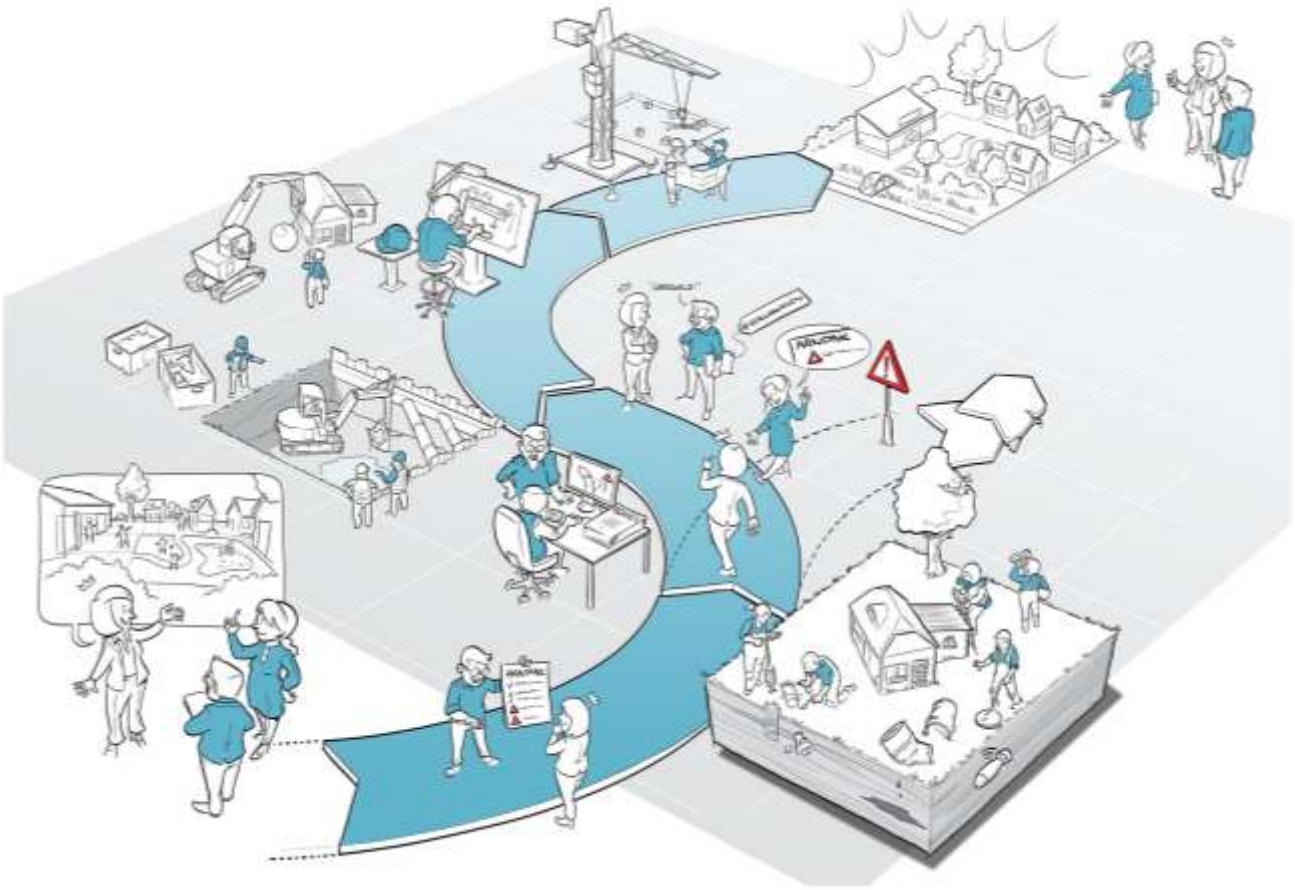
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Ontwerpbestemmingsplan Korteraarseweg 86 Ter Aar
Toelichting



IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 – 402 85 86

Ontwerpbestemmingsplan Korteraarseweg 86 Ter Aar
Toelichting

Datum	:	17 juli 2020
Kenmerk	:	19072065/BMO/rap3
IMRO	:	NL.IMRO.0569.bpTARkortarsweg86-on01
Auteur	:	Dhr. J.R. Mossel MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	Dhr. A.M.M. Kempen Korteraarseweg 86 2461 GN Ter Aar

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

Inhoud

1. Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging projectgebied 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 7

2. Gebiedsvisie 8
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Beoogde situatie 9

3. Beleidskader 10
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 12

4. Omgevingsaspecten 15
4.1 Archeologie 15
4.2 Cultuurhistorie 16
4.3 Watertoets 17
4.4 Flora en fauna 20
4.5 Geluidhinder 20
4.6 Luchtkwaliteit 21
4.7 Stikstofdepositie 24
4.8 Externe veiligheid 24
4.9 Bodemgeschiktheid 26
4.10 Bedrijven en milieuzonering 27
4.11 M.e.r.-beoordeling 30

5. Juridische aspecten 32
5.1 Inleiding 32
5.2 Opzet van de planregels 32
5.3 Uitleg van de planregels 32

6. Uitvoerbaarheid 35
6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 35
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 35
6.3 Eindconclusie 35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan betreft een omzetting van bedrijfswoning en -pand naar een kangoeroe-woning. Een kangoeroewoning is een combinatie van twee (zelfstandige) woningen of wooneenheden onder één dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben een interne afsluitbare verbindingsdeur. Ook wel buidelwoning of meer-generatiewoning genoemd. In de bestaande bedrijfswoning wordt een woning gerealiseerd en in het bedrijfspand de tweede woning. Het plan bestaat dus uit twee wooneenheden. Verder dienen de bestaande opstallen inclusief paardenbak gelegaliseerd worden.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan ‘Korteraar’ noodzakelijk. Dit (postzegel) bestemmingsplan voorziet om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging projectgebied

Het plangebied ligt aan de Korteraarseweg ter hoogte van de kruising met de Kerkweg. De Korteraarseweg is geheel voorzien van lintbebouwing. Ten westen van het plangebied is het dorp Ter Aar gelegen.



Figuur 1: Ligging van het projectgebied – gemeenteatlas.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan ‘Korteraar’ vastgesteld op 25-11-2008 (codering: NL.IMRO.0569.bpTARkorteraar-va01). Het plangebied heeft de enkelbestemming ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch-Landschappelijke waarden’. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol gebied’ en ‘Waterstaatsdoeleinden’.

Op de bedrijfsbestemming zit wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Op wijzigingslocatie 4 kan ten noorden van de huidige woning een extra woning worden gesitueerd, georiënteerd op de Korteraarseweg. Het planvoornemen om ‘wonen’ te realiseren ter plaatse van de bestemming ‘’bedrijf’ is toegestaan via een wijzigingsplan. Echter het legaliseren van de opstallen op het achtererf inclusief paardenbak en de omzetting van ‘Agrarische Landschappelijke waarden’ naar ‘Tuin’ is in strijd met het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemminsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader toegelicht. De relevante onderzoeken komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling van het plan. De maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 aan de orde. Daarna volgen de bijlagen en de regels. De systematiek van de planopzet sluit aan bij het gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

2. Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw met op het achtererf een opstal en een paardenbak.



Figuur 3: Plangebied bovenaf – Google maps



Figuur 4: Foto plangebied vanaf de Korteraarseweg– Google maps

2.2 Beoogde situatie

Het planvoornemen betreft een transformatie van bedrijfswoning en -pand naar een kangoeroewoning. Het perceel zal opgesplitst worden in twee woningen ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning en -pand. Op het achtererf worden de bebouwing en paardenbak gelegaliseerd. Ook wordt een vlak voor een bijgebouw toegevoegd ten zuiden van de woning. Het gebied op het achtererf met de huidige bestemming ‘agrarisch-landschappelijke waarden’ wordt omgezet naar ‘tuin’.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is in 2012 vastgesteld en vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak. Daarnaast vervangt de visie ook de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse landelijke beleidsdocumenten. Daarmee is de SVIR het totaaldocument voor de ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau.

Van belang in de SVIR, is de grote mate van decentralisatie. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Enkele onderwerpen worden wel benoemd als nationaal belang. Die zijn geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Barro
Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig initiatief niet ladderplichtig.

Conclusie rijksbeleid
De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig (particulier) initiatief niet ladderplichtig.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Aan deze structuurvisie is een programma Ruimte en een programma Mobiliteit gekoppeld Hierin wordt beschreven welke instrumenten de provincie inzet om de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit te realiseren. De regels die voortkomen uit de visie en de beide programma's, zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 30 mei 2018 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) - Actualisering 2018 vastgesteld. Op 29 juni 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Gezien de staking van de bedrijfsvoering aan de Korteraarseweg 86, Ter Aar wordt het bedrijfspand momenteel niet gebruikt. Het realiseren van een kangoeroewoning in de huidige bedrijfswoning en bedrijfspand is een vorm van beter benutten van wat er is. De voorgenomen ontwikkeling sluit hierom aan bij de ambities en doelen uit de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol: 20Ke- contour

De planlocatie ligt binnen het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid, maar buiten het beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen van het LIB. Gelet op artikel 2.1.11 van de Verordening Ruimte, geldt dat woningbouw uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebieden mag plaatsvinden.

Uit figuur 5 blijkt dat het oostelijk deel van het plangebied (locatie bestaande bedrijfswoning en bestaand bedrijfspand) is gelegen binnen Bestaand stedelijk gebied. Het westelijk deel van het plangebied is gelegen buiten Bestaand stedelijk gebied. Omdat de bestaande bebouwing (bedrijfswoning en bedrijfspand) zijn gelegen binnen Bestaand stedelijk gebied is verdere toetsing aan het Luchthavenindelingbesluit niet aan de orde.



Figuur 5: Uitsnede kaart 13: Veiligheid – Omgevingsverordening Zuid-Holland

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nieuwkoop 2040

In de structuurvisie zijn 'Doelen voor 2040' benoemd. De doelen zijn per thema beschreven. Het gaat om de volgende thema's:

- Duurzaamheid;
- Bereikbaarheid voor auto, fiets en over water;
- Toekomst voor agrarische sector, kassen, natuur en landschap;
- Robuust en duurzaam watersysteem;
- Ontwikkeling recreatie en toerisme;
- Bouwen voor de toekomst.



Figuur 6: Plangebied in Structuurvisie 2040

Het plangebied is gelegen in de kern aaneengesloten bebouwing C. De C-kern wordt beschreven als kleine dorpen met weinig of geen voorzieningen die hiervoor grotendeels zijn aangewezen op de grotere omliggende kernen.

Een onderdeel van de doelstelling ‘Bouwen voor de toekomst’ is het bouwen voor eigenbehoefte, gericht op starters en ouderen met oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Het realiseren van levensloopbestendige woningen in de vorm van een kangoeroewoning sluit aan bij dit onderdeel.

Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025

Op 6 oktober 2016 is de Woonvisie Nieuwkoop 2016 - 2025 vastgesteld. De nieuwe woonvisie speelt in op de huidige situatie en geeft richting aan toekomstige beleidskeuzes. Op grond van de belangrijkste ontwikkelingen binnen de gemeente beschrijft de visie het woonbeleid op hoofdlijnen. Uit een brede inventarisatie van opgaven komen drie overkoepelende thema' s naar voren:

- Nieuwkoop is een aantrekkelijke (woon)gemeente die
- voldoende en betaalbare woningen biedt, met aandacht voor
- wonen met zorg en welzijn.

Het planvoornemen sluit met name aan bij het laatste thema van de Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025 ‘*Wonen met zorg en welzijn*’. Onderdeel van dit thema is het realiseren van levensloop bestendige woningen. Een kangoeroewoning is een vorm van levensloop bestendige woning.

Verordening Woonfonds Nieuwkoop

Door middel van het Woonfonds worden opbrengsten en tekorten verevend tussen projecten met een percentage sociale woningbouw dat lager respectievelijk hoger is dan het in de Woonvisie vastgestelde percentage, teneinde de bouw van het vastgestelde percentage sociale woningbouw te stimuleren. Het in de Woonvisie vastgestelde percentage bedraagt 30%. Volgens artikel 6 van de verordening Woonfonds Nieuwkoop dient voor koopwoningen vanaf € 185.000 v.o.n. 4% van de verkoopprijs v.o.n. per woningen in het fonds worden gestort.

Gezien er één woning wordt toegevoegd middels deze ontwikkeling, en de waarde betreft meer dan € 185.000 v.o.n., dient er 4% van de verkoopprijs v.o.n. van de woning gestort te worden in het woonfonds.

Conclusie beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het landelijke, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. De aanbouw bij de bestaande woning draagt bij aan het geldende beleid. Er dient 4% van de verkoopprijs v.o.n. in het woonfonds gestort te worden.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Verdrag van Valleta

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedweg. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

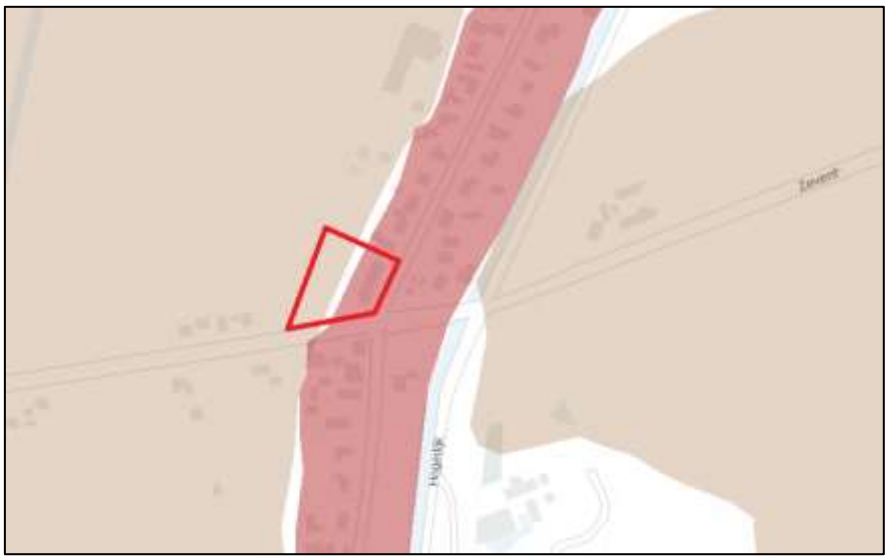
De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- de verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Nieuwkoop volgt in haar beleid de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland. De cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie Zuid-Holland. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten.

Het plangebied is deels gelegen in een Stads- dorpskern (rood) en deels in het gebied met archeologische verwachtingswaarde van 3 – 5 meter onder maaiveld (bruin).



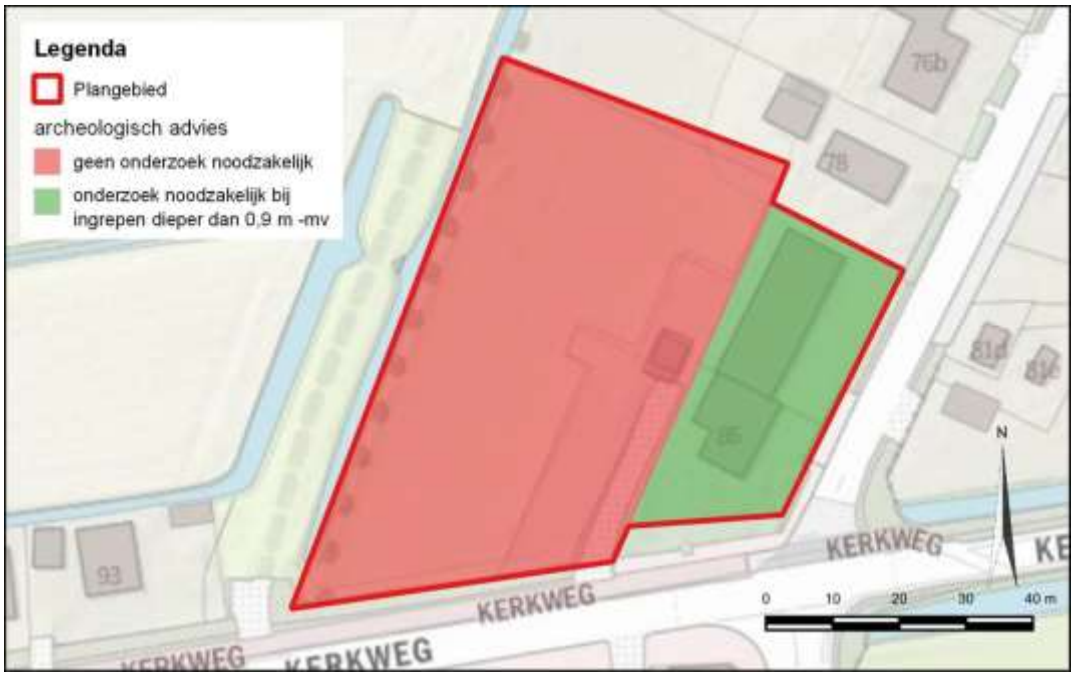
Figuur 7: Het plangebied in Cultuur historische atlas

Beoordeling planvoornemen

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied bestaat uit een hooggelegen deel met een hoge archeologische verwachting en een laaggelegen (afgegraven) deel met een lage archeologische verwachting. In het plangebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. In het plangebied zijn geen bodemverstorende werkzaamheden gepland.

Mochten deze in de toekomst wel voorzien zijn, dan geldt dat in het oostelijk deel van het plangebied mogelijk archeologische waarden worden bedreigd indien bodemingrepen reiken tot in de historische bewoningslaag, oftewel dieper dan 0,9 m –mv. Het oppervlakte criterium hierbij is een oppervlakte van 100 m^2. In de planregels is dit deel opgenomen met de ‘’dubbelstemming archeologie – waarde 1’’.

In het westelijk deel van het plangebied (het laaggelegen deel) worden geen archeologische waarden bedreigd, ongeacht de diepte van de ingrepen. De gemeente Nieuwkoop hanteert voor gebieden met een lage archeologische verwachting een oppervlaktecriterium van 10.000 m2 en een dieptecriterium van 0,5m-mv. In de planregels is dit deel opgenomen met de ‘’dubbelstemming archeologie – waarde 2’’.



Figuur 8: Archeologisch advies

Het archeologisch rapport is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing. Deze zal na goedkeuring van het bevoegd gezag de status definitief krijgen.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied is niet aangemerkt als monument of andere vormen van cultuurhistorische waarden.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

Gelet op bovenstaande bevindingen gelden er vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.3 Watertoets

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m^2 verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m^3 waterberging. Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem.

Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. *Standstill beginsel*: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).

2. *Verbetering*: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Nieuwkoop met name relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 zal het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHvR) van toepassing zijn. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Het Hoogheemraadschap wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maakt de Keur en uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Het is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier

waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna een digitale watertoets moet uitwijzen of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het Hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

a) het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
b) verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
c) afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
d) huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
e) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
    a) zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
    b) lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied valt binnen het gebied aangeduid als ‘Waterstaatdoeleinden’. Op de voor ‘Waterstaatsdoeleinden’ aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de (dubbel)bestemming waterstaatsdoeleinden (behoudens vrijstelling), met een hoogte van maximaal 2.50 meter. Gezien er geen bebouwing wordt toegevoegd ten gevolge van deze ontwikkeling is dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Bij een toename in verharding dient deze toename te worden gecompenseerd. Volgens de eis van het waterschap dient bij een toename vanaf 500 m2 in verharding 15% van deze toename te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Het dempen van sloten dient daarnaast voor 100% te worden gecompenseerd.

Het planvoornemen bevat geen fysieke aanpassingen. Ten gevolge van het plan is er dus geen sprake van een toename in verharding. Water compenseerde maatregelen zijn dus niet noodzakelijk.

Conclusie Watertoets

Gelet op de bovenstaande resultaten, voldoet het plan aan de eisen voor wat betreft het waterbeleid van het Hoogheemraadschap.

4.4 Flora en fauna

In het kader van de Wet natuurbescherming is er een ecologische Quickscan uitgevoerd.

Beoordeling planvoornemen
Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing.

Ten behoeve van de werkzaamheden zullen een esdoorn, twee taxussen, een kers, een hulst en rododendron worden gekapt. Uit afstemming met de gemeente Nieuwkoop en de ODWH is gebleken dat de bomen niet binnen beschermde dorpsgezicht en/of op de monumentale bomenlijst staan. Derhalve is er geen kapvergunning vereist. De ecologische Quickscan is als bijlage toegevoegd.

Conclusie Flora en Fauna
Gelet op de bovenstaande bevindingen, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geluidhinder

Een woning is in het kader van de Wet geluidhinder een gevoelig object. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn. Aangetoond dient dat er wordt voldaan aan de gestelde akoestische eisen. Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer.

Beoordeling planvoornemen
De geluidbelastingen vanwege de Korteraarseweg overschrijden de voorkeursgrenswaarde op de zuid-oostgevel van het bedrijfspand. Op de beoordelingspunten wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

Omdat maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting middels bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen als onvoldoende doeltreffend kunnen worden beschouwd of dat deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, wordt voorgesteld om voor de geprojecteerde woning een hogere waarde vast te stellen van 49 dB vanwege de Korteraarseweg.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting

Conclusie geluidhinder

Gelet op de bovenstaande moet een hogere grenswaardebesluit genomen worden. Deze is reeds aangevraagd.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m^3 neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in de wet weergegeven.

Tabel 1: Grenswaarden NO_2 en PM_{10} overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m^3]	Omschrijving
NO_2	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM_{10}	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
$PM_{2,5}$	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM_{10} gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en mr niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m^3 voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

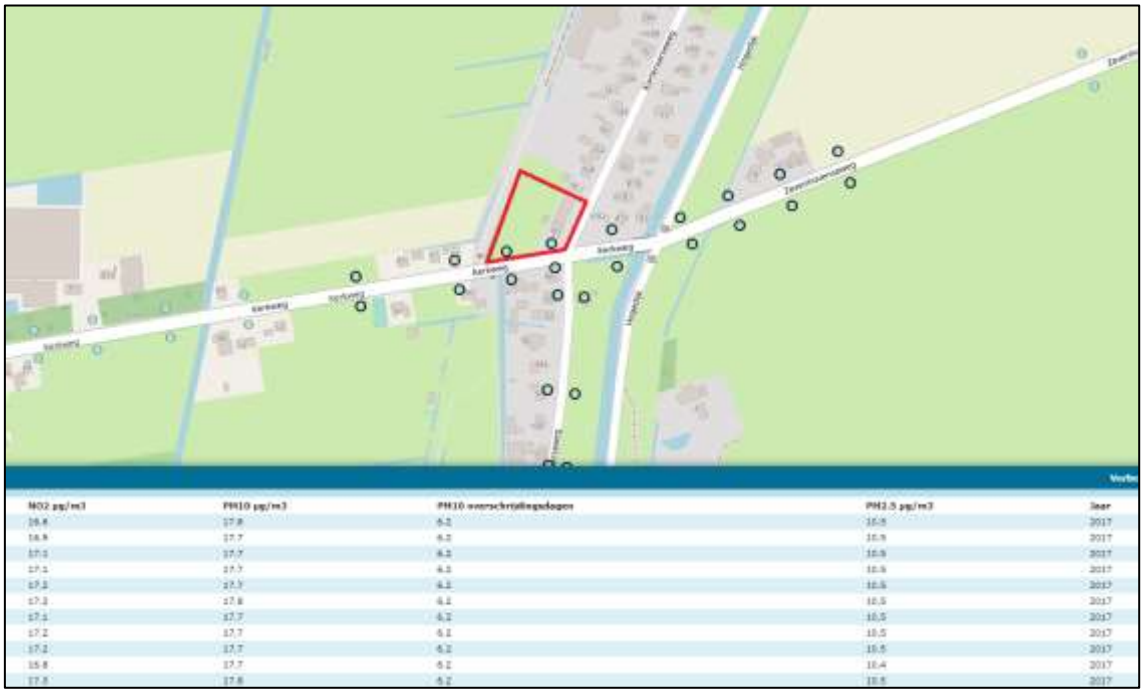
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2017.



Figuur 9: Overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5}$ in peiljaar 2017 (NSL-monitoringstool) rond plangebied (rood)

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} langs de Kerkweg ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen maximaal 17,3 µg/m³ is en 17,8 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor $PM_{2,5}$, deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 10,5 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,2 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 2: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO_2, $PM_{2,5}$ en PM_{10}

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Wet milieubeheer [µg/m³]
$PM_{2,5}$	10,5	25
PM_{10}	17,8	40
NO_2	17,3	40

Conclusie luchtkwaliteit

Het project valt onder de regeling NIBM en draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Stikstofdepositie

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat juli 2015 van kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Beoordeling planvoornemen

Gelet op de aard en omvang van het plan (Toevoegen van 1 woning: bestaande bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning + bestaand bedrijfspand omzetten naar een burgerwoning), de afstand tot het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (ca. 4,3 km) en het feit dat verkeersgeneratie van het plan binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied reeds opgaat in het heersende verkeersbeeld, wordt geconcludeerd dat het plan geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied.

Conclusie stikstofdepositie

Gezien bovenstaande vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen

(winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang). Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico als onacceptabel moet worden geacht. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6}/jaar (één op een miljoen).

Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die omgeving strekt voor zover dat relevant is binnen de methodiek van het GR, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit). Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland

De regio Holland-Rijnland heeft in 2014 de omgevingsvisie externe veiligheid geactualiseerd (Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland). In deze omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel op basis van zonering van het groepsrisicodiagram opgesteld en richtsnoeren voor veilig ruimtelijk ontwerpen geformuleerd. Het toepassen van deze richtsnoeren leidt tot een ruimtelijk veilig ontwerp. De mate waarin deze richtsnoeren moeten worden toegepast is afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico. In het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, dan behoeven de ontwerprichtsnoeren maar beperkt te worden toegepast. Komt het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde, dan is het wenselijk alle ontwerprichtsnoeren onverkort toe te passen.

Luchthavingsindelingsbeslit Schiphol
Het gebied is aangewezen als een afwegingsgebied geluid en externe veiligheid. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen

Gelet op de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de voldoende onderbouwde overige aspecten welke raakvlak hebben met dit besluit (geluid en de externe veiligheidsaspecten) is een verder onderbouwing niet noodzakelijk. Voor het uitzonderlijke geval dat er een incident is, geldt de beredenering zoals hieronder uiteengezet onder de verantwoording groepsrisico, waarbij zelfredzaamheid en het rampscenario bestrijdbaar van toepassing zijn. Een expliciete ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van een vliegtuigongeval is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt het volgende aangegeven ter aanvullende motivatie in het kader van het LIB:

In de nabijheid van Schiphol bestaat een verhoogde kans op een vliegtuigongeval met dodelijke slachtoffers op de grond. De planologische contour van het afwegingsgebied wordt benut om de gemeenten te duiden waarvoor de verplichting geldt om expliciet beleidsmatige aandacht te hebben voor het risico op een vliegtuigongeval.

Beoordeling planvoornemen
Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Bodemgeschiktheid

De aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen verkoop en de bestemmingswijziging ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning transformeren naar wonen. De doelstelling van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Wet bodembescherming
Het uitgevoerde bodemonderzoek heeft geleidt tot de volgende bevindingen:

- In de grond zijn zwakke, tot plaatselijk sterke, bijmengingen met bodemvreemde materialen (metselpuin) aangetroffen.
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- De grond is plaatselijk sterk verontreinigd met lood, plaatselijk matig verontreinigd met lood en/of zink en licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel.
- De overige onderzochte parameters in de grond en het grondwater zijn lager dan de desbetreffende achtergrondwaarden/streefwaarden.

Gelet op de onderzoeksresultaten kan de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie worden gehandhaafd. Om deze reden is een nader bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

Nader bodemonderzoek

- Er is vanaf het maaiveld (of de onderzijde van de maaiveldverharding) tot maximaal 2,0 m-mv sprake van een puinhoudende toplaag. Betreffende laag is heterogeen diffuus, licht tot matig verontreinigd met lood en zink. Zeer plaatselijk is de toplaag sterk verontreinigd met lood.
- Ten aanzien van lood en zink is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Verkennend asbestonderzoek

- Er is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Beperkingen inzake de voorgenomen bestemmingswijziging worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt, ten aanzien van asbest, niet voorzien.

Gezien bovenstaande resultaten is het aspect bodem geen belemmering voor het planvoornemen.

Het gehele bodemonderzoek is al bijlage bijgesloten met kenmerk 1907M808/JSM/rap1. Het verkennend asbestonderzoek en nader bodemonderzoek is bijgesloten met kenmerk 2006N723/IDI/rap1.

Conclusie bodemgeschiktheid

Gezien bovenstaande resultaten is het aspect bodem geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden te allen tijde twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 ‘Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten’ afgestemd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype ‘gemengd gebied’, dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

Aan de Korteraarseweg 81E is een gasdrukregel- en meetstation aanwezig en op de Korteraarseweg 81D een transformatorhuisje. Artikel 3.12 lid 6 Activiteitenbesluit milieubeheer beschrijft de hanteren veiligheidsafstanden met betrekking tot de opstelplaats van een gasdrukmeet- en regelstation ten opzichte van de buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Het gasdrukregel- en meetstation is een vrijstaand gebouw en behoort tot een categorie C2 station. Voor dit soort stations bedraagt een veiligheidsafstand tot een kwetsbare objecten 25 meter (tabel 3.12 activiteitenbesluit).

Tabel 3: Veiligheidsafstanden gasdrukregel- en meetstation

Tabel 3.12 veiligheidsafstanden

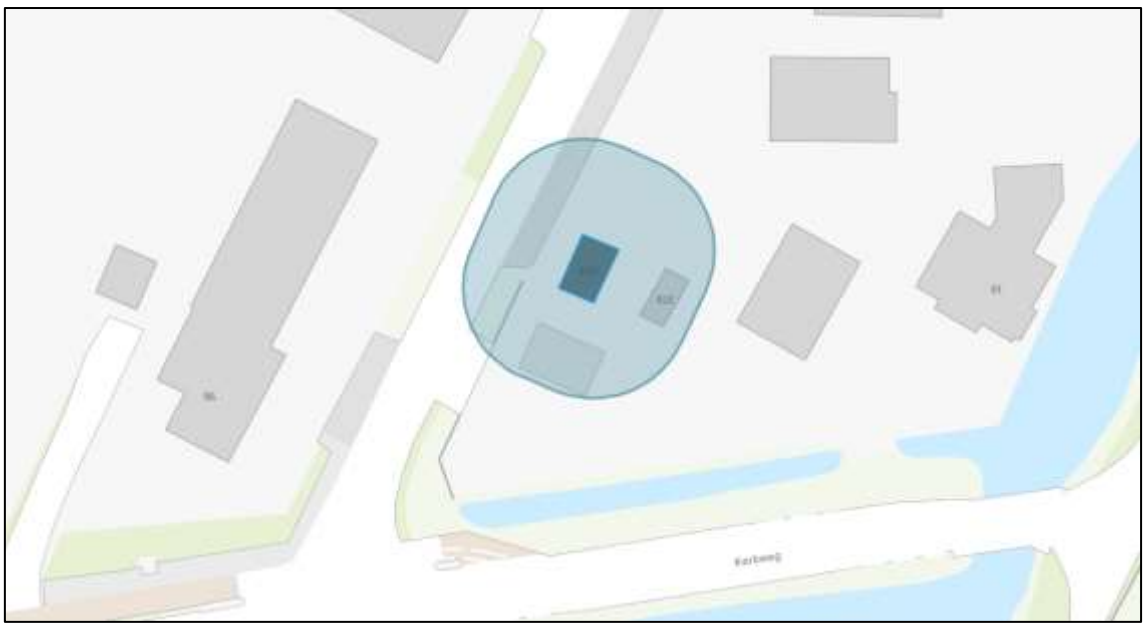
Categorie-indeling	Opstellingswijze	Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
B	Kast	4 meter	2 meter
	(semi-)Ondergronds station	4 meter	2 meter
	Kaststation	6 meter	4 meter
	Open opstelling/vrijstaand gebouw	10 meter	4 meter
C	Alle stations t/m 40 000 normaal kubieke meter per uur aardgas	15 meter	4 meter
	Alle stations boven 40 000 normaal kubieke meter per uur aardgas	25 meter	4 meter

Het planvoornemen ligt op meer dan 25 meter van het gasdrukregel- en meetstation (zie figuur 10). Deze inrichting vormt dus geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 10: Plangebied ten opzichte van veiligheidsafstand van gasdrukregel- en meetstation aan de Korteraarseweg 81E (25 meter bufferzone).

Het transformatorhuis ter plaatse van de Korteraarseweg 81D wordt in het vigerend bestemmingsplan ‘’Korteraar’’ (vastgesteld op 25-11-2008) aangeduid als ‘Bedrijf’. Uit de regels blijkt dat enkel bedrijven zijn toegestaan met milieucategorie 1 en 2.
Uitgaande van milieucategorie 2 geldt voor het trafohuisje een richtafstand in gemengd gebied (lintbebouwing) van 10 meter. Het plangebied ligt op meer dan 10 meter van de inrichting op nummer 81D. Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het trafohuisje aan de Korteraarseweg 81D geen belemmering is voor het plavoornemen.



Figuur 11: Plangebied ten opzichte van richtafstand trafohuisje aan de Korteraarseweg 81D (10 meter bufferzone).

Agrarisch geurhinder

De kern Korteraar wordt volgens het gemeentelijke geurbeleid, vastgelegd in de gemeentelijke verordening Geurhinder en veehouderij Nieuwkoop 2013, beschouwd als een C-kern. De planlocatie ligt daarom binnen de bebouwde kom. De bestemming wonen is een geurgevoelig object.

De planlocatie ondervindt geurbelasting van drie varkenshouderijen, gelegen aan de Korteraarseweg 60, Korteraarseweg 132 en Achttienkavelsweg 22. Uit de geurgebiedsvisie, die deel uit maakt van de gemeentelijke geurverordening, blijkt dat de norm voor de bebouwde kom op de planlocatie wordt overschreden. De geurbelasting blijft hier echter wel onder de norm voor het buitengebied. In de geurgebiedsvisie is aangegeven dat de situatie voor de kern Korteraar aanvaardbaar wordt geacht vanwege het landelijk karakter van de lintbebouwing.

De intensieve veehouderijen worden door een nieuwe woonbestemming op deze locatie niet verder in hun bedrijfsvoering belemmerd, omdat er al bestaande woningen dichter bij de veehouderijen liggen. De veehouderijen hebben als gevolg van de reeds aanwezige woningen geen ontwikkelingsruimte meer.

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging. Wel moeten toekomstige bewoners rekening houden met de mogelijkheid van agrarische geurhinder.

Gelet op voorgaande wordt gesteld dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen nader onderzoek nodig is. Er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie Bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er *belangrijke nadelige milieugevolgen* kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen plantontwikkeling. Het instrument daarvoor is de m.e.r.-beoordeling. (In de literatuur is het gebruikelijk om met de afkorting m.e.r. op de procedure van milieueffectrapportage te doelen en onder MER het milieueffectrapport zelf te verstaan). In de Wet milieubeheer staat onder § 7.6. “Besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt” (artikelen 7.16 t/m 7.20a) de procedure voor de m.e.r.-beoordeling beschreven.

In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staan de activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bovendien staat voor (het merendeel van) de opgenomen activiteiten een drempelwaarde opgenomen. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C en boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomen, geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig en er moet een milieueffectrapport worden opgesteld. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet op voorhand vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige

milieugevolgen. Wanneer een activiteit boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomt én mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst, dan geldt een formele m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor activiteiten die onder de D-drempel uitkomen, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hoewel bij deze activiteiten de drempelwaarde dus niet wordt overschreden, kan toch niet worden uitgesloten dat een dergelijke activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu en derhalve geldt ook hier een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof op 15 oktober 2009 over de foutieve manier waarop de Europese m.e.r.-richtlijn in de nationale regelgeving was geïmplementeerd.

De essentie van die uitspraak is dat er altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

Naar aanleiding hiervan is de m.e.r.-regelgeving in Nederland aangepast. Eerst op 1 juli 2010 met de Wet Modernisering van de regelgeving over de milieueffectrapportage (Stb. 2010, 20) en vervolgens met de wijziging van het hierboven reeds aangehaalde Besluit m.e.r. op 1 april 2011 (Stb. 2011, 102). Sindsdien moet de m.e.r.-beoordeling gebaseerd zijn op een toets die qua inhoud aansluit bij de formele m.e.r.-beoordeling. Omdat er voor de toets geen vormvereisten gelden, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Na 1 april 2011 bestond er inhoudelijk weinig verschil tussen de beide m.e.r.-beoordelingen, maar procedureel wel: de vormvrije m.e.r.-beoordeling was procedurevrij. Per 16 mei 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en per 7 juli 2017 is deze ook van toepassing geworden op de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er geldt geen overgangsrecht. Als gevolg hiervan dient het bevoegd gezag ook bij kleine ontwikkelingen (met activiteiten onder de D-drempel) een beslissing te nemen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dit besluit is een extra procedurestap. Er bestaat momenteel daarom nauwelijks nog verschil tussen de formele en de vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Beoordeling planvoornemen

Aangezien de ontwikkeling een planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning en bedrijfspand naar twee burgerwoningen betreft is toetsing aan het Besluit m.e.r. niet aan de orde. Er wordt wel een nieuwe woning toegevoegd maar er wordt geen nieuwe woning gebouwd.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de planregels

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De gemeente Nieuwkoop heeft op 25 november 2008 het bestemmingsplan “Korteraar” vastgesteld. De systematiek van dit (postzegel)bestemmingsplan sluit zo veel mogelijk aan bij de systematiek uit het moederplan. Gelet op de huidige tijd en het bestaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is het soms noodzakelijk gebleken om diverse teksten en regels conform deze standaard te verwoorden. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het moederplan. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

5.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen
In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend.

De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het moederplan.

Artikel 2 - Wijze van meten
De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het moederplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 - Tuin
De op de plankaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

Artikel 4 - Wonen
De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en/of erven.

Artikel 5 – Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)
De op de plankaart aangegeven dubbelbestemming archeologie waarde 1.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)
De op de plankaart aangegeven dubbelbestemming archeologie waarde 2.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 - Anti dubbeltelbepaling
Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8- Algemene bouwregels
De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing

Artikel 9 - Algemene gebruiksregels
Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval een seksinrichting, escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie verstaan.

Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels
Naast hetgeen daaromtrent is bepaald in de specifieke vrijstellingsbepalingen onder de bestemmingen, kunnen burgemeester en wethouders, overeenkomstig artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.3 van deze voorschriften, vrijstelling verlenen van het bepaalde in deze voorschriften of de aanwijzingen op de plankaart.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Artikel 11 - Overgangsregels
Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen. Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 - Slotregel
Hier is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leeft dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro worden burgemeester en wethouders verplicht gesteld om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in overleg te treden met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden, zullen een bericht ontvangen. De reacties worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij er gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

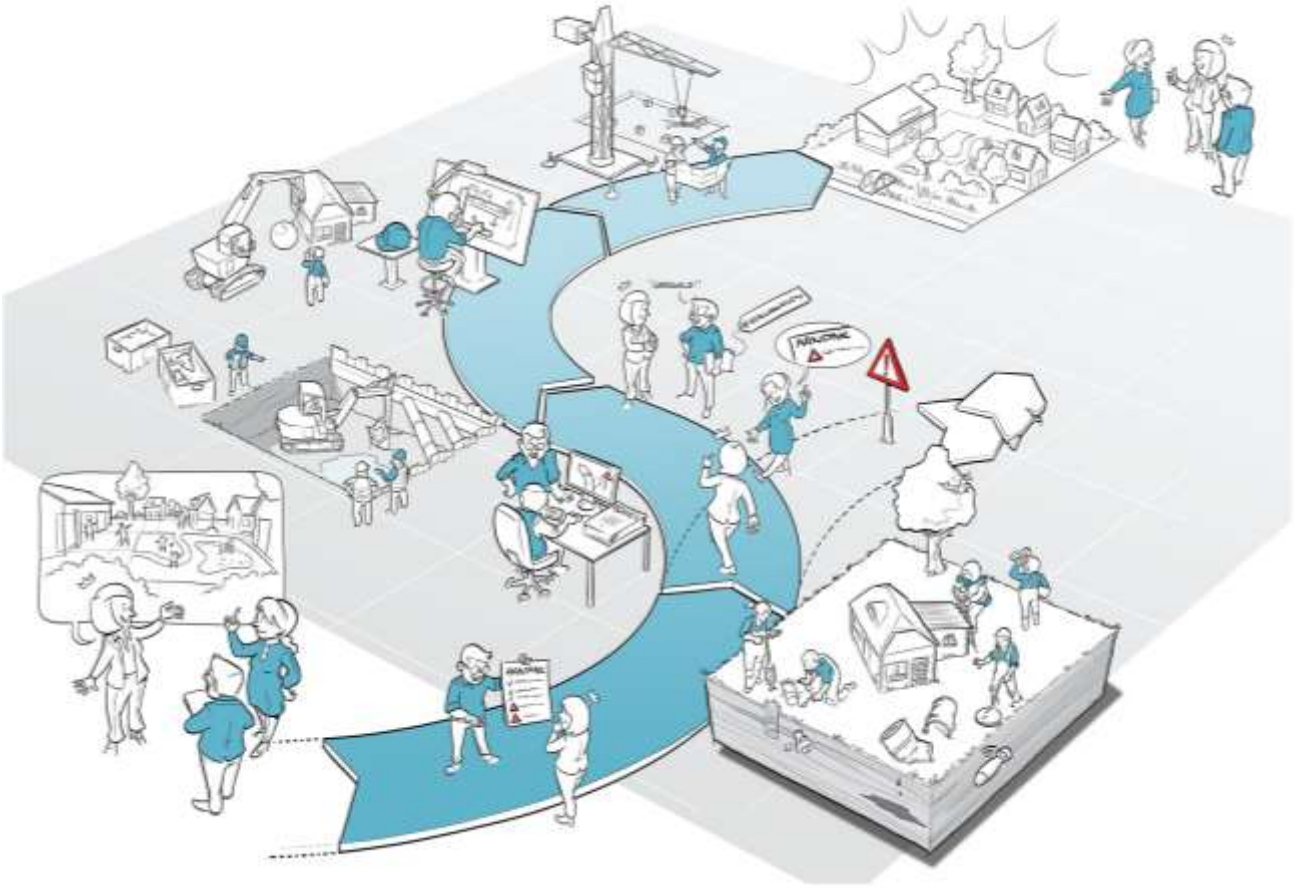
Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. De kosten van de ontwikkeling liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst bevat tevens afspraken omtrent eventuele planschadeclaims. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

6.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Ontwerpbestemmingsplan Korteraarseweg 86, Ter Aar
Regels



IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 – 402 85 86

Voorontwerp bestemmingsplan Korteraarseweg 86, Ter Aar
Regels

Datum	:	23 juni 2020
Kenmerk	:	19082065/BMO/rap3
IMRO	:	NL.IMRO.0569.bpTARkortarsweg86-on01
Auteur	:	Dhr. J.R. Mossel MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	A.M.M. Kempen Korteraarseweg 86 2461 GN Ter Aar

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

II. REGELS

Inhoud

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 5
Artikel 1 – Begrippen 5

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 11
Artikel 3 - Tuin 11
Artikel 4 - Wonen 11
Artikel 5 – Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming) 13
Artikel 6 – Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming) 14

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 17
Artikel 7 - Anti dubbeltelbepaling 17
Artikel 8 - Algemene bouwregels 17
Artikel 9 - Algemene gebruiksregels 18
Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels 19

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 20
Artikel 11 - Overgangsrecht 20
Artikel 12 - Slotregel 20

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Korteraarseweg 86, Ter Aar” met identificatienummer: NL.IMRO.0569.bpTARkortarsweg86-on01, vastgesteld door de Raad van de gemeente Nieuwkoop d.d. 8 mei 2008, zoals vervat in deze voorschriften, de gewaarmerkte plankaart en voorzien van een toelichting.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

De plankaart:

de gewaarmerkte kaart, met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen. .

De overige begripsbepalingen in alfabetische volgorde:

Aan- of uitbouw van een hoofdgebouw:

een aan een hoofdgebouw aanwezig bouwwerk dat architectonisch ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uit- maakt van het hoofdgebouw;

Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van boomkwekerijen (inclusief sierteelt), glastuinbouw, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven

Ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten met uitzondering van winkelambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar overwegend “met de hand” goederen worden vervaardigd, hersteld, bewerkt, verwerkt of geïnstalleerd, voornamelijk direct voor de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker. Goederen worden “met de hand” vervaardigd, hersteld enz. indien de productie overwegend zonder machines plaatsvindt, danwel het gebruik van machines ondergeschikt is aan de menselijke handvaardigheid.

Antennedrager:

antennemast en/of andere constructie voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

Bebouwingspercentage:

het op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze voorschriften uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

Bedrijfsuitoefening aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een kleinschalig en/of ambachtelijk bedrijf aan huis, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bedoeld voor een huishouden waarvan de huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

Beroepsuitoefening aan huis:

het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee ge- lijk te stellen terrein, waarbij de aard en de omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Bestaande bebouwde oppervlakte van het bouwperceel:

de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bebouwde oppervlakte van het bouwperceel.

Bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

Bijgebouw:

een gebouw dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en een plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, zolder, souterrain, parkeerplint, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als aparte bouwlaag geteld.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

Bouwverordening:

de Bouwverordening Rotterdam, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage ligging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Erker:

Uitbouw op de begane grond aan de voor- of de zijgevel van het hoofd- gebouw.

Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, ge- heel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke volgens de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging, in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld.

Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

Meer generaties onder één dak:

woonvorm waar meer generaties onder één dak samenwonen en zorgtaken in familieverband met elkaar worden gedeeld (grootouders, ouders, kinderen, kleinkinderen).

Open fietsenstalling

een gebouw bestemt voor de stalling van fietsen met tenminste één open zijde.

Onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.

Seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaats- vinden

Peil:

1. het peil voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de door de gemeente-

   raad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

2. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst, is de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vast- gestelde hoogte van de weg;
3. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst, is de hoogte van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Verticale diepte van gebouwen:

bouwdiepte van gebouwen beneden peil (zie ook wijze van meten).

Voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw.

Voorgeveloriëntatielijn:

de op de plankaart aangeduide lijn waarop de voorgevel van een woning moet zijn georiënteerd.

Woning:

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Wooneenheid:

een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw (waaronder begrepen uitstekende bouwdelen zoals bijvoorbeeld een overstek, dakgoot of balkon), tot aan de zijdelingse perceelsgrens en haaks daarop.

Bebouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van alle oppervlakten van de gebouwen, die gemeten wordt binnen de buitenomtrek van de gebouwen ter hoogte van het maaiveld. Daarbij wordt een ondergeschikt bouwdeel waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m2, niet meegerekend.
Bouwhoogte van een gebouw en de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde: worden gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, antennes en dergelijke niet meegerekend.

Dakhelling: wordt gemeten langs het dakvlak, ten opzichte van het horizontale vlak.

Goothoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Inhoud van een bouwwerk: wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Maximum bebouwingspercentage van een bouwperceel of een bouwvlak: wordt gemeten door de bebouwde oppervlakte en de overbouwde oppervlakte van het bouwperceel/bouwvlak bij elkaar op te tellen;

Overbouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van de oppervlakten van de gedeelten van een gebouw, die zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen. Daarbij worden een ondergeschikt bouwdeel, waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m2 niet meegerekend.
Oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Verticale diepte van een gebouw of een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan de onderkant vloer van de onderste bouwlaag.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Tuin

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

Doeleindenomschrijving:
De op de plankaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Bouwvoorschriften:

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan met een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5,5 meter.
2. Op de voor tuin aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan (waaronder begrepen erf-, terreinafscheidingen en damwanden);
3. de hoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 meter, met dien verstande dat speeltoestellen en tuinmeubilair zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter.
4. Ter plaatsen van de aanduiding (st-pb) specifieke vorm van tuin – paardenbak, is één paardenbak toegestaan.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften
De voor tuin aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 4 - Wonen

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

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

1. wonen en/of;
2. erven.

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.

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 plan kaart 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 60 m2;
    - op een bouwperceel van 500 m2 of groter, niet meer bedragen dan 60 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 categorie- en 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.

Artikel 5 – Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Lid 2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

Lid 3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Onverminderd het in de monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 0,9m-mv en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m²:

a. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van

gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieappartuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten;

5.3.2 Uitzonderingen
Het onder 5.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Beoordelingscriteria
De onder 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

5.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning
Indien uit het in 5.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
b. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

Artikel 6 – Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

Lid 1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Lid 2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen
Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag

betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Voorwaarden
Indien uit het in lid 2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

d. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
e. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
f. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

Lid 3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod
Onverminderd het in de monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren dieper dan 50 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 10.000 m²:

f. grondwerkzaamheden waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
i. het verlagen van het waterpeil;
j. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondwater en ander detectieappartuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten;

6.3.2 Uitzonderingen
Het onder 6.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

b. voor onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 Beoordelingscriteria
De onder 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

6.3.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Indien uit het in 6.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
c. de verplichting de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 - Anti dubbeltelbepaling

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

Artikel 8 - Algemene bouwregels

8.1 Goothoogte
Boven de 'maximale goothoogte' zijn platte daken niet toegestaan.

8.2 Algemene bepaling over het ondergronds bouwen

Ondergrondse werken
Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

Ondergrondse bouwwerken
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a) ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar volgens de desbetreffende regels hoofdgebouwen dan wel bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
b) de ondergrondse bouwwerken zijn alleen toegestaan onder een gebouw;
c) het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m² ten behoeve van lichttoetreding;
d) uitstekende funderingselementen tot 75 cm en koekoeken tot 4 m² tellen niet mee voor het bebouwd oppervlak;
e) de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter vanaf peil gemeten tot onderkant keldervloer, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m¹ onder peil gebouwd mag worden;
f) in aanvulling op het bepaalde sub a en c is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m¹ van de perceelsgrens;
    2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m¹ boven peil;

8.3 Afwijken diepte ondergrondse bouwwerken
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken:

a) van het bepaalde in 8.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:
    1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
    2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.
b) van het bepaalde in 8.2 sub b en voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, die niet zijn gelegen onder een gebouw onder de voorwaarden, dat:
    1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan de toegelaten bebouwing bovengronds;

2. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
3. de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

8.4 Afwijken ondergronds bouwen
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2sub b en voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, die niet zijn gelegen onder een gebouw onder de voorwaarden, dat:

a) de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
b) de verkeersveiligheid en de parkeergelegenheid gewaarborgd moeten zijn.

8.3 Dakkapellen

8.3.1 Dakkapellen op woningen (ook bedrijfswoningen)
a) De gezamenlijke oppervlakte van dakkapellen mag per dakschild niet meer ruimte in beslag nemen dan in totaal 50% van de oppervlakte van dat dakschild van de betreffende woning;
b) en het hoogst gelegen deel van iedere dakkapel moet lager liggen dan het noksnijpunt van de woning;
c) en de buitenzijde van de zijkant van dakkapellen (zijwang) moet minstens op 50 cm afstand van de rand van het dakschild (of gemeenschappelijke erfgrens) van de betreffende woning zijn gelegen tenzij de dakkapel samen met de buren wordt opgericht. In dit laatste geval moet de afstand van de rand van het dakvlak tot de zijde die niet vast zit aan de dakkapel van de buren worden verdubbeld tot 100 cm. Als de afstand tot de rand van het dakschild 50 cm bedraagt, mag de dakkapel geen grotere overstekken hebben dan 15 cm;
d) en de bovenkant van de verticale voorzijde van dakkapellen mag niet hoger zijn gelegen dan 3 meter boven de vloer van de bouwlaag waarvoor de dakkapel is bedoeld;
e) en dakkapellen waarvan de kozijnen geheel of gedeeltelijk in het verlengde van het gevellijngebied worden gebouwd mogen geen grotere breedte hebben dan 50% van de (bruto) gevelbreedte waarin de dakkapel is gelegen.

8.4 Ondergeschikte bouwdelen
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken voor de situering buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 9 - Algemene gebruiksregels

Lid 1 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken voor doeleinden in strijd met de in het plan gegeven bestemmingen, één en ander met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen.
2. Onverminderd het bepaalde onder A, is het in ieder geval verboden de on- bebouwde gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:
    1. een seksinrichting;
    2. raamprostitutie;
    3. prostitutie als het gaat om de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in gestapelde woningen;

4. het opslaan van bouwmaterialen, werktuigen en machines of onderdelen daarvan, vaten, kisten, en dergelijke goederen;
5. het opslaan van (onklare) voer- en/of vaartuigen of onderdelen daarvan;
6. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
7. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
8. bewoning als het gaat om vrijstaande bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
9. andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders vrijstelling hebben verleend.

Lid 2 Vrijstelling omtrent het gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van de algemene en specifieke gebruiksvoorschriften verlenen, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 - Algemene afwijkingsregels

Naast hetgeen daaromtrent is bepaald in de specifieke vrijstellingsbepalingen onder de bestemmingen, kunnen burgemeester en wethouders, overeenkomstig de opvolger van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.3 van deze voorschriften, vrijstelling verlenen van het bepaalde in deze voorschriften of de aanwijzingen op de plankaart, voor:

1. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken indien naar aanleiding van een aanvraag om bouwvergunning blijkt dat afwijking noodzakelijk is, mits:
   a. de afwijking van de maatvoering niet meer dan 10% (van oppervlakten en hoogtematen) bedraagt;
   b. de bestemmingsgrens, dan wel het bouwvlak, daarbij niet worden overschreden.
2. Het in geringe mate overschrijden van een bestemmings- en/of bebouwingsgrens en/of scheidingslijn, indien meetverschillen of de definitieve verkaveling daartoe aanleiding geven, mits de grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden.
3. Het in geringe mate overschrijden van de grenzen van een bouwvlak voor de bouw van ondergeschikte bouwdelen als balkons, galerijen, erkers, ingangsportalen, dakoverstekken en trappenhuizen, mits de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 - Overgangsrecht

Lid 1 Overgangsbepalingen voor het bouwen

A. Overgangsbepaling
Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen;

a) gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot;

b) na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 3 jaar na het tenietgaan, en de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding zoals bedoeld onder 2; één en ander onverminderd de bevoegdheid tot onteigening.

B. Vrijstelling
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de uitbreiding van de onder A, van dit lid, bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits het voorgeschreven aantal bouwlagen dan wel de voorgeschreven goothoogte en de bouwhoogte, niet worden overschreden.

Lid 2 Overgangsbepaling voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden

Het bestaande gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden op het tijd- stip van het van kracht worden van dit plan, dat in strijd is met de in het plan aangewezen bestemming, mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander met het plan specifieke gebruiksvoorschriften, mits de afwijking van het plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Lid 3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

1. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken ,die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

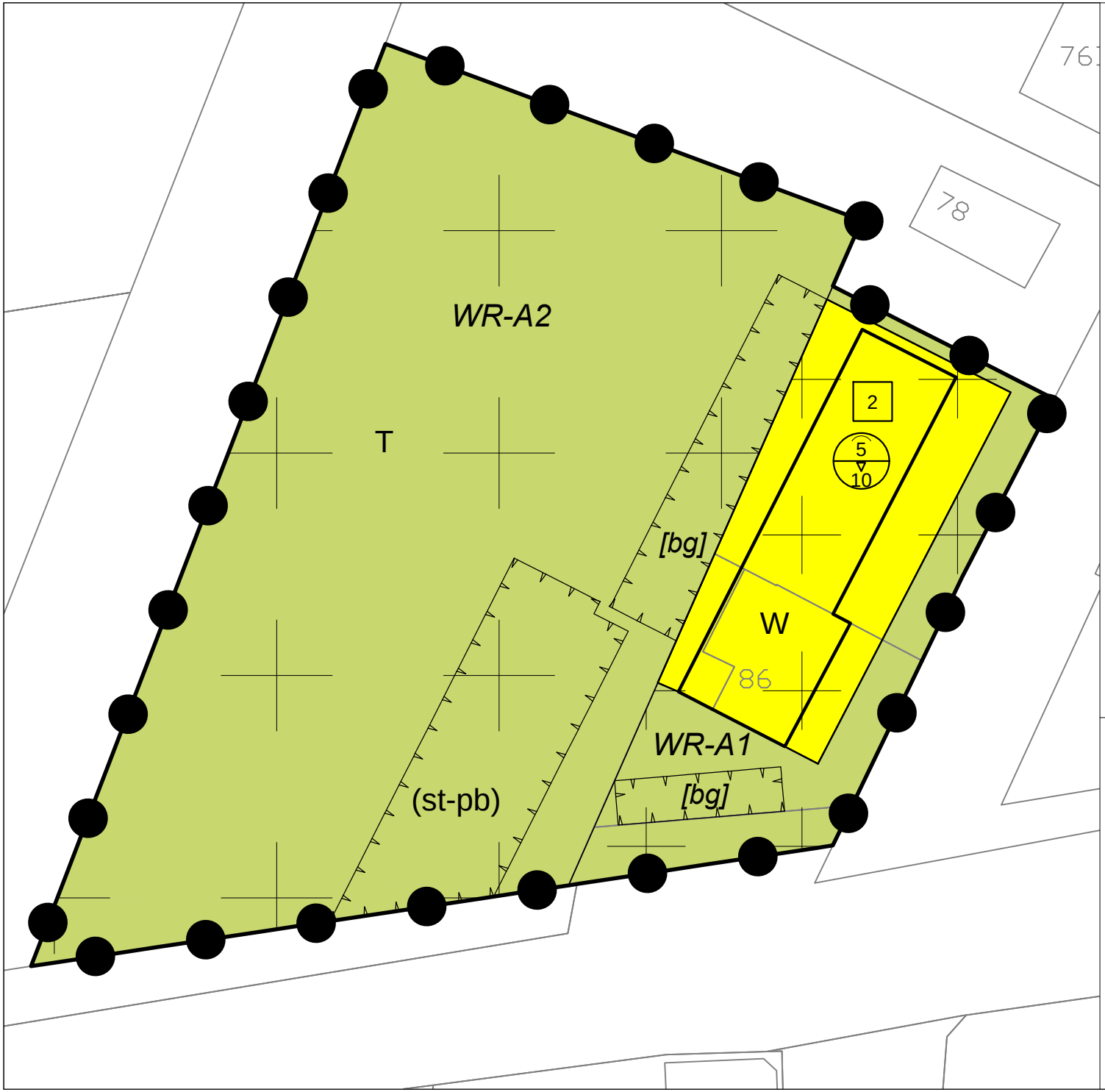
2. Het tweede lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 - Slotregel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan “Korteraarseweg 86”.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Korteraarseweg 86, ter Aar

Enkelbestemmingen

T — Tuin

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Functieaanduidingen

(st-pb) — specifieke vorm van tuin - paardenbak

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] — bijgebouwen

Maatvoeringen

2 — maximum aantal wooneenheden

5 / 10 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

project:
Korteraarseweg 86, ter Aar

datum : 18 juni 2020

fase:
Ontwerpbestemmingsplan

schaal: 1 : 1.000

gemeente:
Nieuwkoop

identificatienummer: NL.IMRO.0569.bpTARkortarsweg86-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0569.bpTARkortarsweg86-on01

IDDS
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling
IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL
Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86