

**Gemeente Nieuwkoop**

# **Dorpsstraat 63 / Vijverhofpad 4**

**Ruimtelijke onderbouwing**

Juni 2012

Kenmerk 0569-02-T02  
Projectnummer 0569-02



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>2</b>
	2.1. Geschiedenis	2
	2.2. Huidige situatie	2
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Beleid</b>	<b>8</b>
	4.1. Rijksbeleid	8
	4.2. Provinciaal beleid	11
	4.3. Gemeentelijk beleid	15
<b>5.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>19</b>
	5.1. Bodem	19
	5.2. Geluid	19
	5.3. Externe veiligheid	21
	5.4. Luchtkwaliteit	22
	5.5. Waterparagraaf	22
	5.6. Flora en fauna	26
	5.7. Archeologie	28
	5.8. Bestaande bedrijvigheid	29
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>30</b>
	6.1. Economische uitvoerbaarheid	30
	6.2. Zienswijzen	30
<b>7.</b>	<b>Conclusie</b>	<b>31</b>



## 1. Inleiding

Op het perceel Dorpsstraat 63 / Vijverhofpad 4 staat aan de zijde van de Dorpsstraat een lang-gerekte 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. Aan de waterzijde (ringsloot) worden maximaal 4 woningen, inclusief de bestaande woning, gesitueerd. Het gaat daarbij om vrijstaand of maximaal twee-aaneengeschakelde woningen. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De gemeente Nieuwkoop is echter een nieuw bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" aan het voorbereiden. 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 dat bestemmingsplan. Een belangrijk onderdeel hiervan is de milieutechnische uitvoerbaarheid, de natuurwetgeving en de cultuurhistorische inpasbaarheid.

In hoofdstuk 7 wordt 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.

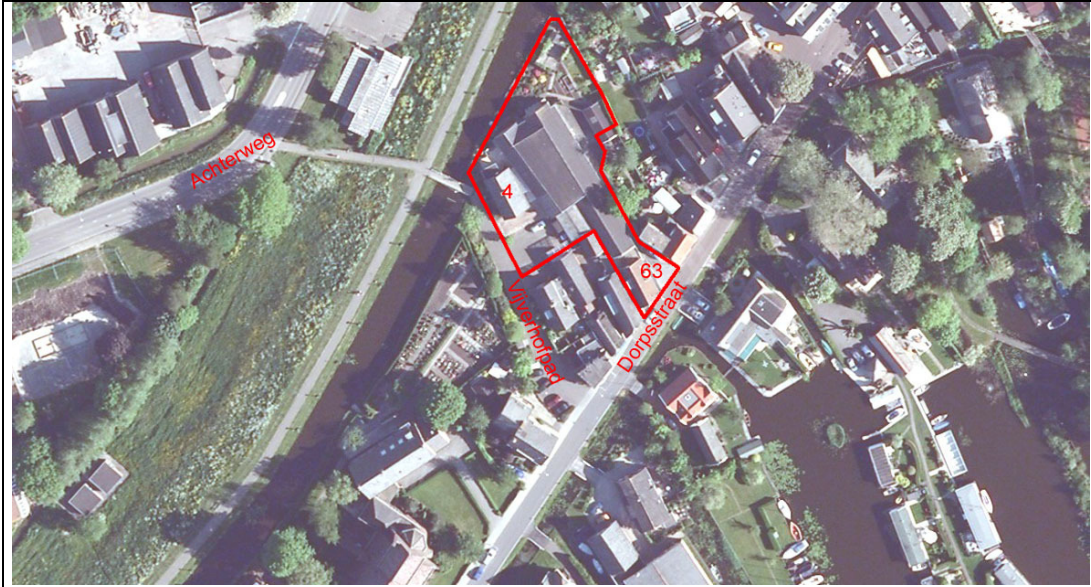
In het bebouwingslint ontstond bij het Huis te Nieuwkoop rond 1625 een klein plein. In 1809 is aan de noordwestzijde de Polder Nieuwkoop drooggevallen. Tot ongeveer 1950 was Nieuwkoop een langgerekt lintdorp. Daarna zijn langs de Meeuwenlaan de eerste nieuwbouwwoningen neergezet. In de decennia daarna 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 overbrugt. Achter de dijk staat ter hoogte van het plangebied een gezondheidscentrum.

**Afbeelding 2: Luchtfoto.**



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. Aan de zijde van de ringsloot zijn vier woningen geprojecteerd. Daarbij zijn twee alternatieven: vier geschakelde vrijstaande woningen of twee twee-aaneengebouwde woningen. De initiatiefnemer houdt daarbij overigens de mogelijkheid open om het plan gefaseerd te ontwikkelen en in eerste instantie de vrijstaande woning aan het Vijverhofpad te handhaven en daarnaast eerst maar drie woningen te bouwen en in een later stadium het plan af te ronden.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie, alternatief 1.



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.

Op het achterste perceelsgedeelte worden maximaal vier woningen gebouwd. Ook deze nieuwe woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap (goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 10 meter), die min of meer evenwijdig aan de kavelrichting loopt. De woningen krijgen een kleine tuin of een ruime veranda aan het water van de ringsloot. Deze invulling van het perceel zou kunnen worden opgevat als een eigentijdse invulling van het principe dat voorop het perceel een vrijstaande woning staat en daarachter aan de ringsloot de grootschaligere bebouwing.

Afbeelding 6: Toekomstige situatie, alternatief 2.



De vier woningen zullen worden ontsloten vanaf het Vijverhofpad en krijgen allemaal een parkeerplaats op eigen terrein. Hier tegenover worden bezoekersparkeerplaatsen aangelegd die tevens bedoeld zijn voor de bewoners van het appartement.

#### *Parkeren*

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Bij het berekenen van de parkeernorm zijn de normen zoals deze zijn vastgelegd in de Notitie Gemeentelijk parkeerbeleid uit februari 2008. Het perceel ligt in het zogenaamde overloopgebied. Voor de middelgrote (350-450 m<sup>3</sup>) woningen geldt een parkeernorm van 1,85 parkeerplaats per woning. Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. In totaal dienen er derhalve 12 ( $1,85 \times 4 + 1,4 \times 3 = 11,6$ ) parkeerplaatsen te worden aangelegd.

De enkele oprit zonder garage bij de (geschakelde) woningen telt volgens de gemeentelijke notitie mee voor 0,8 parkeerplaats ( $0,8 \times 4 = 3,2$  parkeerplaatsen). De lange oprit aan de Dorpsstraat telt mee als één parkeerplaats. Derhalve worden er nog 8 parkeerplaatsen op het binnenterrein te worden aangelegd, zodat wordt voldaan aan de parkeernorm.

#### *Toename verkeersintensiteit*

Op basis van kengetallen is globaal de verkeersgeneratie per etmaal berekend. Nieuwkoop wordt geclassificeerd als centrum-dorps wonen. Bij dit type is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag etmaal 7 (C.R.O.W. publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, blz. 19). De totale hoeveelheid voertuigbewegingen per werkdag etmaal voor het nieuwe gebied is 49 ( $7 \times 7$ ). Voor de oude bestemming (Garant Meubel + 1 woning) komt de categorie 'meubelboulevard/woonboulevard' het dichtst in de buurt. De verkeersgeneratie is 6,1 per 100 m<sup>2</sup> bvo. Garant Meubel heeft ongeveer een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>. De oude bestemming genereert circa 50-60 ( $6,1 \times 8 + 1 \times 7$ ) voertuigbewegingen per werkdag. Er is derhalve

sprake van een beperkte afname van de verkeersintensiteit. Uit verkeerskundig oogpunt is de planontwikkeling derhalve aanvaardbaar.

## 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, als ook 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 bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. De EHS ligt grofweg achter de kavel aan de zuidoostzijde van de Dorpsstraat. Het plangebied ligt derhalve buiten de EHS.

#### *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.

#### *Nationaal Waterplan (2009)*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

#### *Watertoets*

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

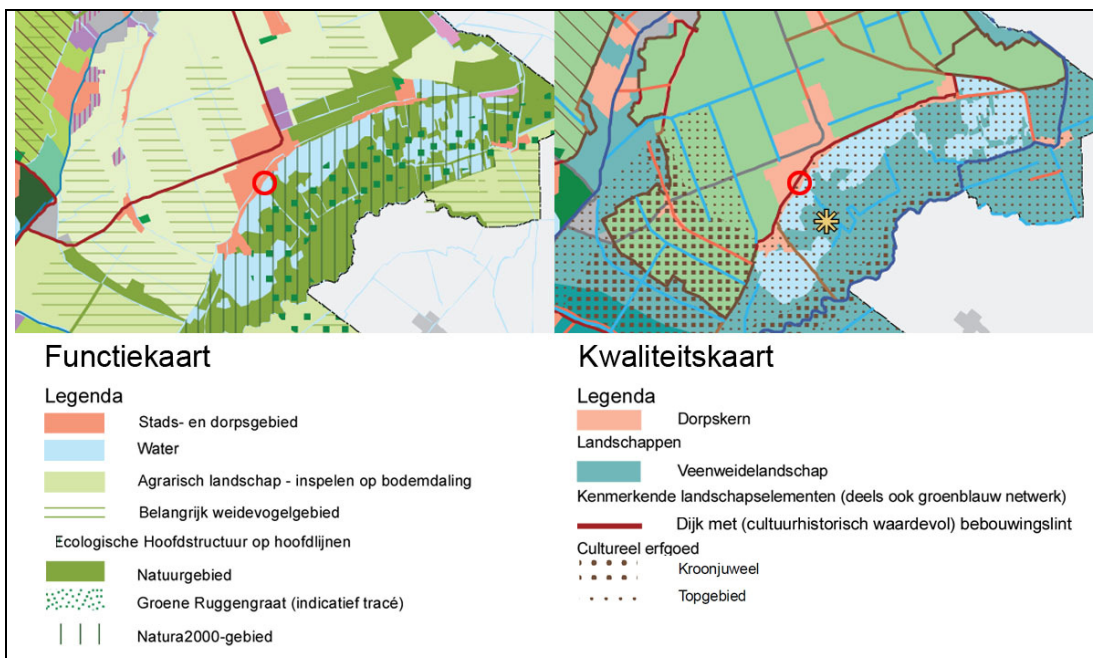
## **4.2. Provinciaal beleid**

### *Structuurvisie Visie op Zuid-Holland*

De provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", met de ondertitel "Ontwikkelen met schaarse ruimte" is op 2 juli 2010 door provinciale staten vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De structuurvisie heeft twee kaarten waarop de ruimtelijke weergave van doelstellingen en ambities zijn aangegeven: de functiekaart en kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Locatie, omvang en begrenzing staan erop. Kortom, wat komt waar. De kaart stuurt in samenhang met de tekst. Daarbij gaat het zowel om ordening als ontwikkeling. De kwaliteitskaart stuurt op het 'waar en welke'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de functiekaart zijn de functies weergegeven. Op de kwaliteitskaart worden de kernkwaliteiten benoemd, vastgelegd en meegegeven bij toekomstige ontwikkelingen.

Afbeelding 7: Fragment functiekaart en kwaliteitskaart.



Om de provinciale belangen veilig te stellen of te ontwikkelen, zijn in deze uitvoeringsstrategie drie sporen te onderscheiden: ordenen, ontwikkelen en onderzoeken/ agenderen. Deze drie sporen zijn met elkaar verbonden. Ordenen vindt plaats door beleidskaders vooraf duidelijk te formuleren. Hiervoor gelden drie leidende principes, namelijk de lagenbenadering, de bebouwingscontouren en de SER-ladder. Deze principes zijn in regelgeving (verordening) vastgelegd. Ontwikkelen vindt plaats wanneer de beleidsopgaven globaal in beeld zijn. De provincie maakt voor belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen bestuurlijke afspraken met de partners en in onderling overleg worden rollen en verantwoordelijkheden bepaald. Uitgangspunt is 'lokaal wat kan'. In het laatste spoor, onderzoeken/agenderen, staat het gezamenlijk in beeld brengen centraal.



Beschikbare kennis wordt gebruikt om de beleidsopgaven te formuleren en een strategie te bepalen.

Op de functiekaart is de locatie aangegeven als 'Stads- en dorpsgebied' en heeft de ringsloot de aanduiding 'water'. Op de kwaliteitskaart is de locatie aangeduid als 'Dorpskern'. Ten aanzien van woningbouw is het provinciaal beleid gericht op de zorg voor een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus. De woningvoorraad dient daarbij op peil te worden gehouden voor lage inkomens (30 procent sociale woningbouw). Bij sturing wordt eveneens rekening gehouden met bevolkingskrimp en leefbaarheid in kleine kernen. De provincie zet in op een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus. Dit wordt ingevuld door op de functiekaart het stedelijk- en dorpsgebied aan te geven waarbinnen de verstedelijking plaats mag vinden. De Dorpsstraat is op de kwaliteitskaart aangewezen als 'Dijk met (Cultuurhistorisch waardevol) bebouwingslint'. Deze aanduiding is aangegeven voor landschappelijk waardevolle en/ cultuurhistorisch waardevolle aangesloten bebouwing in een lint langs wegen, waterwegen of dijken. In bebouwingslinten is alleen incidentele toevoeging van bebouwing mogelijk, onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

De Dorpsstraat maakt onderdeel uit van Topgebied cultureel erfgoed Aarlanderveen / Nieuwkoopse Plassen / Meije. Dit topgebied is bijzonder door de grote differentiatie in landschappen. Het gebied vormt een staalkaart van de landschapsgeschiedenis van het Groene Hart. De afleesbaarheid van het landschap is groot: tien eeuwen geschiedenis van de veengebieden is binnen een straal van een aantal kilometers te ervaren. Het topgebied bestaat uit een klassiek veenontginningslandschap (in het bijzonder langs de Meije) in combinatie met elementen uit de daarop volgende vervening (uitgeveende plassen, legakkers en petgaten bij Nieuwkoopse Plassen) en droogmaling (droogmakerijen van Nieuwkoop (deels) en Aarlanderveen). De verschillende ontginnings- en gebruiksfasen laten zich aflezen aan elementen als stroken bovenland, ringdijken en ringvaarten. Structurerend zijn de monumentale boerderijlinten van de Meije en Aarlanderveen. Als landmarks fungeren de molens van de molenviergang bij Aarlanderveen en de vanuit de verre omgeving herkenbare watertoren in de Meije. Een van de kenmerkende structuren en elementen is het hoogteverschil tussen de bebouwingslinten op bovenland en de drooggemaakte polders die op sommige plekken vijf meter beneden NAP liggen.

In het topgebied Aarlanderveen / Nieuwkoopse Plassen / Meije zijn twee typen bebouwingslint te onderscheiden: polderlinten en dijklinten. De Dorpsstraat in Nieuwkoop behoort tot de polderlinten. De richtlijn continuïteit van karakter betekent voor het lint in Nieuwkoop onder meer het:

- herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek;
- vasthouden aan de dichte tot half open bebouwingsstructuur van Nieuwkoop;
- koesteren van de bestaande onbebouwde kavels tussen de bebouwing;
- doorzetten van de bescheiden maat en schaal van de historische bebouwing aan het lint;
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen.

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. Op de achterzijde van het perceel is –zoals ook in historisch ontstane situaties is te zien- gekozen voor bebouwing met een forsere maatvoering aan de zijde van de ringsloot.

#### *Provinciale Verordening Ruimte*

De Provinciale Verordening Ruimte die eveneens op 2 juli 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld bevat regels omtrent de inrichting van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de provinciale verordening zijn met name zaken vastgelegd die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben.

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door de op bij de verordening behorende kaart 1 aangegeven bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De locatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Op de kaart 'primaire en regionale waterkeringen' is de ringsloot aangeduid als 'regionale waterkering'. De grens hiervan ligt tegen de oever aan de zijde van het perceel Dorpsstraat 15-17. Het perceel valt derhalve net buiten die aanduiding. Op grond van artikel 10 van de verordening dienen regionale waterkeringen als zodanig te worden bestemd en worden in de bestemming regels opgenomen voor onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van die keringsen. Het gaat daarbij om gronden in de beschermingszones en de kernzone van de betreffende keringsen, zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders. Andere bestemmingen zijn slechts toelaatbaar voor zover - ook met het oog op de zeespiegelstijging - er geen sprake is van significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringsen. Daarbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering.

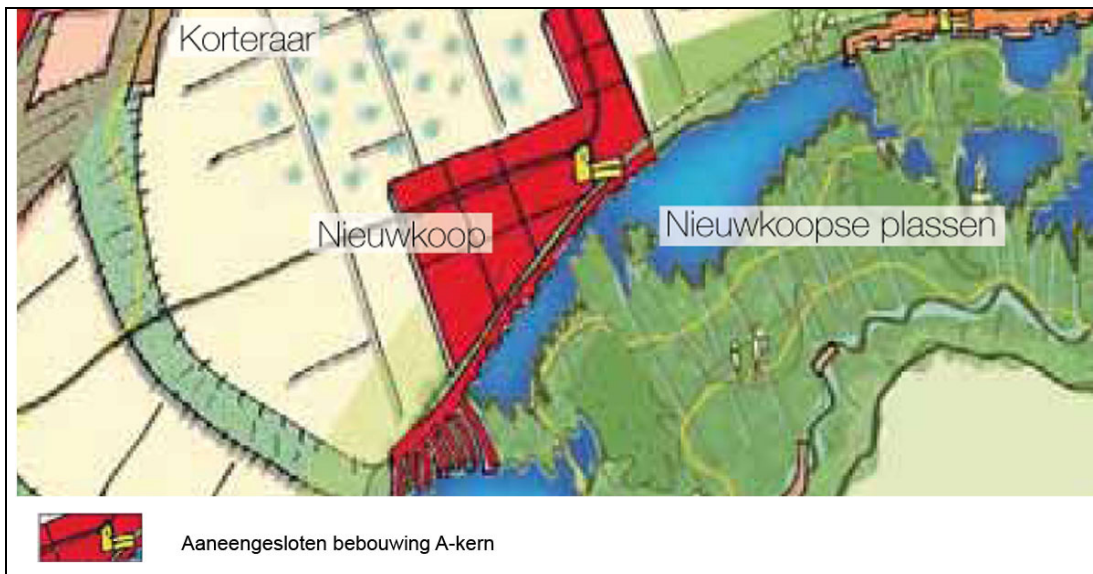
Op de leggerkaart van 11 maart 2011 is de waterkering aan de noordwestzijde (dus niet aan de zijde van het plangebied) aangeduid als 'nog niet vastgestelde waterkering' en is derhalve nog geen beschermingszones en/of kernzone aangegeven.

### 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 8: 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.

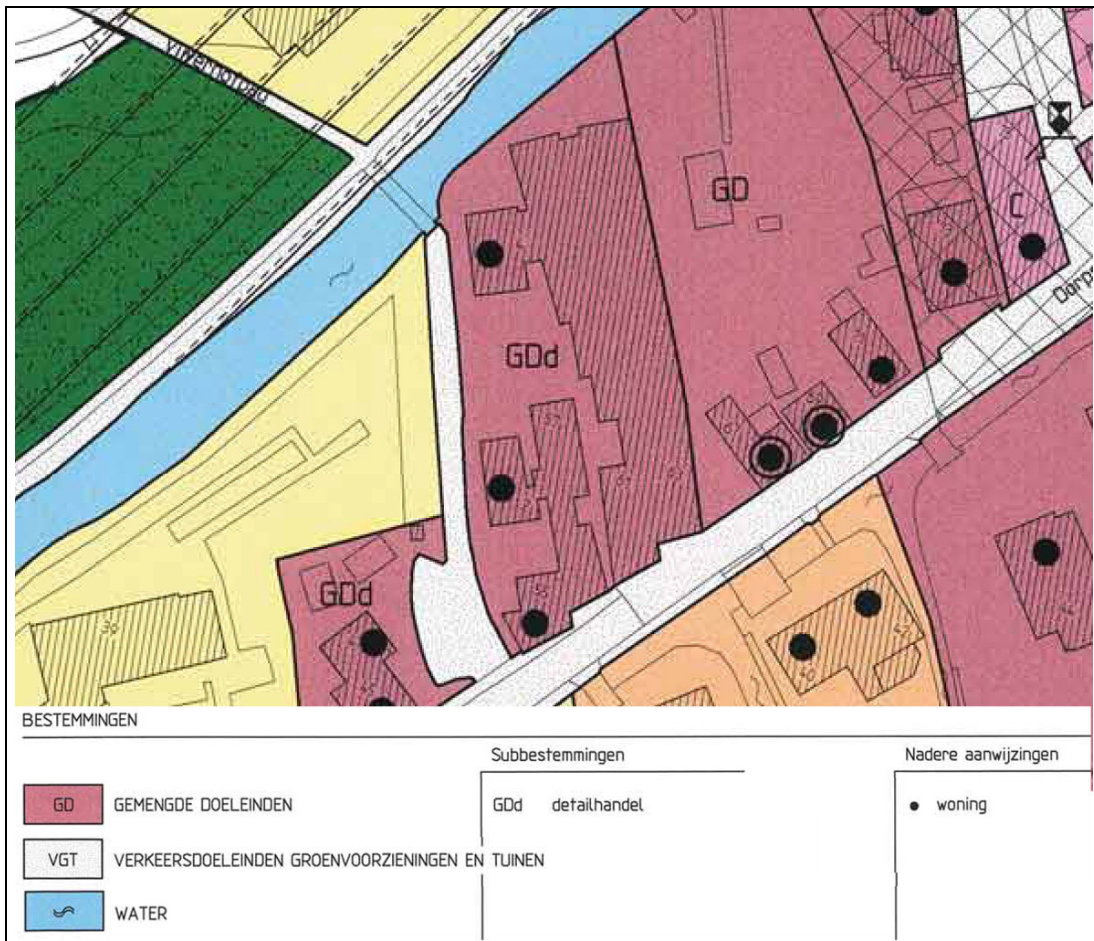
In de woonvisie wordt maar zeer beperkt ingegaan op particuliere initiatieven. Geconstateerd wordt dat de gemeente niet de enige is die woningen bouwt in de gemeente, maar dat ook wooncorporaties een deel voor hun rekening nemen alsmede diverse particuliere initiatieven. De nieuwe invulling van het perceel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

### *Bestemmingsplan*

Voor het plangebied is het Bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" van toepassing. Dit is op 25 maart 1999 door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is het op 9 november 1999 door

Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland (GS) voor het overgrote deel goedgekeurd. Bij uitspraak van 16 oktober 2002 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in hoogste instantie over het plan geoordeeld. Daarbij is het overgrote deel van het provinciale goedkeuringsbesluit in stand gelaten. Het goedkeuringsbesluit en de uitspraak van de ABRvS hadden geen gevolgen voor het plangebied.

Afbeelding 9: Fragment plankaart.



Het perceel Dorpsstraat 63 is bestemd voor "Gemengde doeleinden" en heeft de aanduiding 'detailhandel'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen, kantoren en voor detailhandel. De op de kaart opgenomen "stip" geeft aan dat ter plaatse van de woning aan het Vijverhofpad 4 één woning is toegestaan. Het ontwikkelde bouwplan past derhalve niet binnen de vigerende bestemmingen.

#### *Detailhandelsbeleid*

In de vergadering van 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de Detailhandelsnota 2020 met als ondertitel Duurzaam Ondernemen vastgesteld. Met dit detailhandelsbeleid wordt inge-

zet 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*

De bereikbaarheid is getoetst aan de Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid van Brandweer Hollands Midden. Nieuwe straten moeten voldoende breed zijn uitgevoerd, zodat een brandweervoertuig zonder problemen de straat in kan rijden. De draaicirkel moet voldoen aan de onderstaande afmetingen:

- minimale buitenbochtstraal (10 meter);
- maximale binnenbochtstraal (afhankelijk van de buitenbochtstraal)(5,5 meter of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,5 meter).

Bij het ontwerpen moet ook rekening gehouden worden met een vrije ruimte langs de wegen opdat bochten goed gemaakt kunnen worden. Paaltjes vlak langs de wegen kan de brandweerauto verhinderen om een bocht te kunnen maken. Er moet dus rekening gehouden worden met deze zogenaamde bochtstralen. In verband met de 'oversteek' die autoladders veelal hebben, is het van belang dat de vrije doorgang over de gehele hoogte van het voertuig gewaarborgd is. In verband met de afmetingen van de voertuigen is voor de te maken bochtstraal voor de voertuigen van de brandweer overal een vrije doorrijdbreedte van 3,50 meter noodzakelijk. In principe moeten gebouwen vanuit twee richtingen te benaderen zijn, tenzij de beschikbare rijbreedte tenminste 5,50 meter is.

De gebouwen moeten met een brandweervoertuig te benaderen zijn tot op een afstand van 40 meter tot de toegang van een woning en 15 meter tot de toegang van een woongebouw. Bij doodlopende wegen (= wegen die maar aan één zijde in en uit te rijden is) betekent dit dat per definitie niet voldaan kan worden aan de eis van een tweede onafhankelijke route. Toch kan in deze situatie wel sprake zijn van een goede bereikbaarheid. Een adres wordt als bereikbaar aangemerkt als een blusvoertuig de toegang van een gebouw tot op een afstand van ten hoogste 40 meter kan benaderen. Een doodlopende weg van ten hoogste 40 meter lengte met aan het einde de toegang van een gebouw is dus altijd toegestaan. Wel dienen dan twee onafhankelijke routes naar deze doodlopende weg te leiden. Doodlopende wegen, zonder verdere vertakkingen, die langer zijn dan 40 meter zijn toegestaan als een minimale wegbreedte van 5,5 meter hebben en aan het einde een keerlus hebben. Bij een exclusieve brandweerroute is dit 3,5 meter. Er moet gelet worden op de bochtstralen. Indien aan het einde van de weg zich geen keerlus bevindt dient de wegbreedte minimaal 0,5 meter breder te zijn.

Gelet op de eisen uit de praktijk richtlijn is aan de oostkant van het appartementengebouw een calamiteitenontsluiting gecreëerd, zodat de brandweer rond kan rijden.

## 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 geluidzone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidzones, 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 binnestedelijk 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 10: 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 motorvoertuigen per etmaal.

**Afbeelding 11: 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
<b>totaal</b>		<b>22,0</b>	<b>9,6</b>	<b>2,0</b>	<b>33,5</b>

Op basis van de berekening met Standaardrekenmethode I (SRM-I, zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting ( $L_{den}$ ) 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 J<sup>o</sup> 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 12: 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 ( $L_{den}$ ) 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 ge-



luidhinder J<sup>o</sup> 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 ongewoon voorval 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 ongewoon voorval 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/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. 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 erfgrans);
- 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.

#### *Keurvergunning*

Voor de aanpassing van de waterhuishouding moet een keurvergunning worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur en in sommige gevallen een Watervergunning op grond van de Waterwet. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden gemeld.

#### *Procedure*

In het kader van de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan Kern Nieuwkoop vindt vooroverleg plaats tussen het Hoogheemraadschap, en de gemeente Nieuwkoop. In dat overleg zal ook de onderhavige ontwikkeling worden meegenomen.

## **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 faunatoets<sup>1</sup> 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 terzakekundige 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.

#### *Conclusie*

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

---

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

## 5.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Derhalve is archeologisch onderzoek<sup>2</sup> gedaan.

Tot de Middeleeuwen was het gebied grotendeels onbewoonbaar en bestond het uit een veenmoeras. Vanaf de twaalfde eeuw heeft er veenontginning in het gebied plaatsgevonden, waarna bewoning in dit natte gebied mogelijk werd. De Dorpsstraat en de daaraan gelegen plangebieden vormden de centrale ontginningsas. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat onder huisnummer 63 oudere bebouwing verwacht kan worden.

Langs de Dorpsstraat 60 zijn bij proefsleuvenonderzoek funderingen uit de 17de eeuw aangetroffen, waarna het terrein behoudenswaardig is bevonden. Er is verder weinig bekend over de archeologie langs de Dorpsstraat en de directe omgeving.

Het plangebied bevindt zich in een zone met een zeer hoge archeologische trefkans volgens de Cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland. Het gaat hier om de kans op het aantreffen van archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd, gerelateerd aan de eerste ontginningen. In de richtlijnen voor het beleid dat bij deze CHS is opgesteld, wordt voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachting een archeologisch onderzoek verplicht gesteld. De gemeente Nieuwkoop beschikt over een Erfgoedverordening waarin staat dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij de volgende situaties: Binnen gebieden met een zeer grote archeologische trefkans, bij grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld en wanneer het te verstoren gebied groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

Bij de geplande nieuwbouw zal de bodem verstoord worden tot circa 65 cm onder maaiveld. Bovendien zal de te verstoren oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> zijn (buiten de huidige bebouwing). Het advies luidt daarom als volgt: wanneer de geplande nieuwbouw wordt uitgevoerd dan is het raadzaam de sloop archeologisch te begeleiden. Het is tevens raadzaam na te denken over mogelijkheden van archeologievriendelijk bouwen. Hierbij kan worden gedacht aan (een zo beperkt mogelijk aantal) grondverdringende heipalen. Deze manier van funderen levert in veen en kleigronden een beperkte verstoring op. De verstoring blijft beperkt tot de omvang van de palen zelf. Indien er funderingen aanwezig zijn van voormalige bebouwing, zullen met deze

---

<sup>2</sup> Buro de Brug, Archeologisch Bureauonderzoek Dorpsstraat 15-17 en 63 Gemeente Nieuwkoop, B11-103, Amsterdam, 18 juli 2011



manier van heien de palen door de fundering heengaan en daarmee minder schade in de omgeving van de paal veroorzaken. Door de bouwwerkzaamheden archeologievriendelijk uit te voeren zal de verstoring minder dan 100 m<sup>2</sup> bedragen en zullen de eventueel aanwezige archeologische resten 'in situ' kunnen worden beschermd. Er zal dan mogelijk geen archeologisch vervolgonderzoek nodig zijn.

In het te ontwikkelen bestemmingsplan Kern Nieuwkoop zou gelet op de resultaten van het bureauonderzoek een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" kunnen worden opgenomen. Pas na dat een omgevingsvergunning is verleend op basis van deze bestemming kunnen de gronden worden bebouwd en ingericht voor de samenvallende bestemmingen. Aan die omgevingsvergunning kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 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 bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## 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.

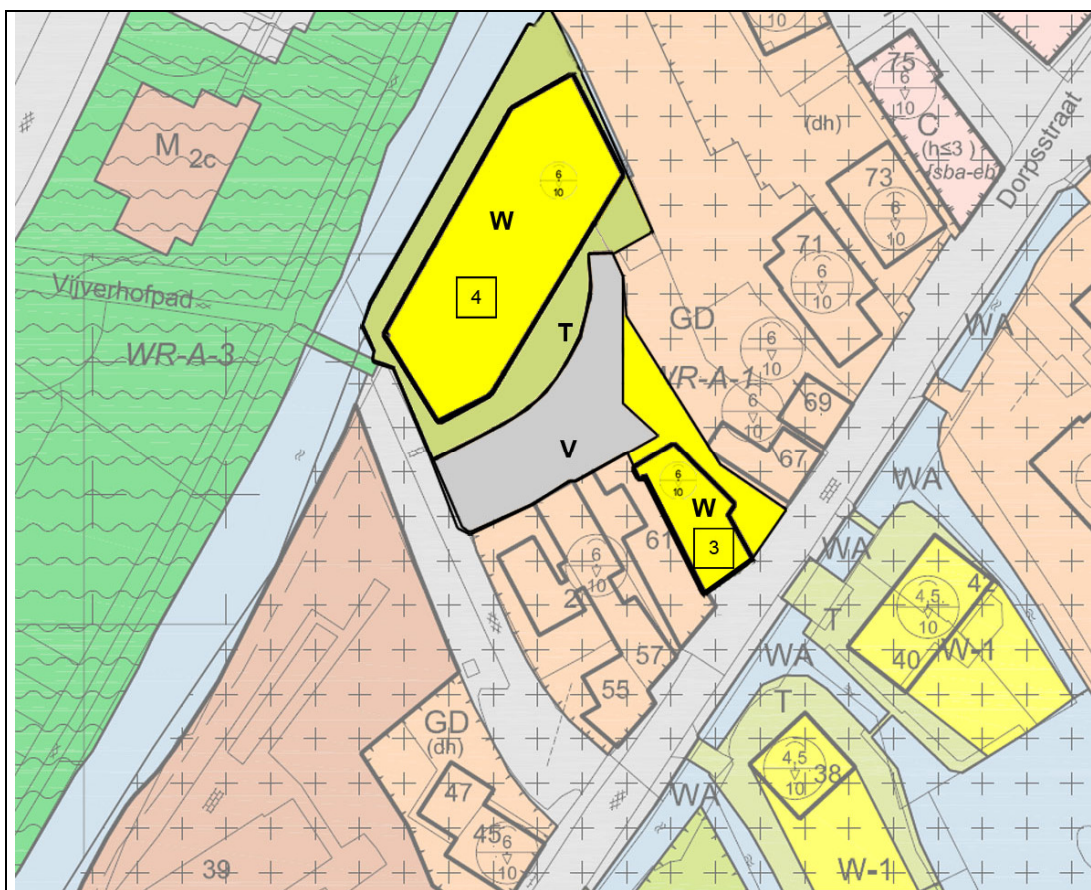
### **6.2. Zienswijzen**

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 startersappartementen en nabij de ringsloot maximaal 4 woningen gebouwd. De eigenaar houdt daarbij overigens de mogelijkheid open om het plan gefaseerd te ontwikkelen en in eerste instantie de vrijstaande woning aan het Vijverhofpad te handhaven en daarnaast eerst maar drie woningen te bouwen en in een later stadium het plan af te ronden. In afbeelding 13 is een voorstel gedaan voor de verbeelding van het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop.

Afbeelding 13: Voorstel verbeelding.



Gelet op de ruimtelijk-functionele structuur van Nieuwkoop ligt een woonbestemming op het perceel voor de hand. Hiermee wordt ook in de toekomst voorkomen dat zich ter plaatse weer een winkel vestigt met alle gevolgen van dien, zoals de verkeersaantrekkende werking in de Dorpsstraat, terwijl ter plaatse maar beperkt parkeervoorzieningen aanwezig zijn. 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. Op de achterzijde van het perceel is –zoals ook in historisch ontstane situaties is te zien- gekozen voor bebouwing met een forsere maatvoering aan de zijde van de ringsloot. 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.

In het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om de sloop van Dorpsstraat 63 archeologisch te laten begeleiden. In het te ontwikkelen bestemmingsplan Kern Nieuwkoop zou gelet op de resultaten van het bureauonderzoek een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" kunnen worden opgenomen, zodat een omgevingsvergunning om te kunnen bouwen kan worden verleend als de archeologische waarden zijn veiliggesteld, danwel dat blijkt dat deze ter plaatse niet aanwezig zijn.

Daarnaast dient nog milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

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



## **Bijlage**

### **Geluidberekening Dorpsstraat en Achterweg**

## SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	21.1	9.2	1.9
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	0.7	0.3	0.1
Zware vrachtwagens per uur	0.2	0.1	0.0
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	4
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in <b>Letm</b>	49.668
Berekende geluidniveau in <b>Lden</b>	49.807
Berekende geluidniveau in <b>Lnight</b>	39.209

## SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	263.7	106.6	34.1
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	8.7	10.5	1.8
Zware vrachtwagens per uur	5.2	11.2	1.2
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	-2
Horizontale afstand tot midden van weg	57
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	100
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.8
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in <b>Letm</b>	45.253
Berekende geluidniveau in <b>Lden</b>	44.875
Berekende geluidniveau in <b>Lnight</b>	35.253