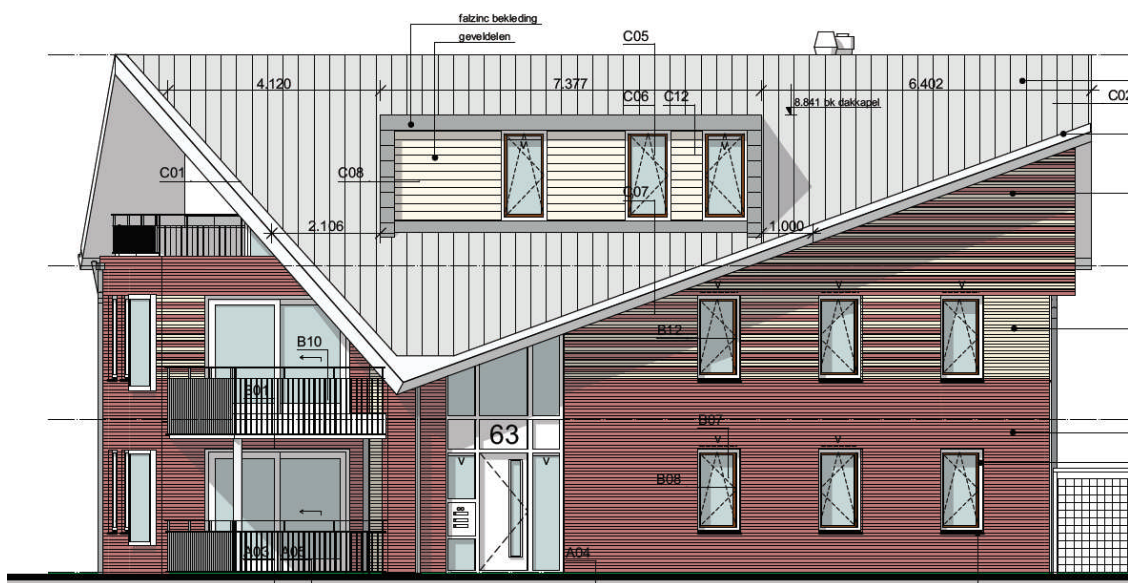


Gemeente Nieuwkoop
Dorpsstraat 63 / Vijverhofpad 4



Ruimtelijke onderbouwing

Juni 2016

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Bestaande situatie	4
2.1. Geschiedenis.....	4
2.2. Huidige situatie.....	4
3. Toekomstige situatie.....	7
4. Beleid	8
4.1. Rijksbeleid.....	8
4.2. Provinciaal beleid.....	10
4.3. Gemeentelijk beleid.....	12
5. Onderzoek.....	16
5.1. Bodem.....	16
5.2. Geluid.....	16
5.3. Externe veiligheid	18
5.4. Luchtkwaliteit	19
5.5. Waterparagraaf	19
5.6. Flora en fauna	24
5.7. Archeologie.....	25
5.8. Bestaande bedrijvigheid	25
6. Uitvoerbaarheid	27
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	27
6.2. Zienswijzen	27
7. Conclusie	28

1. Inleiding

Op het perceel Dorpsstraat 63 / Vijverhofpad 4 staat aan de zijde van de Dorpsstraat een langgerekt winkelpand dat bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De meubelwinkel die eveneens bestaat uit één bouwlaag met een kap is gefaseerd uitgebouwd tot aan de ringsloot. Op het perceel Vijverhofpad 4 staat een vrijstaande woning. De eigenaar van het perceel heeft het voornemen de bestaande bebouwing te slopen. In het lint zal in plaats daarvan een gebouw met 3 woonappartementen worden gerealiseerd met een bouwmassa die vergelijkbaar is met de huidige bebouwing. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De gemeente Nieuwkoop is echter bereid om af te wijken van het bestemmingsplan. Om het bouwplan in dit bestemmingsplan op te nemen, heeft de gemeente Nieuwkoop aan initiatiefnemer verzocht om een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van het bestaande beleid. Een belangrijk onderdeel hiervan is de milieutechnische uitvoerbaarheid, de natuurwetgeving en de cultuurhistorische inpasbaarheid.

In hoofdstuk 7 is een voorstel gedaan hoe de locatie in het nieuwe bestemmingsplan zou kunnen worden opgenomen.

2. Bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

Het dorp Nieuwkoop is voor het eerst vermeld in 1282 en is in de middeleeuwen ontstaan als cope-ontginning. De ontginningsbasis werd gevormd door de Dorpsstraat en het Zuideinde. Het langgerekte ontginningsdorp is ontstaan doordat het te ontginnen gebied volgens een bepaald principe werd onderverdeeld in lange, rechte kavels van circa 1250 meter lang en 115 meter breed. Ook de voor- en achtergrens van de kavels liggen evenwijdig aan elkaar. De boerderijen werden op vaste afstanden van elkaar langs de ontginningsbasis gebouwd. Aanvankelijk stond op elke kavel één boerderij, doorgaans op de kop van de kavel aan de hoofdwetering. Hierdoor ontstonden de karakteristieke boerderijlinten. Als de grond voldoende droog was kon het landbouwkundig gebruik beginnen. De inwoners van Nieuwkoop leefden vooral van de landbouw en veeteelt. Vanaf de zestiende eeuw werd het turfsteken echter de belangrijkste bron van inkomsten. Doordat veengronden massaal werden afgegraven zijn de Nieuwkoopse plassen ontstaan. Dit ging in eerste instantie gepaard met veel wateroverlast. Vanaf de zeventiende eeuw is een aantal door vervening ontstane plassen als gevolg van de vraag naar landbouwgrond en uit waterveiligheidsoverwegingen drooggelegd. Hiertoe is soms een ringvaart of –sloot rondom de plas gelegd en vervolgens werd deze door molens en later gemalen drooggemalen. De waterhuishouding in het gebied werd hierdoor sterk verbeterd. De oude ontginningsbases bleven als hoog bovenland in de droogmakerij achter. In de droogmakerijen werden boerderijen gebouwd, maar er zijn geen nieuwe dorpen gesticht. Het verschil tussen bovenland en benedenland (de droogmakerijen) is nog steeds in het landschap zichtbaar, doordat het bovenland enkele meters hoger ligt. De Dorpsstraat met de percelen aan weerszijden daarvan maakt onderdeel uit van het zogenaamde bovenland. De resterende plassen vormen inmiddels een belangrijk recreatiegebied. De Nieuwkoopse plassen zijn grotendeels een natuurmonument.

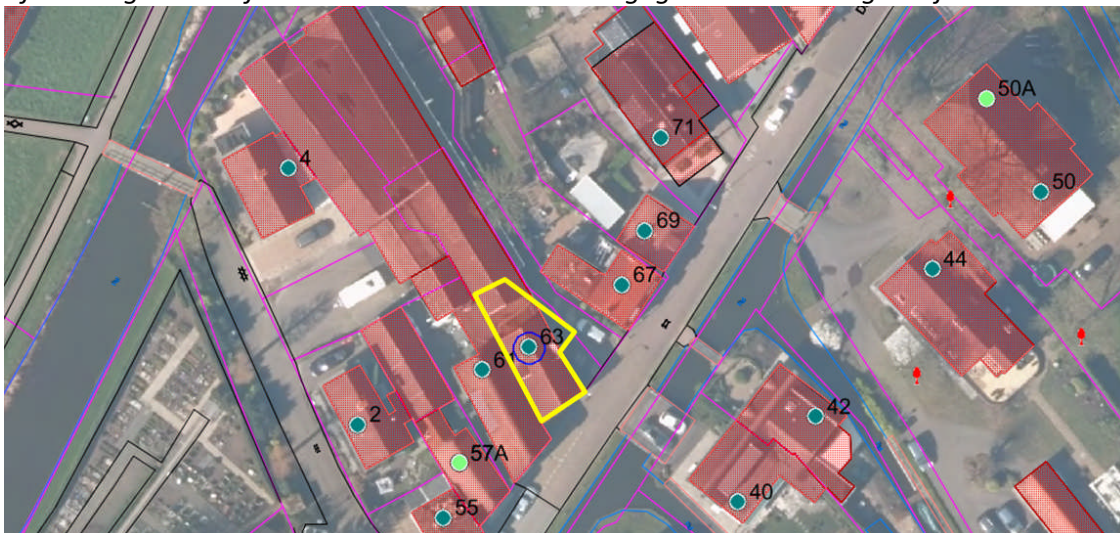
In het bebouwingslint ontstond bij het Huis te Nieuwkoop rond 1625 een klein plein. In 1809 is aan de noordwestzijde de Polder Nieuwkoop drooggevalen. Tot ongeveer 1950 was Nieuwkoop een langgerekt lintdorp. Daarna zijn langs de Meeuwenlaan de eerste nieuwbouwwoningen neergezet. In de decennia daarna is het dorp verder uitgegroeid. Uit het kadastrale verzamelplan (1811-1832) blijkt dat destijds ter plaatse al bebouwing aanwezig was. Het bebouwingslint had daarvoor een agrarische functie.

2.2. Huidige situatie

Veel van de woningen ten zuidoosten van deze weg liggen op een geheel door water omgeven perceel en hebben een eigen brug naar de hoofdweg (Zuideinde-Dorpsstraat-Noordenseweg). Tussen de bouwpercelen aan de noordwestzijde zijde van de weg ligt geen watergang. Deze percelen hebben in dit gedeelte van de Dorpsstraat een diepte van ruim 60 meter tussen de weg en de ringsloot die min of meer evenwijdig daaraan ligt. Aan de overzijde van de ringsloot ligt een fietspad en een dijklichaam dat onder

meer wordt gebruikt als weidegrond het hoogteverschil richting de droogmakerij overbruggt. Achter de dijk staat ter hoogte van het plangebied een gezondheidscentrum.

Afbeelding 2: Luchtfoto met de bouwlocatie weergegeven d.m.v. de gele lijn.



De verkavelingsrichting aan weerszijden van de Dorpsstraat is niet haaks op de weg gesitueerd. Het lint aan de zuidoostzijde bestaat over het algemeen uit vrijstaande woningen. Tegenover het perceel Dorpsstraat 63 is een jachtwerf gevestigd. Aan de noordwestzijde staat de oorspronkelijke bebouwing vaak dicht tegen de weg aan en heeft dit een meer gesloten karakter. Uit oudere topografische kaarten blijkt dat daarachter veelal grootschaliger bedrijfsbebouwing aanwezig was. De percelen waren daardoor zowel aan de straatzijde als aan de zijde van de ringsloot bebouwd. De ringsloot ten noorden van de brug is overigens veel smaller dan ten zuiden van de langzaamverkeersbrug die de Dorpsstraat via het Vijverhofpad met de woonwijken in de droogmakerij verbindt. De vrijstaande woning wordt ontsloten via datzelfde Vijverhofpad en loopt daar voor autoverkeer dood.

Afbeelding 3: Bestaande situatie, achterzijde vanaf de ringsloot.



Op het perceel Dorpsstraat 63 staat een langgerekt winkelpand dat bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De meubelwinkel op het achterliggende perceel is

gefaseerd uitgebouwd tot aan de ringsloot. Aan het Vijverhofpad is een vrijstaande woning uit 1971 aanwezig die bestaat uit één bouwlaag met een kap. Met uitzondering van de tuin bij die woning is het gehele perceel bebouwd en verhard.

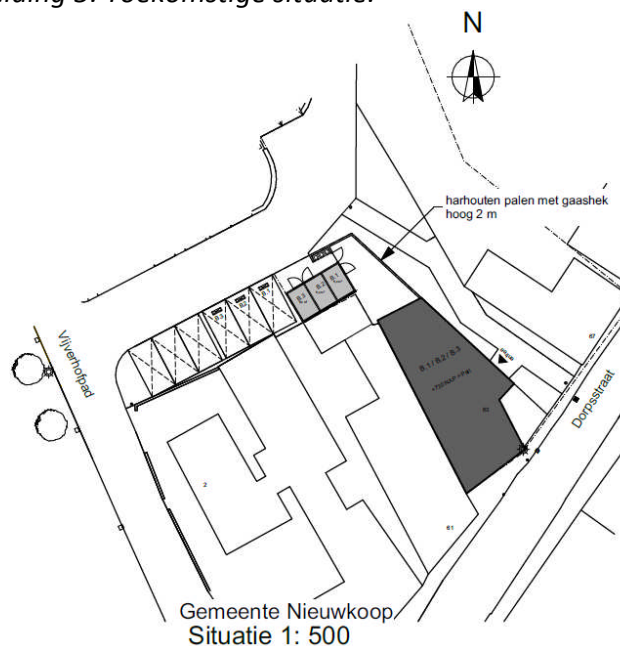
Afbeelding 4: Bestaande situatie vanaf Vijverhofpad.



3. Toekomstige situatie

De bestaande woning en de voormalige winkelbebouwing zullen worden gesloopt. In plaats daarvan wordt in het lint aan de straatzijde één gebouw met drie startersappartementen gebouwd.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



Het gebouw aan de zijde van de Dorpsstraat is op dezelfde plaats als de huidige winkel geprojecteerd en krijgt een vergelijkbare bouwmassa met het bestaande pand. Aan de achterzijde wordt het pand afgeknot zodat een vrije doorgangsroute ten behoeve van de brandweer kan worden gerealiseerd. Het pand bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap (goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter). Aan de achterzijde van het gebouw zullen parkeerplaatsen worden aangelegd.

Parkeren

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Bij het berekenen van de parkeernorm zijn de normen zoals deze zijn vastgelegd in het gemeentelijk parkeerbeleid uit 2008. De drie voorziene appartementen kunnen op grond van dat beleid worden beschouwd als kleine woning, omdat ze per stuk kleiner zijn dan 350m³. De parkeernorm die bij een kleine woning hoort is 1,4. In totaal dienen er derhalve 5 ($1,4 \times 3 = 4,2$) parkeerplaatsen te worden aangelegd.

4. Beleid

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

Vervangende bebouwing in een dorpskern is echter niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. In paragraaf 5.7 wordt onder het kopje 'Archeologie' op dit aspect ingegaan. In het plangebied is geen waardevol bouwkundig erfgoed aanwezig. De omgeving van Nieuwkoop wordt gekarakteriseerd door het typisch Hollands-Utrechts cope-ontginningslandschap. Kenmerkend voor de cope-ontginning is de percelering in lange rechte blokken, begrensd door zij- en achterkaden, afwateringsweteringen en sloten volgens vaste lengte- en breedtemaat. De Oude Rijn en zijn oeverwallen vormden van de Prehistorie tot ver in de Middeleeuwen te land en te water een van de weinige verbindingen tussen de hoge pleistocene gebieden van Midden-Nederland en het kustgebied. In de Romeinse tijd volgt de grens van het Romeinse Rijk de Oude Rijn. Versterkingen lagen in dit gebied in Woerden en Zwammerdam, mogelijk ook in Bodegraven. De oeverwallen van de Oude Rijn en haar zijriviertjes zijn dan ook belangrijke structuren waar nederzettingen, resten van exploitatie en infrastructuur (kunnen) voorkomen. De belangrijkste fysieke dragers van dit gebied zijn:

- de zeer grote openheid van het landschap ten opzichte van de dichte lintbebouwing;
- de hoofdstructuur van de cope-ontginningen, dat wil zeggen de ontginningsassen, de boerderij- en dorpslinten, de perceelrichtingen en -vormen en het verschil tussen voor- en achterkant van de ontginning,

- de karakteristieke elementen en kenmerken als weteringen, boezemgebieden, landscheidingskaden, tiendwegen, strokenverkaveling, gerende en knikkende percelen, (huis)terpjes en eendenkooien en smalle polderwegen omzoomd door knotwilgen.

Deze karakteristieke bebouwingsstructuur en het van oudsher aanwezige (cultuur)landschap zal door dit bouwplan niet worden aangetast.

Natuurbeleid - Ecologische hoofdstructuur

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS ligt grofweg achter de kavel aan de zuidoostzijde van de Dorpsstraat. Het plangebied ligt buiten de EHS en heeft daardoor geen raakvlak met dit beleid.

Natuurbeleid - Flora- en faunawet

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. In paragraaf 5.6 zijn de relevante onderzoeksresultaten met betrekking tot de Flora- en faunawet samengevat.

Natuurbeleid - Natura2000

Aan achterzijde van de percelen aan de zuidoostzijde van de Dorpsstraat ligt het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck Dit gebied is in ontwerp door de minister van LNV (nu EL&I) op 10 september 2008 gepubliceerd. Het ontwerp aanwijzingsbesluit heeft van 11 september tot en met 22 oktober 2008 ter inzage gelegen. Het gebied is nog niet definitief aangewezen. In de flora- en faunatoets (zie paragraaf 5.6) wordt geconstateerd dat dit gebied geen schade ondervinden bij eventuele bouwwerkzaamheden.

4.2. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Provinciale Staten van provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. Met het vaststellen van de VRM is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie uit 2010, incl. onderliggende herzieningen, komen te vervallen. In de VRM

signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. 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:

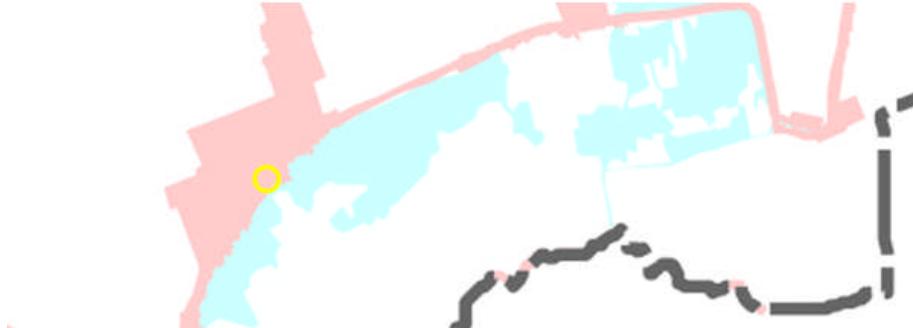
1. beter benutten en opwaarderen van wat er is.
2. vergroten van de agglomeratiekracht.
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Het plan zoals dat nu voorligt draagt bij het benutten en opwaarderen wat er is. Immers, het appartementencomplex is gepland binnen het 'Bestaand stads- en dorpsgezicht'. Bovendien draagt het saneren van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving. Dat gebeurt op de volgende manieren: Het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie door met andere overheden en marktpartijen te verkennen waar kennis en best practices kunnen worden gedeeld en waar belemmeringen kunnen worden weggenomen.

Het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken. Deze regionale programmering wordt vastgelegd in (sub-)regionale visies. De provincie wordt voor zover noodzakelijk en/of gewenst betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan afspraken in door haar aanvaarde regionale visies. Indien aan de orde, volgt hierna planologische borging. Op de kaart 'Beter benutten bebouwde ruimte' bij de Visie is de bestaande bebouwde ruimte getekend. De bouwlocatie is gelegen in deze bestaande ruimte.

Afbeelding 6: Fragment kaart 'Beter benutten bebouwde ruimte' met de bouwlocatie.

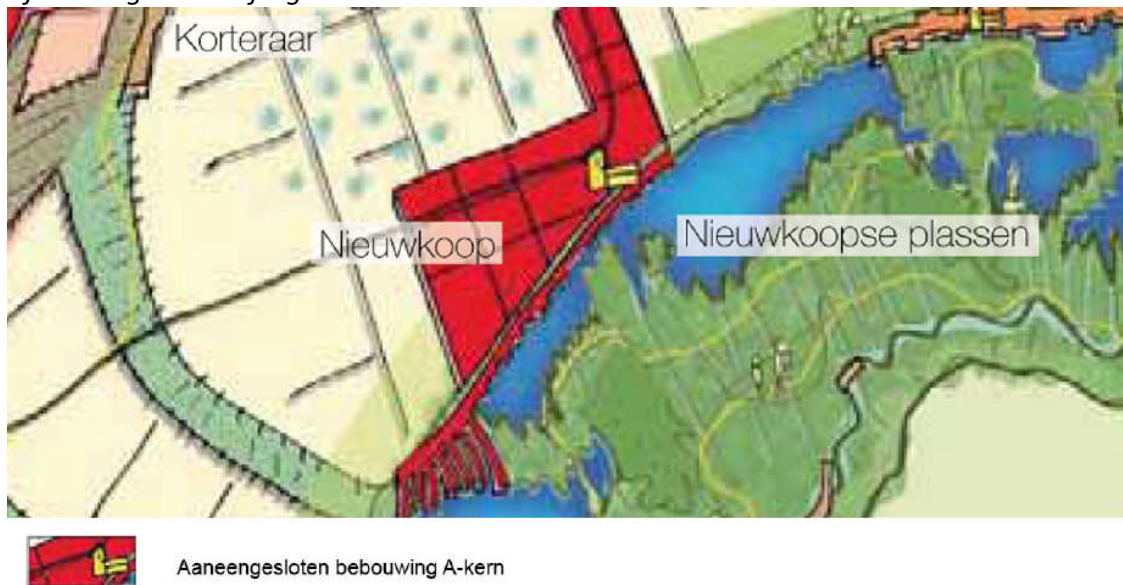


4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 16 juli 2009 de structuurvisie met als titel 'Nieuwkoop 2040 gemeentelijke structuurvisie' vastgesteld'. In die structuurvisie is om de ruimtelijke ontwikkeling op een goede manier te sturen het Toekomstbeeld Nieuwkoop 2040 opgenomen.

Afbeelding 7: Kaartfragment toekomstbeeld structuurvisie.



Dit toekomstbeeld schetst het Nieuwkoop dat de gemeenteraad graag willen bereiken, zodat de gemeente de komende jaren heldere keuzes kan maken en gericht kan investeren en de doelen samen met anderen kan waarmaken. Nieuwkoop dient in 2040 een groene, dynamische en op duurzaamheid gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied te zijn. Nieuwkoop is in 2040 een duurzame gemeente die op zijn eigen manier sterk bijdraagt

aan een mooi en vitaal Groene Hart. Daarbij richt de gemeente zich op kansrijke thema's voor de toekomst: rust, groen en ruimte voor de stedeling, duurzaamheid en het uitbouwen van het netwerk van de Hollandse Plassen. De 13 kernen van de gemeente hebben elk hun eigen karakter, afhankelijk van hun omvang en ligging. De kernen zijn daartoe onderverdeeld in drie categorieën (ABC). Deze indeling is gebruikt om gewenste ontwikkelingen te schetsen richting 2040 en een kader te bieden om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. De ABC indeling is gebaseerd op een samenspel van verschillende gegevens zoals ligging in een van de drie deelgebieden, inwonertal, bestaande plannen voor de toekomst, huidig voorzieningenpeil, beleving en openbaar-vervoervoorzieningen. In de A-kernen waartoe Nieuwkoop behoort, bevinden zich de meeste voorzieningen waarvan de andere kernen gebruik zullen gaan maken. In paragraaf 5.6 van de structuurvisie (Bouwen voor de toekomst) wordt niet ingegaan op een nieuwe invulling op perceelsniveau zoals aan de Dorpsstraat wordt beoogd.

Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 3 maart 2011 de Woonvisie Nieuwkoop met als motto 'Woningbouw gericht op de behoefte; nu en in de toekomst' vastgesteld. De woonvisie bouwt voort op de structuurvisie en geeft een blik op het wonen tot 2020. Tussen 2010 en 2020 neemt de eigen woningbehoefte toe met circa 570 woningen (bron: Provincie Zuid-Holland), gemiddeld ongeveer 57 woningen per jaar. Met het bouwen van dat aantal woningen wordt voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas, en wordt volgens de prognose van de provincie een lichte bevolkingsgroei gerealiseerd. Echter, er speelt een aantal factoren een rol. Zo zal een deel van de woningen altijd bewoond worden door mensen van buiten de gemeente. Er is dus sprake van een zeker verdringingseffect. Als wij rekening houden met ongeveer 20% mensen uit de regio (Ecorys, februari 2010), dan komen wij uit op een totale behoefte aan circa 70 extra woningen per jaar. In de nieuwbouwprogrammering worden ook nog 430 woningen opgenomen in het kader van de Structuurvisie: woningen die gebouwd mogen worden ten behoeve van het kunnen realiseren van de sanering van de glastuinbouw in de gemeente.

Op basis van de recente bijstelling van het woningbouwprogramma (Collegeprogramma 2011-2014) wordt voor het totale woningbouwprogramma van de gemeente Nieuwkoop uitgegaan van een netto toevoeging van 1.491 nieuwbouwwoningen in de periode tot 2020.

In de A-kernen Nieuwkoop, Langeraar en Nieuwveen dient ingezet te worden op aantrekkelijke, sterk geprofileerde woonmilieus met bovenlokale uitstraling (aansluiten bij credo Structuurvisie: mooi landelijk wonen, wonen aan het water).

In de woonvisie is een indicatief programma opgenomen:

- 25% sociale huur (geschikt voor starters en ouderen);
- 5% tot 160.000 (starters inkomen tot € 35.000, doorstromers uit huur);
- 10% 160.000-210.000 (tweeverdienende starters, doorstromers uit huur);

- 10% 210.000-250.000 (idem, gezinnen, doorstromers uit koop en huur);
- 20% 250.000-350.000 (doorstromers uit huur en goedkopere koop);
- 30% > 350.000 (doorstromers uit koop, post-gezinsfase/medioren);
- Sporadisch middeldure en dure huurwoningen.

In de woonvisie wordt maar zeer beperkt ingegaan op particuliere initiatieven. Geconstateerd wordt dat de gemeente niet de enige is die woningen bouwt in de gemeente, maar dat ook wooncorporaties een deel voor hun rekening nemen alsmede diverse particuliere initiatieven. De nieuwe invulling van het perceel past echter wel binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het Bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" van toepassing. Dit is op 30 mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Afbeelding 9: Fragment plankaart met bij de blauwe stip de bouwlocatie.



Het perceel Dorpsstraat 63 is bestemd voor "Woongebied" en heeft de aanduiding 'maximaal 3 woningen'. Abusievelijk is bij het vaststellen van het bestemmingsplan opgenomen dat geen gestapelde woningen mogen worden gebouwd. Dit is ook de reden voor het starten van een uitgebreide procedure, waar deze ruimtelijke onderbouwing toe behoort.

Detailhandelsbeleid

In de vergadering van 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de Detailhandelsnota 2020 met als ondertitel Duurzaam Ondernemen vastgesteld. Met dit detailhandelsbeleid wordt ingezet op versterking van de dorpscentra en de detailhandelstructuur. Het beleid moet zorgen dat er een goed voorzieningenniveau in

de dorpen blijft, nu en in de toekomst. Voor de kern Nieuwkoop wordt gestreefd naar concentratie van detailhandel in de aanwezige centra. Door woningbouw in het plangebied vervalt in de toekomst de detailhandelsbestemming en concurreert deze locatie niet meer met de bestaande winkelcentra.

Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid van Brandweer Hollands Midden

In het advies bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen in- en uitritten van brandweer Hollands Midden van 15 juni 2016 is uitgelegd dat er ten aanzien van het plan geen knelpunten zijn op het gebied van adequate hulpverlening, bluswater en bereikbaarheid. De brandweer adviseert echter wel om in overleg met de gemeente en Oasen brandkraan te plaatsen op het Vijverhofpad. Het plaatsen van de brandkraan aan het Vijverhofpad ten behoeve van het voorliggende bouwplan is als voorschrift opgenomen in de vergunning.

5. Onderzoek

5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan. Met medewerkers van de gemeente is daarom afgesproken dat dit onderzoek in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal worden aangeleverd.

5.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:
woonerven;
30 km/uur-gebieden;

Dorpsstraat

Voor de Dorpsstraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het beleid van de gemeente Nieuwkoop is er echter op gericht om ook in 30 km/uurgebieden toetsen of er uit akoestisch oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefklimaat, zoals opgenomen in het Bouwbesluit). Daarom wordt bij 30 km zones onderzocht of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of de hoogste toelaatbare geluidsbelasting (63 dB voor binnenstedelijk gebied) op de gevel.

Uit theoretische verkeersgegevens van de gemeente Nieuwkoop blijkt dat de etmaalintensiteit op de Dorpsstraat in 2020 nabij het bouwplan 316 motorvoertuigen bedraagt. Op basis van gegevens elders in Nederland zijn voor die onderverdeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Afbeelding 9: Uitgangspunten onderverdeling verkeer.

tijd		voertuigtype		
		licht	middelzwaar	zwaar
0-7	81,1%	96%	3%	1%
7-19	14,7%			
19-24	4,2%			

Voor geluidsberekeningen wordt ervan uitgegaan dat deze worden gemaakt voor de situatie

over 10 jaar. Om de etmaalintensiteit voor 2022 te berekenen is rekening gehouden met een autonome groei van 1% per jaar. De verkeersintensiteit bedraagt in dat jaar derhalve 325 motortuigen per etmaal.

Afbeelding 10: Uurintensiteiten.

voertuigtype	tijd	Dag	Avond	Nacht	totaal
Personenauto's		21,1	9,2	1,9	32,2
Licht vrachtverkeer		0,7	0,3	0,1	1,1
Zwaar vrachtverkeer		0,2	0,1	0,0	0,3
totaal		22,0	9,6	2,0	33,5

Op basis van de berekening met Standaardrekenmethode I (SRM-I, zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting (Lden) voor het appartement aan de Dorpsstraat als gevolg van die straat 49,8 dB (zonder aftrek) bedraagt. Indien sprake zou zijn van een gezoneerde weg zou voor de toetsing van de grenswaarden -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 5 dB mogen worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. Volgens artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit betekent dat de gevelbelasting 44,8 dB bedraagt en dat vanuit akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Achterweg

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De locatie ligt binnen de zone van de Achterweg; deze weg behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

In week 27 van 2011 zijn verkeerstellingen uitgevoerd op de Achterweg. In afbeelding 12 zijn de daarop gebaseerde intensiteiten per uur in 2022 voor de dag-, avond- en nachtsituatie weergegeven, waarbij is uitgegaan van een autonome groei van het verkeer met 1,5% per jaar.

Afbeelding 11: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	263,7	106,6	34,1
Licht vrachtverkeer	8,7	10,5	1,8
Zwaar vrachtverkeer	5,2	11,2	1,2

Op basis van de berekening met Standaardrekenmethode I (SRM-I, zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting (Lden) als gevolg van de Achterweg 44,9 dB (zonder aftrek) bedraagt. Dit rekenresultaat wordt met name beïnvloed door de afschermende werking

van het dijklichaam langs de ringsloot. Voor de toetsing van de grenswaarden mag -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 5 dB worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. Volgens artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit betekent dat de gevelbelasting 39,9 dB bedraagt en dat de voorkeursgrenswaarde derhalve niet wordt overschreden.

5.3. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten / bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Zuid-Holland) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling

aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 6 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.5. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. In deze paragraaf komen de relevante aspecten voor de waterhuishouding bij de planontwikkeling aan de orde.

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Beleid

- Waterbeheerplan 4 2010 – 2015

Op 9 december 2009 is het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015 (WBP4) vastgesteld in de Verenigde Vergadering. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is

gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk. In het vorige waterbeheerplan ging veel aandacht uit naar planvorming. Het nieuwe WBP4 legt een sterker accent op uitvoering. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Rijnland staat in de periode 2010-2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem.

Het waterbeheer waarvoor Rijnland verantwoordelijk is, moet gestalte krijgen in een omgeving die in heel veel opzichten bijzonder dynamisch en bewegend is. Rijnland wil met WBP4 inspelen op deze snel veranderende omgeving, zodat het hoogheemraadschap zijn werk in de planperiode 2010-2015 goed kan blijven doen. Zo ziet Rijnland fysieke ontwikkelingen op zich afkomen zoals klimaatverandering, bodemdaling, toenemende verstedelijking en verzilting. Ook het maatschappelijk gebruik van gronden in de toekomst zal veranderen; met veranderingen in de landbouw als sprekend voorbeeld. Dit zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die een grote impact zullen hebben op de kerntaken van Rijnland.

De kerntaken richten zich op droge voeten en schoon water. Concreet betekent dit dat de waterkeringen tijdig aan de geldende norm voldoen, dat het watersysteem goed functioneert en dat de waterkwaliteit aan de eisen voldoet. Om de ambities te verwezenlijken is een omvangrijk en maatregelenpakket samengesteld.

- Keur 2009 en Beleids- en Algemene regels 2009

De "Keur 2009", die is vastgesteld op 9 december 2009 en de Beleids- en Algemene regels 2009" maken 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 (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de Beleids- en Algemene regels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Compensatie

In verband met de planvorming worden in het plangebied geen watergangen gedempt. Voor de compensatie van de toename van verharde oppervlakten in het gebied uitgegaan van een extra compensatie van oppervlaktewater. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding, als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Het perceel is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard en

bebouwd. In de toekomstige situatie krijgen de woningen aan de 'land'zijde in ieder geval een voortuin. Het areaal verhard oppervlak neemt zodoende enigszins af. Derhalve is geen compensatie noodzakelijk.

Nieuwe watergangen

Bij nieuwe watergangen wordt gestreefd naar een minimale waterdiepte van 1,0 meter in primaire watergangen en 0,5 meter in overige watergangen (beide ten opzichte van het winterpeil). Bij aanleg dient de watergang 0,1 meter dieper te worden aangelegd. De oevers dienen een talud van minimaal 1:3 te hebben. Beschoeiingen zijn uitsluitend toegestaan als hiervoor een keurvergunning is verleend. Langs de oevers dient aan beide zijden een onderhoudsstrook te worden ingepast. Bij primaire watergangen schrijft Rijnland een onderhoudsstrook 5 meter breed voor, bij overige watergangen een onderhoudsstrook van 2 meter breed.

Kunstwerken

Overkluizingen (=kunstwerken die het wateroppervlak afdekken en in bepaalde gevallen de lichttoetreding belemmeren) kunnen op verschillende manieren nadelig zijn voor de lokale ecologische waterkwaliteit. Onder bepaalde voorwaarden worden (gedeeltelijke) overkluizingen toegestaan. De uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de realisatie van overkluizingen als aanlegsteigers e.d. is op grond van Rijnlands Keur een vergunning vereist.

Rioolstelsel

Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt. Tevens dient de gemeente aan te geven of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het BRP en welke hoeveelheid afvalwater de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling. Afkoppelen verharde oppervlakken Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit artikel 10.29a Wet milieubeheer 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 3.4 van de Waterwet getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;

- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet wordt getransporteerd.

De gemeente kan gebruik maken 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.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander, vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen.
- het toepassen berm- of bodempassage.
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen.
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening).
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld door middel van controleputjes op de erfgrens).
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel.
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken / putten zuigen).
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer.
- aangepaste gladheidbestrijding.
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen.
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan.
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de

oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

De toepassing van uitlogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair dient te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitlogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsysteem. Het hoogheemraadschap verzoekt om in de waterparagraaf aandacht te besteden aan deze twee onderwerpen.

Duurzaamheid

Het gebruik van geïmpregneerd hout in oppervlaktewater wordt beschouwd als een lozing waarvoor een vergunning is vereist. Indien gebruik wordt gemaakt van hout, wordt geadviseerd gebruik te maken van duurzaam geteeld hout met het FSC-keurmerk. Het verwerken van grond en steenachtige materialen in het oppervlaktewater of in de waterbodem is een activiteit waarvoor de waterbeheerder het bevoegd gezag is. Voor deze activiteiten bestaat een meldingsplicht in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

Watersysteemkwaliteit & ecologie

De waterkwaliteit van de watergang zal voor een belangrijk deel worden bepaald door de kwaliteit van het polderwater in de omgeving. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals landbouw, recreatiegebieden en overstorten van riolering en hemelwaterafvoeren, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

Veiligheid en waterkeringen

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen waterkeringen en derhalve zijn er omtrent de veiligheid en waterkeringen geen aanvullende maatregelen van toepassing.

Reactie waterschap op het plan

Ten aanzien van het plan is bij Hoogheemraadschap Rijnland om advies gevraagd. Als reactie legt Rijnland op 18 mei 2016 uit dat er geen onevenredige aantasting van de waterkering plaatsvindt. De waterkering zelf ligt aan de overkant van de watergang, achter het perceel. Er hoeft geen watervergunning bij Rijnland worden aangevraagd ten behoeve van de ontwikkeling van de drie appartementen.

5.6. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In verband met de regelgeving uit het oogpunt van natuurbescherming is een flora en faunatoets¹ uitgevoerd.

In dat kader is een bureaustudie en een veldinspectie uitgevoerd waarin een inschatting is gemaakt van de mogelijke effecten die toekomstige ruimtelijke ingrepen op de actuele beschermde natuurwaarden hebben.

Algemeen

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur. Het nabijgelegen Natura 2000-gebied Nieuwkoopse plassen & De Haeck zal geen schade ondervinden bij eventuele bouwwerkzaamheden.

Indien vegetatie verwijderd wordt, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen. Daarbij is het van belang dat de Flora- en faunawet geen standaard periode hanteert voor het broedseizoen. Van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een deskundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Het plangebied kan interessant worden als overwinteringsgebied voor de streng beschermde Rugstreeppad op het moment dat braakliggende grond voor langere tijd onbewerkt blijft liggen. Geadviseerd wordt om te voorkomen dat de Rugstreeppad zich ingraaft. Deze soort kan zich ingraven in de periode oktober –november. De overwinteringsperiode duurt van oktober tot half april.

In de sloot langs het plangebied is de beschermde vissoort Kleine modderkruiper aangetroffen. Er zal echter geen schade ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze soort, omdat er geen werkzaamheden aan de sloten worden uitgevoerd.

Voor alle plant- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

¹ Watersnip Advies, Flora- en faunatoets Dorpsstraat 15-17 en 63 te Nieuwkoop, 11A014, Reeuwijk, mei 2011

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat wanneer voldaan wordt aan het bovengenoemde advies, het plan op grond van de Flora- en faunawet uitgevoerd kan worden.

5.7. Archeologie

Het beoogde bouwplan zal gerealiseerd worden op gronden waarop op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Nieuwkoop de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1 geldt. De voor deze dubbelbestemming aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 50 cm. Bij doorgang van de nu voorliggende plannen worden bovenstaande criteria overschreden, waardoor een advies van een archeologisch deskundige aangevraagd dient te worden.

Het advies is aangevraagd en de archeologisch adviseur beveelt in haar advies d.d. 24 juni 2016 de volgende punten aan:

- Indien het plan dit plan zal worden uitgevoerd, moet voorafgaand aan de sloop en nieuwbouw een vergunning worden aangevraagd voor de activiteit het uitvoeren van een werk (voorheen archeologische aanlegvergunning).
- Op het terrein is een archeologisch begeleiding noodzakelijk. Dit betekent dat er archeologen aanwezig zijn tijdens de op de locatie benodigde graafwerkzaamheden. Deze begeleiding beperkt zich tot de sloopwerkzaamheden dieper dan 30 cm - maaiveld alsmede de graafwerkzaamheden t.b.v. de nieuwbouw.
- Voorafgaand aan de archeologische begeleiding dient conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) een programma van eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bureau.
- Dit PvE dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan de gemeente Nieuwkoop (die dit weer kan doorsturen aan een archeoloog van Erfgoed Leiden en Omstreken). Deze toetst het PvE en het goedgekeurde PvE vormt vervolgens onderdeel van de vergunning.
- Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een daartoe bevoegde of gecertificeerde instelling (www.sikb.nl).

Deze aanbevelingen zijn als voorschriften in de vergunning opgenomen.

5.8. Bestaande bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Op het perceel naast Dorpsstraat 63 is een winkel aanwezig. Detailhandelsbedrijven zijn inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer en vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (2008). Deze bedrijvigheid is weinig milieubelastend zijn en kan aanpandig aan woningen worden uitgevoerd en zal geen invloed hebben op het woongenot van de bewoners van de woningen in het bouwplan.

Woningen zijn (geluid-) gevoelige objecten en kwetsbare objecten, waarvoor veiligheids- en milieuzoneringen ten opzichte van WM-inrichtingen en -installaties gelden. De locatie ligt in een zogenaamd gemengd gebied. Om deze reden kunnen kortere afstanden worden aangehouden tussen woningen en bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk. Er bevinden zich in de omgeving geen bedrijven waaraan grote veiligheids- of milieurisico's zijn verbonden. Het bouwplan ligt niet in een milieuzone of veiligheidszone van andere omliggende bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van die omliggende bedrijven.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Nieuwkoop zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woningen op het perceel.

6.2. Zienswijzen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal te zijner tijd de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.

7. Conclusie

De eigenaar van het perceel Dorpsstraat 63 heeft het voornemen om de bestaande woning en de voormalige winkelbebouwing te slopen. In plaats daarvan worden in het lint aan de straatzijde één gebouw met drie gebouwd.

Gelet op eerdere toezegging van de gemeente Nieuwkoop om het nu voorliggende plan planologisch mogelijk te maken en het feit dat deze toezegging bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop over het hoofd is gezien, ligt het voor de hand dat het benutten van woonbestemming op het perceel met gestapelde woningen alsnog vertaald wordt door middel van deze vergunning.

Door de functieverandering is het mogelijk om bij verkoop een nieuwe betere passende functie in het gebied te realiseren en de kosten hiervan kunnen binnen het project worden betaald (slopen en bouw en woonrijpmaken). Aan het lint is in het bouwplan gekozen voor een woongebouw die voor wat betreft massa en situering min of meer overeenkomt met de bestaande bebouwing. Er wordt voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aangelegd. De ontwikkeling van woningbouw past ook binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente. Door woningbouw in het plangebied vervalt in de toekomst de detailhandelsbestemming en concurreert deze locatie niet meer met de bestaande winkelcentra. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwplan.

De adviezen van brandweer de archeologisch deskundige zijn als voorschriften in de vergunning opgenomen. Daarnaast dient nog milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er verder geen beperkingen zijn voor het realiseren van de drie appartementen.