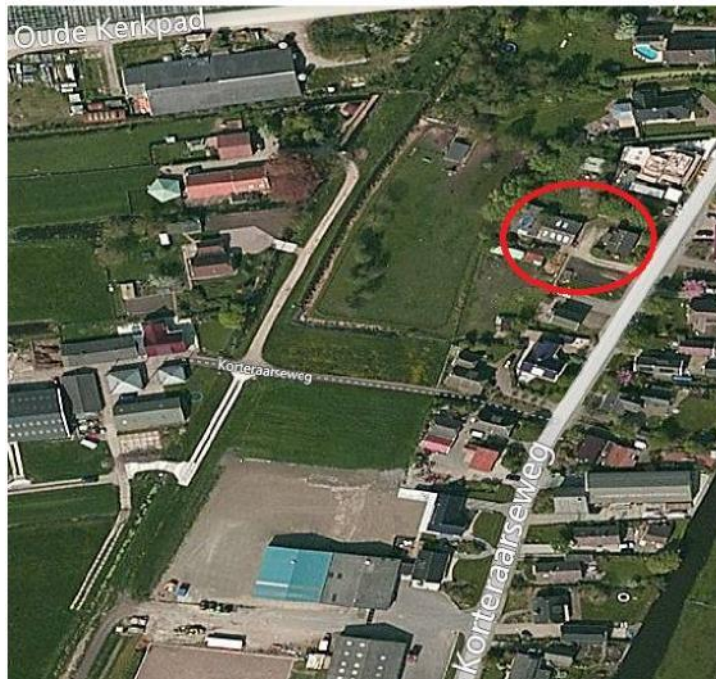


Ruimtelijke onderbouwing bij het projectafwijkingbesluit

KORTERAARSEWEG 28 Gemeente Nieuwkoop

artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



Datum: 30-6-2015

Versus bouwadvies
Ampzingstraat 12
2014 XV Haarlem
tel: 06 24 81 44 79
info@versusbouwadvies.nl



1. INLEIDING

Het oogmerk van het projectafwijkingbesluit 'Korteraarseweg 28' is om ter plaatse van dat perceel de bouw van één woning mogelijk te maken. Ter plekke stond tot voor kort een agrarische bedrijfswoning c.a. De realisering van de beoogde (burger)woning is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Korteraar 2008'. Het betreft een vergunningaanvraag 1^e fase (onderdeel "strijd regels ruimtelijke ordening").

Hierna zullen de ligging van het perceel, de vigerende bestemming, de beoogde ontwikkeling, de afwijking van het bestemmingsplan, de onderbouwing ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan en ten slotte de maatschappelijke haalbaarheid worden beschreven.

2. PERCEEL EN BEOOGDE INRICHTING

2.1 Vigerende bestemming

Het perceel is gelegen binnen de grens van het bestemmingsplangebied 'Korteraar 2008' dat op 8 mei 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 25 november 2008 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Het perceel is bestemd tot 'Agrarisch – Landschappelijke waarden' (en is gelegen binnen het bouwvlak voor één agrarische bedrijfswoning). Voorts liggen over het perceel de dubbelbestemmingen 'Waterstaatsdoeleinden' en 'Archeologisch waardevol gebied'.

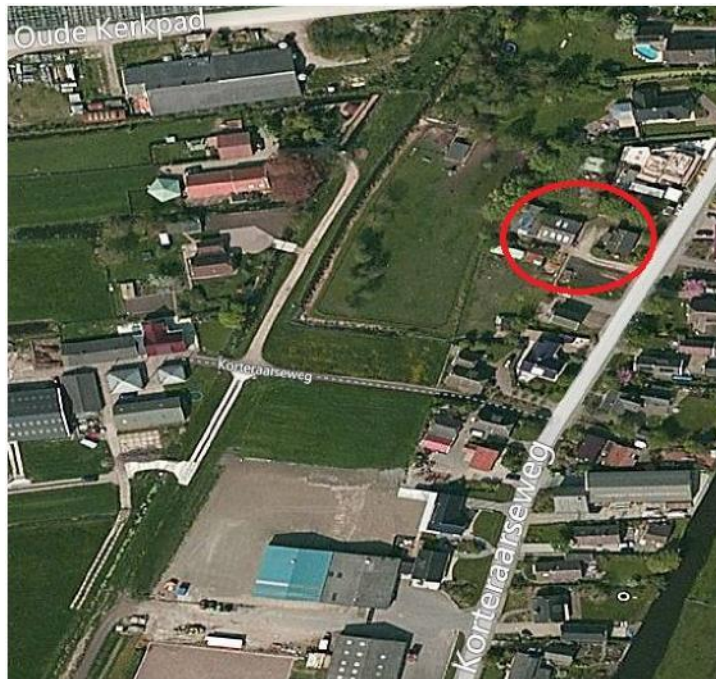
Eerstgenoemde bestemming laat (onder meer) een agrarische bedrijfswoning toe. De beoogde woning is geen agrarische bedrijfswoning; het agrarische bedrijf ter plekke is beëindigd. De voorschriften van het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' staan voor een agrarische bedrijfswoning een bouwhoogte toe van niet meer dan 8 meter (en voor agrarische bedrijfsbebouwing maximaal 10 meter). Gevraagd wordt een bouwhoogte van circa 9.80 meter. De maximale goothoogte van 4 meter zal niet worden overschreden. De dubbelbestemmingen 'Archeologisch waardevol gebied' en "Waterstaatsdoeleinden" laten de bouw van de beoogde woning slechts met vrijstelling toe.



Bestemming volgens het bestemmingsplan 'Korteraar 2008'

2.2 Ligging perceel

Het perceel Korteraarseweg 28 wordt aan de noordoostzijde begrensd door het perceel (met woning) Korteraarseweg 26 dat de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' heeft. Het perceel Korteraarseweg 28 is van nummer 26 afgescheiden door een kavelsloot, die is bestemd tot 'Water'. Aan de zuidoostzijde wordt het perceel door de Korteraarseweg begrensd. Aan de zuidwestzijde wordt het begrensd door de bebouwing van het perceel (met woning) Korteraarseweg 28a dat ook is bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. Noordwestelijk van het perceel ligt een strook grasland met de bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke waarden'. Het gebied maakt deel uit van het historische lint dat kenmerkend is voor Korteraar. In het bebouwingslint is overwegend sprake van woningen met verschillende posities op de kavel en met verschillende bouwstijlen en kapvormen etc. In onderstaande afbeelding is de locatie van het perceel Korteraarseweg 28 weergegeven (rode cirkel).



Ligging perceel Korteraarseweg 28

2.3 Beoogde inrichting

Op het voormalige agrarische bedrijfsperceel is de agrarische bebouwing geamoveerd en wordt een nieuwe inrichting voorgestaan met één woning.

Het gaat om de vervanging van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (inclusief boerderijwoning) door een burgerwoning. binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak. De bouwhoogte van de woning bedraagt circa 9.80 meter; de goothoogte circa 3.20 meter. Er zal worden aangesloten bij de bestaande lintbebouwing aan de Korteraarseweg en daarmee ook bij de omvang en 'korrelgrootte' van de aangrenzende bestaande woningen. Parkeren zal op eigen erf plaatsvinden. Er zal sprake zijn van 'ruimtelijke winst' doordat de in onbruik geraakte agrarische bedrijfsbebouwing volledig wordt gesaneerd in ruil voor nieuwbouw van één woning.

Doordat de voormalige agrarische bedrijfswoning verdwijnt en wordt vervangen door één reguliere woning neemt het aantal woningen niet toe. De gevraagde bouwhoogte komt

overeen met wat in het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' voor het onderhavige perceel en het omringende gebied is toegestaan. Het perceel voldoet aan de beschrijving van het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD), voorheen ook bekend als de rode bebouwingscontour.

De voorgevel van de geprojecteerde woning komt op dezelfde lijn als van de woning Korteraarseweg 28a. Een strook van circa 5 meter aan de achterzijde van de kavel wordt als tuin ingericht, gelijk aan wat er in het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' bij de aangrenzende percelen is bestemd.

Voor de invulling van het gebied wordt aangesloten bij het ritme van de bestaande lintbebouwing. Concreet betekent dit dat de beoogde woning ook hoofdzakelijk een oost-west oriëntatie zal hebben en de voorgevel van de woning op circa acht meter uit de Korteraarseweg is gesitueerd. Om het (door)zicht naar het achterliggende (landelijke) gebied zoveel mogelijk vrij te houden blijven de stroken ter weerszijden van de woning onbebouwd.



Voormalige agrarische bebouwing

3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING AFWIJKING

3.1 Bodem

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (zoals graafwerkzaamheden): het zogenaamde 'stand still' -beginsel.

Van deze locatie zijn bij de Omgevingsdienst West-Holland geen bodemonderzoeksgegevens bekend. Echter, op basis van de beschikbare historische gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit zijn voornamelijk nog geen planologische belemmeringen te verwachten.

Wel is het, gezien de werkzaamheden ten behoeve van de nieuwe woning, noodzakelijk dat een verkennend bodemonderzoek (volgens NEN5740:2009) wordt uitgevoerd.

De bouw van een ('burger')woning - als vervanging van de voormalige boerderijwoning - kan alleen doorgang vinden wanneer bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

Daarom wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat tijdig ter beoordeling wordt voorgelegd aan de Omgevingsdienst. Het zal worden bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen.

3.2 Geluid

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

Bij bestemmingsplannen moet, als de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB, een hogere waarde door burgemeester en wethouders worden vastgesteld. Dit is alleen mogelijk als de geluidsbelasting niet hoger is dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB. In het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' is destijds aangetoond dat de bouw van woningen in het plangebied mogelijk is, maar dat het wel noodzakelijk is een hogere waarde vast te stellen, omdat de voorkeurswaarde van 48 dB ter plaatse wordt overschreden. Daarom is door ARDEA acoustics & consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kunnen bepalen welke hogere waarde moet worden vastgesteld.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting uitkomt op 51 dB. Deze waarde is hoger dan de streefwaarde maar lager dan de toegestane maximale waarde. Reductie van de geluidsbelasting is alleen mogelijk als de woning naar achteren wordt geplaatst. Dit gaat echter ten koste van het ruimtelijk beeld en het plan om de rooilijn gelijk te houden aan de bestaande situatie.

ARDEA stelt daarom voor om een hogere waarde procedure te volgen. Als het definitieve bouwplan bekend is, dan kan bepaald worden welke gevelmaatregelen noodzakelijk zijn. Gezien de nu berekende geluidsbelasting zijn dat geen ingrijpende maatregelen, maar zal dat waarschijnlijk beperkt blijven tot aandacht voor kierdichtingen voor te openen ramen en misschien iets beter geluidsisolerend dubbel glas. Het plan is om in de straatgevel geen ventilatieroosters op te nemen.

Voor de nieuwe woning moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het (ontwerp)-besluit hogere waarde moet gelijktijdig met de (ontwerp)vergunning ter inzage worden gelegd.

3.3 Archeologie

Het bestemmingsplan kent een dubbelbestemming 'Archeologische waardevol gebied'. De archeologische verwachtingswaarde is gebaseerd op de verwachting dat in het oude lint van Korteraar mogelijk nog bodemvondsten kunnen worden aangetroffen. Met het oog daarop is voor dit aspect een onderzoek naar aanwezigheid van archeologische waarden uitgevoerd.

In het plangebied is in 2015 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd door het Bureau voor Archeologie (rapport 2014.101). Dit onderzoek had tot doel te bepalen wat de verstoringsgraad van de bodem is en of nog archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Uit de resultaten blijkt dat op het veen een toemaakdek is aangebracht. Dit is gedaan om de veengrond beter bewoonbaar te maken. Hierop is het historisch dorpslint ontstaan. Ook op de huidige locatie worden archeologische waarden in deze laag

verwacht.

De verstoringsgraad van de bodem zoals blijkt uit de boringen is zeer wisselend. In de boringen 4 en 5 is de bodem verstoord tot een diepte van 60cm. In de boringen 1, 2 en 3 is dit respectievelijk 120, 110 en 95 cm.

Vanwege de zeer wisselende storingsgraad die op sommige plekken tot grote diepte is aangetroffen, wijkt de gemeente af van het advies uit het rapport. De kans dat nog intacte archeologische resten worden aangetroffen is dermate klein dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Er zullen in het kader van de vergunningverlening met het oog op de archeologie dan ook geen voorwaarden worden gesteld. Wel zal de initiatiefnemer erop worden gewezen hoe moet worden gehandeld bij een toevalsvondst.

Ingeval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst moet gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met de InfoDesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456) of het ARCHIS meldpunt.

De conclusie is dat archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van de plannen.

3.4 Natuuronderzoek

Een andere voorwaarde voor een projectafwijkingsbesluit is de bepaling dat vooraf een natuuronderzoek wordt verricht naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Uit de beknopte eenmalige levering van gegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna blijkt niet dat er soorten voorkomen waarvoor beschermende maatregelen genomen moeten worden.

3.5 Verharding en oppervlaktewater

Een voorwaarde voor een projectafwijkingsbesluit is ook de bepaling dat circa 15% van de toename aan verharding in de vorm van open water gecompenseerd moet worden. Er was in de voorgaande situatie op het perceel meer bebouwing aanwezig dan dat er na uitvoering van het project zal zijn. Daarmee is er dus geen sprake van toename van de oppervlakte aan verharding en zal er geen watercompensatie nodig zijn.

3.6 Geurhinder, woon- en leefklimaat (milieuzonering)

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft de kaders voor de beoordeling van geurhinder die wordt veroorzaakt door agrarische bedrijven. Het beoordelingskader is ook vastgelegd in het Activiteitenbesluit, voor de agrarische bedrijven waarop dit besluit van toepassing is.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de mogelijkheid om lokaal agrarisch geurhinderbeleid vast te leggen in een plaatselijke verordening. Gemeente Nieuwkoop heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en heeft het beleid vastgelegd in de Verordening geurhinder en veehouderij Nieuwkoop 2013 met datum 12 december 2013. De verordening bevat afwijkende normen voor de afstandsdieren (melkrundveebedrijven). Voor de intensieve veehouderij zijn de normen niet aangepast ten opzichte van het landelijk toetsingskader.

In de directe omgeving van het perceel bevindt zich een aantal intensieve veehouderijen.

Deze bedrijven veroorzaken een geurbelasting op de woningen in de lintbebouwing langs de Korteraarseweg. De geurbelasting op het perceel Korteraarseweg 28 bedraagt $4,6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ ten gevolge van de kalverfokkerij aan Oude Kerkpad 9b en de varkenshouderij op Korteraarseweg 60. In de geurgebiedsvisie, waarin de overwegingen rond het geurbeleid zijn beschreven, is aangegeven dat de lintbebouwing van Korteraar als 'kern' wordt gezien en dat daarom aan de norm voor de bebouwde kom moet worden getoetst. De geurnorm die binnen de bebouwde kom geldt is $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Buiten de bebouwde kom is deze $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

De geurnorm voor de bebouwde kom wordt in het gehele lint overschreden. In de geurgebiedsvisie wordt gesteld dat de geurnormering bij de invulling van de ontwikkellocaties een knelpunt kan vormen. Bebouwing van de ontwikkelingslocaties leidt echter niet tot een verdere beperking van de veehouderijen. Deze zitten al 'op slot' door bestaande woningen dicht bij de veehouderijen, die maatgevend zijn bij de beoordeling van de geursituatie. De rechten van de veehouders zijn niet in het geding bij de uitwerking van de ontwikkelingslocaties.

De gemeente Nieuwkoop heeft ervoor gekozen om voor Korteraar geen verruiming van de geurnorm voor de intensieve veehouderijen vast te stellen. Bij de uitwerking van de ontwikkelingslocaties moet in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd, of er op deze locaties sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op het perceel Korteraarseweg 28 is de geurbelasting $4,6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. De milieukwaliteit die bij deze geursituatie hoort volgens de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)' wordt omschreven als matig. Dit betekent dat bewoners van de nieuw te bouwen woning soms geurhinder zullen ervaren. De geurbelasting ligt in het midden tussen de norm die geldt voor het buitengebied en de norm voor de bebouwde kom. Voor de lintbebouwing van Korteraar vindt gemeente Nieuwkoop dit een aanvaardbaar niveau, dat past bij het gebied dat een overgang vormt tussen het landelijk gebied en de dorpskern. Er is voor deze specifieke situatie daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De geursituatie in het lint van Korteraar matig is ten gevolge van de aanwezigheid van intensieve veehouderijen. Bewoners kunnen daarom geurhinder ondervinden. Op grond van de geurgebiedsvisie van Nieuwkoop wordt deze situatie voor Korteraar als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat beoordeeld, omdat het gebied een overgang vormt tussen het landelijk gebied en de dorpskern.

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Tabel 1

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand woonomgeving in meters</i>	<i>Richtafstand gemengd gebied in meters</i>
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen. In tabel 2 zijn de bedrijven (niet- zijnde veehouderijen) opgenomen in de buurt van het perceel Korteraarseweg 28. De afstanden in tabel 2 en 3 zijn gemeten vanaf de perceelsgrenzen tenzij anders vermeld. In de tabel is rekening gehouden met de richtlijnafstanden in een gemengd gebied:

Tabel 2: bedrijven niet-zijnde veehouderijen

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot het plangebied
Glastuinbouw	Oude Kerkpad 9a, Ter Aar	011, 012, 013	2	10	70 (voldoet)
Akkerbouw	Korteraarseweg 40, Ter Aar	011, 012, 013	2	10	110 (voldoet)

In tabel 3 zijn de veehouderijen in de buurt van het perceel Korteraarseweg 28 opgenomen. Bij veehouderijen moet rekening worden gehouden met de zogenaamde “omgekeerde werking”. Dit betekent dat moet worden getoetst aan de afstandseisen en geurnormen uit de Verordening geurhinder en veehouderij 2013 van de gemeente Nieuwkoop, het Activiteitenbesluit milieubeheer (bij meldingsplichtige veehouderijen) en de Wet geurhinder en veehouderij (bij vergunningsplichtige veehouderijen).

Tabel 3 betreft de veehouderijen waarin onder anderen dieren worden gehouden waarvoor afstandseisen gelden. Voor het aspect geur afkomstig van veehouderijen waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden wordt verwezen naar het onderdeel geurhinder in deze paragraaf. De Korteraarseweg wordt getypeerd als binnen de bebouwde kom.

Tabel 3: veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor afstandseisen gelden

Bedrijf/activiteit	Adres	Afstandseis (meters) ¹	Werkelijke afstand van woning tot dierenverblijf (meters)	Voldoet wel/niet
Rundveehouderij	Korteraarseweg 34, ter Aar,	50	110	wel
Kalverfokkerij	Oude Kerkpad 9b	50	100	wel

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat wordt voldaan aan de richtlijnafstanden uit de VNG brochure en de afstandseisen uit de Geurverordening. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan en ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit.

Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³) voor stikstofdioxide en fijn stof.

Het gaat hier om de bouw van één woning. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

3.8 Externe Veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen door bedrijven, het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen, spoorwegen en door buisleidingen en het gebruik van luchthavens.

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. Externe Veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

3.9 Milieueffectrapportage

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening moet ook worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) danwel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet bepaald worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het plan is als activiteit D.11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) terug te vinden in onderdeel D, uit de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare.

Geconcludeerd wordt dat het plan ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet direct verplicht. Wel moet worden onderzocht of een dergelijke m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Vanwege de grootte, aard en ligging van het plan concluderen wij dat een

m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Wel is, in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing, het plan beoordeeld op de milieuaspecten die elders in hoofdstuk 4 zijn opgenomen.

3.10 Woningdifferentiatie

De voorwaarde ten aanzien van de woningdifferentiatie die in overeenstemming moet zijn met de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, is niet aan de orde. Het betreft hier de vervanging van een voormalige agrarische bedrijfswoning door één enkele 'burgerwoning', waarbij geen sprake kan zijn van differentiatie. Het beleid was vooral gericht op het voldoen aan de lokale woningbehoefte.

Ook is in het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' aangegeven dat het karakter van het lint, grotendeels bestaand uit vrijstaande woningen, moet worden behouden. De beoogde woningbouw bestaat uit één enkele vrijstaande woning. Deze woning past binnen het karakter van het lint van Korteraar. De invulling van de locatie voldoet daarmee aan de voorwaarden voor een projectafwijkingbesluit.

Verordening 'woonfonds gemeente Nieuwkoop': Door middel van de Grondexploitatiewet kan de gemeente sturen op realisatie van het wenselijke percentage sociale woningbouw. Mochten projectontwikkelaars dit percentage niet realiseren, dan dienen zij een percentage van de opbrengst af te dragen aan het Woonfonds. Met dit plan zal er geen sprake zal geen sprake zijn van een 'opbrengst' en ontbreekt dus grond om een percentage van een opbrengst af te dragen.

De gemeente voert een grondbeleid dat als uitgangspunt heeft dat 30% van de nieuwbouwwoningen in de sociale huur wordt gerealiseerd. Met dit plan voor de vervanging van een voormalige bedrijfswoning door één enkele (burger-)woning is geen sprake van projectontwikkeling en kan niet worden voldaan aan het uitgangspunt dat 30% in de sociale huursector wordt gerealiseerd. Het gaat ook om vervangende nieuwbouw. Tevens wordt met de realisatie van het bouwplan een voormalig agrarisch bedrijf weggesaneerd.

4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het (ontwerp)projectafwijkingbesluit 'Korteraarseweg 28' is vanaf 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn konden zienswijzen worden ingediend.

PM:

Zienswijzen

Beantwoording zienswijzen