en dat een bedrag gestort moet worden in het Woonfonds, aangezien er geen sociale woningbouw in het project is opgenomen.

Juridisch

Tegen een vastgestelde planwijziging staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State.

Personeel

Geen.

Risico's / Beheersmaatregelen

Geen.

Communicatie

- Rechtstreeks met ontwikkelaar en indieners van zienswijzen.
- Wettelijk voorgeschreven publicaties in gemeenteblad en Staatscourant.

Publiekssamenvatting

Het ontwerp van het wijzigingsplan Korteraar 2008 Wijzigingsgebied 1 (Korteraarseweg 88 – 110 (tegenover)) heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn aanleiding geweest om het plan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

Behalve enkele tekstuele aanpassingen is met name de plansystematiek aangepast. Door het terugbrengen van de omvang van de bouwblokken is het plan wat minder flexibel geworden, maar worden de doorzichten beter gewaarborgd.

Bijlagen

1. Ontwerp planwijziging Korteraar 2008 Wijzigingsgebied 1 (Korteraarseweg 88 – 110 (tegenover)).
2. Zienswijzen
3. Aangepaste planwijziging Korteraar 2008 Wijzigingsgebied 1 (Korteraarseweg 88 – 110 (tegenover)).
4. Nota van Zienswijzen.



nota van zienswijzen

bestemmingsplan Korteraar 2008
locatie Wijzigingsgebied 1 (Korteraarseweg 88 – 110 (tegenover))
aanvrager [REDACTED]
Reg. nummer 11.07525

procedure 3.6 Wro - planwijziging

uov ☒

Deze nota van zienswijzen maakt deel uit van het vaststellingsbesluit.

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 juli 2011 tot en met 6 september 2011. De zienswijze van [REDACTED] is gedateerd op 30 juni 2011 [sic] en is op 2 augustus 2011 door de gemeente ontvangen (reg.nr. 11.11537).

De zienswijze van [REDACTED] n anderen is gedateerd op 2 september 2011 en is op 5 september 2011 per email (reg.nr. 11.13370) en op 7 september 2011 op papier (reg.nr. 11.13433) ontvangen. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk gelijk.

De tijdige indiening van de zienswijzen wordt niet bestreden.

Inhoudelijk

- | | |
|------------|---|
| kenmerk | 11.11537 |
| indiener | [REDACTED] |
| zienswijze | Door de plaats van de kavel voor de 2 onder 1 kap woning worden privacy en uitzicht aangetast. Er wordt voorgesteld om de kavel voor de 2 onder 1 kap woning om te ruilen met de kavel voor de vrijstaande woning die ten zuiden daarvan ligt. |
| reactie | Bij de locatie zoals ingetekend op de plankaart is er zowel vanuit de woning Korteraarseweg 104-106 als vanuit de woning Korteraarseweg 110 enige mate van doorzicht naar de achterliggende polder. |
| | Het wisselen van de kavels zou inhouden dat voor Korteraarseweg 104-106 weliswaar een verbetering op zal treden, maar voor Korteraarseweg 110 een ernstige verslechtering. Bij het beoordelen van de zienswijzen en de beslissing op de vaststelling moeten alle relevante belangen worden meegewogen, derhalve ook die van de bewoners van Korteraarseweg 110. |
| conclusie | De zienswijze is geen aanleiding om het plan aan te passen. |
| kenmerk | 11.13370 en 11.13433 |
| indiener | [REDACTED] |
| zienswijze | Door de bestemmingssystematiek van ruime bouwvlakken en een inhoudsmaat voor de woningen is de ruime stedenbouwkundige opzet met doorzichten waar in de toelichting van het bestemmingsplan over gesproken wordt niet gegarandeerd. |
| | Bovendien is in het moederplan nadrukkelijk gekozen voor een situering van het vlak voor bijgebouwen zo veel mogelijk aan de achterkant van de bouw kavels, terwijl in deze systematiek bijgebouwen ook aan de (beide) zijkanten mogelijk zijn. |
| reactie | In overleg met de ontwikkelaar is besloten om een andere plansystematiek (gelijk die van het moederplan) toe te passen. De omvang van de bouwblokken wordt teruggebracht tot een breedte van 15 meter en de zone voor bijgebouwen wordt aan de achterzijde |

gesitueerd. De maximale inhoudsmaat zal geschrapt worden uit de planregels (bouw- en goothoogte blijven ongewijzigd van toepassing). De afmetingen en ligging van het bouwblok wordt op deze manier beter afgestemd op het beoogde woningtype in het hogere segment.

Voor de drie meest zuidelijk gelegen kavels zal geen aanpassing worden doorgevoerd. Deze kavels hebben al een maat van circa 15 meter (20 meter voor de 2 onder 1 kap woningen).

conclusie De zienswijze is reden om het plan inhoudelijk aan te passen.

kenmerk 11.13370 en 11.13433

indiener [REDACTED]

zienswijze Bij voorkeur zouden er minder dan 11 woningen gebouwd moeten worden. Dit zou beter zijn voor het doorzicht en de percelen zijn beter verkoopbaar.

reactie De doorzichten worden vastgelegd door middel van het bestemmen van de kavelsloten.

De keuze voor een maximum van 11 woningen is reeds bij het opstellen van het moederplan gemaakt. Er zijn geen ruimtelijk relevante redenen gebleken waarom dit aantal niet langer aanvaardbaar zou zijn. Het risico van de verkoopbaarheid is een risico dat bij de ontwikkelende partij ligt.

conclusie De zienswijze is geen reden om het plan aan te passen.

kenmerk 11.13370 en 11.13433

indiener [REDACTED]

zienswijze De kavelsloten zouden verder naar voren doorgetrokken moeten worden en zouden een bestemming moeten krijgen waarbij afdammen en het plaatsen van hekken niet is toegestaan.

reactie Op de aangepaste plankaart zijn de kavelsloten verder richting de Korteraarseweg doorgetrokken. De planregels (voorschriften) van het moederplan zijn van toepassing. Deze laten alleen bebouwing toe die ten dienste staat van de waterberging en waterhuishouding.

conclusie De zienswijze is reden om het plan inhoudelijk aan te passen.

kenmerk 11.13370 en 11.13433

indiener [REDACTED]

zienswijze In de planwijziging is niets terug te vinden over parkeren.

reactie Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. De kavels zijn hiervoor voldoende ruim en de bestemming laat parkeren op eigen terrein ook toe. Er zullen geen openbare parkeer-

plaatsen worden aangelegd.

conclusie De zienswijze is reden om het plan tekstueel aan te passen.

kenmerk 11.13370 en 11.13433

indiener [REDACTED]

zienswijze Indieners van zienswijzen vragen informatie over het tijdstip waarop de percelen bouwrijp worden gemaakt en of dit in zijn geheel of op individuele basis plaats zal vinden.

reactie De gemeente is voor dit project geen ontwikkelende partij, maar treedt slechts op in haar functie als planwetgever. De gemeente heeft dan ook geen direct zicht op het tijdspad van de ontwikkeling. Dit zal in belangrijke mate afhangen van de individuele eigenaars / ontwikkelaars en het moment dat de kavels verkocht worden.

conclusie De zienswijze is geen reden om het plan aan te passen.

eindconclusie De zienswijzen vormen wel reden om het plan afwijkend van het ontwerpbesluit vast te stellen.



11.11537

Burgemeesters en wethouders van Nieuwkoop
Postbus 1

Ter Aar

Zaterdag 30 juni 2011

Betreft: bestemmingsplan Korteraarseweg

Beste meneer/

Afgelopen week hebben we bij het gemeentehuis in Nieuwveen gekeken naar de planwijziging Korteraar 2008. Hierover hebben we een aantal opmerkingen en vragen.

Recht tegenover onze woning () komt een twee onder één kap woning. Door de bouw van deze woning hebben wij helemaal geen uitzicht meer. Dit uitzicht zouden wij echter graag willen behouden, omdat dit ons woonplezier vergroot.

Wij hebben van derde vernomen dat er gebouwd zou worden maar dat er rekening wordt gehouden met het uitzicht, zodat je vanuit huis tussen de nieuw te bouwen woningen door kan kijken. Dit is echter bij ons niet het geval.

Doordat ons huis strak op de weg staat kijken wij direct bij de burens naar binnen en zij bij ons. Hierdoor hebben we minder privacy.

Doordat we zo dicht aan de weg zitten hebben we ook een hele kleine hoek waarin we wel langs de huizen kunnen kijken.

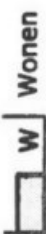
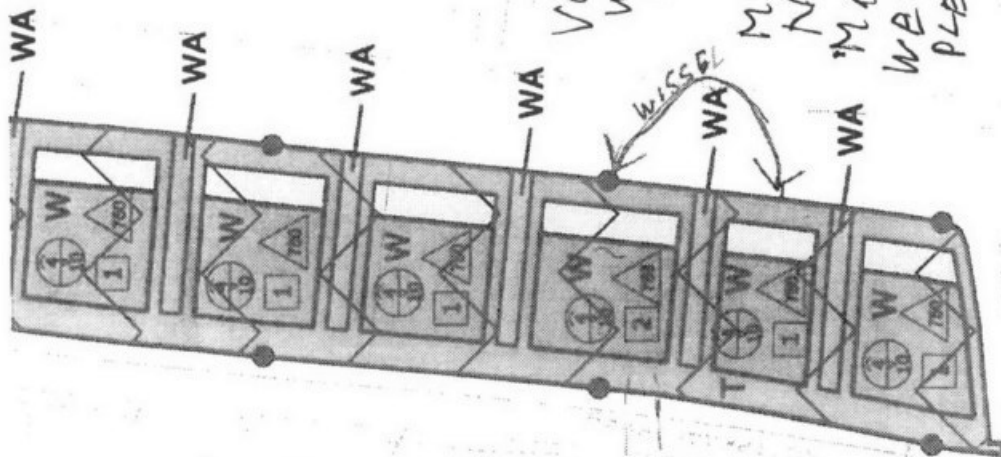
Wij zouden voor willen stellen dat de twee onder één kap op een andere plek wordt gebouwd. Misschien op een hoek zodat het minder zicht ontnemt.

Of dat de twee onder één kap gedeeltelijk voor de oprit komt te staan. Vanaf de oprit hebben we namelijk wel zicht tussen de nieuw te bouwen woningen door.

Of dat de kavel geruimd wordt met het kavel rechts ernaast. (Zie bijlage)

Wij hopen dat jullie rekening kunnen houden met onze wensen.

Met vriendelijke groet,



DUBBELBESTEMMING

Art. 2.11

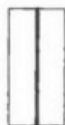


Waterstaatsdoeleinden

AANDUIDINGEN



grens wijzigingsgebied



bestemmingsgrens



bouwgrens



maximale goot- en bouwhoogte



maximum aantal wooneenheden



maximum volume (m3)
(hoofdgebouw)

VERKLARING



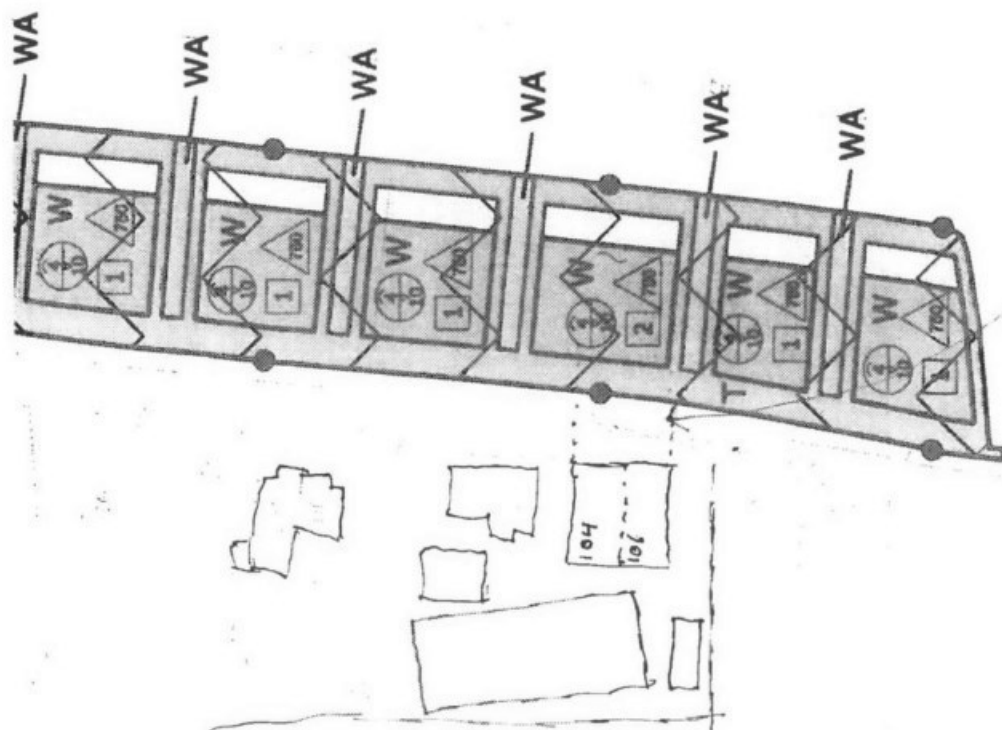
gegevens GBKN
en Kadaster

Gemeente Nieuwkoop

Wijzigingsplan Korteraarseweg - Kerkweg (wijzgeb. nr.1)
Bestemmingsplan Korteraar 2008

nummer	96.163	schaal	1:1000	B en W
formaat	A3	relatie	mRD	
datum	april 2010			





UITZICHT

WAAROM
SLOOT
RECHT
VOOR
OPRIJ LAAN

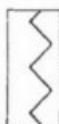
EN NIET VOOR
HET HUIS?



Wonen

DUBBELBESTEMMING

Art. 2.11



Waterstaatsdoeleinden

AANDUIDINGEN



grens wijzigingsgebied



bestemmingsgrens



bouwgrens



maximale goot- en bouwhoogte



maximum aantal wooneenheden



maximum volume (m3)
(hoofdgebouw)

VERKLARING



gegevens GBKN
en Kadaster

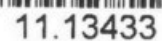
Gemeente Nieuwkoop

Wijzigingsplan Korteraarseweg - Kerkweg (wijzgeb. nr.1)

Bestemmingsplan Korteraar 2008

nummer	95.183	schied	1:1000	B en W
formaat	A3	reflex	micro	
datum	sept 2010			





Ter Aar, 02 september 2011

Geachte dames en heren,

[REDACTED]

Pagina 1

Beoogde inrichting

In de toelichting van het moederplan (blz. 52) wordt het volgende vermeld.

"De uitbreidingsmogelijkheid van de hoofdbebouwing is gezocht aan de achterzijde. Vanwege de doorzichten naar het achterliggende open voerweidegebied is er voor gekozen om de uitbreidingsmogelijkheden aan de zijkant van de woning zoveel mogelijk te beperken."

Tevens is in de toelichting het volgende te lezen (Toelichting blz. 54 en 55).

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 verlorengegaan, 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 bouw mogelijkheden te bieden die oost - west gericht zijn.

Hiemee wordt ingespeeld op de historische situatie.

Op een kavel worden de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen veeleer achter de bestaande hoofdbebouwing 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. Daer 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.

Daarnaast is in het moederplan in reactie op de zienswijze op de volgende wijze geantwoord:

Antwoord gemeente op zienswijze 2 blz. 8

In paragraaf 5.3.4 is een voorbeeld verkaveling opgenomen van het te ontwikkelen gebied. Daaruit kan worden afgeleid dat het aantal van maximaal 11 woningen en de geldende bebouwingsbepalingen in de voorschriften zal leiden tot de genoemde opzet.

Antwoord gemeente op zienswijze 3 blz. 10

Voor wat betreft uitzicht wordt verwezen naar voorgaande beantwoording. Het maximaal aantal van 11 woningen, de omvang van het wijzigingsgebied, de bebouwingsbepalingen en de voorwaarde dat tussen de woningen sprake moet zijn van kavelsloten, haaks op de Ringvaart, garandeert een ruim opgezet stedenbouwkundig beeld, waarin nog steeds sprake is van zichtlijnen.

Antwoord gemeente op zienswijze 9 blz. 11

De invulling is zodanig opgezet dat sprake is van een ruim opgezette woningbouwstrook met doorzichten vanaf het lint.

In de planvoorschriften is een aantal wijzigingsbepalingen opgenomen die de beoogde opzet garanderen.

In het wijzigingsplan zijn zeer ruime bouwvlakken en een maximum bouwvolume van 750 m³ opgenomen (in Art 2.9 Wonen van de voorschriften van het moederplan is vermeld dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd).

Dit garandeert echter niet een ruim opgezette woningbouwstrook en wijkt daarmee, naar onze mening / zienswijze, af van het moederplan (of anders gezegd past niet in de beoogde inrichting van het moederplan).

Hieronder zal aan de hand van voorbeelden in bewoording aangegeven worden welke inrichting de voorschriften tot gevolg kunnen hebben.

In de bijlagen A en B vindt u tekeningen waar diverse mogelijke vertalingen van de voorschriften in volumes zijn weergegeven.

- De woningen kunnen een breedte hebben gelijk aan de breedte van het bouwvlak waarmee alleen ter plaatse van de sloot ruimte overblijft (zie de tekeningen in bijlage A);
-
- Doordat de woning over de volle breedte van het bouwvlak gebouwd kunnen worden is het ook mogelijk woningen Noord - Zuid te oriënteren wat letterlijk haaks staat op de Oost -West oriëntatie van het moederplan (zie de tekeningen in bijlage A);
-
- Er kunnen bungalows (plat dak) worden gebouwd met een goothoogte van 3 meter. Op basis van het maximum bouwvolume van 750 m³ kunnen deze woningen (bijvoorbeeld 18 bij 14 meter) bijna het gehele bouwvlak vullen (soms zelfs het gehele bouwvlak) los van de bijgebouwen die dan nog mogelijk zijn (zie de tekeningen in bijlage B);
-
- Bijgebouwen kunnen op een willekeurige plek op het bouwvlak gesitueerd worden dus ook naast het hoofdgebouw terwijl in het moederplan bijgebouwen zoveel mogelijk achter het de hoofdgebouwen zijn gesitueerd.

Daarom ons verzoek (onze zienswijze) het wijzigingsplan dusdanig aan te passen dat de ruime stedenbouwkundig opzet wel wordt gegarandeerd.

De aanpassingen kunnen ons inziens onder andere de volgende betreffen:

- *Maximale breedte van het hoofdgebouw;*
- *Vlak bijgebouwen met een maximale breedte gesitueerd achter het hoofdgebouw.*

Daarnaast is in bijlage C een inrichting met een ruime opzet verbeeld.

Waarin op schetsmatige wijze de bouwvlakken zijn aangegeven en voor de huidige bewoners en een ieder de maximaal haalbare zichtlijnen aanwezig zijn.

Deze inrichting zouden wij graag willen voorstellen.

(Beter zou zijn om het aantal van 11 woningen te verkleinen waardoor er meer doorzicht blijft en ons inziens de percelen beter verkoopbaar zijn.)

Kavelsloten

Om doorzichten ter plaatse van de kavelsloten te kunnen garanderen zijn wij van mening dat de kavelsloten tot aan het huidige hek, (tevens begrenzing van het wijzigingsgebied) dienen door te lopen.

Daarom ons verzoek (onze zienswijze) dit op de plankaart aan te passen. (in bijlage A en B zijn de kavelsloten al verlengd tot aan het huidige hek)

Daarnaast ons verzoek om de kavelsloten de functie openbaar water te geven waarbij afdammen, hekken plaatsen, e.d. niet is toegestaan.

Parkeren

In het moederplan is in reactie op de zienswijze op de volgende wijze geantwoord:

Antwoord gemeente op zienswijze 3 blz. 10

Het parkeren zal geheel op eigen erf van de mogelijk nieuwe woningen plaatsvinden, zodat geen overlast wordt verwacht.

In het wijzigingsplan is hier echter niets over terug te vinden.

Daarom ons verzoek (onze zienswijze) het plan hierop aan te passen.

Algemeen

Wanneer worden de percelen bouwrijp gemaakt?

Is dat individueel of in het geheel?

In alle gevallen verzoeken wij dat er degelijk onderhoud wordt gegarandeerd.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens bovengenoemde belanghebbenden;

[Redacted signature]

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted line]

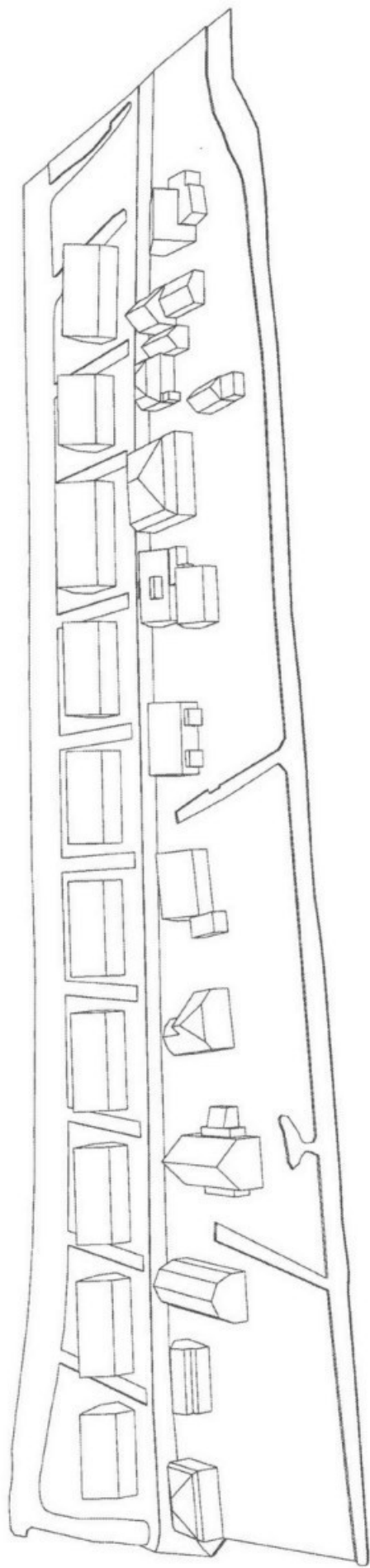
[Redacted line]

[Redacted line]

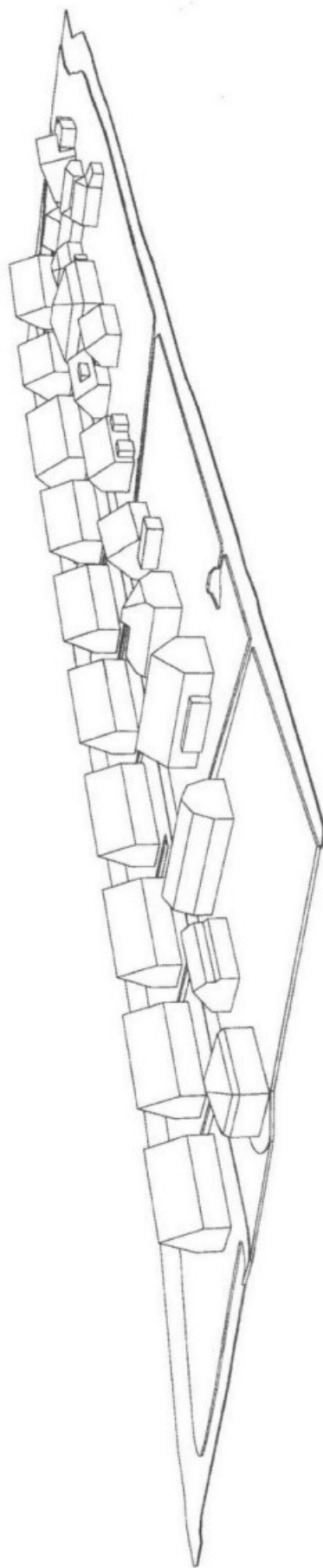
[Redacted line]

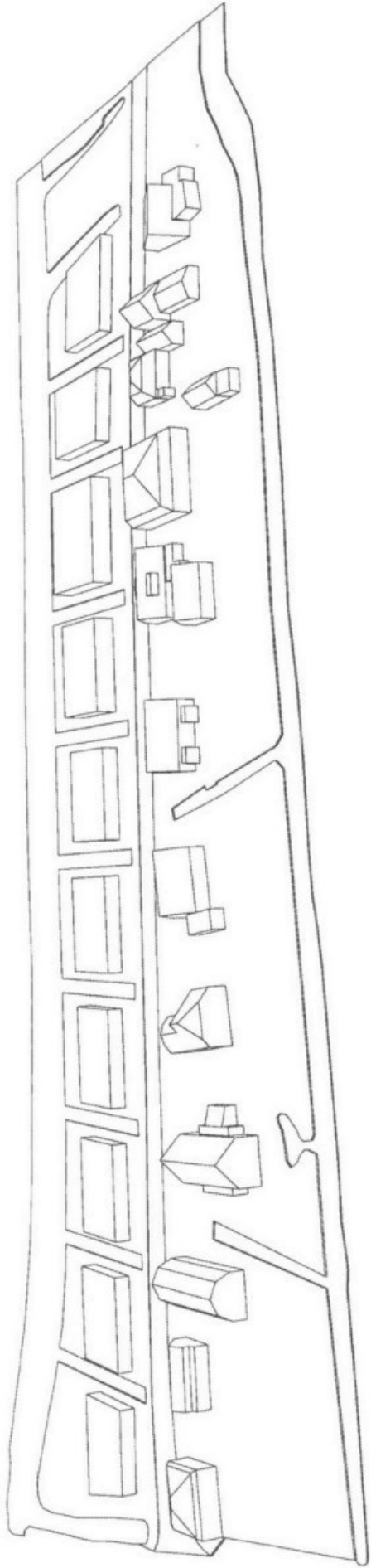
[Redacted line]

Bijlagen

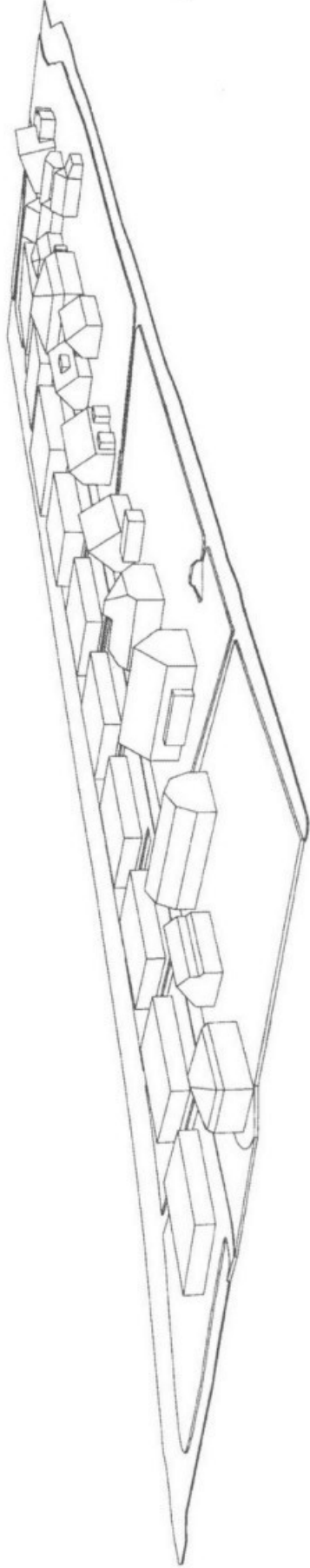


Binnen voorschriften mogelijke hoofdgebouwen met zadeldak.





Binnen voorshriften mogelijke hoofdgebouwen met plat dak.



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;
- Quicksan 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 bouwplannen.

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

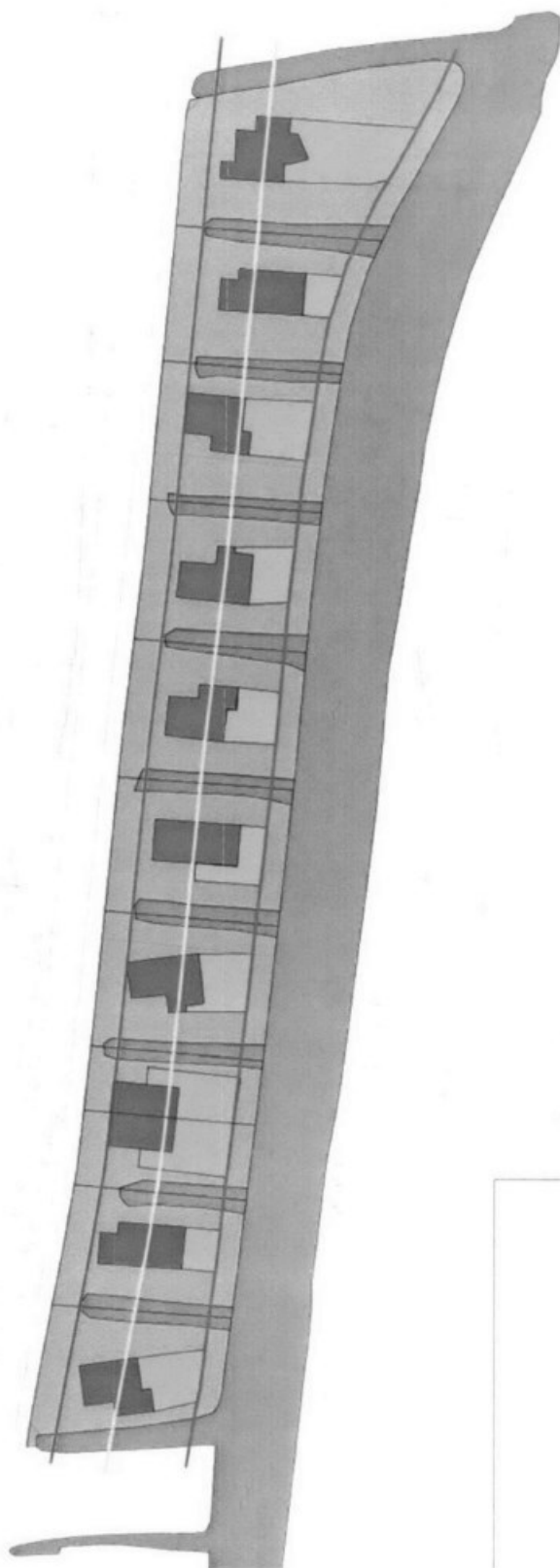
Zoals genoemd wordt op de agrarische percelen een nieuwe inrichting voorgestaan van maximaal elf woningen; negen vrijstaande en één twee-onder-een-kapper. Uitgangspunt hierbij is het zogenaamde particulier opdrachtgeverschap. Dit betekent dat alleen de kavels worden uitgegeven en toekomstige bewoners 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.

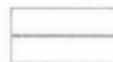
Ook de voorbeelduitwerking van het wijzigingsgebied zoals die in het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' is weergegeven, bevestigt dit beeld. In bijgaande figuur is dit nogmaals gevisualiseerd, waarbij nadrukkelijk wordt aangegeven dat het een indicatief verkavelingsplan betreft.



Grens: minimale afstand voorgevel
woningen (5 m)



Grens: maximale afstand voorgevel
woningen (10 m)



Grens: geen bebouwing
nabij Ringsloot (4 m)



minimale breedte kavelsloot (3 m)

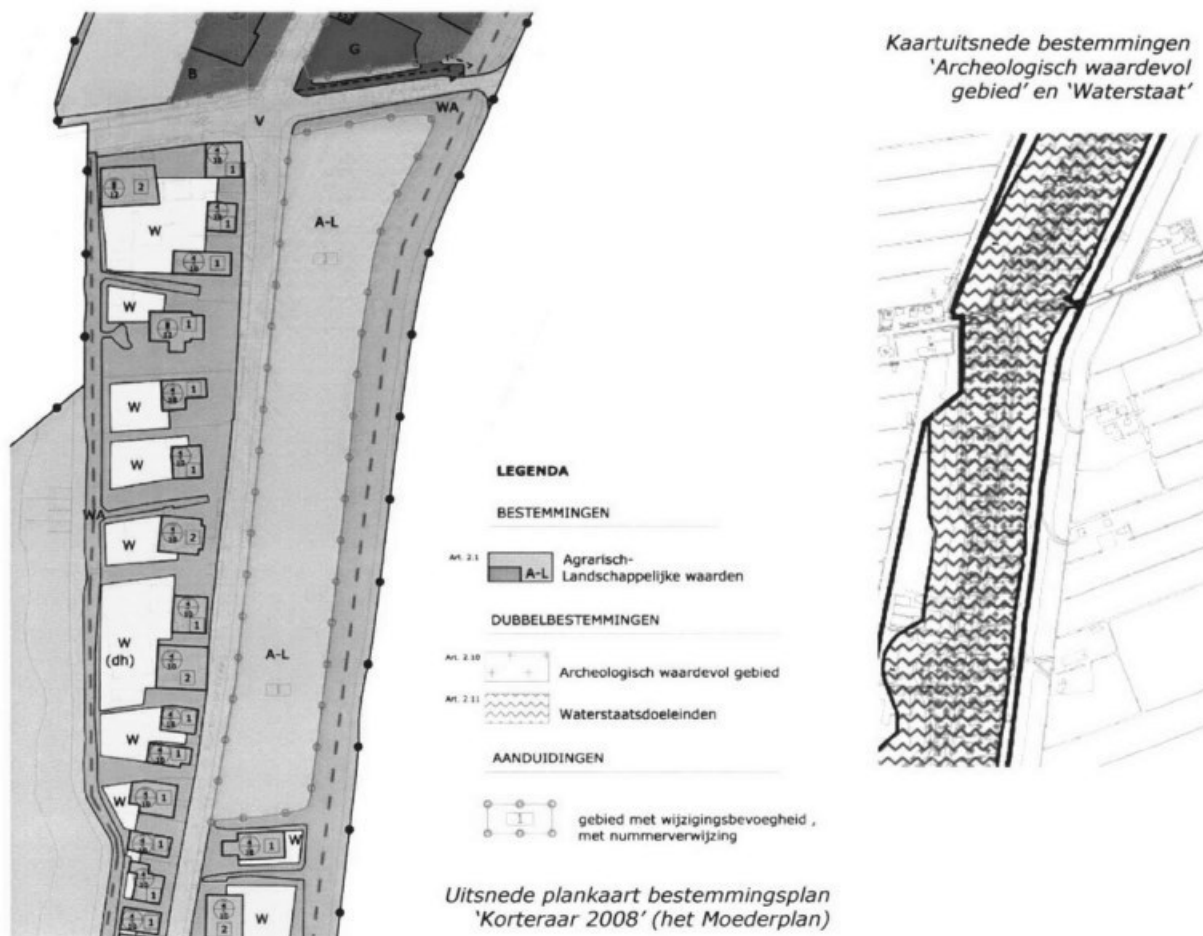
Indicatieve inrichting wijzigingsgebied 1

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'.



'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 wegverkeerslawaai. 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 milieuadvies [REDACTED] (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 Korteraarsedweg 81-81a te [REDACTED] 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, [REDACTED] 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 Quicksan 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

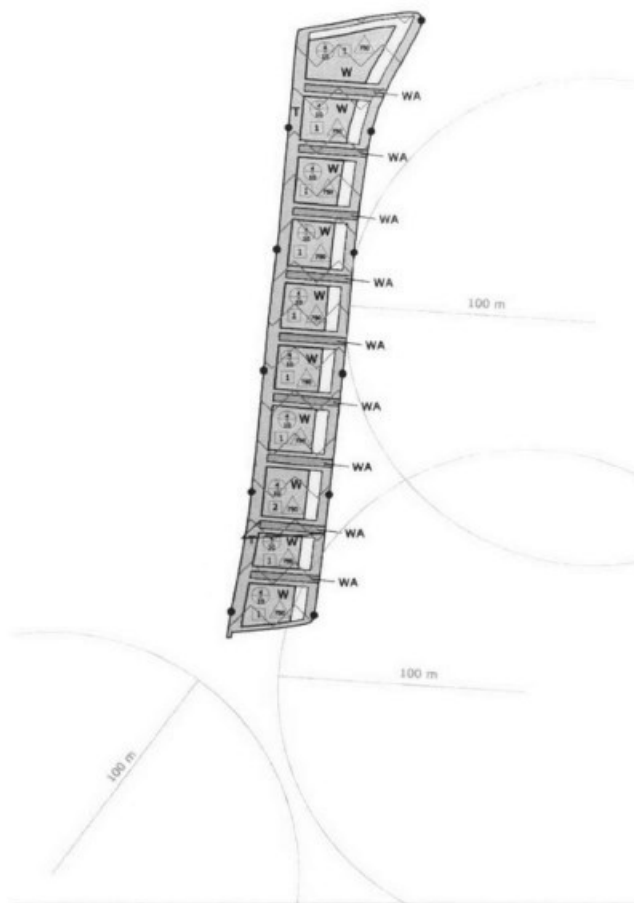
In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gevestigd die van belang kunnen zijn voor de ontwikkeling van de locatie:

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 sublicentie 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 parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
- De aanduiding 'maximum volume (m³)' van het hoofdgebouw komt te vervallen.

VOORSCHRIFTEN

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

INHOUDSOPGAVE VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	3
PARAGRAAF 1	HET PLAN	3
PARAGRAAF 2	PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN	3
HOOFDSTUK II	WIJZIGINGEN	4
PARAGRAAF 3	BESTEMMINGEN EN GEBRUIK	4

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

PARAGRAAF 1 HET PLAN

Het wijzigingsplan 'Korteraarseweg – Kerkweg' bestaat uit de gewijzigde plankaart, de aangevulde voorschriften en een toelichting.

In het onderhavige wijzigingsplan is een aanvulling opgenomen van de bouwvoorschriften van de bestemming Wonen (artikel 2.9) in het bestemmingsplan "Korteraarseweg 2008" (vastgesteld 7 juli 2005, goedgekeurd 21 februari 2006, 2006/6251). De aanvulling geldt alleen voor het wijzigingsgebied Korteraarseweg – Kerkweg.

PARAGRAAF 2 PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN

In dit wijzigingsplan is het wijzigingsgebied 1 ingevuld met de beoogde woon- en tuinbestemming, alsmede water.

Verder is in de bouwvoorschriften van de bestemming wonen een bepaling opgenomen ten aanzien van de verplichting om het parkeren op eigen terrein op te lossen en niet in de openbare ruimte. Voor het overige blijven de plankaarten en voorschriften van het bestemmingsplan "Korteraar 2008" ongewijzigd.

Voor de leesbaarheid is artikel 2.9 hier integraal weergegeven en is de wijziging met rood en een afwijkend lettertype weergegeven (paragraaf 3).

HOOFDSTUK II WIJZIGINGEN

PARAGRAAF 3 BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

ARTIKEL 2.9 WONEN W

Aanduidingen:

(b) bedrijf

(dh) detailhandel

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

Doeleinden:

De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen en/of;
2. erven en/of;
3. water;

alsmede voor:

4. kleinschalig bedrijf, ter plaatse van de aanduiding (b);
5. kleinschalige detailhandel, ter plaatse van de aanduiding (dh).

Lid 2 Bouwvoorschriften

Bouwvoorschriften:

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Algemeen:
 - a) toegestaan zijn grondgebonden woningen;
 - b) binnen het bouwvlak zijn niet meer wooneenheden toegestaan dan het aantal op de plankaart aangeduide "maximum aantal wooneenheden";
 - c) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - d) *ter plaatse van het wijzigingsgebied Korteraarseweg – Kerkweg mag alleen worden gebouwd als voldoende ruimte is gereserveerd om per woning 2 parkeerplaatsen te realiseren op eigen erf/tuin.*
2. Situering hoofdgebouwen en bijgebouwen/aan- en uitbouwen:
 - a) binnen het op de plankaart aangewezen bouwvlak zijn zowel hoofd- en bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan als andere bouwwerken;
 - b) binnen het op de plankaart aangewezen erf zijn uitsluitend bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan en andere bouwwerken;

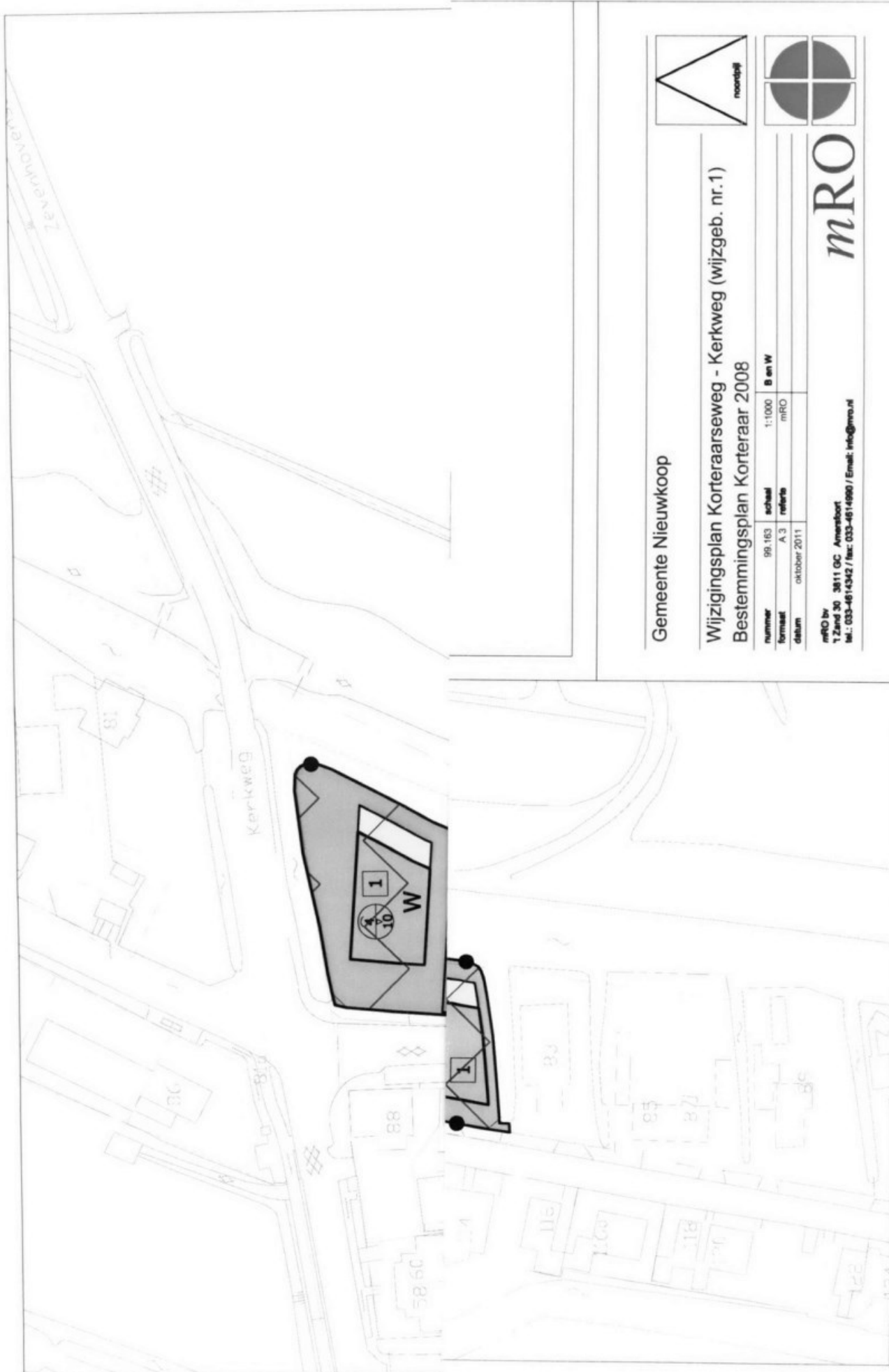
- c) bijgebouwen/aan- en uitbouwen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevel worden gebouwd.
3. Maatvoering hoofdgebouw:
- a) de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide "maximum goot- en bouwhoogte";
 - b) de dakhelling van een kap mag niet meer dan 60 graden bedragen;
 - c) de verticale diepte mag niet meer dan 4 meter bedragen;
4. Maatvoering bijgebouwen/aan- en uitbouwen:
- a) de goothoogte van **aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen** mag maximaal 20 centimeter meer bedragen dan, de hoogte van de bovenkant vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, waaraan wordt aangebouwd;
 - b) de bouwhoogte van een kap op **aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen** moet tenminste 2 meter onder de bouwhoogte van de kap van het hoofdgebouw liggen en mag niet meer dan 8 meter bedragen;
 - c) de goothoogte van een **vrijstaand bijgebouw** mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte van een kap op een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - d) buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen/aan- en uitbouwen die bij eenzelfde hoofdgebouw behoren:
 - op een bouwperceel kleiner dan 500 m², niet meer bedragen dan 50 m²;
 - op een bouwperceel van 500 m² of groter, niet meer bedragen dan 50 m² plus 2% van de oppervlakte van het desbetreffende bouwperceel, tot een maximum omvang van 100 m².
5. Maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde:
- De hoogte van andere bouwwerken, mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter.

Lid 3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Gebruik gronden en bebouwing:

- 1. Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:
 - a) wonen de hoofdfunctie blijft in de woning;
 - b) het ruimtebeslag van ondergeschikte betekenis is, met dien verstande dat ten hoogste 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden aangewend ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - c) de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - d) er uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen in de

- categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen;
- e) parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost en er ter plaatse geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreedt.
2. Een woning mag in het kader van "meer generaties onder één dak" worden gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits dat niet leidt tot woningsplitsing.

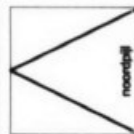


Gemeente Nieuwkoop

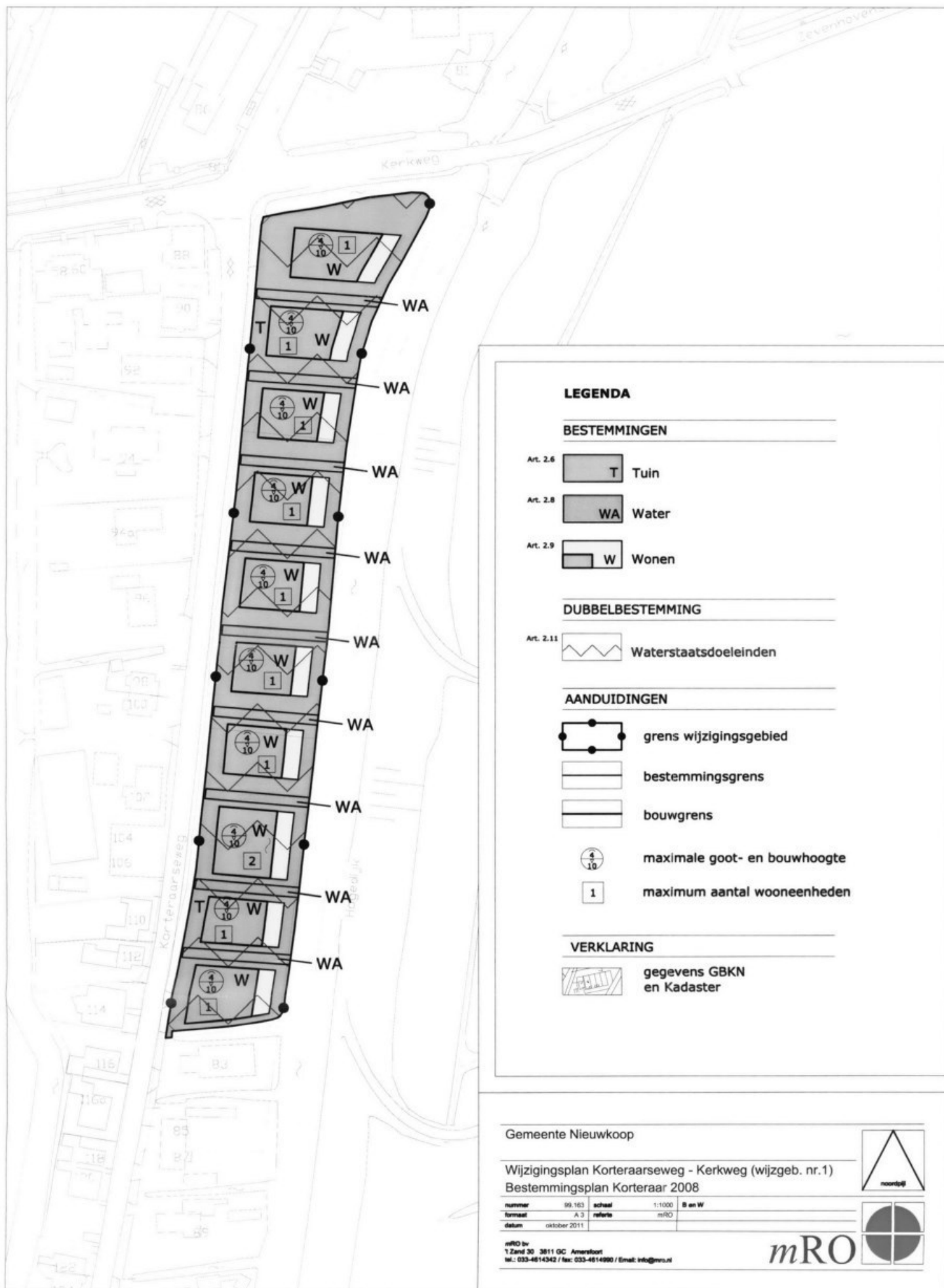
Wijzigingsplan Korteraarseweg - Kerkweg (wijzgeb. nr.1)
Bestemmingsplan Korteraar 2008

nummer	99-163	schaal	1:1000	B en W
formaat	A 3	referentie	mRO	
datum	oktober 2011			

mRO bv
T Zand 30, 3811 GC Amersfoort
tel.: 033-4614342 / fax: 033-4614999 / Email: info@mro.nl



mRO



LEGENDA

BESTEMMINGEN

- Art. 2.6  T Tuin
- Art. 2.8  WA Water
- Art. 2.9  W Wonen

DUBBELBESTEMMING

- Art. 2.11  Waterstaatsdoeleinden

AANDUIDINGEN

-  grens wijzigingsgebied
-  bestemmingsgrens
-  bouwgrens
-  maximale goot- en bouwhoogte
-  maximum aantal wooneenheden

VERKLARING

-  gegevens GBKN en Kadaster

Gemeente Nieuwkoop

Wijzigingsplan Korteraarseweg - Kerkweg (wijzgeb. nr.1)
Bestemmingsplan Korteraar 2008

nummer	99.163	schaal	1:1000	B en W
formaat	A 3	referto	mRO	
datum	oktober 2011			

mRO bv
1 Zand 30 3811 GC Amersfoort
tel.: 033-4614342 / fax: 033-4614990 / Email: info@mro.nl

mRO

