

# TOELICHTING, REGELS EN VERBEELDING

Wijzigingsplan Korteraar 2008, Wijzigingsgebied 2,  
(Korteraarseweg 138)



## COLOFON

TITEL: Toelichting wijzigingsplan Korteraar 2008,  
Wijzigingsgebied 2, (Korteraarseweg 138)

STATUS: definitief  
PROJECTNUMMER: P22221089  
DATUM: 14-03-2011  
AUTEUR: mr. M. van Doornik

OPDRACHTGEVER: Gemeente Nieuwkoop  
CONTACTPERSOON: M. Hijman



InterConcept ADVIES & UITVOERING BV  
Postbus 5090  
2900 EB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

T: +31 (0) 10 243 04 89  
F: +31 (0) 10 243 04 97  
I: [www.interconcept.nl](http://www.interconcept.nl)  
E: [info@interconcept.nl](mailto:info@interconcept.nl)

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING VAN DE TOELICHTING</b>                 | <b>6</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING                                          | 6         |
| 1.2      | LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED                 | 6         |
| 1.3      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN                            | 6         |
| 1.4      | LEESWIJZER                                          | 6         |
| <b>2</b> | <b>GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING</b>              | <b>7</b>  |
| 2.1      | BESCHRIJVING PROJECTGEBIED EN OMGEVING              | 7         |
| 2.1.1    | GESCHIEDENIS                                        | 7         |
| 2.1.2    | STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR                         | 8         |
| 2.1.3    | DE KERN KORTERAAR                                   | 9         |
| 2.1.4    | HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE                     | 11        |
| 2.2      | RUIMTELIJKE SITUATIE IN DE TOEKOMST                 | 13        |
| 2.3      | BESCHRIJVING PROJECT                                | 14        |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                 | <b>15</b> |
| 3.1      | RIJKSBELEID                                         | 15        |
| 3.2      | PROVINCIAAL BELEID                                  | 18        |
| 3.2.1    | PROVINCIALE STREEKPLAN EN ONTWERPSTRUCTUURVISIE     | 18        |
| 3.3      | GEMEENTELIJK BELEID                                 | 18        |
| 3.3.1    | BELEIDSNOTA WONEN                                   | 18        |
| 3.3.2    | WOONVISIE TER AAR 2004                              | 18        |
| 3.3.3    | NOTA VAN BEDRIJFSWONING NAAR BURGERWONING           | 19        |
| 3.3.4    | TOEPASSELIJK BESTEMMINGSPLAN                        | 19        |
| 3.3.5    | WIJZIGINGSGBIED 2                                   | 20        |
| 3.3.6    | BESTEMMING NA WIJZIGING: WONEN EN TUIN              | 21        |
| <b>4</b> | <b>WET- EN REGELGEVING EN WIJZIGINGSVOORWAARDEN</b> | <b>22</b> |
| 4.1      | BODEM                                               | 22        |
| 4.2      | WATER                                               | 23        |
| 4.2.1    | EISEN EN AANDACHTSPUNTEN                            | 23        |
| 4.2.2    | UITWERKING                                          | 23        |
| 4.3      | MILIEUZONERING                                      | 24        |
| 4.4      | LUCHTKWALITEIT                                      | 25        |
| 4.5      | GELUID                                              | 26        |
| 4.6      | EXTERNE VEILIGHEID                                  | 26        |
| 4.7      | ECOLOGIE                                            | 28        |
| 4.8      | ARCHEOLOGIE                                         | 29        |
| 4.9      | SPECIFIEKE EISEN WIJZIGINGSGBIED 2                  | 31        |
| <b>5</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                  | <b>33</b> |
| 5.1      | UITVOERING                                          | 33        |
| 5.2      | PLANSCHADE                                          | 33        |

|          |                                          |           |
|----------|------------------------------------------|-----------|
| <b>6</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID</b> | <b>33</b> |
| <b>7</b> | <b>SLOT TOELICHTING</b>                  | <b>33</b> |
| <b>8</b> | <b>REGELS</b>                            | <b>34</b> |
| 8.1      | ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALING                | 34        |
| 8.2      | ARTIKEL 2 ANTI-DUBBELTELBEPALING         | 34        |
| 8.3      | ARTIKEL 3 OVERGANGSRECHT BOUWWERKEN      | 34        |
| 8.4      | ARTIKEL 4 OVERGANGSRECHT GEBRUIK         | 34        |
| 8.5      | ARTIKEL 5 SLOTREGEL                      | 35        |
| <b>9</b> | <b>VERBEELDING</b>                       | <b>36</b> |

## **BIJLAGEN**

### **BIJLAGE 1**

Bestemmingsplanvoorschriften van bestemmingsplan "Korteraar 2008"

### **BIJLAGE 2**

Verkenkend bodemonderzoek, IDDS bv, 24 juli 2008

### **BIJLAGE 3**

Aanvullend bodemonderzoek, IDDS bv, 12 augustus 2008

### **BIJLAGE 4**

Aanvullend bodemonderzoek, IDDS bv, 5 september 2008

### **BIJLAGE 5**

Aanvullend bodemonderzoek, IDDS bv, 11 mei 2009

### **BIJLAGE 6**

Geuronderzoek, MWH BV, 15 juni 2009

### **BIJLAGE 7**

Beoordeling woon- en leefklimaat, Van Westreenen, 2 november 2010

### **BIJLAGE 8**

Akoestisch onderzoek, dr. Ir. W. Soede, 30 juni 2008

### **BIJLAGE 9**

Advies Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet, ir. G. Nijland, juli 2008

### **BIJLAGE 10**

Aanvullend vleermuisonderzoek, ir. G. Nijland, juli 2008

### **BIJLAGE 11**

Beantwoording commentaar i.h.k.v. de Flora en Faunawet, ir. G. Nijland, 16 februari 2009

### **BIJLAGE 12**

Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Becker & van de Graaf

## **1 INLEIDING VAN DE TOELICHTING**

### **1.1 AANLEIDING**

De eigenaar van de locatie Korteraarseweg 138 te Korteraar is voornemens twee vrijstaande woonhuizen te bouwen op deze locatie. Voor deze ontwikkeling is de sloop van een boerderij en opstallen nodig en is een bouwplan ontwikkeld. Voor het bouwplan is medio september 2008 een bouwvergunningaanvraag ingediend.

De bouw van twee burgerwoningen past niet binnen de geldende agrarische bestemming van het perceel. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die wijziging van de bestemming "Agrarisch-Landschappelijke waarden" in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" mogelijk maakt. Binnen de bestemming "Wonen" kunnen de gewenste twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Voorwaarde is dat het besluit is voorzien van een toelichting. Het voorliggende document strekt hiertoe.

### **1.2 LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED**

De beoogde twee vrijstaande woningen worden gebouwd langs de Korteraarseweg.

### **1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN**

Op 8 mei 2008 heeft de raad van de gemeente Nieuwkoop het bestemmingsplan "Korteraar 2008" vastgesteld. Op 25 november 2008 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland het plan goedgekeurd.

Het projectgebied ligt binnen de grenzen van dit vigerende bestemmingsplan. Door middel van dit wijzigingsbesluit wordt de wijziging van de bestemming "Agrarisch-Landschappelijke waarden" in de bestemming "Wonen" geëffectueerd. Voor het verlenen van vergunningen die vereist zijn voor de realisatie van het project, vormt het wijzigingsplan in samenhang met het geldende bestemmingsplan het toetsingskader.

### **1.4 LEESWIJZER**

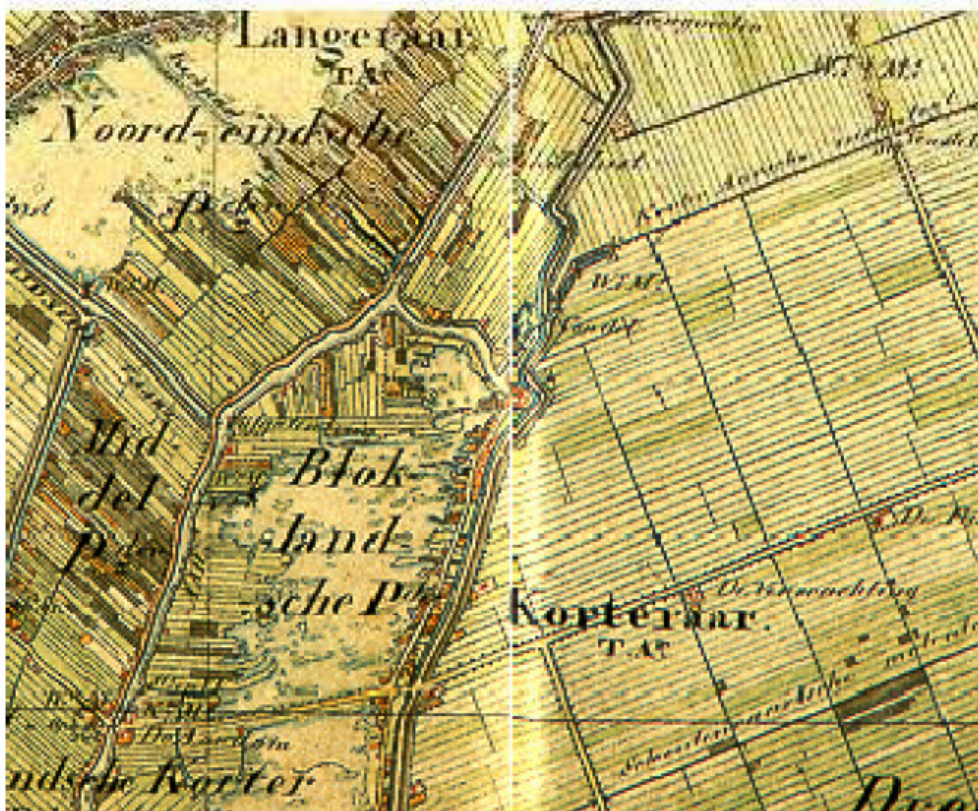
In het volgende hoofdstuk worden het projectgebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie. In hoofdstuk 5, 6 en 7 wordt ingegaan op uitvoerbaarheid en aanvaardbaarheid van het plan. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 8. Onder 9 is de verbeelding opgenomen.

## 2 GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

### 2.1 BESCHRIJVING PROJECTGEBIED EN OMGEVING

#### 2.1.1 GESCHIEDENIS

Op de volgende figuur (situatie omstreeks 1850) is zichtbaar dat de lintbebouwing van Korteraar tot de oudere nederzettingen in de regio kan worden gerekend. Ook zijn de verschillende waterlopen, dijken en polders herkenbaar.



De contouren van het landschap zoals kavelrichtingen, agrarisch grondgebruik en bebouwingslijnen zijn in hoofdlijnen nog dezelfde. Een belangrijk onderscheid is echter dat de waterhuishoudkundige situatie in de Verenigde Bloklandsche en Korteraarse polder, en ook de polder Nieuwkoop, sterk is veranderd. Waar in de vorige eeuw, als gevolg van vervening van deze delen van het veenweidegebied, nog sprake was van open water en drassituaties, zijn de lagere gronden inmiddels drooggelegd. Het type landschap dat hier voorhanden is wordt gerekend tot de veenweidegebieden, met de daarbij horende opstrekkende verkaveling en talrijke sloten. Het laagveen van het plangebied is in eerste instantie ontgonnen vanaf de oostelijk van het bestemmingsplangebied gelegen ontsluitingsweg langs het Aarkanaal. Het Aarkanaal dankt zijn huidige rechte vorm als gevolg van kanalisatie van het voormalige veenstroompje de Aar. Daarom is aan deze oostzijde van het plangebied sprake van een lintbebouwing. Het terrein langs het Aarkanaal heeft in het algemeen een kleiige ondergrond, als gevolg van ligging op de wal van de voormalige Aar. In het huidige landschap is het onderscheid tussen hoge en lage



gronden nog duidelijk aanwezig. Dit wordt onderstreept door de aanwezigheid van een dijktafud langs de hogere gronden. Aan de oostzijde van de Hoge Dijk is sprake van een uitgestrekt veenweidegebied dat is opgebouwd uit verschillende polders. Deze polders zijn beduidend lager gelegen dan het Aarkanaal en een belangrijk deel van het bestemmingsplangebied.

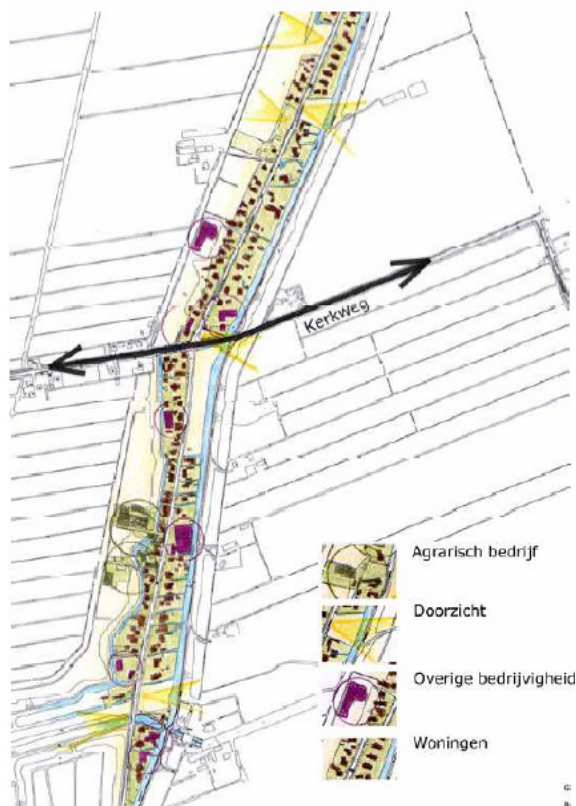
De aanwezige lintbebouwing bestond in het verleden voornamelijk uit melkveehouderijen, als gevolg van de geschiktheid van de gronden. Gedurende de afgelopen decennia heeft een verschuiving plaatsgevonden naar verschillende vormen van tuinbouw, met name glastuinbouw. Inmiddels heeft al een reconstructie van de glastuinbouw plaatsgevonden, welke gericht was op het creëren van ruimte voor bedrijfsontwikkeling.

Daarnaast heeft de melkveehouderij ook plaatsgemaakt voor de woonfunctie en diverse vormen van bedrijvigheid. Nieuwbouw van woningen heeft behalve in de linten van Korteraar en langs het Aarkanaal met name ook geconcentreerd in Aardam, Papenveer en Langeraar plaatsgevonden. Er is een sterk ruimtelijk contrast ontstaan tussen de sterk gevarieerde lintbebouwing en het verder gelegen open agrarisch gebied van onder andere de Verenigde Bloklandse en Korteraarse polder en de polder Nieuwkoop. Deze laatste droogmakerij is herkenbaar aan het open karakter, de rationele verkaveling en het gebruik als akkerland.

### 2.1.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Karakteristiek voor de huidige bebouwing en landschappelijke structuur is dat het oorspronkelijke droogmakerijenlandschap in de verkaveling- en functiestructuur nog goed waarneembaar is. Kenmerkend is dat bebouwing in een lint is gelegen op het zogenaamde bovenland (niet verveend land) tussen de droogmakerijen Polder Nieuwkoop (oost) en Verenigde Bloklandse en Korteraarse polder (west). Het gebied ten westen van de kern ligt nog weer hoger dan de droogmakerij aan de oostzijde. Daarnaast wordt de lintbebouwing aan oostzijde geflankeerd door de ringvaart van de Polder Nieuwkoop. Het lint bestond vroeger hoofdzakelijk uit agrarische bebouwing. Inmiddels is het bebouwingslint uitgegroeid tot een kleine woonkern waarin naast woonbebouwing ook nog een aantal boerderijen en andere bedrijven zijn gevestigd.

In het lint zijn, naast een aantal voor de streek kenmerkende boerderijen, ook enkele karakteristieke arbeiderswoningen aanwezig. De omvang van de woningen varieert sterk. In het verleden was sprake van vooral kleinere woningen. De reden hiervan was vooral van financiële aard omdat bouwen op veengrond hoge kosten met zich mee brengt (heien). De meeste woningen, ook nieuwe woningen, bestaan uit één





bouwlaag en een kap. De omvang van de nieuwe woningen is beduidend groter, mede onder invloed van het vorige bestemmingsplan waar een grondoppervlak tot 250 m<sup>2</sup> mogelijk was. Dit komt weliswaar de woonkwaliteit ten goede maar geeft een verdichting van het lint te zien die het landelijke karakter van het lint op een aantal plaatsen heeft aangetast. De lintbebouwing bestaat uit twee rijen, aan weerszijden van de Korteraarseweg, en de woningen zijn georiënteerd op de Korteraarseweg. De oudste bebouwing is aan de westzijde ten zuiden van de Kerkweg gesitueerd. Het lint is vrij dicht, zeker in vergelijking met het omringende open landschap.

Vanuit de omgeving is het goed herkenbaar, ondanks het ontbreken van bijzondere oriëntatiepunten (zoals kerken e.d.). De woningen zijn allen oost-west georiënteerd (op de weg), vaak met de smalle gevel aan de wegzijde. Deze situering komt de openheid van het lint ten goede. Het lint oogt groen, mede door de diepe voortuinen en forse beplantingen in tuinen en op erven. Het straatbeeld heeft een open en landelijk karakter. Op een aantal plaatsen komen open agrarische percelen voor waardoor de aanliggende polders zichtbaar zijn. Dit maakt tevens een belangrijk deel van de kwaliteit van het lint uit. Ook van invloed op het straatbeeld is de overige bebouwing op het erf. De percelen zijn vrij breed, bijgebouwen zijn zowel naast als achter de woningen geplaatst en daardoor is sprake van een vrij los bebouwingsbeeld. Vanuit ruimtelijke overwegingen (ruimte tussen woningen en beeld vanaf de weg) gaat de voorkeur uit naar het vasthouden van dit losse karakter. Dit kan door het situeren van bijgebouwen achter de woning, door aanleg van een sloot tussen de percelen, zoals typerend voor een deel van het lint, en door het open houden van enkele tussenliggende percelen.

### 2.1.3 DE KERN KORTERAAR

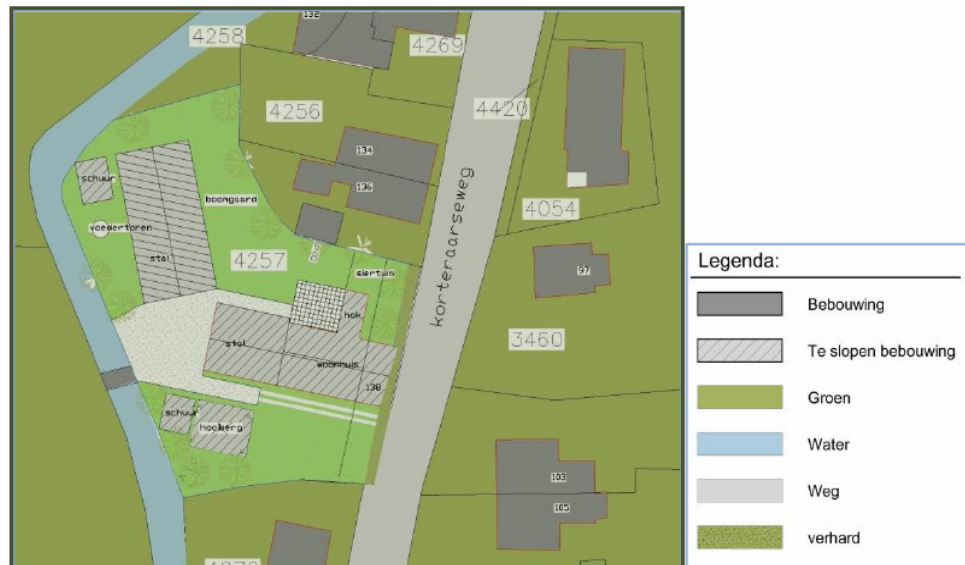
De kern Korteraar is van oorsprong een langgerekt lintdorp, dat ook in de huidige situatie als zodanig kan worden getypeerd. Het bestemmingsplangebied is gelegen tussen een aantal waterlopen (Kromme Aar, Aarkanaal, Ringsloot) en eindigt bij de 'natuurlijke' randen van de bebouwde kom. Het gebied wordt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

De ligging van het bestemmingsplangebied is in de onderstaande figuur opgenomen.



#### 2.1.4 HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE

Op het perceel Korteraarseweg 138 staat een boerderij. Deze bevindt zich in een slechte bouwkundige staat. Van de overige opstallen, waaronder een veeschuur en kapberg, is de algehele staat bouwvallig te noemen. De boerderij is geen gemeentelijk en ook geen rijksmonument. Hierna volgt een schets van de bestaande situatie. Daarna zijn foto's van de bestaande boerderij afgebeeld.



## BESTAANDE SITUATIE



ZIJGEVEL





VOORGEVEL

Hierna wordt de situatie vanuit de lucht weergegeven.



LUCHTFOTO LOCATIE

## 2.2 RUIMTELIJKE SITUATIE IN DE TOEKOMST

### Agrarische bedrijven

Binnen het bebouwingslint van Korteraar is een zestal agrarische bedrijven gevestigd. Overige agrarische bedrijven bevinden zich ten noorden en aan weerszijden van het bebouwingslint. Deze bevinden zich in primair agrarisch gebied en worden binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Ter Aar' bestemd. De meeste agrarische bedrijven zijn rundveehouderijen en zijn aan of op korte afstand van de Korteraarseweg gesitueerd. Gezien de aard en omvang van de agrarische bedrijven en de ontwikkelingen in de sector bestaat de verwachting dat in de planperiode van het bestemmingsplan geen grote uitbreidingen plaats zullen vinden. Het is goed denkbaar dat enkele bedrijven overwegen om, gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden binnen het lint, het bedrijf ter plaatse te beëindigen. Dit zou de kwaliteit van de leefomgeving in het lint, gezien de het aantal omliggende woningen, ten goede kunnen komen.

### Wonen

In de afgelopen jaren is de bebouwing in het lint verdicht door de bouw van diverse woningen. Enerzijds ter vervanging van bestaande, kleinere, woningen en agrarische bedrijven, anderzijds door meer projectmatige ontwikkelingen op nog open agrarische percelen. De nieuwe woningen voegen zich wel allemaal in de lintstructuur. Dit betekent dat steeds sprake is van zogenaamde eerstelijns bebouwing aan weerszijden van de weg. Dit is een kwaliteit die ook voor de toekomst moet worden behouden. Tweedelijns bebouwing (dus aan de achterzijde van de huidige woningen) dient te worden voorkomen. De reden hiervan is niet alleen dat tweedelijns bebouwing niet past in de cultuurhistorisch en stedenbouwkundige situatie maar ook dat de percelen dermate ondiep zijn dat hiertoe geen ruimte bestaat. Aan de achterzijde van de huidige tuinen loopt het land af, de aangrenzende agrarische gronden liggen dermate laag dat woningbouw in de tweede lijn ook om waterhuishoudkundige redenen niet wenselijk is. Naast de versterking van de woonfunctie in het lint hebben ook de niet-agrarische bedrijven zich verder ontwikkeld, dit heeft tot enkele forse uitbreidingen geleid. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich verder zal voortzetten. Het is van belang om vooral het landelijke karakter en de woonkwaliteit te waarborgen. Voorkomen moet worden dat niet passende bedrijvigheid zich sterk ontwikkelt of zich nieuw vestigt. Dit kan door grenzen te stellen aan de groei van deze bedrijven en het omzetten van agrarische bedrijven naar de woonfunctie te begeleiden.

### 2.3 BESCHRIJVING PROJECT

Het project bestaat uit het oprichten van twee vrijstaande woonhuizen. Het gevelbeeld van de beoogde woningen is hierna ter indicatie afgebeeld.



GEVELS NIEUW

Overigens bestaat er de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen. Voorwaarde is wel dat voldaan wordt aan de relevante voorschriften uit het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' en het bouwplan past binnen de verbeelding (plankaart) bij dit wijzigingsplan. De beoordeling van de haalbaarheid van het bouwplan vindt plaats bij de behandeling van de bouwvergunningaanvraag.

Hierna volgt een weergave van de verbeelding na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.



Verbeelding voor twee vrijstaande woonhuizen



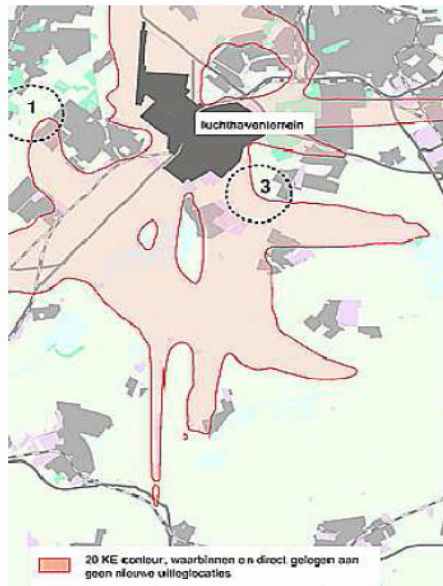
### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 RIJKSBELEID

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de nota formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. De periode 2020-2030 geldt daarbij als doorkijk naar de langere termijn. De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota levert de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De verantwoordelijkheden van het Rijk en die van anderen zijn in de nota helder onderscheiden. Daarmee is invulling gegeven aan het motto “de-centraal wat kan, centraal wat moet”. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het Rijk zich op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daarentegen wordt meer ruimte gegeven aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Voor Korteraar laat dit beleid nog ruimte voor nadere afweging van (kleinschalige) ontwikkeling. Korteraar is gesitueerd in het groene hart, waarin een overwegend groene koers moet worden gevaren. De zogenoemde groene koers impliceert een beleidskoers waarin ecologische kwaliteiten richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze koers dient echter nader geconcretiseerd en afgewogen te worden. Het koersenbeleid is immers in kwalitatieve termen bepaald en heeft ook een beperkte ‘hardheid’ (geen ‘beslissingen van wezenlijk belang’ in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening).



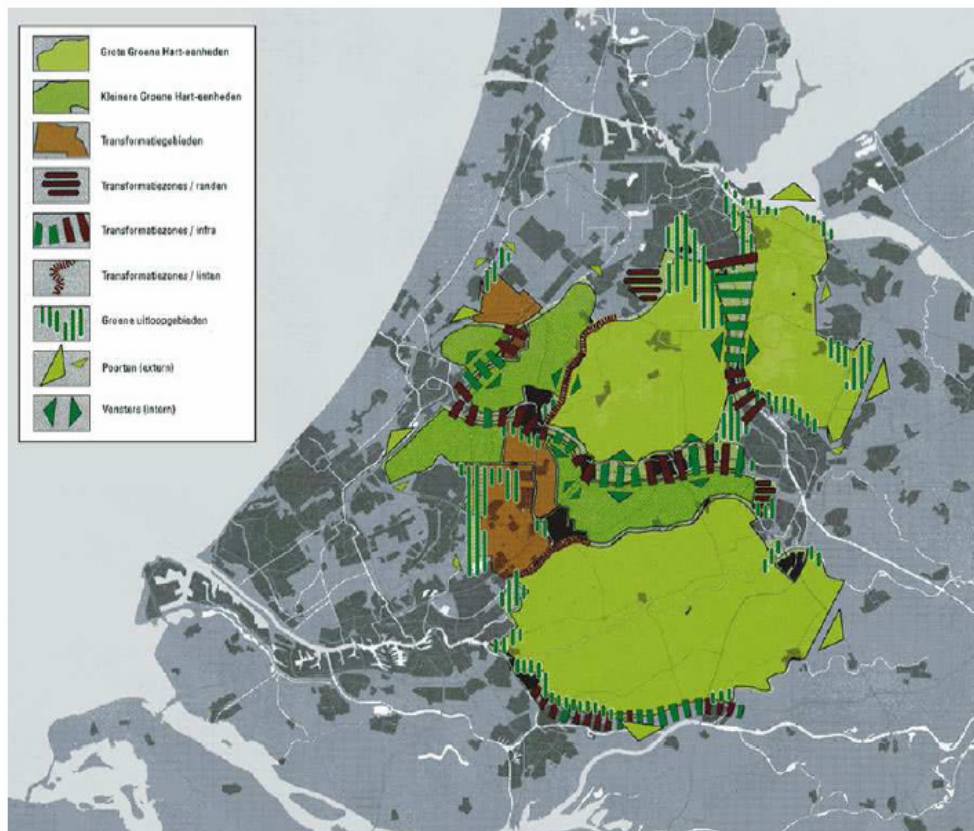
Onderdeel van de Nota Ruimte is een Planologische kernbeslissing voor een nieuwe 20Ke-geluidscontour voor Schiphol. De zuidelijke poot van deze contour ligt juist over een groot deel van de lintbebouwing van Korteraar. Dit betekent dat binnen de 20Ke-contour geen wisseling naar gevoelige functies mogelijk is. Dit betekent dat er geen bouw mogelijkheden zijn zonder ontheffing van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat voor functiewijziging. Hiernaast is de 20Ke-geluidscontour afgebeeld.

Dit geldt ook voor omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een uitzondering is gemaakt voor die gebieden die gelegen zijn binnen de in het streekplan vastgestelde bebouwingscontour. Vooreerst is voor het plangebied formeel de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en de Actualisering van de VINEX (Vinac) nog steeds het toetsingskader. Tegelijkertijd wordt echter opgemerkt dat de Provincie veel verder gaat. De provincie stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren.

Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'; dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Korteraar is gesitueerd in het aangewezen landschap het Groene Hart en ligt daarmee in de Ruimtelijke Hoofdstructuur. In dit soort landschappen is sprake van een bijzondere kwaliteit.

Dit nationaal landschap het Groene Hart bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen: het Hollands-Utrechts veenweidegebied, de 'waarden' en de plassen, met elk hun eigen kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van de plassen (met name de Vinkeveense, Loosdrechtse, Nieuwkoopse en (Reeuwijkse) plassen):

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



De bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van de waarden, plassen en venen in het Groene Hart dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de Randstad als geheel. Daartoe behoren ook de kenmerkende elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. De andere functies in het Groene Hart, met zijn gevarieerde economische productiestructuur, vragen ook om ontwikkelingsruimte.

Het is op veel plekken echter goed mogelijk de 'groen/blauwe' en 'rode' vraag naar ontwikkelingsruimte op een verantwoorde manier met elkaar te combineren. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Groene Hart als geheel is de invulling en uitwerking van een kwaliteitszoning. Dit houdt in dat verschillende zones elk met eigen richting en snelheid ontwikkeld kunnen worden. Op de ene plek is dat vooral gericht op 'groene' en/of 'blauwe' ontwikkeling, op andere plekken zoals de transformatiezones is het vooral gericht op ontwikkelruimte voor diverse kleinschalige functies.

Gezien het voorgaande is het project niet in strijd met de uitgangspunten die de Nota Ruimte beschrijft.

## **3.2 PROVINCIAAL BELEID**

### **3.2.1 PROVINCIALE STREEKPLAN EN ONTWERPSTRUCTUURVISIE**

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2020 (PRSV) heeft de provincie Zuid-Holland haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland omschreven. Deze structuurvisie is vastgesteld in 2004. Hierin is het beleid op hoofdlijnen vastgelegd. De nadere uitwerking wordt gegeven via de vier streekplannen.

Het vigerende streekplan is het Streekplan Zuid-Holland Oost van 12 november 2003. Het beleid is er op gericht dat er geen uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen mag plaatsvinden. Ook in het streekplan is deze benadering voortgezet en geven de bebouwingscontouren de grenzen van de verstedelijking aan. Het perceel Korteraarseweg 138 valt binnen een bebouwingscontour.

Eind 2009 is het ontwerp van de nieuwe structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, ter inzage gelegd. Deze nieuwe structuurvisie zal in de plaats treden van de huidige streekplannen. De ontwerp-Visie heeft tot medio januari 2010 ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt de Visie in de zomer van 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Ook in de nieuwe structuurvisie wordt ingezet op nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied. De contouren zijn strak getrokken rond de kernen.

Het project past binnen het provinciaal beleid.

## **3.3 GEMEENTELIJK BELEID**

### **3.3.1 BELEIDSNOTA WONEN**

De voormalige gemeente Ter Aar, één van de gemeenten die is opgegaan in de gemeente Nieuwkoop op 1 januari 2007, heeft in januari 2002 de Beleidsnota Wonen vastgesteld. De Nota Wonen wordt gezien als onderligger voor de later ontwikkelde nota's. Het beleid is vooral gericht op het voldoen aan de lokale woningbehoefte. De gemeente streeft er naar om de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren. Met name als gevolg van de vergrijzing vindt nog steeds gezinsverdunding plaats. Dit betekent dat bij een afnemende totale bevolking de behoefte aan woningen toch groeit. Geschikte huisvesting voor ouderen moet worden uitgebreid, voor hen is vooral de locatie van belang. Ouderen hebben behoefte aan woningen die bij centrale voorzieningen en openbaar vervoer zijn gelegen, met andere woorden op (inbreidings)locaties in de kernen Aardam en Langeraar. Daarnaast is er vooral behoefte aan geschikte huurwoningen voor alleenstaanden, jongeren en starters. Deze groep is van belang voor het draagvlak van voorzieningen in de kernen. Ook voor de jongere doelgroep biedt nieuwbouw op inbreidingslocaties de beste kansen.

### **3.3.2 WOONVISIE TER AAR 2004**

Op dit moment is in de gemeente Nieuwkoop een nieuwe woonvisie in voorbereiding. De gemeente is voornemens deze in de loop van 2010 af te ronden.

Bij de totstandkoming van dit wijzigingsplan wordt daarom de woonvisie van de voormalige gemeente Ter Aar aangehaald.

In de woonvisie van Ter Aar uit 2004 is de kijk op de ontwikkeling van het wonen in de voormalige gemeente Ter Aar tot 2015 vastgelegd. Op deze manier kan er richting worden gegeven aan de woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente op zowel kwalitatief als kwantitatief niveau. Het gemeentelijk woonbeleid in de voormalige gemeente Ter Aar is vooral gericht op het voldoen aan de lokale woningbehoefte. Op deze manier kunnen de voorzieningen en de werkgelegenheid in Ter Aar gewaarborgd blijven. De doelstelling is om het landelijke karakter van de gemeente te behouden en de balans tussen intensief ruimtegebruik in de bebouwde omgeving, het groen en de openbare ruimten in het oog wordt gehouden. De gemeente wil dus de leefbaarheid op peil houden en waar nodig verbeteren.

### 3.3.3 NOTA VAN BEDRIJFSWONING NAAR BURGERWONING

De voormalige gemeente Ter Aar kent, landschappelijk gezien, een aantal kwetsbare punten. Het buitengebied van de voormalige gemeente Ter Aar heeft enerzijds van oorsprong een landelijke identiteit, waarbij behoud van 'streektypische' boerderijen als vertrouwd beeld voorop staat. Anderzijds komen door de behoefte aan "landelijk wonen" steeds meer particuliere woningen in het buitengebied. Niet zelden is dat een voormalige dienstwoning. De nota "van bedrijfswoning naar particuliere woning" geeft richting aan de afweging voor overwogen herbestemming. Algemeen kan worden gezegd dat beoogd wordt om door middel van een beleid de behoefte van één lijn uit te zetten, waarbij rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Het streven is een win-win-situatie. Anderzijds moet het beleid in staat kunnen zijn om gewenste ruimtelijke doelstellingen (wonen, werken, groen/blauw) te sturen.

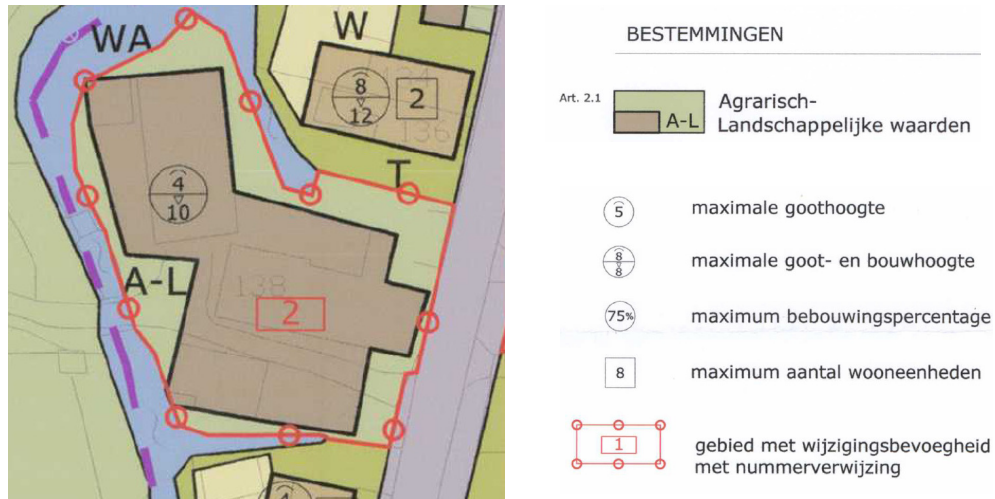
### 3.3.4 TOEPASSELIJK BESTEMMINGSPLAN

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan "Korteraar 2008", vastgesteld op 8 mei 2008. De betreffende gronden hebben de bestemming "Agrarisch-Landschappelijke waarden". Op grond van artikel 2.1 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor:

1. het uitoefenen van een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf en/of;
2. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden in de vorm van de openheid van het veenweide landschap;  
alsmede voor:
3. het uitoefenen van een intensief veehouderijbedrijf, ter plaatse van de aanduiding (iv);
4. recreatief medegebruik, met uitzondering van (nacht)verblijfsrecreatie;
5. kleinschalig kamperen zoals onder B nader beschreven;
6. een doorzicht vanaf de Korteraarseweg naar het open veenweidegebied ter plaatse van de aanduiding (zichtlijn).



Hierna volgt een uitsnede uit de bestemmingsplankaart, blad 1, Zuid.



### 3.3.5 WIJZIGINGSGBIED 2

Op de plankaart wordt verwezen naar wijzigingsgebied "2". In artikel 3.5 zijn met betrekking tot deze wijzigingsbevoegdheid de volgende bepalingen opgenomen.

#### Artikel 3.5 ALGEMENE 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 Geluidhinder<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>;
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.

**B2. Wijzigingsgebied 2 (Korteraar 138):**

- a. Na de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten is wijziging mogelijk naar de bestemmingen Wonen, Tuin en Water en Groen;
- b. na wijziging zijn de desbetreffende bestemmingsbepalingen van toepassing;
- c. maximaal 2 woningen, vrijstaand of twee-onder-één-kap;
- d. bouwperceel tenminste 15 meter breed;
- e. maximale goot- en bouwhoogte van een woning 4 respectievelijk 10 meter;
- f. de voorgevel van de woningen tenminste 5 meter en niet meer dan 10 meter uit de Korteraarseweg wordt gebouwd;
- g. binnen een strook van 4 meter langs het water geen bebouwing wordt opgericht.

De hiervoor omschreven voorwaarden zullen worden behandeld in hoofdstuk 4. Daarbij zullen de overige aspecten van een goede ruimtelijke ordening ook aan de orde komen.

**3.3.6 BESTEMMING NA WIJZIGING: WONEN EN TUIN**

De bouw van twee woonhuizen past niet binnen de huidige agrarische bestemming. Daarom wordt een beroep gedaan op de relevante wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (wijzigingsbevoegdheid 2).

Na de wijziging zijn de bestemmingen "Wonen" (artikel 2.9) en "Tuin" (artikel 2.6) van toepassing op het perceel Korteraarseweg 138. Het betreft de bestemmingen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Korteraar 2008". Voor de volledigheid zijn de artikelen 2.6 en 2.9 bij deze toelichting gevoegd. Voor zover van toepassing gelden ook de overige voorschriften uit het bestemmingsplan, zoals de begripsomschrijvingen, de wijzen van meten en de algemene vrijstellingsbepaling.

## 4 WET- EN REGELGEVING EN WIJZIGINGSVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de wijzigingsvoorwaarden behandeld. Ook wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de overige eisen die een goede ruimtelijke ordening met zich meebrengen.

### 4.1 BODEM

Een project vereist in bepaalde gevallen dat inzicht verkregen wordt in de milieukundige gesteldheid van de bodem. Er zijn diverse milieukundige bodemonderzoeken op de projectlocatie verricht:

- verkennend bodemonderzoek, IDDS bv, rapportnummer 0806A144/BNO/rap1, d.d. 24 juli 2008<sup>1</sup>;
- aanvullend bodemonderzoek, IDDS bv, rapportnummer 0806A144/BNO/rap2, d.d. 12 augustus 2008<sup>2</sup>;
- aanvullend bodemonderzoek, IDDS bv, rapportnummer 0806A274/BNO/rap1, d.d. 5 september 2008<sup>3</sup>;
- aanvullend bodemonderzoek, IDDS bv, rapportnummer 0902A802/BNO/rap1, d.d. 11 mei 2009<sup>4</sup>.

Tijdens de veldwerkzaamheden heeft het onderzoeksbureau geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de bodemonsters waargenomen. Uit de resultaten van de chemische analyses blijkt dat de bovengrond plaatselijk matig tot sterk verontreinigd is met zware metalen. Volgens de Wet bodembescherming is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder zijn de grond en het grondwater niet of licht verontreinigd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen.

De locatie is geschikt voor het beoogde woongebruik. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn geen belemmeringen aanwezig voor het onder de volgende voorwaarden verlenen van de bouwvergunning. Onderstaande mededelingen moeten worden opgenomen in de bouwvergunning.

Mededelingen op te nemen in de bouwvergunning:

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: 'Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water'.
- Het voornemen om meer dan 50 m<sup>3</sup> grond of te graven of meer dan 1000 m<sup>3</sup> grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de provincie Zuid-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging ([www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)).
- Bij het gebruik van bouwputbemaling is de initiatiefnemer verplicht om contact op te nemen met de provincie Zuid-Holland voor het onttrekken van grondwater en met het Hoogheemraadschap van Rijnland (beheerder

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek, IDDS bv, 24 juli 2008 (bijlage 2)

<sup>2</sup> Aanvullend bodemonderzoek, IDDS bv, 12 augustus 2008 (bijlage 3)

<sup>3</sup> Aanvullend bodemonderzoek, IDDS bv, 5 september 2008 (bijlage 4)

<sup>4</sup> Aanvullend bodemonderzoek, IDDS bv, 11 mei 2009 (bijlage 5)

oppervlaktewater) en de gemeente (beheerder riool) over de lozingseisen en eventuele lozingsbeperkingen van het grondwater.

- Voor hergebruik van grond binnen het werkgebied van de Milieudienst West-Holland is de ontdoener verplicht contact op te nemen met de Milieudienst. Deze beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie.

## 4.2 WATER

### 4.2.1 EISEN EN AANDACHTSPUNTEN

#### De Stichtse Rijnlanden

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het heeft een "Handboek Watertoets" opgesteld waaraan plannen kunnen worden getoetst.

Het beleid van Stichtse Rijnlanden is gericht op het niet afvoeren van schoon hemelwater naar de afvalwaterzuivering. Bij herstructureringen, zoals sloop en herbouw, in bestaand stedelijk gebied wordt in principe alle neerslag van schone verhardingen afgekoppeld naar open water of bodem.

De bestaande open waterberging mag niet afnemen (stand still beginsel). Wanneer sprake is van een toename van de verharding, moet de open waterberging binnen het plangebied worden uitgebreid (bergen) om de afvoerpiek op te kunnen vangen, tenzij infiltratie mogelijk is (vasthouden). De hiervoor benodigde extra oppervlakte open waterberging bedraagt tenminste 10% van de oppervlakte toegenomen verharding; in veenweidegebieden kan dit oplopen tot meer dan 20% van de oppervlakte.

#### Waterhuishouding

In het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' worden slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor nieuwbouw en uitbreiding van woningen of bedrijven. In beginsel zijn deze ontwikkelingen dusdanig gering dat nauwelijks (nadelige) invloed op de waterhuishouding hoeft te worden gevreesd. De in het plan opgenomen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden hebben veelal betrekking op het vervangen van bestaande bedrijfsbebouwing door woningbouw. In het bestemmingsplan wordt de realisering van meer oppervlaktewater dan ook niet opportuun gevonden. Instandhouding van bestaande waterlopen en peilen biedt voldoende mogelijkheden voor waterberging en dus voor het voorkomen van wateroverlast.

### 4.2.2 UITWERKING

Aangezien de nieuwe bebouwing (het onderhavige plan) geen toename van het verhard oppervlak oplevert, is compensatie voor waterberging niet aan de orde. Een gescheiden rioolsysteem zal worden aangelegd. Daarmee wordt gewaarborgd dat schoon hemelwater niet wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering.

### 4.3 MILIEUZONERING

#### Inleiding

Bij het realiseren van een project moet in bepaalde situaties rekening gehouden worden met de milieuzoneringen van bedrijven in de omgeving. Dit is van belang om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Vanwege de ligging van de projectlocatie in het buitengebied is 'geur' de belangrijkste omgevingsfactor waarmee rekening gehouden moet worden.

#### Geuronderzoek 2009

Het risico op geuroverlast door omliggende veehouderijen is onderzocht<sup>5</sup>. De geurnormering voor woningen is gebaseerd op de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In de omgeving van de bouwlocatie bevindt zich één veehouderij die een geurbelasting veroorzaakt op de te realiseren woningen. Deze veehouderij bevindt zich aan de Korteraarseweg 132. Zowel de veehouderij als de woningen er omheen bevinden zich, in het kader van de Wgv, buiten een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom van de gemeente Nieuwkoop.

Bij de situering van de nieuwe woningen dient rekening te worden gehouden met de hindercirkel van het genoemde agrarische bedrijf dat westelijk, onderaan de dijk is gelegen. De woning die het dichtst bij dit bedrijf is gelegen, en dus de (meest) beperkende factor voor ontwikkeling van het agrarische bedrijf betreft, is gelegen op 55 meter. Dus ook in dit geval zullen de nieuwe woningen minimaal een afstand van 55 meter tot het agrarische bouwvlak in acht moeten nemen. Met een afstand van 56 meter wordt aan deze eis voldaan.

De afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt (melkstal, er van uitgaande dat de lucht de stal verlaat via de nok) tot de gevel van de nieuw te bouwen woningen bedraagt circa 65 meter. Met deze afstand wordt voldaan aan de eisen in artikel 4 van de Wgv (ten minste 50 meter). De kortste afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van de nieuwe geurgevoelige objecten is gemeten van de buitenzijde van de melkstal tot de gevel van de dichtstbijgelegen nieuwe woning. Deze afstand bedraagt circa 56 meter. Met deze afstand wordt voldaan aan de eisen in artikel 5 van de Wgv (ten minste 25 meter).

Het onderzoek heeft zich met name gericht op werkzaamheden die verband houden met het bepalen van de bestaande geurbelasting ter plaatse van de geplande nieuwbouw. De gemeente kent geen Geurverordening. Daarom is gerekend met de maximale wettelijke geurnorm van 8,0 odour units per kubieke meter lucht. Op basis van de berekeningen en afstandmetingen is geconcludeerd dat er sprake is van een overbelaste situatie rondom de veehouderij aan de Korteraarseweg 132. Om vast te stellen of dit de beoogde bouw van twee woningen aan de Korteraarseweg 138 belemmert, is nader onderzoek uitgevoerd naar het effect van de geuremissie op het woon- en leefklimaat.

#### Onderzoek naar woon- en leefklimaat

In het rapport van 2 november 2010 worden de gevolgen van de huidige geuremissie voor het woon- en leefklimaat in en direct rondom de twee nieuw te bouwen woningen beschreven<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Geuronderzoek, MWH B.V., 15 juni 2009 (bijlage 6)

<sup>6</sup> Beoordeling woon- en leefklimaat, Van Westreenen, 2 november 2010 (bijlage 7)

De vertaling naar een waarde voor het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de voor- en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting is de geurbelasting door de dominante veehouderij, in dit geval de varkenshouderij op Korteraarseweg 132. De totale geurbelasting door alle veehouderijen in de omgeving bepaalt de achtergrondbelasting. In dit geval wordt de achtergrondbelasting alleen gevormd door dezelfde varkenshouderij op nummer 132.

De geurbelasting, veroorzaakt door de varkenshouderij op Korteraarseweg 132, bedraagt 8,0 odour units per kubieke meter lucht. Dit komt exact overeen met de wettelijk maximale norm. In het onderzoeksrapport van 15 juni 2009 (bijlage 6) was met een waarde van 8,49 nog sprake van een (beperkte) overschrijding van de wettelijke norm. De verlaging van de geurbelasting is een gevolg van de gewijzigde rekenmethode. De nieuwe rekenwijze gaat niet langer uit van een luchtsnelheid van 1 meter per seconde maar van een luchtsnelheid van 0,4 meter per seconde. Met andere woorden, de geur verspreidt zich minder snel. Daardoor wordt de maximaal toegestane geurbelasting niet overschreden. Bovendien mag van toekomstige bewoners worden verwacht dat zij rekening houden met de omgeving van de woningen. Het betreft een woningbouwlocatie in het buitengebied. Geurinvloeden zijn hier in de regel groter dan binnen de bebouwde kom en daardoor ook eerder acceptabel.

#### Conclusie

De nieuw te bouwen woningen liggen op voldoende afstand van de veehouderij aan de Korteraarseweg 132 om te kunnen voldoen aan de afstandseisen uit de Wgv. Daarnaast wordt de wettelijk maximale geurnorm van 8,0 odour units per kubieke meter lucht niet overschreden. Het aspect 'geur' staat niet in de weg aan de realisatie van de twee nieuwe woningen.

#### **4.4 LUCHTKWALITEIT**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet Milieubeheer ten aanzien van de luchtkwaliteitseisen bedoeld. De wet maakt een onderscheid in projecten die "in betekenende mate" (IBM) en "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen genoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf hier niet of nauwelijks aan bijdraagt. Projecten die "niet in betekende mate" leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk getoetst te worden op de grenswaarde(n). Tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Volgens de gelijknamige AMVB ligt de grens van "niet in betekende mate" bij 3% van de grenswaarde van een stof. De concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) als stikstofdioxide mogen met niet meer dan 3% toenemen.



Voor woningbouwprojecten is de grens bepaald op 1.500 woningen. Het project ziet op de toevoeging van één woning. Dit project leidt dan ook niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor de volledigheid wordt gewezen op het luchtkwaliteitonderzoek dat bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Korteraar 2008" heeft plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat de achtergrondconcentratie van NO<sub>2</sub> in de jaren 2007, 2010 en 2015 de grenswaarde niet overschrijdt. Ook de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> ligt in de wijzigingsgebieden onder de grenswaarde. De 24-uursgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> voldoet in 2007, 2010 en 2015 eveneens aan de norm.

#### 4.5 GELUID

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door wegverkeer, railverkeer en industrieactiviteit, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. In artikel 82 van de Wet geluidhinder staat dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object binnen de geluidzone van een geluidbron niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige functies. Voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt deze onderzoeksverplichting niet.

Uit het onderzoeksrapport<sup>7</sup> blijkt dat de wegverkeerslawaaiberekening voor het jaar 2020 uitkomt op 53 dB (Lden). Deze waarde is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Conform de huidige regelgeving is het mogelijk om voor dit plan een hogere waarde vast te stellen van 53 dB. De woningen gaan deel uitmaken van de reeds aanwezige lintbebouwing.

Gezien het totaal aantal motorvoertuigen over de Korteraarseweg van 1466 mvt/etmaal is de bijdrage van het verkeer van en naar de nieuw te bouwen woningen verwaarloosbaar. Conform het Bouwbesluit dient in de verblijfsruimten van de woningen voldaan te worden aan een grenswaarde van 33 dB. Om aan deze waarde te voldoen wordt uitgegaan van de waarde zonder aftrek conform art. 110g. Dit betekent dat de benodigde geluidsisolatie gelijk moet zijn aan  $58 - 33 = 25$  dB.

#### Conclusie

Via een aparte berekening dient, in het kader van de bouwvergunning en nadat de indeling van de woningen geheel bekend is, aangetoond te worden dat aan de voornoemde eis wordt voldaan. Gezien de berekende geluidsniveaus kan waarschijnlijk volstaan worden met een normale uitvoering van de gevel met mogelijk geluidgedempte voorziening.

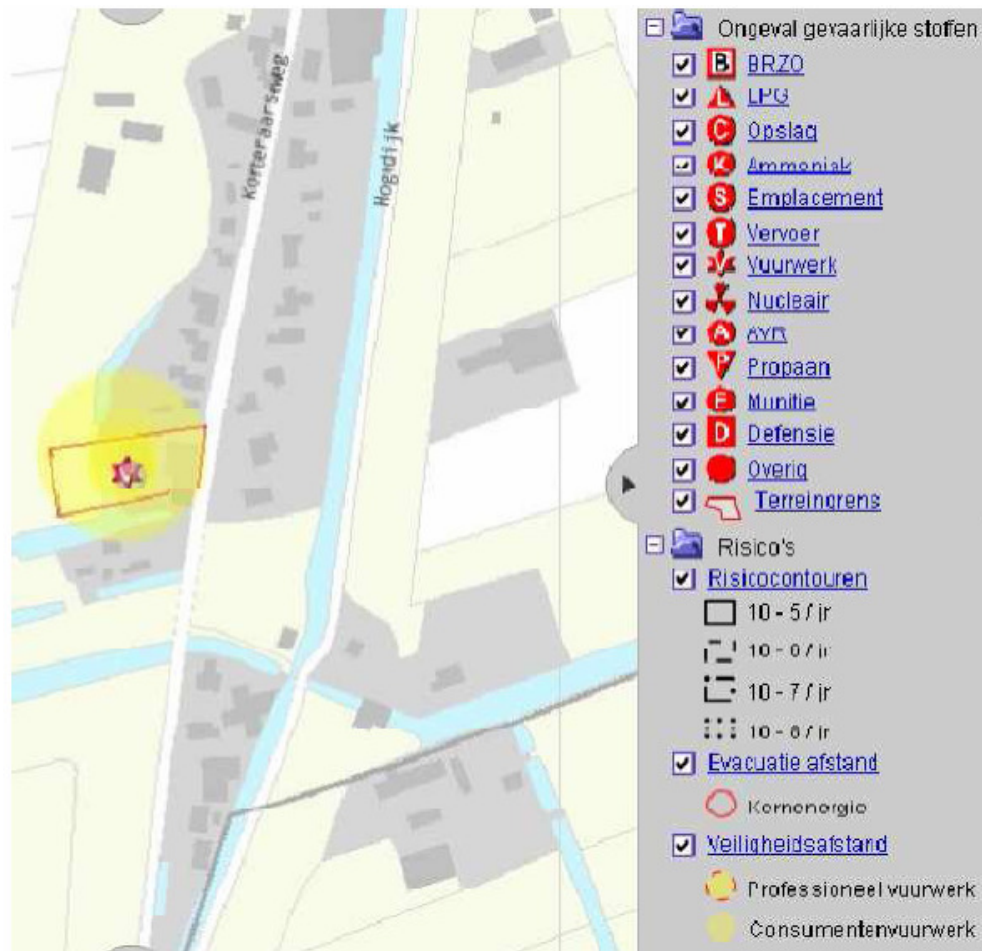
#### 4.6 EXTERNE VEILIGHEID

Het "Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer" (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Hierin zijn de normen voor de maximaal toelaatbare en aanvaardbare risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of vervoersassen van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water en via buisleidingen vastgelegd. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot

<sup>7</sup> Akoestisch onderzoek, dr. Ir. W. Soede, 30 juni 2008 (bijlage 8)

de omgeving aan te geven. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Aan de hand van de risico-inventarisatie van de gemeente Nieuwkoop en de provinciale risicokaart is door de Milieudienst West-Holland een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van EV-relevante bronnen in de nabije omgeving van de bouwlocatie. Uit de inventarisatie van deze potentiële risicobronnen blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van ondergrondse leidingen, transport over het water of over het spoor. Op een afstand van ca. 150 meter van de bouwlocatie ligt aan de Korteraarseweg 150 een bedrijf voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk. Op grond van het Vuurwerkbesluit geldt, gezien vanaf de toegang tot de bufferbewaarplaats voor consumentenvuurwerk, een vrijwaringsafstand van 48 meter in voorwaartse richting, van 36 meter in zijwaartse richting en van 9 meter in achterwaartse richting. De bouwlocatie ligt op voldoende afstand van dit bedrijf. Verder zijn geen risicovolle bedrijven in de omgeving van deze locatie gevestigd. Op de volgende afbeelding is de vuurwerkverkoopplaats zichtbaar.



Conclusie van de toetsing is dan ook dat de normstelling externe veiligheid voor het realiseren van het project geen belemmering vormt.

#### 4.7 ECOLOGIE

Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet ziet op gebiedsbescherming. Via de Flora- en faunawet worden soorten van planten en dieren beschermd tegen eventuele nadelige gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen. Naar de mogelijke ecologische gevolgen is onderzoek verricht. Uit de onderzoeksrapporten<sup>8,9,10</sup> volgen de volgende conclusies.

<sup>8</sup> Advies Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet, ir. G. Nijland, juli 2008 (bijlage 9)

<sup>9</sup> Aanvullend vleermuisonderzoek, ir. G. Nijland, juli 2008 (bijlage 10)

<sup>10</sup> Beantwoording commentaar i.h.k.v. de Flora en Faunawet, ir. G. Nijland, 16 februari 2009 (bijlage 11)

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in beschermingszone van de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000 gebied. Er is ook geen sprake van externe werking gezien de afstand tot dergelijke gebieden en de aard van de ingreep. Er is dus geen ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Soortbescherming*Niet bedreigde diersoorten*

Er zijn geen belangrijke floristische waarden in het plangebied. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën, reptielen en zoogdieren niet. Er komen geen vissen voor.

*Vogels*

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora en faunawet. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Er zal dus een goede afweging over de gevolgen moeten worden gemaakt. Naar aanleiding van het veldbezoek en het uitgevoerde nader onderzoek naar vleermuizen, broeden op het perceel geen huiszwaluwen, boerenzwaluwen of gierzwaluwen. Er komen geen uilen voor en ook de grote bonte specht, of een andere spechtenssoort, heeft hier geen verblijfplaats.

*Vleermuizen*

Ten aanzien van het vleermuisonderzoek dat met twee personen is uitgevoerd op twee hiervoor geschikte avonden en een regenavond (die dus niet meetelt) is slechts één gewone dwergvleermuis waargenomen. Later op de avond ca 1/2 uur na zonsondergang. Hieruit is opgemaakt dat ter plaatse geen verblijfplaatsen zijn en ook in de omgeving nauwelijks vleermuizen verblijven.

Gezien de protocollen voor vleermuisonderzoek die nu bijna gereed zijn voor algemeen gebruik is de geleverde onderzoeksinspanning in overeenstemming met de protocollen. Ochtendbezoek wordt vooral nuttig geacht bij aanwezigheid van grotere aantallen vleermuizen en/of meerdere soorten vleermuizen. In een vleermuisarm gebied als onderhavige is het niet redelijk om opdrachtgevers verder op kosten te jagen als er geen redelijke mogelijkheid is op het aantreffen van de te onderzoeken soorten.

Aanbeveling tijdens bouwwerkzaamheden

Voor de bouw dient een paddenscherm geplaatst te worden om te voorkomen dat de Rugstreeppad de bouwplaats kan betreden en daarmee de werkzaamheden stopzet.

**4.8 ARCHEOLOGIE**

Het plangebied wordt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden in Nederland (IKAWkaart, tweede generatie: ROB, 2000) weergegeven als liggend binnen een zone met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Deze middelhoge tot hoge archeologische verwachting hangt samen met de aanwezigheid van een prehistorische stroomrug in de ondergrond en de hoge ligging van deze zone in een omgeving die grotendeels is afgegraven ten behoeve van veenwinning (moertering). De hoge ligging doet vermoeden dat in deze zone geen, of slechts op beperkte schaal, moertering heeft plaatsgevonden. In ARCHIS (het centrale archief van de ROB waar bekende vindplaatsen in Nederland zijn geregistreerd) zijn geen

gegevens aanwezig over vondsten die in het plangebied werden gedaan. Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Ter Aar wordt slechts één vindplaats vermeld. Het betreft vondsten uit de Nieuwe Tijd, die bij de bouw van het gemeentehuis in uitgegraven grond werden aangetroffen.

Rond 800 A.D. maakten de gronden van de voormalige gemeente Ter Aar deel uit van een uitgestrekt vrijwel onontgonnen veengebied, dat wil zeggen de beschikkingsmacht over niet in cultuur gebrachte gronden, bezat. In delen van het gebied, met name het westen, was deze beschikkingsmacht in handen van de Graaf van Holland, in andere delen, met name in het oosten, lag deze macht bij de Bisschop van Utrecht. In de vorm van een 'cope', een overeenkomst die onder andere bepalingen over de omvang en de wijze van ontginning bevatte, werd het recht op ontginning door de landsheer aan feodale, adellijke geslachten overgedragen.

De ontginningen in dit Hollands-Utrechtse veengebied vonden plaats tussen de 9e en 13e eeuw (800 – 1300 A.D.), waarbij de hoge gronden langs de Oude Rijn en kleine riviertjes en natuurlijke veenwateren als de Meije, de Aar, de Drecht en de Gouwe als uitgangsbasis voor de eerste ontginningen werden gebruikt. De boeren vestigde zich op de oevers van de veenstroompjes en ontgonnen percelen met een bepaalde, gelijke breedte en diepte. Hierdoor ontstond een patroon van langgerekte percelen van 1250 of 2500 meter diep, uitgedrukt in voorlingen, een samentrekking van 'voor lang', dat wil zeggen de lengte die men zonder het span te wenden met een doorlopende voor kon ploegen (6 voorling = 1250 meter). De percelen waren gewoonlijk 28-30 roeden (105-115 meter) breed. Het sluitstuk van de ontginningen vormden onregelmatige stukken land, de zogenaamde bloklanden. Op deze manier ontstonden er hoeven met een omvang van 13 – 15 ha, of 26 – 30 ha. De oudste ontginningen in het gebied hebben gelegen bij Rijnsaterwoude. Deze plaatsen liggen thans op een smalle strook bovenland (het oorspronkelijke veenoppervlak) te midden van een gebied dat tijdens de afgraving van klei en veen (moernering) gedurende de Middeleeuwen grotendeels is ontdaan van de fysieke resten van de landschaps- en bewoningsgeschiedenis van de voorafgaande 4000 jaar. Door deze Door deze afgravingen in uitgestrekte gebieden tot een diepte van 2,0 – 3.5 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld ontstonden hier in de Late Middeleeuwen plassengebieden en meren. In de nieuwe Tijd werden grote delen van het gebied weer drooggelegd met behulp van bemaling (droogmakerijen). De aanduiding als gebied met middelhoge tot hoge verwachting heeft gevolgen voor eventuele ingrepen (bouwactiviteiten en ontgroningen) in het plangebied.

Uit het bureauonderzoek<sup>11</sup> is gebleken dat het plangebied deel uitmaakt van een oude veenrestdijk, waarop Korteraar vermoedelijk in de 13e eeuw is gesticht. Op een historische kaart uit 1610 en op het Minuutplan (1811-1832) is de aanwezigheid van bebouwing in en rondom het plangebied te zien. Hierdoor geldt een zeer hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Uit het inventariserend verkennend onderzoek is gebleken dat het plangebied op een veenrestdijk ligt, waarvan de top zich bevindt op een diepte van circa 70 cm beneden maaiveld. Eventuele resten die wijzen op de aanwezigheid van bewoning

<sup>11</sup> Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Becker & van de Graaf (bijlage 12)

in de Late Middeleeuwen zouden zich op deze diepte kunnen bevinden. Er zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen die hierop wijzen.

Boven op de veenrestdijk ligt een pakket toemaak, dat vermoedelijk in de loop van de 16<sup>e</sup> en 17<sup>e</sup> eeuw is opgeworpen, getuige het aangetroffen vondstmateriaal. Nadat dit pakket is aangebracht is het plangebied bebouwd, zoals uit het historisch kaartmateriaal gebleken is. Uit de boringen is gebleken dat het plangebied matig verstoord is geraakt door de aanleg van de huidige bebouwing en het ophogingskarakter van het perceel.

#### Aanbevelingen

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat het plangebied op een deels verstoorde veenrestdijk gelegen is, die is afgedekt met een pakket toemaak. Derhalve geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Er wordt archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen, tenzij de verstoring beperkt blijft, bijvoorbeeld door het aanzienlijk ophogen van het terrein waardoor de bodem niet dieper verstoord zal worden dan 50 cm beneden maaiveld.

#### Conclusie

Gezien de aanlegdiepte van de gemiddelde fundering, in combinatie met het gehanteerde peil van de woningen ten opzichte van het maaiveld (zowel de woningen in dit plan als dat van de onmiddellijke burenen), is het zeer onwaarschijnlijk dat dieper dan 50 cm uitgegraven zal worden. Een vervolgonderzoek is niet aannemelijk.

### **4.9 SPECIFIEKE EISEN WIJZIGINGSGBIED 2**

Het merendeel van de bestaande woningen in Korteraar is vrijstaand. Per bouwvlak is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn, veelal afgestemd op de bestaande situatie. In de regel betekent dit een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit sluit aan bij het landelijke karakter van de woonbebouwing in het lint. In de voorschriften is tevens opgenomen dat de dakhellingen maximaal 60° mogen bedragen. Binnen het bouwvlak kan een ruime woning worden gerealiseerd zonder dat het losse karakter van het lint geweld wordt aangedaan. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijgebouwen/aan- en uitbouwen worden gerealiseerd. De maximale omvang van deze bebouwing is afhankelijk van de omvang van het perceel. Tot een perceelsomvang van 500 m<sup>2</sup> is maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen buiten het bouwblok realiseerbaar. Vanaf een perceelsgrootte van 500 m<sup>2</sup> is meer mogelijk, namelijk 2% van de omvang van het perceel, maar nooit meer dan 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen/ aan- en uitbouwen.

In de voorschriften is bepaald dat de uitbreidingsmogelijkheid van de hoofdbebouwing aan de achterzijde ligt. Vanwege de doorzichten naar het achterliggende open veenweidegebied is er voor gekozen om de uitbreidingsmogelijkheden aan de zijkant van de woning zoveel mogelijk te beperken.

Bij de begrenzing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' is uitgegaan van enerzijds bestaande bijgebouwen en anderzijds de wens om waar mogelijk onbebouwde ruimte tussen afzonderlijke woningen te garanderen. Een uitzondering

wordt gemaakt voor nieuwe woonbestemmingen ter vervanging van (agrarische) bedrijven. Deze mogen na sloop van de bedrijfsgebouwen per woning maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen laten staan voor bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren of beroep of bedrijf aan huis.

De wijzigingsbevoegdheid biedt ruimte voor twee vrijstaande woningen (twee bouwvlakken met de aanduiding 'maximaal 1 wooneenheid') of een twee-onder-één-kap woning (1 bouwvlak met de aanduiding 'maximaal 2 wooneenheden'). De kavel is vrij diep, de voorkeur gaat dan ook naar een rooilijn die iets verder terugligt van de openbare weg (minimaal 5 meter en maximaal 10 meter) dan op naastgelegen percelen. Het uitgangspunt voor perceelsplitsing en/of functiewijziging naar wonen is steeds de ruimtelijke kwaliteit van het lint. Die wordt bereikt door de sloop van overbodige, doorgaans vrij grote, opstallen en de situering van enkele woningen passend in het lint. Dit betekent dat de woningen een oostwestelijke oriëntering moeten hebben, de tuinen niet dieper zijn dan naastgelegen tuinen en de percelen een minimale breedte van ca. 15 meter hebben.



## **5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **5.1 UITVOERING**

Het project wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer. De gronden zijn in handen van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gegarandeerd.

### **5.2 PLANSCHADE**

Een projectbesluit is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Als initiatiefnemer staat de gemeente garant voor eventuele planschade.

## **6 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID**

Ten aanzien van een wijzigingsbesluit dient de procedure te worden gevolgd zoals die is beschreven in artikel 3.9a Wro. In dit artikel is geregeld dat de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Daarnaast gelden er aanvullende regels voor kennisgeving en beschikbaarstelling.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Burgemeester en wethouders besluiten over het wijzigingsplan binnen acht weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging

Het onderliggende bestemmingsplan 'Korteraar 2008' is nog niet vastgesteld conform de nieuwe standaarden, zoals de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Ook is het bestemmingsplan niet digitaal beschikbaar gesteld volgens de nieuwe standaarden. Daarom hoeft op grond van artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening dit wijzigingsplan ook niet aan de nieuwe standaarden te voldoen. De officiële versie van dit wijzigingsplan is de analoge (papieren) versie. Deze analoge versie wordt ter inzage gelegd. Wel wordt daarnaast in de vorm van bijvoorbeeld een PDF-bestand het wijzigingsplan digitaal aangeboden.

## **7 SLOT TOELICHTING**

Het voorliggende document strekt tot een toelichting op wijzigingsplan ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woonhuizen op het perceel Korteraarseweg 138 te Korteraar, gemeente Nieuwkoop.

Voldoende is gemotiveerd aangetoond waarom het wijzigingsbesluit:

- in relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- niet in strijd is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie;
- vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

In het algemeen kan daarom gesteld worden dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan een wijzigingsbesluit als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub a. van de Wro.

## **8 REGELS**

### **8.1 ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALING**

#### Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Korteraar 2008" van de gemeente Nieuwkoop, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 mei 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 november 2008, alsmede de onderhavige wijzigingsbevoegdheid bestaande uit de verbeelding en de bijbehorende regels.

### **8.2 ARTIKEL 2 ANTI-DUBBELTELBEPALING**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **8.3 ARTIKEL 3 OVERGANGSRECHT BOUWWERKEN**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **8.4 ARTIKEL 4 OVERGANGSRECHT GEBRUIK**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **8.5 ARTIKEL 5 SLOTREGEL**

Deze wijziging kan worden aangehaald onder de titel "Korteraar 2008, Wijzigingsgebied 2, (Korteraarseweg 138)".

## **9 VERBEELDING**