Beantwoording technische vragen BP Korteraarseweg 104-106

Technische vragen Samen Beter Nieuwkoop

Samen Beter Nieuwkoop heeft technische vragen gesteld over het voorstel tot besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan voor de locatie Korteraarseweg 104-106.

A. Bestaande slagerij en juridische positie

1. Status legalisatie bedrijfsactiviteiten

In de beantwoording van de gezamenlijke technische vragen van september 2025 is aangegeven dat voor het slachten en roken van vlees mogelijk een beroep op het overgangsrecht bestaat en dat voor planologische borging een afzonderlijke procedure nodig is.

Kan het college aangeven of sinds september 2025

- een verzoek tot legalisatie is ingediend,
- onderzoek naar de toepasselijkheid van het overgangsrecht is verricht,
- of hierover nieuwe afspraken met de ondernemer zijn gemaakt?

Zo niet, wat is daarvan de reden?

Antwoord op vraag 1

Wij hebben tot nu toe geen verzoek tot legalisatie ontvangen voor het roken van vlees en het incidenteel slachten.
Met de ondernemer is besproken dat het bestaande gebruik kan worden voortgezet, maar dat het overgangsrecht geen structurele (juridisch-planologische) zekerheid biedt. Ook is besproken dat legalisatie middels een omgevingsvergunning deze zekerheid wel biedt en het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning hiervoor de verantwoordelijkheid van de ondernemer (aanvrager) is.

Uit onderzoek naar toepasselijkheid van overgangsrecht, is het voldoende aannemelijk dat het roken van vlees en het incidenteel slachten activiteiten zijn die langdurig en ononderbroken uitgeoefend worden. Het overgangsrecht is daardoor van toepassing. Dit betekent dat het bestaande gebruik kan worden voortgezet, maar het overgangsrecht biedt geen structurele juridisch-planologische zekerheid. Legalisatie geeft deze zekerheid wel. Hiervoor is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

2. Betekenis aanvullend onderzoek Omgevingsdienst

In het raadsvoorstel (pagina 4-5) wordt verwezen naar aanvullend onderzoek van de Omgevingsdienst West-Holland dat na september 2025 is uitgevoerd.

- Kan dit onderzoek inclusief uitgangspunten, berekeningen en conclusies aan de raad beschikbaar worden gesteld?
- Graag daarbij expliciet aangegeven of de beoordeling uitsluitend betrekking heeft op de bestaande bedrijfsvoering in de huidige omvang, of dat het ook rekening houdt met de planologisch en milieurechtelijk toegestane ontwikkelingsmogelijkheden

Antwoord op vraag 2

Er is geen afzonderlijk onderzoeksrapport opgesteld na september 2025. De onderzoeksresultaten zijn verwerkt in twee milieuadviezen: de adviezen van 28 april 2026 en

24 juni 2026. Deze milieuadviezen kunnen wij, zoals gevraagd, beschikbaar stellen zodat uw raad hier kennis van kan nemen.
De onderzoeksresultaten gaan uit van de bestaande bedrijfsvoering in de bestaande omvang en zijn mondeling besproken met betrokken partijen. Er zijn geen planologische en milieurechtelijke ontwikkelmogelijkheden voor de bedrijfsvoering. Daarom maakt dit geen deel uit van het onderzoek.

B. Planregels en milieumaatregelen

3. Afwijking van de dove gevel
In september 2025 is aangegeven dat de oostgevel als dove gevel moet worden uitgevoerd. Het nieuwe raadsvoorstel biedt de mogelijkheid hiervan af te wijken wanneer nader onderzoek uitwijst dat dit door de gewijzigde woningpositie niet noodzakelijk is.

- Op welke concrete akoestische beoordelingscriteria wordt deze afwijkingsmogelijkheid gebaseerd?
- Wie beoordeelt het aanvullende onderzoek?
- Hoe wordt juridisch voorkomen dat de afwijking alsnog beperkingen voor de bestaande bedrijfsactiviteiten veroorzaakt?

Antwoord op vraag 3
Van de verplichting tot het realiseren van een dove gevel kan uitsluitend worden afgeweken indien bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woning uit een goedgekeurd akoestisch onderzoek blijkt dat de dove gevel vanuit akoestisch oogpunt niet noodzakelijk is voor het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij worden ten minste betrokken de geluidbelasting op de gevel (deze mag niet hoger zijn dan 48 dB), de aanwezigheid van een geluidluwe zijde, de gecumuleerde geluidbelasting, de geluidbelasting in verblijfsruimten en de mogelijkheden om met andere maatregelen een gelijkwaardig beschermingsniveau te bereiken.

Het onderzoeksrapport zal worden beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland. De uitkomst van deze beoordeling is leidend voor de vraag of kan worden afgeweken van het uitgangspunt dat een dove gevel gerealiseerd moet worden.

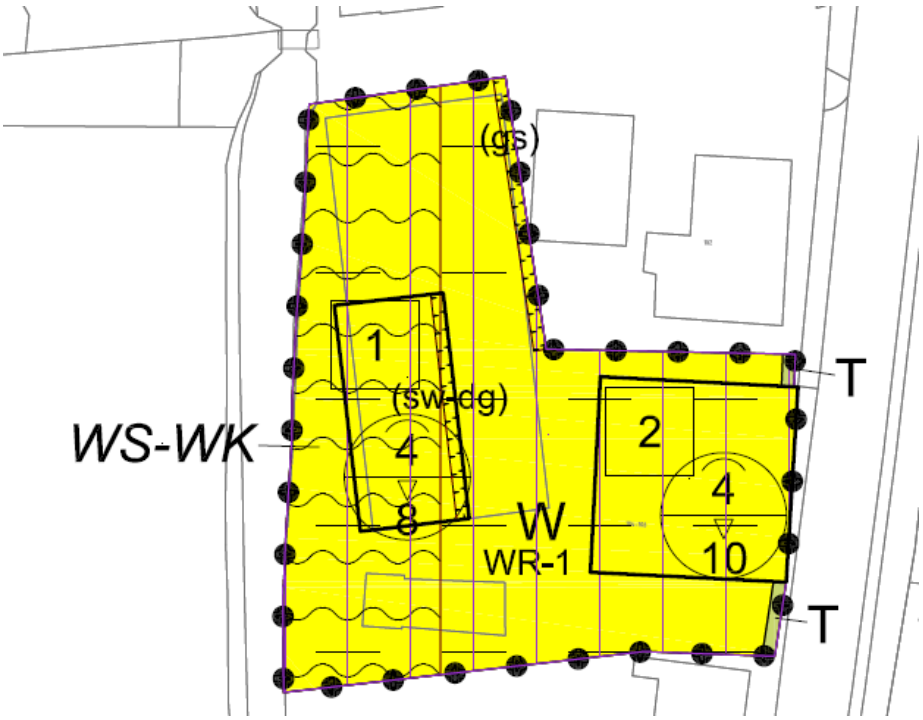
De afwijkingsmogelijkheid kan uitsluitend worden toegepast wanneer uit akoestisch onderzoek blijkt dat zonder dove gevel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én de bestaande bedrijfsactiviteiten daardoor niet worden beperkt. Indien een niet-dove gevel zou leiden tot aanvullende milieubeperkingen voor het naastgelegen bedrijf, blijft het uitgangspunt van een dove gevel van toepassing. Zo wordt voorkomen dat een afwijking alsnog beperkingen voor de bestaande bedrijfsactiviteiten van de slager veroorzaakt.

4. Het vier meter hoge geluidsscherm
Het ontwerpbestemmingsplan kent in artikel 4.2.4 een maximale hoogte van twee meter voor erfafscheidingen achter de voorgevel. Het voorstel schrijft een scherm van vier meter voor.

- Kan het college de definitieve regeling overleggen waarin de plaatsing en instandhouding van het scherm zijn geborgd, inclusief locatie, lengte, hoogte, minimale geluidwerende eigenschappen en het moment waarop dit scherm aanwezig moet zijn?

Antwoord op vraag 4

Op de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen voor een geluidsscherm. Zie hieronder voor een uitsnede van de verbeelding (aanduiding ‘gs’):



In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voor het gebruik van de woning binnen de functie ‘Wonen’ alleen toegestaan is als een geluidsscherm, conform de eisen uit het akoestisch rapport, wordt aangebracht en in stand wordt gehouden.

5. Rookkast en schoorsteen
In september 2025 is aan de gezamenlijke fracties geantwoord dat de verlaging van de bouwhoogte tot acht meter betekent dat de bestaande rookafvoer niet hoeft te worden aangepast.

- Is deze conclusie ook voor de nieuwe woningpositie bevestigd?
- En is daarbij rekening gehouden met het huidige feitelijke gebruik en de mogelijke gevolgen van toekomstige klachten over geur?

Antwoord op vraag 5
Ja. Ook voor de nieuwe woningpositie is vastgesteld dat de verlaging van de maximale bouwhoogte naar acht meter geen aanpassing van de bestaande rookafvoer noodzakelijk maakt. Bij deze beoordeling is uitgegaan van de huidige bedrijfsvoering in de bestaande omvang.

C. Alternatieven en ruimtelijke inpassing

6. Afwijzing woningpositie bij zomerhuis
In bijlage 3 wordt aangegeven dat de woning op de plaats van het bestaande zomerhuis niet mogelijk is omdat onvoldoende ruimte resteert voor parkeren op eigen terrein. Tegelijkertijd bevat artikel 8.3.2 van het ontwerpbestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid van de parkeernorm.

- Welke parkeeroplossingen en inrichtingsvarianten zijn concreet onderzocht?

- Waarom bieden deze geen uitkomst?
- Is ook beoordeeld of toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mogelijk is wanneer elders voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn?

Antwoord op vraag 6

Er zijn drie inrichtingsvarianten onderzocht: de woning op de oorspronkelijke locatie, de huidige voorgestelde locatie en de locatie van het zomerhuis. Situering van de woning op de locatie van het zomerhuis is niet haalbaar, omdat op die locatie niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Door de beperktere beschikbare ruimte en de perceelsindeling ontbreken voldoende mogelijkheden om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Daarnaast kan de variant, waarbij de woning wordt gepositioneerd op de plek van het zomerhuis, niet rekenen op instemming van de initiatiefnemer.

De in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor parkeren sluit aan bij het moederplan: bestemmingsplan ‘Korteraar 2008’. De inhoud van dit bestemmingsplan is de basis voor het bestemmingsplan voor de locatie Korteraarseweg 104-106.

In dit specifieke geval biedt de afwijkingsbevoegdheid echter geen oplossing. Uit onderzoek blijkt dat in de directe omgeving geen voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is en evenmin sprake is van andere omstandigheden die toepassing van de afwijkingsbevoegdheid rechtvaardigen. In de praktijk kan daarom geen invulling worden gegeven aan deze afwijkingsmogelijkheid, omdat met het achterwege laten van parkeergelegenheid op eigen terrein afbreuk gedaan wordt aan de parkeersituatie in Korteraar. Bovendien kan niet op andere wijze in voldoende parkeerruimte voorzien worden.

In de omgeving is geen voldoende parkeercapaciteit binnen acceptabele loopafstand beschikbaar. Evenmin is sprake van beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Daarom moet worden voldaan aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, omdat voorzien moet worden in de parkeerbehoefte.

Technische vraag D66

D66 heeft een technische vraag gesteld over het voorstel tot besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan voor de locatie Korteraarseweg 104-106.

Vraag 1:
In het raadsvoorstel staat onder 'Juridische Gevolgen' enkel 'besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan is vatbaar voor beroep bij de Raad van State'. Dit terwijl in het voortraject weldegelijk verschillende keren is gesproken over juridische risico's en gevolgen voor de bedrijvigheid van de ondernemer, óók met zicht op de andere woningen in de omgeving.
Kan er meer over de juridische gevolgen/risico's worden verteld?
Én kan dit wellicht aan het raadsvoorstel worden toegevoegd?

Antwoord op vraag 1
Er is onderzoek gedaan naar de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bouwplan en de (juridische) gevolgen voor de omgeving. Uitkomst van dit onderzoek is dat het bouwplan, zoals wordt voorgesteld, rekening houdt met de omgeving / bestaande rechten. Zo ook met de bedrijfsvoering van de betrokken ondernemer. Dit betekent concreet dat het toevoegen van een woning niet leidt tot beperkingen voor de omgeving. In het raadsvoorstel (met name onder het kopje ‘Gezondheid’) wordt hier op ingegaan, zodat een toevoeging niet nodig is.

Technische vragen VVD

De VVD heeft technische vragen gesteld over het voorstel tot besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan voor de locatie Korteraarseweg 104-106.

Vraag 1: Wordt met de gewijzigde locatiekeuze tegemoetgekomen aan de bezwaren van de familie Van Harten. Met andere woorden: wordt de naastgelegen slagerij op nummer 102 niet belemmerd in de bedrijfsvoering en zijn de extra maatregelen die aanvankelijk benodigd waren voor realisatie van de woning nog steeds nodig?

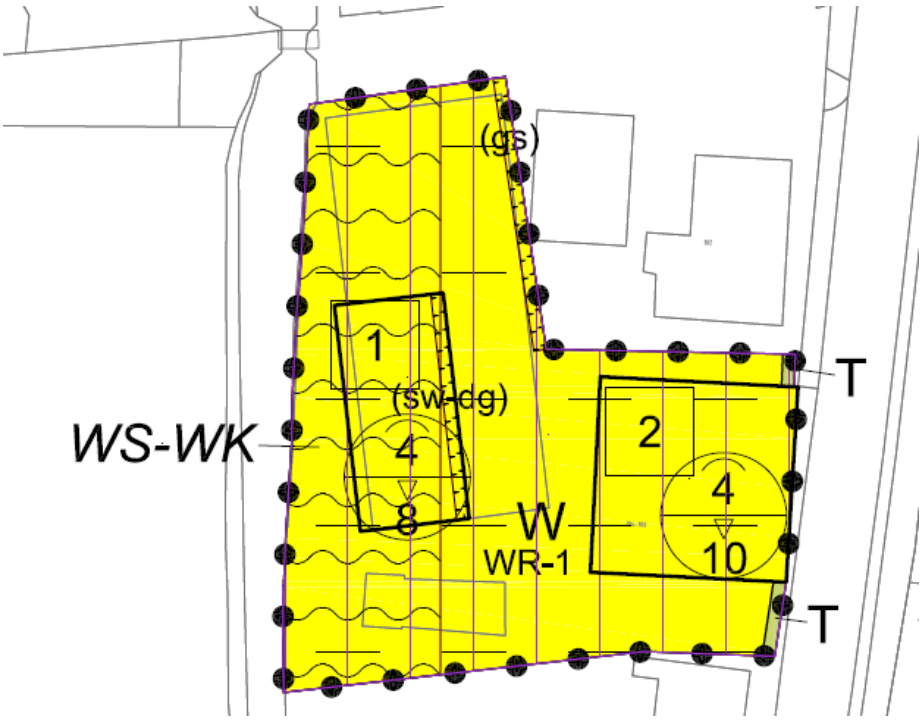
Antwoord op vraag 1:
Ja. Met de voorgestelde locatie van de woning wordt (zelfs in grotere mate) tegemoetgekomen aan de bezwaren van de eigenaar van het naastgelegen perceel. Hoewel uit onderzoek is gebleken dat het oorspronkelijke plan al uitvoerbaar was en geen belemmeringen opleverde voor de bedrijfsvoering van de slagerij, wordt met de nieuwe situering de afstand tussen de woning en het bedrijf vergroot. Dit heeft een positief effect op aspecten als privacy, zicht en ruimtelijke beleving.

Uit onderzoek blijkt tevens dat ook in de voorgestelde situatie geen sprake is van een belemmering van functies. Daarbij blijven de maatregelen die eerder noodzakelijk zijn geacht onverkort van toepassing. Zo wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van een geluidsscherm, dat tevens dient als privacyscherm.

Ook blijft een dove gevel het uitgangspunt. Alleen wanneer bij de aanvraag om een omgevingsvergunning met een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat een dove gevel niet noodzakelijk is, kan hiervan worden afgeweken. Daarmee blijft geborgd dat de woning en de slagerij naast elkaar kunnen functioneren zonder beperkingen voor de bedrijfsvoering.

Vraag 2: Er is discrepantie tussen de verbeelding en blz. 10 van de ruimtelijke onderbouwing. Op de verbeelding mag de woning maximaal een goothoogte van 4 meter hebben en een nokafbouwhoogte van 8 m. Op blz. 10 onder 2.2 wordt de toekomstige situatie omschreven dat de nieuwe woning een maximale oppervlakte krijgt van 150 m2 met een goot- en bouwhoogte van resp. 6 m en 10 m. Mag de VVD ervan uit gaan dat dit een verschrijving is en dienovereenkomstig wordt aangepast?

Antwoord op vraag 2:
De verbeelding die wordt voorgesteld is als volgt:



De stukken die bij het raadsvoorstel zijn gevoegd, zijn onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. In dat ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Van een verschrijving is daarom geen sprake. Conform de gebruikelijke werkwijze is het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd bij de besluitvormingsstukken gevoegd.

Indien wordt besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het voorliggende voorstel, wordt de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast. De daarin opgenomen bouw- en goothoogte van respectievelijk 10 meter en 6 meter worden dan in overeenstemming gebracht met de bouw- en goothoogten zoals deze in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen: een bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 meter en 4 meter. Dit is noodzakelijk om de rookgasafvoer van het naastgelegen bedrijf te laten functioneren.

Vraag 3: Is de situatie van slagerij Van Harten nu planologisch en milieutechnisch opgelost of zo neen wat moet daarvoor nog gebeuren.

Antwoord op vraag 3:
Milieutechnisch is de situatie in orde. Uit de onderzoeken blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat de bedrijfsvoering van de slagerij niet wordt beperkt.

Voor het roken van vlees en het incidenteel slachten geldt dat deze activiteiten op grond van het overgangsrecht mogen worden voortgezet. Daarmee zijn deze activiteiten toegestaan, maar niet planologisch positief bestemd. Met de ondernemer is besproken dat legalisatie via een omgevingsvergunning meer juridisch-planologische zekerheid biedt. Het indienen van een aanvraag hiervoor is echter de verantwoordelijkheid van de ondernemer.

In de beantwoording van vraag 1 van de technische vragen van Samen Beter Nieuwkoop (SBN) wordt hier ook op ingegaan.

Vraag 4: Maakt de te slopen recreatiewoning op het perceel t.z.t. onderdeel uit van het nog in te dienen verzoek om omgevingsvergunning of wordt dit op een andere manier opgelost. M.a.w. op welke wijze wordt gewaarborgd dat recreatiewoning daadwerkelijk wordt gesloopt.

Antwoord op vraag 4:
De sloop van het zomerhuis (in de vraagstelling echter benoemd als recreatiewoning) wordt betrokken bij het behandelen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor realisatie van de woning.

De sloop van het zomerhuis wordt gecontroleerd in het kader van de vergunningverlening en kan zo nodig als voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Daarmee is voldoende geborgd dat het zomerhuis daadwerkelijk wordt verwijderd.

Terzijde moet opgemerkt worden dat de sloop van het zomerhuis feitelijk noodzakelijk voor de uitvoering van het plan, omdat het zomerhuis fysiek in de weg staat om de nieuwe woning te kunnen realiseren.