

NIEUWE TOEKOMST voor de NOORDSE BUURT

NIEUWKOOP

Inrichtingsvisie

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT

nieuwkoop



NIEUWE TOEKOMST voor de NOORDSE BUURT

NIEUWKOOP

Inrichtingsvisie

Status: definitief

Datum: 26 mei 2016

Opdachtgever: Gemeente Nieuwkoop



Opstellers: Gemeente Nieuwkoop
Peter Verkade (Landschapsarchitect)

Peter Verkade
LANDSCHAPSARCHITECT



Inhoud

1. Inleiding	7	5. Vervolgproces	41
1.1 Aanleiding	7	5.1 Van inrichtingsvisie naar bestemmingsplan	41
1.2 Doel inrichtingsvisie	7	5.2 Watergebiedsplan	41
1.3 Werkwijze	9	5.3 Quickscan milieu	43
1.4 Leeswijzer	9	5.4 Initiatieven	43
2. Beleidskaders	11	5.5 Gronduitgifte en grondwaarde	43
2.1 Rijksbeleid	11	5.6 Tijdelijk grondgebruik	45
2.2 Provinciaal beleid	11	5.7 Beheer	45
2.3 Gemeentelijk beleid	11	Bijlagen	47
2.4 Kaders vanuit de waterschappen	15	Bijlage 1: Notitie Watervisie	
3. Uitgangspunten	17	Bijlage 2: Waterkeringen	
3.1 Bebouwing	17	Bijlage 3: Quickscan Verkeersbelasting	
3.2 Beschikbaarheid gronden	17		
3.3 Wegen	17		
3.4 Omgeven door natuurgebieden	21		
3.5 Hoogteligging	21		
3.6 Recreatieve routes	21		
3.7 Water	23		
4. Visie op inrichting	27		
4.1 Plankaart inrichtingsvisie	27		
4.2 Raamwerk	31		
4.3 Deelgebieden en accenten	33		
4.4 Aanvullende criteria	37		
4.5 Aandachtspunten bij inpassing	39		

Noorderbuurtse polder

Kromme Mijdrecht

Floraweg

Veenweg

Voordijkseweg

Veenweg

Ir. J. Nysinghweg

Floraweg

Noordse Dorpsweg

Voorweg

Polder Westveen

Uitweg



1. Inleiding

Voor u ligt de inrichtingsvisie voor de Noordse Buurt. Met deze visie krijgt de buurt een toekomstbestendige invulling waarin gedeelde verantwoordelijkheid centraal staat. Bewoners en ondernemers worden uitgenodigd om ambitieuze initiatieven te ontplooiën op het gebied van natuur, recreatie en (extensief) agrarisch gebruik. De inrichtingsvisie stelt randvoorwaarden en uitgangspunten aan de initiatieven, met als doel dat het geheel meer wordt dan de som der delen.

1.1 Aanleiding

De Noordse Buurt is een buurtschap in de gemeente Nieuwkoop en telt ongeveer 190 inwoners. Het gebied is gelegen ten noorden van de Woerdense Verlaat en ten oosten van Noorden. De Buurt was eeuwenlang onderdeel van het natuurlijke veenlandschap. Vanaf 1940 werd het gebied drooggelegd als werkverschaffingsproject. In de 50-er jaren kwamen de eerste tuinders richting de Noordse Buurt.

De tuinbouwfunctie is echter grotendeels verdwenen. Op 16 juli 2009 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Noordse Buurt' vast waarin de Noordse Buurt voor het grootste deel bestemd is als natuur. De (voormalige) bedrijfswoningen hebben een particuliere woonbestemming gekregen met een huiskavel van ca 1500 m² per woning. Vervolgens heeft de gemeente een actief aankooptraject van de tuinbouwpercelen ingezet. In eerste instantie op basis van een voorkeursrecht op het gebied.

Tijdens de heroriëntatie in juni 2012 besloot de raad om de herinrichting van de Noordse Buurt niet te beperken tot natuur, maar om de bestemming te wijzigen naar agrarisch en (glas)tuinbouw (transformatiegebied). Ook is besloten om een nieuw bestemmingsplan voor de Noordse Buurt op te stellen. Het voorkeursrecht is van het gebied afgehaald. Op basis van vrijwillige verwerving heeft de gemeente zich bereid verklaard tot aankoop tot uiterlijk 1 januari 2014.

Uiteindelijk zijn op één na alle tuinbouwbedrijven door de gemeente aangekocht. Op 19 september 2013 heeft de raad de 'Uitgangspuntennotitie Noordse Buurt' vastgesteld als startdocument voor het bestemmingsplantraject. Hierin zijn de volgende hoofdfuncties opgenomen: agrarisch gebruik, recreatie en natuur.

Wettelijk is bepaald dat een bestemmingsplan om de 10 jaar wordt geactualiseerd of zoveel eerder als gewenst. Het nieuwe bestemmingsplan zal daarom uiterlijk in 2019 vastgesteld worden.

1.2 Doel inrichtingsvisie

Deze inrichtingsvisie vormt het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. De doelen van de inrichtingsvisie en het bestemmingsplan zijn:

- het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden om het gebied economisch vitaler te maken;
- het inpassen van het gebied in het polderlandschap zodat de Noordse Buurt zijn kwalitatieve waarde behoudt en waar mogelijk versterkt;
- het realiseren van de oorspronkelijke beleidsdoelen die ten grondslag liggen aan de ingezette transformatie en op basis waarvan de FES-subsidie is verleend. De drie belangrijkste beleidsdoelen zijn: herstructureren van de glastuinbouw, beëindigen wateronttrekking uit de Nieuwkoopse Plassen en tegengaan van de bodemdaling.

Met de sanering van de glastuinbouw zijn de oorspronkelijke beleidsdoelen reeds (grotendeels) bereikt. Aanvullend hierop wil de gemeente de ontwikkelingsmogelijkheden verruimen voor de bestemmingen natuur, recreatie en (extensief) agrarisch gebruik. Hierbij wordt de ambitie uitgesproken dat de initiatieven meerwaarde hebben voor de betreffende bestemming en voor de Noordse Buurt als geheel. 'Ambitie' is voor de gemeente een belangrijk criterium om goedkeuring te verlenen aan een initiatief.



De doelstelling voor de Noordse Buurt is in de startnotitie als volgt omschreven:
'Een kwalitatief hoogwaardige, groene woonomgeving waar het 'buurtgevoel' aanwezig blijft, waar de resterende kwekers zich betrokken, welkom en onderdeel van blijven voelen, waar ruimte is voor nieuwe initiatieven en relaties met de omgeving worden versterkt.'

De inrichtingsvisie heeft als doel om, als de gemeente akkoord is met het initiatief, de juiste randvoorwaarden en uitgangspunten te bieden voor de situering en de landschappelijke inpassing van een initiatief in de Noordse Buurt.

1.3 Werkwijze

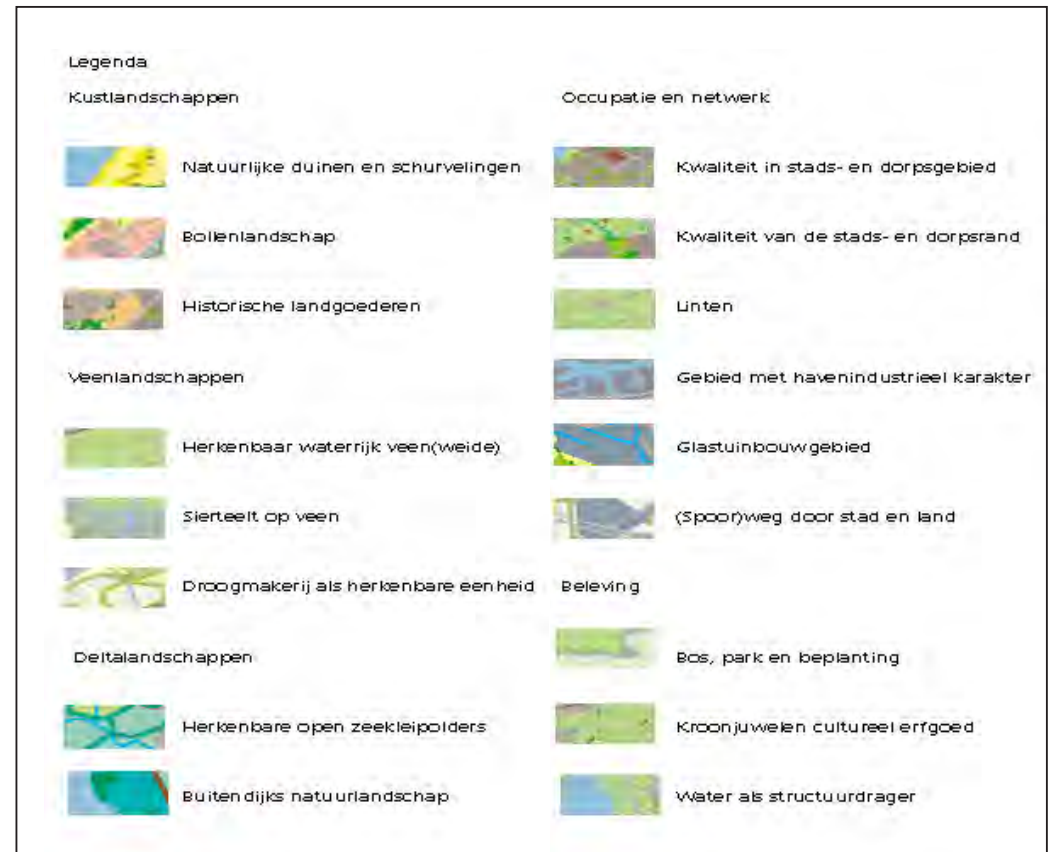
Tijdens de totstandkoming van de visie is afstemming gezocht met de waterschappen, provincie Zuid-Holland, initiatiefnemers (die eind 2015 bij de gemeente bekend waren), bewoners én een begeleidingscommissie bestaande uit een aantal bewoners van de Noordse Buurt en een afvaardiging van de dorpsraad De Koet. De kennis en ervaring van betrokken partijen is benut om de inrichtingsvisie te verrijken en goed aan te laten sluiten bij de behoeften van bewoners en initiatiefnemers.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige ruimtelijke beleidskaders genoemd vanuit rijk, provincie, gemeente en waterschappen. In hoofdstuk 3 worden ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de inrichtingsvisie toegelicht aan de hand van het raamwerk, de deelgebieden en accenten, aanvullende criteria en aandachtspunten voor de landschappelijke inpassing. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 het vervolgproces na vaststelling van deze inrichtingsvisie toegelicht.



Ruimtelijke kwaliteit (Visie Ruimte en Mobiliteit, provincie Zuid-Holland)



2. Beleidskaders

De bestemming van de Noordse Buurt transformeerde van glastuinbouw naar natuur en in de toekomst naar natuur, recreatie en (extensief) agrarisch gebruik. Deze transformatie moet passen binnen de beleidskaders vanuit het rijk, de provincie, de gemeente en de waterschappen. De belangrijkste beleidskaders worden toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

In het huidige bestemmingsplan Noordse Buurt zijn verschillende beleidskaders verwerkt vanuit het rijksbeleid, zoals:

- Nota Ruimte
- Structuurvisie Randstad 2040
- Kiezen voor Landbouw, een visie op de toekomst van de Nederlandse agrarische sector
- Greenport(s) Nederland, Visie 2040

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte & Mobiliteit

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de Visie Ruimte & Mobiliteit vastgesteld. Hierin is de kwaliteitskaart een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van gebiedskenmerken en -kwaliteiten waar rekening mee gehouden moet worden in de planvorming.

De Noordse Buurt maakt als droogmakerij onderdeel uit van het *veencomplex*. Zorgvuldige omgang met het water (kwalitatief en/of kwantitatief) is van belang:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling;
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge

oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige basisverkaveling. De provincie heeft de volgende richtlijnen geformuleerd voor een droogmakerij:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land;
- Behoud van de (ring)dijk en/of -vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders;
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nieuwkoop 2040

In de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 is het volgende van toepassing op de Noordse Buurt:

- Voor Nieuwkoop zijn drie sleutelprojecten bepalend: de transformatie van de Noordse Buurt naar natuur, de ontwikkeling van een duurzaam glastuinbouwgebied in het noordwesten van de gemeente én de realisatie van 430 extra woningen aan de kernen buiten de in het streekplan opgenomen bebouwingsgrenzen. Deze 430 extra woningen dragen voor een groot deel bij aan de financiering van de transformatie van de Noordse Buurt.
- De Noordse Buurt ligt in het deelgebied Zuid-Oost. Binnen dit deelgebied zijn de Nieuwkoopse plassen de dominante factor. Hier nemen water, natuur, recreatie en toerisme een belangrijke plaats in. Een goede combinatie van natuur en recreatie is gewenst.



Bestemmingsplan Noordse Buurt

- Het herontwikkelen van het kassengebied Noordse Buurt naar natuur- en recreatiegebied versterkt de verbinding tussen de verschillende natuur- en recreatiegebieden en biedt groei ruimte voor ondernemers elders. Het gebied heeft ook grote potentie om een interessant groen woonmilieu te worden.

Medio 2009 is de Structuurvisie door de raad vastgesteld, gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan voor de Noordse Buurt.

Bestemmingsplan Noordse Buurt

Het vigerende bestemmingsplan 'Noordse Buurt' is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 juli 2009. Hierin is vastgelegd dat het plangebied wordt omgevormd tot natuurgebied. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarden, water, extensief agrarisch medegebruik, extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik. De bestaande (bedrijfs)woningen in het plangebied, 71 in totaal, blijven behouden als burgerwoningen. Ook de sportvelden en de bestaande wegen zijn bestemd.

Uitgangspuntennotitie Noordse Buurt

Op 28 juni 2012 besloot de gemeenteraad om de aanpak tot de transformatie van de Noordse Buurt te wijzigen in een organische ontwikkeling van het gebied. Daarnaast werd besloten om een nieuw bestemmingsplan voor de Noordse Buurt op te gaan stellen. De gemeenteraad heeft hiermee een start gemaakt op 19 september 2013 door de 'Uitgangspuntennotitie Bestemmingsplan Noordse Buurt' vast te stellen. Hierin worden duidelijke kaders gesteld voor de Noordse Buurt.

Een gebied dat functioneel, sociaal- maatschappelijk en landschappelijk past in zijn omgeving
Een kwalitatief hoogwaardige, groene woonomgeving waar het buurtgevoel aanwezig blijft
Een gebied waar de resterende kweker en de zorgboerderij zich betrokken, welkom en onderdeel van kunnen blijven voelen
Een gebied waar ruimte is voor nieuwe initiatieven en relaties met de omgeving worden verstrekt
Met de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de omgeving; ten noorden en ten westen is dit open agrarisch landschap en ten zuiden en oosten is dit natuur
De hoofdfuncties worden (extensief) agrarisch gebruik, recreatie en natuur. Deze functies zijn niet of nauwelijks te realiseren op de particuliere woonbestemmingen of de opnieuw te bestemmen tuinbouwgrond (blijvende kweker). Echter zijn deze wel te combineren, dan zal worden voorkomen dat de functies elkaar bijten
Het is mogelijk om gronden te verkopen, wanneer dit gebeurt kunnen er bindende voorwaarde gesteld worden
Huiseigenaren bij afwijking (extra) mogelijkheden bieden om verblijfsrecreatieve (neven)activiteiten, zoals logies/bed & breakfast, te ontwikkelen
Om de blijvende kweker een duurzame en rendabele toekomst te bieden, houdt de gemeente bij de herinrichting rekening met de blijvende kweker. Dit zou kunnen door een bufferzone of het op voorhand openhouden van opties, door geen onomkeerbare ingrijpende inrichtingsmaatregelen zoals paden of permanente voorzieningen te treffen in de directe nabijheid van de kwekerij

Tabel: Uitgangspunten voor de Noordse Buurt (Bron: Startnotitie Noordse Buurt, Op weg naar de herinrichting, vastgesteld 12 mei 2015)



Visiekaart Landschapontwikkelingsvisie Rijn- en Veenstreek

Startnotitie Noordse Buurt - Op weg naar de herinrichting

Op 15 januari 2015 is de raad op de hoogte gesteld van de veranderingen in de Noordse Buurt. Vervolgens is op 12 mei 2015 in het College van B&W de 'Startnotitie Noordse Buurt – Op weg naar de herinrichting' vastgesteld. De Startnotitie vormt een eerste stap in het opstellen van deze inrichtingsvisie. In de Startnotitie zijn toetsingscriteria benoemd waarmee rekening moet worden gehouden bij de herinrichting.

Landschapsontwikkelingsplan

Het LOP is een toetsingskader om de landschaps- en natuurwaarden te behouden en te versterken. Zoals bijvoorbeeld het verkavelingspatroon, slotenpatroon, streek eigen beplanting, zichtlijnen, etc.

2.4 Kaders vanuit de waterschappen

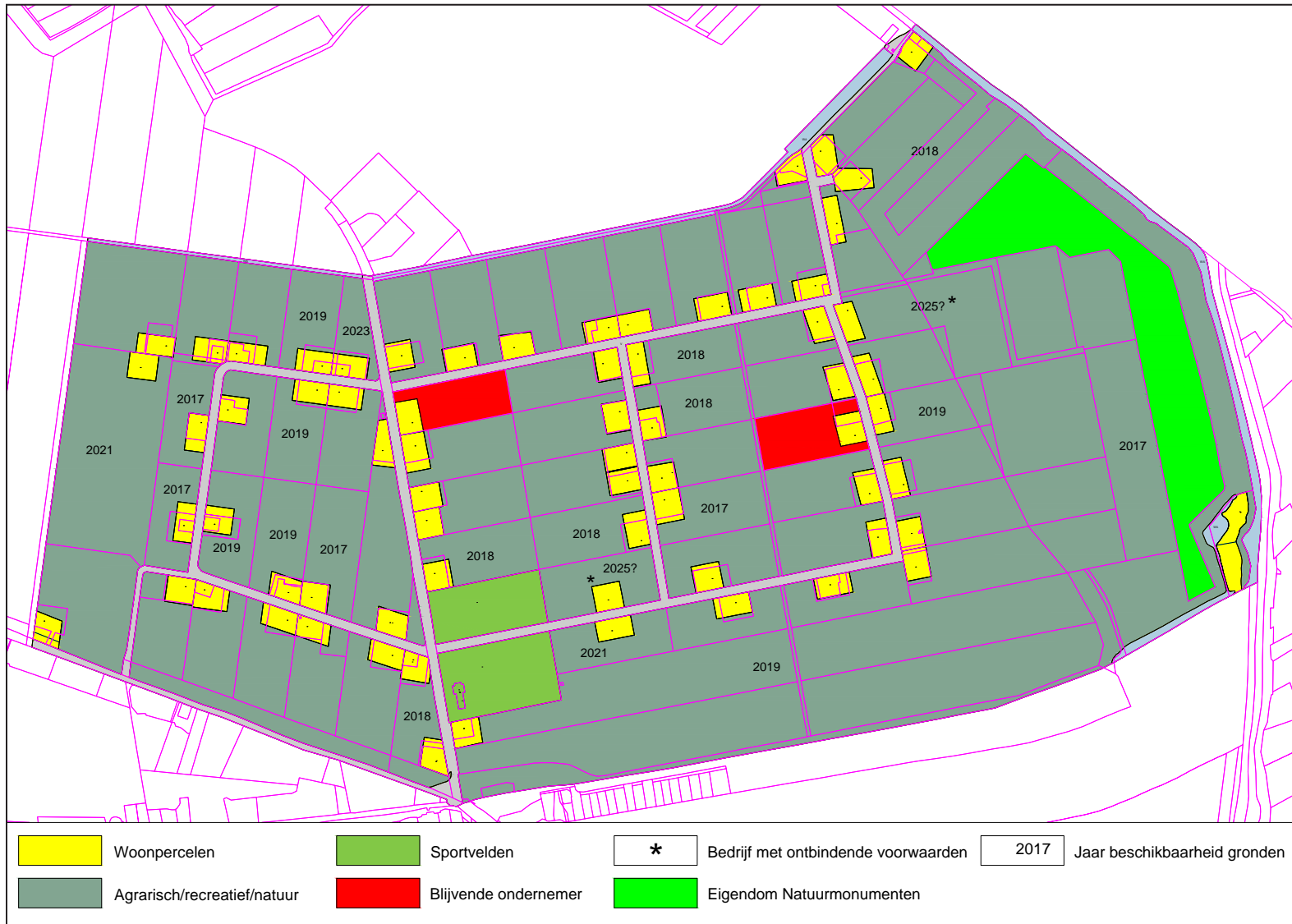
De Noordse Buurt valt onder de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht. De Buurt grenst direct aan het Nieuwkoopse Plassengebied waar het Hoogheemraadschap van Rijnland het waterhuishoudkundige beheer voert.

Kader Richtlijn Water (KRW)

In het kader van de Europese richtlijn 'Kader Richtlijn Water' zijn de Nieuwkoopse Plassen aangewezen als prioritair waterlichaam waarvan het gebiedseigen water moet worden vastgehouden. Een belangrijke voorwaarde voor de herinrichting van de Noordse Buurt is dan ook om de wateronttrekking van de Nieuwkoopse Plassen naar de Noordse Buurt te beëindigen.

<p>Bodemnotitie Tijdens het aankooptraject van de Noordse Buurt zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van alle bodemonderzoeken is een bodemnotitie- en kaart gemaakt die globaal aangeeft waar de grond verontreinigd is en waar niet. Mede in relatie tot de opbrengstendoelstelling is het van belang om met de inrichting rekening te houden met de locaties van de verontreinigingen.</p>
<p>Natura 2000 en PAS Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Het Rijk heeft het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Het pas is op 1 juli in werking getreden, gevolgd door een partiële herziening op 15 december 2015. De Nieuwkoopse Plassen zijn Natura 2000-gebied. Aangezien de Noordse Buurt heel dichtbij dit gebied ligt, dient hier met de herinrichting van de Noordse Buurt rekening mee gehouden te worden. Dit betekent dat nieuwe functies getoetst moeten worden op de invloed op de natuurdoelen van het Natura 2000-gebied. Stikstof is waarschijnlijk de belangrijkste factor, maar ook andere verstoringsaspecten moeten in deze toetsing worden meegenomen.</p>
<p>Wateronttrekking Nieuwkoopse Plassen De subsidies die zijn toegekend voor het saneren van de Noordse Buurt zijn verleend op voorwaarde dat de wateronttrekking vanuit de Nieuwkoopse Plassen naar de Noordse Buurt zal stoppen. Nieuwe functies moeten passen binnen deze afspraak. Daarnaast moet, samen met de waterschappen, gezocht worden naar maatregelen voor de bedrijven die niet opgekocht zijn.</p>
<p>Financiën De waarde van de vrijgemaakte percelen wordt in belangrijke mate bepaald door het toekomstig gebruik (natuur, recreatief, agrarisch). In de grondexploitatie is uitgegaan van verkoop aan agrariërs al dan niet met recreatief medegebruik. Per initiatief zal een marktconforme verkoopprijs bepaald worden door middel van een taxatie.</p>
<p>Nota van uitgangspunten Nieuwe initiatieven, die na het vaststellen van deze notitie worden ingediend, moeten in beginsel passen binnen de nota van uitgangspunten die door de gemeenteraad is vastgesteld op 19 september 2013 (zie paragraaf 2.3). De nota van uitgangspunten is vertaald in deze inrichtingsvisie.</p>
<p>Omgeving Elk initiatief moet via een ruimtelijke toets onderzocht worden op de gevolgen voor de omgeving, zoals de verkeer aantrekkende werking, en een ruimtelijke belangenafweging.</p>
<p>Duurzaam sluitende Business case Na vaststelling van deze notitie worden de initiatiefnemers gevraagd om hun initiatief nader uit te werken. Een duurzaam sluitende business case moet onderdeel uitmaken van deze uitwerking.</p>

Tabel: Toetsingscriteria voor de herinrichting (geactualiseerde versie van 'Startnotitie Noordse Buurt, Op weg naar de herinrichting', vastgesteld 12 mei 2015)



Jaartallen (indicatief) waarop resterende gronden beschikbaar komen

3. Uitgangspunten

De Noordse Buurt gaat een nieuwe toekomst tegemoet. Deze toekomst moet ingepast worden in het bestaande landschap. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten genoemd waarmee rekening moet worden gehouden bij de herinrichting.

3.1 Bebouwing

De Noordse Buurt is lange tijd een glastuinbouwgebied geweest waarbij de eigenaren van de glastuinbouwbedrijven een bedrijfswoning hadden. De bedrijfswoningen blijven behouden als burgerwoningen. Alle grondeigenaren hebben de mogelijkheid gekregen om circa 1.500 m² grond te behouden met een totaal bouwvolume inclusief erfbouwing van 750 m³. In de Noordse Buurt zijn 71 woonbestemmingen opgenomen in het vigerende bestemmingsplan uit 2009. Bij de aankoop door de gemeente is in sommige gevallen een iets afwijkende situering of lengte-breedte verhouding van de particuliere kavel overeengekomen. Dit wordt verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.

In het nieuwe bestemmingsplan zal aansluiting worden gezocht met het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' en het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden.

Er worden geen nieuwe woonbestemmingen toegevoegd. Wel zal voor één bestaande woonbestemming nog een andere plek binnen de Noordse Buurt worden aangewezen in het bestemmingsplan. Ondernemers die hebben aangegeven hun bedrijfsvoering voort te willen zetten, worden in het nieuwe bestemmingsplan ingepast. Het gaat om de Sleutelbloem (onder voorbehoud), Kwekerij Van Rossum-De Doodt en twee kwekers die weliswaar zijn aangekocht maar tot 2023 de keuze hebben om de kwekerij voort te zetten. Daarnaast liggen er twee voetbalvelden met bijbehorende bebouwing in het plangebied.

3.2 Beschikbaarheid gronden

Het merendeel van de gronden is inmiddels aangekocht door de gemeente. De sloop- en saneringswerkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd waardoor er in de komende jaren steeds meer gronden vrijkomen voor nieuwe initiatieven. In de afbeelding op de linker pagina is zichtbaar welke gronden de komende jaren nog beschikbaar komen en in welk jaar dat naar verwachting zal zijn.

3.3 Wegen

Bij het herinrichten van de Noordse Buurt moet rekening gehouden worden met de huidige wegenstructuur en de maximale verkeerscapaciteit die deze wegen aan kunnen. Daarnaast spelen verkeersveiligheid en bereikbaarheid een belangrijke rol door gewijzigd functiegebruik en een toename in diversiteit van verkeersdeelnemers.

Wegenstructuur

De huidige wegenstructuur in de Noordse Buurt blijft behouden. Het is niet de intentie van de gemeente om de huidige wegen aan te passen, te vernieuwen of te verbreden. De wegen in de Noordse Buurt zijn 'erftoegangswegen' buiten de bebouwde kom. Hier geldt een maximum snelheid van 60 km/uur, rijdt met name bestemmingsverkeer, zijn veel percelen op aangesloten en vindt een menging plaats van diverse typen verkeer, zoals wandelaars, fietsers, landbouwvoertuigen, auto's en vrachtwagens.

De Noordse Buurt sluit via de Ir. J. Nysinghweg en de Noordse Dorpsweg (het 'Noordse Kruis') aan op de N463. Tot aan het kruispunt met de Floraweg is de Ir. J. Nysinghweg een brede erftoegangsweg met een gemiddelde wegbreedte van ca 6 m voorzien van een kantmarkering van ca 0,5 m aan weerszijde. De overige 'erftoegangswegen' in het gebied (Floraweg, Veenweg, Voordijkseweg en het noordelijk deel van de Ir. J. Nysinghweg) zijn smalle wegen met een gemiddelde wegbreedte van 3 m. Deze wegen hebben geen kantstrepen. Gezien de beperkte wegbreedte zijn er passeerstroken aangelegd zodat tegemoetkomend verkeer elkaar kan passeren.



Ir. J. Nysinghweg, relatief breed bij entree Noordse Buurt



Smalle wegen in de Noordse Buurt

Binnen de Noordse Buurt zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig en worden er ook geen fietssuggestiestroken aangelegd. Fietssuggestiestroken kunnen ertoe leiden dat fietsers gedwongen worden binnen de fietssuggestiestroken te rijden. Dat betekent een slechtere menging van verschillende soorten verkeer is. Het gevolg hiervan is dat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer omhoog gaat.

Verkeerscapaciteit

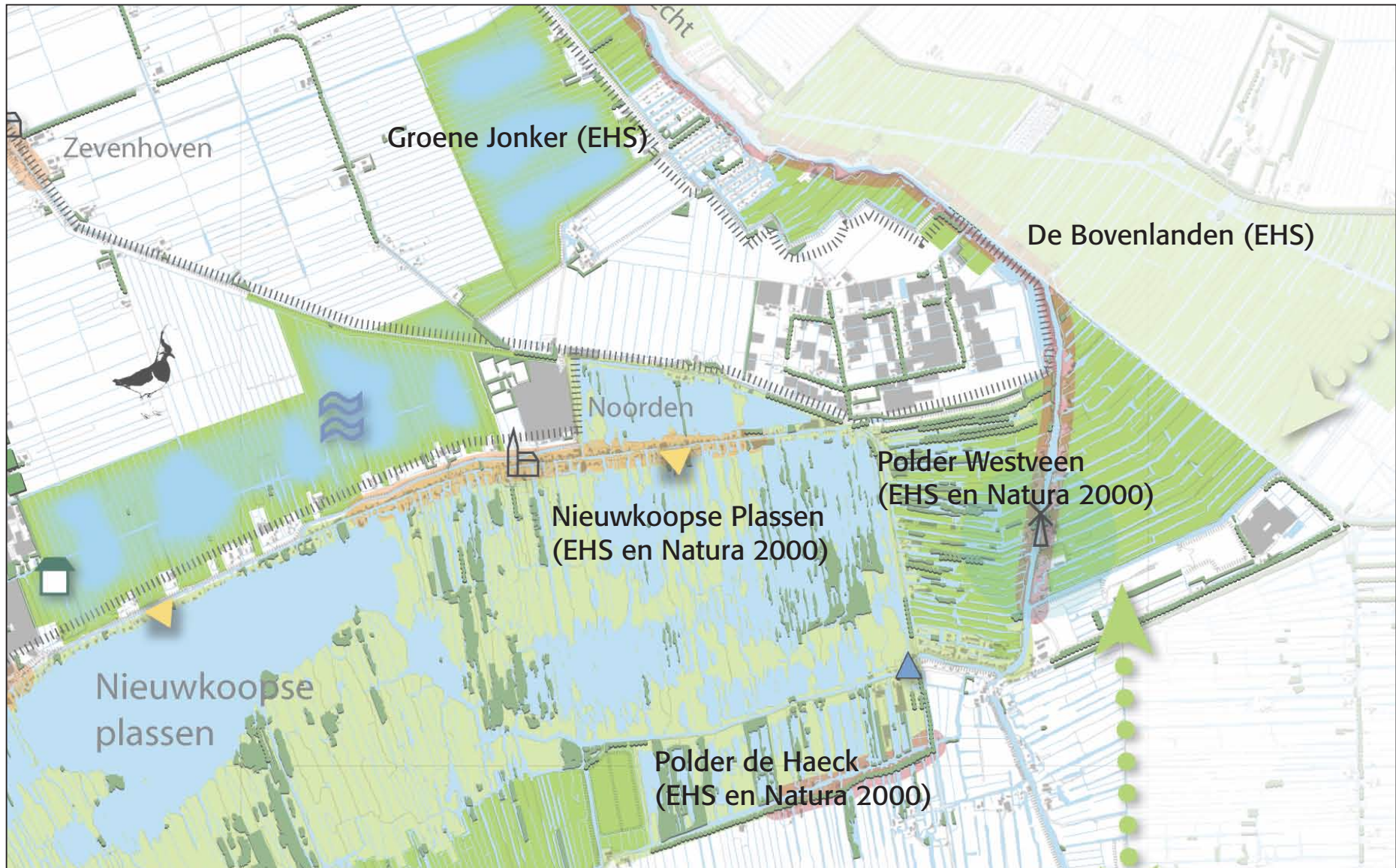
Volgens de CROW-richtlijnen zijn erftoegangswegen buiten de bebouwde kom geschikt voor maximaal 5.000 tot 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat is echter situatieafhankelijk. Doordat de wegenstructuur in de Noordse Buurt uit een gesloten wegenring bestaat met slechts één in- en uitgang is het niet wenselijk om de maximale hoeveelheid verkeersbewegingen toe te staan. Daarnaast geven de CROW-richtlijnen aan dat het bij meer dan 2.000 motorvoertuigen per etmaal raadzaam is om fietsvoorzieningen aan te leggen. Voor de entree van de Noordse Buurt wordt daarom een maximum toelaatbare intensiteit van 2.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal aangehouden, zodat de doorstroming van het verkeer in de Noordse Buurt zonder extra maatregelen goed blijft en de verkeersveiligheid van fietsers op de rijbaan gewaarborgd blijft.

Voor de overige wegen binnen de Noordse Buurt adviseren we een maximale toelaatbare verkeersintensiteit van 350 motorvoertuigen per etmaal. Dit heeft een aantal redenen. Allereerst het voorkomen van opstoppingen op deze wegen met de nodige nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid, zoals achteruitrijdend of kerend verkeer. En daarnaast het voorkomen van bermschade doordat tegemoetkomend verkeer moet uitwijken en de passeerstroken niet voldoende zouden zijn (bron: SWOV).

Bereikbaarheid

Door de gemeente is een quickscan verricht waarin de capaciteit van de wegenstructuur gekoppeld is aan potentiële initiatieven (zie bijlage 3). Geconcludeerd wordt dat het voor de hand ligt om verkeer aantrekkende initiatieven te concentreren aan de Ir. J. Nysingweg. Dit voorkomt dat het op de overige wegen van de Noordse Buurt erg druk wordt en de verkeersveiligheid niet meer gewaarborgd kan worden. Bovendien blijft op deze manier het rustige karakter van het gebied behouden en blijft er voldoende ruimte voor fietsers en wandelaars op de wegenstructuur.

In de Noordse Buurt is het noodzakelijk om initiatiefnemers te verplichten parkeergelegenheid op eigen terrein te faciliteren. De reden hiervan is dat er fysiek geen ruimte is om in de openbare ruimte parkeerplaatsen aan te leggen en dat er geen ruimte is om op de rijbaan te parkeren.



Natuurgebieden rondom Noordse Buurt (Bron kaartbeeld: Landschapontwikkelingsvisie Rijn- en Veenstreek)

3.4 Omgeven door natuurgebieden

De Noordse Buurt ligt midden in het Groene Hart, ingesloten door natuurgebieden. De Nieuwkoopse Plassen, polder de Haeck en de Polder Westveen behoren tot het Natura 2000 gebied. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn en richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden in heel Europa. Alle Natura 2000-gebieden liggen binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

De Noordse Buurt is onderdeel van de Noordse buurterpolder die met name bestaat uit agrarische graslanden. Dit agrarisch gebruik grenst direct aan de west- en noordzijde van de Noordse Buurt. Ten noordwesten van de Noordse Buurt ligt het natuurgebied De Groene Jonker. Ten oosten van het gebied, aan de overzijde van de Kromme Mijdrecht liggen de Bovenlanden die net als de Nieuwkoopse Plassen en polder de Haeck deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Op regionaal niveau kan de Noordse Buurt een belangrijke schakel zijn tussen natuur- en recreatiegebieden.

3.5 Hoogteligging

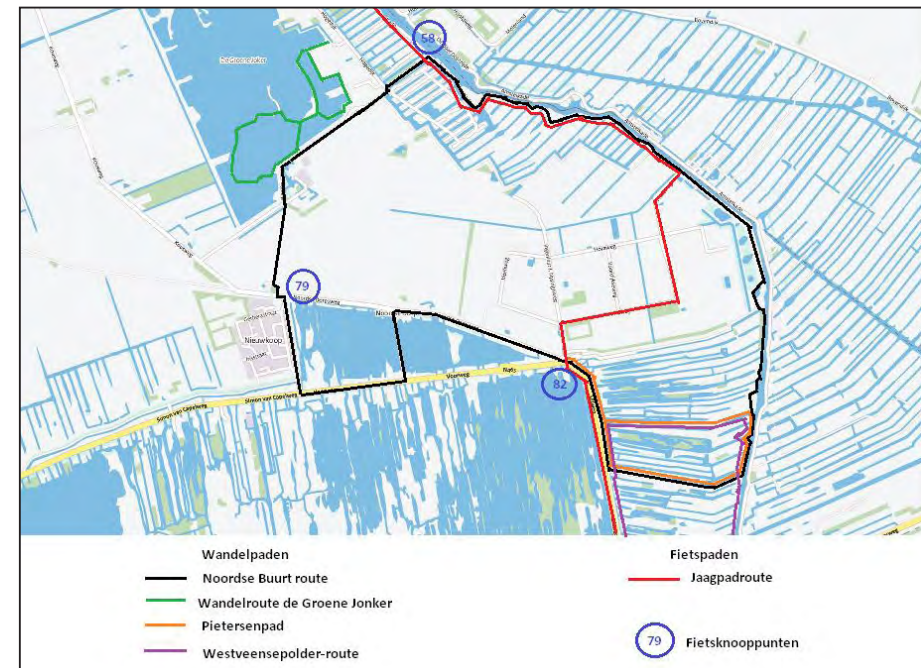
In de Noordse Buurt zijn diverse hoogteverschillen aanwezig en zichtbaar (zie afbeelding pagina 22). Met name in het oostelijke deel ligt een hoger gedeelte. Het westelijke gedeelte van de droogmakerij is van oudsher het hoogstgelegen deel van de polder. Dit gedeelte werd dan ook als eerste in gebruik genomen waardoor het nu juist wat lager ligt.

3.6 Recreatieve routes

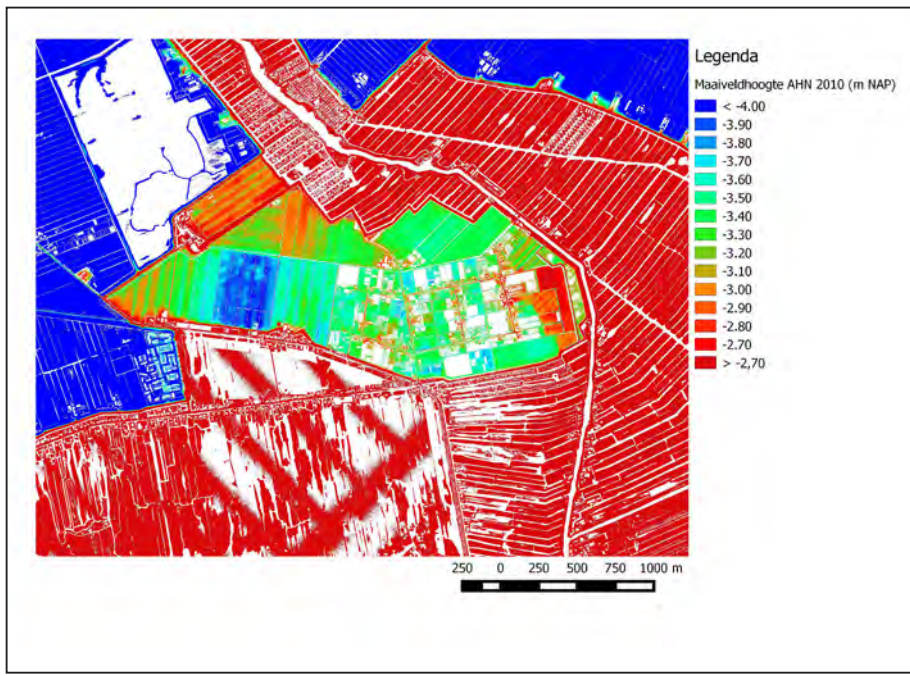
De gemeente Nieuwkoop heeft een uitgebreid wandel- en fietsnetwerk. Ook de Noordse Buurt wordt omringd door wandel- en fietsroutes, waarvan de Jaagpadroute (40 km) deels door de Noordse Buurt loopt.

In de Noordse Buurt zijn nu beperkte mogelijkheden om te recreëren. Uitbreiding van deze mogelijkheden voor recreatief gebruik is belangrijk voor de beleving en waardering van het gebied. Er liggen met name kansen aan de randen van de Noordse Buurt waarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht moet worden bij bestaande fiets- en wandelpaden.

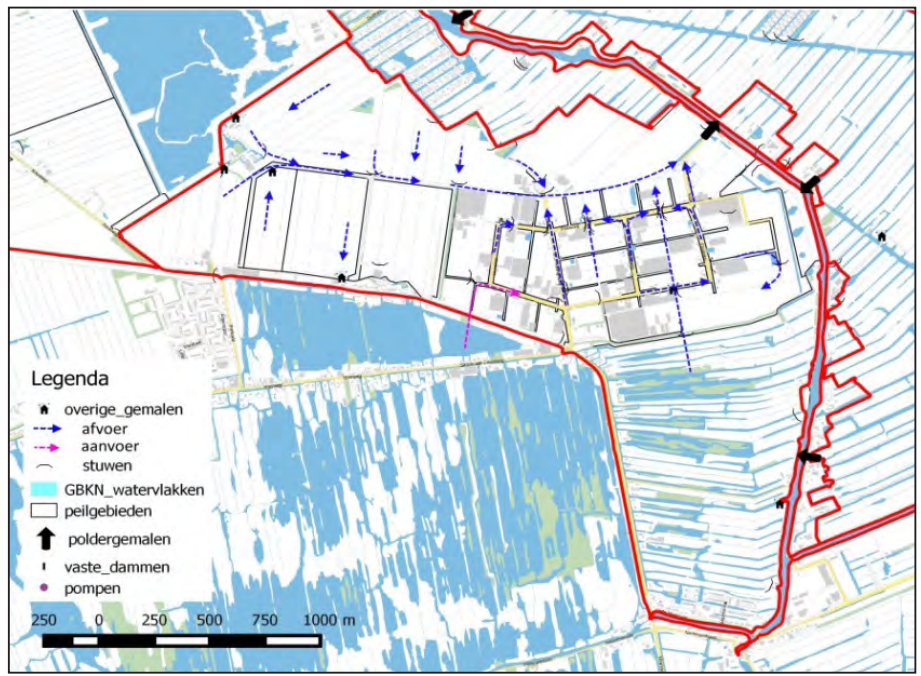
De gemeente heeft bij de behandeling van het Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Veenstreek besloten geen ruiterspaden in te richten en te beheren.



Wandel- en fietsroutes



Hoogteligging



Huidige waterstromen

3.7 Water

De polder van de Noordse Buurt ligt een stuk lager ten opzichte van de omliggende polders. Dit betekent dat het grondwater de neiging heeft om vanuit de omgeving (Polder Westveen, Nieuwkoopse plassen) naar de Noordse Buurt te stromen. Daarom is de Noordse Buurt van oorsprong een nat gebied.

De Noordse Buurt bestaat uit een watersysteem dat destijds is aangelegd voor de glastuinbouw. De kassen in de Noordse Buurt werden van water voorzien vanuit de Nieuwkoopse Plassen. De sloten langs de hoofdwegen in het gebied maken van oudsher onderdeel uit van dit hoger gelegen watervoorzieningsstelsel. Dit watersysteem is complex en de watersysteembesturing vraagt veel tijd en aandacht vanuit het waterschap. De wateronttrekking uit de Nieuwkoopse Plassen is niet langer noodzakelijk en ook niet wenselijk vanuit de Natura-2000 doelen voor dit gebied. Nu het gebied van functie verandert kan het huidige hoogwatervoorzieningsstelsel komen te vervallen. De watervoorziening van de blijvende functies worden gewaarborgd.

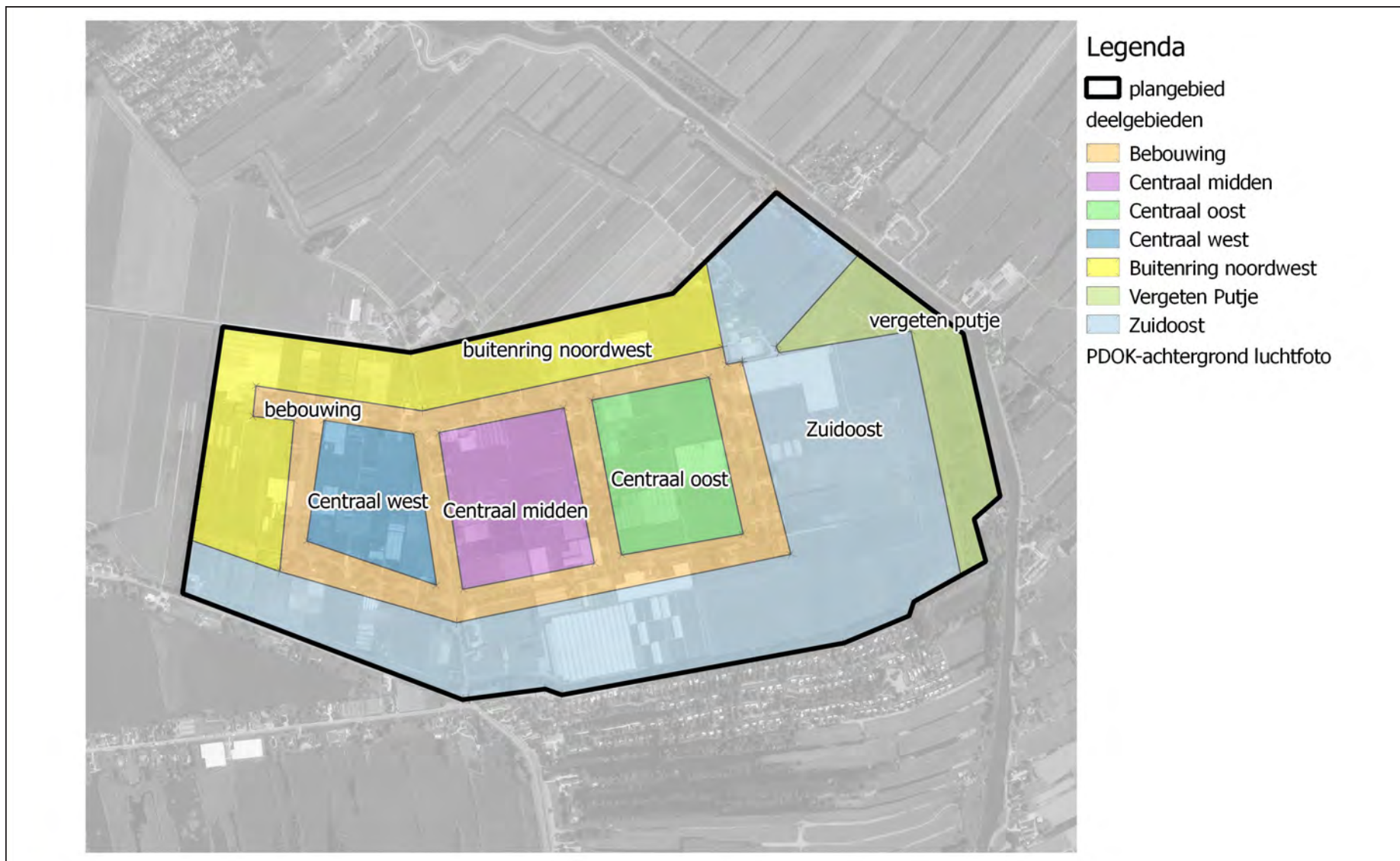
Het plangebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied 'Noordse Buurt en de Westveense Polder', met een totale grootte van ca 390 hectare. Dit afvoergebied wordt bemalen door het poldergemaal Noordse Buurt. De Polder Westveen watert af via de automatische stuw bij de Varkenskade op de Noordse Buurt. Deze waterstroom doorkruist het plangebied en blijft gehandhaafd.

Een belangrijke voorwaarde voor de herinrichting van de Noordse Buurt is om de wateronttrekking van de Nieuwkoopse Plassen naar de Noordse Buurt te beëindigen. In droge perioden wordt de inlaat van water uit de Kromme Mijdrecht mogelijk gemaakt.

De herinrichting biedt kansen voor een verbetering van het watersysteem. Waternet heeft een notitie geschreven over een duurzamer en robuust watersysteem voor de Noordse buurt (zie bijlage 1). De doelstellingen daarbij zijn weergegeven in de tabel.

Water wordt gebruikt als een mede-ordenend principe. Bij keuzes voor de ruimtelijke inrichting in dit gebied wordt water een medebepalend element. Functies die om nattere omstandigheden vragen leggen we graag in de lagere/nattere gebieden; functies die om drogere omstandigheden vragen leggen we graag in drogere gebieden.
Er wordt een robuust watersysteem gerealiseerd. De hoogwatervoorziening voor glastuinbouw, de bijbehorende op- en onderbemalingen en de aanvoer van water vanuit de Nieuwkoopse plassen worden gesaneerd. Voor de tuinders die blijven wordt gezocht naar maatwerkoplossingen.
Het huidige slotenpatroon blijft gehandhaafd, via een peilbesluit zal worden vastgesteld welk peil de afvoer watergangen en de hoofdwatervoorzieningen krijgen. De peilen in beide watergangen zullen zoveel mogelijk gelijk getrokken worden. De peilen dichtbij het gemaal zullen daarbij gelijk of lager zijn als de peilen meer bovenstrooms. Aanvoer wordt mogelijk vanuit de Kromme Mijdrecht.
Het water dat in het gebied valt wordt zo lang mogelijk vastgehouden door optimaal gebruik te maken van de beschikbare berging in het gebied. Dit is mogelijk door een groot aandeel wateroppervlak en het realiseren van een flexibel peil. Waar mogelijk worden waterkringlopen gesloten, zodat een duurzaam en energiezuinig watersysteem wordt gerealiseerd.
Bij de keuzes van de inpassingen van de ingebrachte initiatieven wordt rekening gehouden met de eisen en wensen van huidige functies en initiatiefnemers op het gebied van de gewenste watervoorziening, zowel qua waterkwantiteit als -kwaliteit.
Alle functies van het watersysteem, waaronder de aan- en afvoer, berging, natuur, recreatie en viswater, worden in samenspraak met betrokken partijen toegekend en gefaciliteerd vanuit het waterschap.
Functies, initiatieven die de waterkwaliteit veel beïnvloeden, worden bij voorkeur dichtbij het gemaal geplaatst.

Tabel: Doelstellingen voor een duurzaam en robuust watersysteem



Deelgebieden met onderscheidende waterhuishoudkundige belangen

De belangrijkste uitgangspunten voor de Noordse Buurt vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn beschreven per deelgebied.

Deelgebied Buitenring Noordwest

Het noordelijk deel heeft een sterke hydrologische interactie met de rest van de droogmakerij. In de droogmakerij blijft voor een groot deel de bestaande agrarische functie intact. Die bepaalt grotendeels de drooglegging.

Deelgebied Centraal

De centrale delen worden ingesloten door de bebouwing. De sloten langs de hoofdwegen hebben in de bestaande situatie een hoger waterpeil dan de omgeving.

Deelgebied Buitenring Zuidoost

Het zuidelijk deel van de Noordse Buurt ligt tegen de hoger gelegen polder Westveen en de Nieuwkoopse Plassen. Dit gedeelte is dus gevoelig voor kweldruk.

Deelgebied Bebouwing

De watergangen rondom de bebouwing hebben in de huidige situatie een hoger peil (oostelijk deel -3,50 m NAP, westelijk deel -3,68 m NAP). Vanuit de randvoorwaarde voor de funderingen en de beschoeiingen is het streven om deze peilen zoveel mogelijk te handhaven.

Deelgebied Het Vergeten Putje

Het vergeten Putje is het gebied dat beheerd wordt door Natuurmonumenten. Het peilregime is flexibeler dan in de overige delen van de Noordse Buurt en zoveel mogelijk afgestemd op de natuurfunctie. Uitgangspunt is dat dit principe gehandhaafd wordt.

Waterkeringen

Aan de zuid- en oostkant van de Noordse Buurt liggen waterkeringen (zie bijlage 2). Deze dijkjes zorgen er voor dat water vanuit de Nieuwkoopse plassen en de boezem niet de Noordse Buurt in lopen. Om zorg te dragen voor een stabiele kering ligt er in het bestemmingsplan rond de kering een zone met beperkingen op het vlak van bouwen, graven en heien.



4. Visie op inrichting

De meeste glastuinbouwbedrijven zijn verdwenen en zullen verdwijnen. Bewoners en ondernemers zijn en worden uitgenodigd om met initiatieven te komen die passen binnen de bestemmingen natuur, recreatie en (extensief) agrarisch gebruik. Iedere initiatiefnemer wordt uitgedaagd om aan te tonen dat het initiatief een meerwaarde heeft voor de betreffende bestemming én voor de Noordse Buurt als geheel. Als de gemeente akkoord is met het initiatief zal met de initiatiefnemer het gesprek worden aangegaan over de locatie en de ruimtelijke inpassing. In dit hoofdstuk worden de deelgebieden en criteria benoemd die van belang zijn voor de situering van de initiatieven, alsmede de aandachtspunten voor de landschappelijke inpassing.





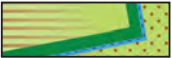


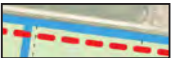
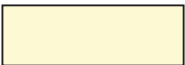




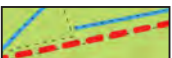





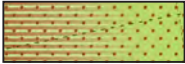


4.1 Plankaart inrichtingsvisie

De inrichtingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- het raamwerk met de landschappelijke structuurdragers (zie paragraaf 4.2);
- de deelgebieden en accenten met ruimte voor initiatieven en criteria voor de locatiebepaling (zie paragraaf 4.3);
- aanvullende criteria voor de locatiebepaling van initiatieven (zie paragraaf 4.4);
- aandachtspunten voor de landschappelijke inpassing van de initiatieven (zie paragraaf 4.5).

De plankaart van de inrichtingsvisie bestaat uit het raamwerk en de deelgebieden. Op de volgende twee pagina's (pagina 28 en 29) zijn de plankaart en de legenda weergegeven.



Raamwerk		Deelgebieden	
	Rijbaan		Buitenring Zuidoost
	Woonkavels		- Ligging: relatief grootschalig gebied gelegen aan de hogere en/of besloten randen
	Bomen		- Visie op water: voor een meer geleidelijke overgang tussen de hoger gelegen randen en de lagere gelegen Noordse Buurt zijn in dit deelgebied nattere functies wenselijk (buffer voor kweldruk)
	Houtsingels		- Visie op landschap: inrichting kan afwisselend open en besloten en past in de grotere schaal van het landschap
	Ringdijk		Buitenring Noordwest
	Hoofdwatgang		- Ligging: relatief smalle buitenrand aan de open agrarische polder
	Watgang		- Visie op water: dit deelgebied heeft een sterke hydrologische interactie met de rest van de droogmakerij (agrarisch gebruik) zodat kritisch gekeken moet worden naar (het verhogen van) de waterstanden en de waterkwaliteit
	Bestaand fietspad		- Visie op landschap: inrichting met landschappelijk agrarische uitstraling en behoud van openheid en zichtrelaties met de polder
	Wandelpad, toegankelijk voor fietsers, nieuw		Centrale binnengebieden
	Wandel- en/struinp pad, deels nieuw		- Ligging: relatief kleinschalige eenheden omsloten door woningen en wegen
	Kadastrale grenzen		- Visie op water: door het hogere peil in de sloten langs de hoofdwegen (t.b.v. fundering woningen) zijn in de binnengebieden nattere functies mogelijk
	Accenten voor landschapsbeleving, nieuw		- Visie op landschap: afwisselend open en besloten patchwork dat past in de kleinere schaal van deze binnenmilieus met relatief veel woningen
	Toekomstige inlaat vanuit Kromme Mijdrecht		Ir. J. Nysinghweg
	Gemaal aan de Kromme Mijdrecht		- Ligging: direct verbonden met de hoofdontsluiting in de omgeving (N463)
	Overstort vanuit polder Westveen		- Visie op landschap: visitekaartje van de Noordse Buurt met ruimte voor verkeer aantrekkende functies (om de verkeersbewegingen in de rest van de buurt te beperken) en eventueel grotere (collectieve) parkeervoorzieningen
			Accenten
			(Boven)regionale functie
			Direct aan de Ir. J. Nysinghweg en deelgebied 'buitenring zuidoost' wordt ruimte gereserveerd voor een (boven)regionaal initiatief dat als 'trekker' kan functioneren voor de Noordse Buurt.
			Zichtrelaties met de polder
			Bij de herinrichting van deze zone wordt gestuurd op 'openheid' zodat het zicht op de polder behouden blijft.
			Blijvende functies
			Blijvende onderneming
			Onderneming met ontbindende voorwaarden
			Voetbalvelden
			Het Vergeten putje (natuur, flexibel peilbeheer)

- ①
- ②
- ③
- ④



Raamwerk met Ringdijk en -vaart, wegen, woonkavels, groenstructuren, slotenpatronen, wandelroutes en accenten

4.2 Raamwerk

De Noordse Buurt onderscheidt zich van haar omgeving. De relatief jonge drooglegging van dit deel van de Noordse buurterpolder heeft geresulteerd in een karakteristiek droogmakerijenlandschap. De belangrijkste elementen van dit landschap vormen het raamwerk voor de herinrichting:

- De hoger gelegen Ringdijk (zuidzijde) en Ringvaart (Kromme Mijdrecht, oostzijde) als landschappelijke structuurdragers van de droogmakerij;
- De huidige wegenstructuur inclusief woonkavels;
- Het landschappelijke patroon van de strakke, rechthoekige verkaveling met bestaande slotenpatronen;
- Hoofdgroenstructuren zoals de bomenrijen en de aanwezige houtsingels.

De Noordse Buurt is intern goed toegankelijk via de huidige wegenstructuur. De randen van het gebied zijn nog niet geheel toegankelijk, terwijl juist hier het omliggende landschap optimaal beleefd kan worden. Als onderdeel van het raamwerk worden wandelroutes gerealiseerd aan de randen van de

Noordse Buurt. Dit 'rondje Noordse Buurt' wordt aangesloten op de interne wegenstructuur maar sluit ook aan op de doorgaande recreatieve routes in de omgeving. Op markante punten wordt een 'accent' toegevoegd die bijdraagt aan de beleving van het landschap. Als een wandelpad van het rondje Noordse Buurt en een initiatief elkaar overlappen, dan kan de gemeente de instandhouding van het wandelpad vastleggen in een contract.

Het is recreatief aantrekkelijk om de wandelroute langs de Kromme Mijdrecht tussen het gemaal en polder Westveen beter te faciliteren dan in de huidige situatie (grasdijk). Bijvoorbeeld met een smal (halfverhard) pad, vergelijkbaar met het pad langs de Kromme Mijdrecht in Polder Westveen. Ondanks de beperkte breedte is dit pad ook toegankelijk voor fietsers.



Ringdijk Noordse Dorpsweg



Ringdijk Kromme Mijdrecht



Recreatieve route langs Kromme Mijdrecht in Polder Westveen



Accenten 'beleving van het landschap' in Polder Westveen



Deelgebieden en accenten (zie pagina 29 voor legenda)

4.3 Deelgebieden en accenten

Binnen bovengenoemd raamwerk zijn in de Noordse Buurt vier deelgebieden te onderscheiden:

- Buitenring zuidoost
- Buitenring noordwest
- Centrale binnengebieden
- Ir. J. Nysinghweg

De deelgebieden onderscheiden zich van elkaar door de specifieke ligging in het raamwerk en aan het landschap en de verschillende doelstellingen voor de waterhuishouding. De deelgebieden zijn (mede)bepalend voor de gewenste aard en situering van de initiatieven. Hiernaast worden de deelgebieden nader toege-licht.

Deelgebied 'buitenring zuidoost'

- **Ligging:** relatief grootschalig gebied gelegen aan de hogere en/of besloten randen
- **Visie op water:** voor een meer geleidelijke overgang tussen de hoger gelegen randen en de lagere gelegen Noordse Buurt zijn in dit deelgebied nattere functies wenselijk (buffer voor kweldruk)
- **Visie op landschap:** inrichting kan afwisselend open en besloten en past in de grotere schaal van het landschap

Deelgebied 'buitenring noordwest'

- **Ligging:** relatief smalle buitenrand aan de open agrarische polder
- **Visie op water:** dit deelgebied heeft een sterke hydrologische interactie met de rest van de droogmakerij (agrarisch gebruik) zodat kritisch gekeken moet worden naar (het verhogen van) de waterstanden en de waterkwaliteit
- **Visie op landschap:** inrichting met landschappelijk agrarische uitstraling en behoud van openheid en zichtrelaties met de polder

Deelgebied 'centrale binnengebieden'

- **Ligging:** relatief kleinschalige eenheden omsloten door woningen en wegen
- **Visie op water:** door het hogere peil in de sloten langs de hoofdwegen (t.b.v. fundering woningen) zijn in de binnengebieden nattere functies mogelijk
- **Visie op landschap:** afwisselend open en besloten patchwork dat past in de kleinere schaal van deze binnenmilieus met relatief veel aangrenzende woonkavels

Deelgebied 'Ir. J. Nysinghweg'

- **Ligging:** direct verbonden met de hoofdontsluiting in de omgeving (N463)
- **Visie op landschap:** visitekaartje van de Noordse Buurt met ruimte voor verkeer aantrekkende functies (om de verkeersbewegingen in de rest van de buurt te beperken) en eventueel grotere (collectieve) parkeervoorzieningen

Aanvullend op het onderscheid in deelgebieden is een aantal accenten te benoemen:

- (Boven)regionale functie
- Het Vergeten putje
- Zichtrelaties met de polder
- Blijvende functies en ondernemingen

Accent '(Boven)regionale functie'

Direct aan de Ir. J. Nysinghweg en in deelgebied 'buitenring zuidoost' wordt ruimte gereserveerd voor een (boven)regionaal initiatief dat als 'trekker' kan functioneren voor de Noordse Buurt. De reden voor deze situering is drieledig:

- de aansluiting aan het begin van de Ir. J. Nysinghweg maakt de locatie geschikt voor een hogere verkeersintensiteit;
- de grotere maat van het landschap biedt hier de meeste ruimte;
- er grenzen relatief weinig woningen aan dit gebied.



Oostelijk bij entree Noordse Buurt: Locatie voor (boven) regionale functie



Het Vergeten putje

Accent Het Vergeten Putje

Dit natuurgebied is in eigendom en beheer bij Natuurmonumenten. Uitgangspunt is dat het flexibele peilregime behouden blijft ten behoeve van de natuurfunctie.

Accent 'Zichtrelaties met de polder'

De noordrand onderscheid zich van de rest van de Noordse Buurt door het prachtige zicht op de aangrenzende open polder. Bij de herinrichting van deze zone wordt gestuurd op 'openheid' zodat het zicht op de polder behouden blijft.



Zicht op de polder

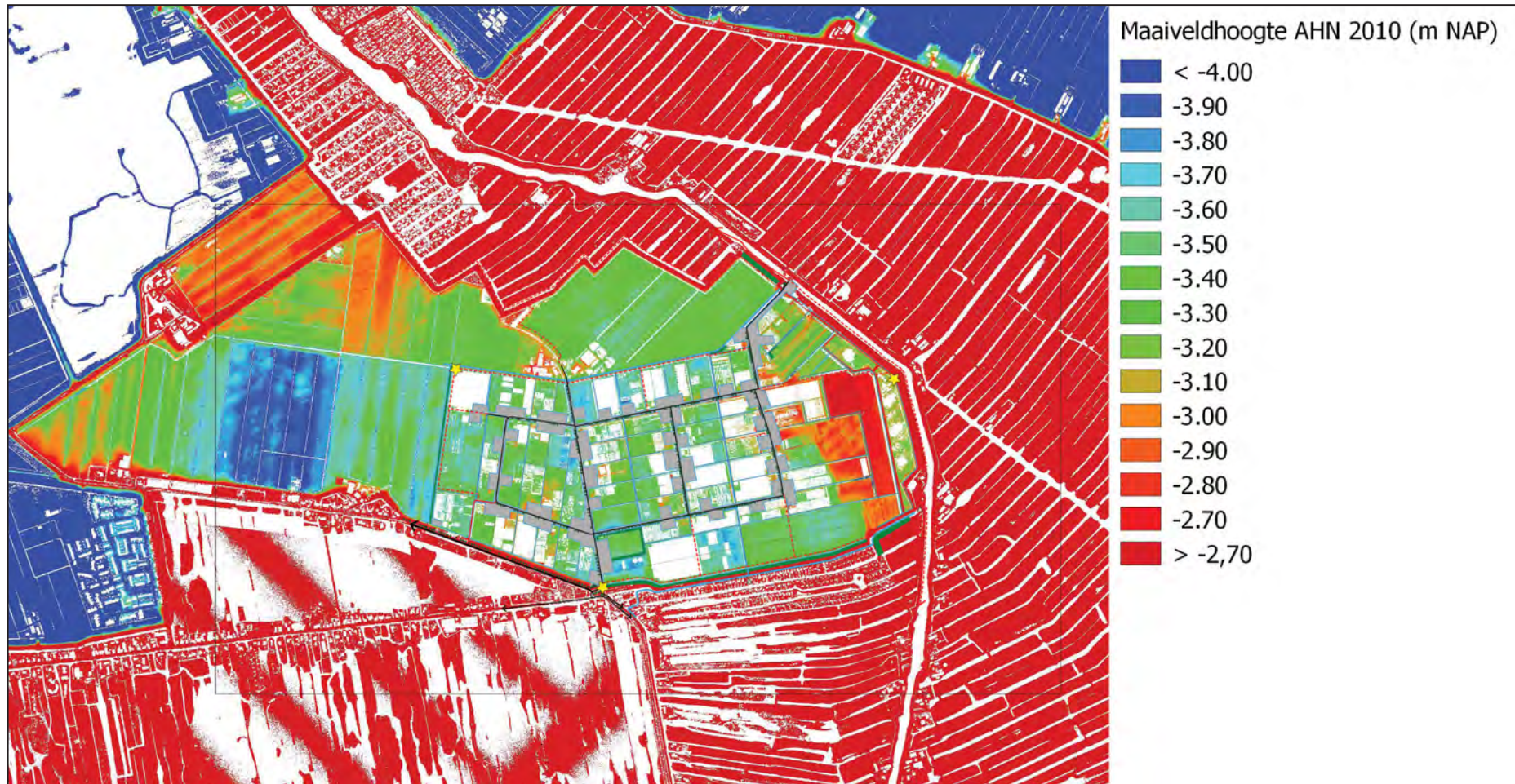
Blijvende functies en ondernemingen

Van een aantal functies en ondernemingen is bekend dat deze gehandhaafd worden in de nieuwe inrichting. Met deze functies moet rekening gehouden worden bij de herinrichting van de Noordse Buurt. Het betreft de volgende functies en ondernemingen:

- De Sleutelbloem (onder voorbehoud)
- Kwekerij Van Rossum-De Doodt
- Voetbalvelden V.V. Sportief
- Ondernemingen met ontbindende voorwaarden



Voetbalvelden V.V. Sportief



Themakaart hoogteligging

4.4 Aanvullende criteria

De deelgebieden zijn sturend voor de aard en de positionering van de initiatieven in de Noordse Buurt. Aanvullend hierop kunnen ook andere criteria een rol spelen bij de locatiekeuze:

- Betrokkenheid en toezicht
- Beschikbaarheid
- Hoogteligging
- Combinatie en spreiding

Betrokkenheid en toezicht

Eigenaren die op eigen perceel of grenzend aan de eigen woonkavel een initiatief realiseren zijn betrokken en houden direct toezicht. Dit is goed voor het buurtgevoel en de sociale veiligheid.

Beschikbaarheid

De gronden komen gefaseerd beschikbaar. De beschikbaarheid kan bepalend zijn voor de locatiebepaling van initiatieven die op korte termijn willen starten.

Hoogteligging

De Noordse Buurt wordt gekenmerkt door flinke hoogteverschillen, ook binnen de deelgebieden. Gestreefd wordt naar een vanzelfsprekende afstemming van de initiatieven op de ondergrond (nattere functies op lagere delen, drogere functies op hogere delen).

Combinatie en spreiding

Specifieke initiatieven kunnen elkaar versterken en/of functies delen. Daarnaast kan het ook zo zijn dat een spreiding van initiatieven gewenst is.

Door de gemeente zal in overleg met de initiatiefnemer een zorgvuldige afweging gemaakt worden zodat initiatieven op de juiste locatie gepositioneerd worden.



4.5 Aandachtspunten bij inpassing

De beoogde toekomst voor de Noordse Buurt bestaat uit een diversiteit van functies en (outdoor) activiteiten op het vlak van natuur, recreatie en extensief agrarisch gebruik. Als de gemeente akkoord is met het initiatief en een locatie is gekozen, dient het initiatief zorgvuldig ingepast te worden. De wijze waarop dit gebeurd wordt niet opgelegd. De initiatiefnemer stelt een inrichtingsplan op dat met de gemeente besproken wordt en door de gemeente goedgekeurd moet worden. Aandachtspunten bij het inrichtingsplan zijn:

- Landschappelijke inpassing
- Parkeren en bebouwing
- Openbaarheid
- Natuurvriendelijke oevers

Landschappelijke inpassing

Dit betreft ten eerste de begrenzing van het initiatief aan de wegen, de woonkavels, het omliggende landschap en de aangrenzende functies. Ten tweede betreft dit de wijze waarop het voor de droogmakerij karakteristieke rechthoekige verkavelingspatroon 'leesbaar' blijft. Belangrijke gebiedseigen middelen die ingezet kunnen worden zijn watergangen (openheid en zicht) en houtsingels (groene afscherming).

Parkeren en bebouwing

Het parkeren wordt in principe op eigen terrein gerealiseerd, groen ingepakt en zo mogelijk in waterdoorlatende verharding uitgevoerd (bijvoorbeeld halfverharding of grasbetontegels). Ook is het denkbaar dat initiatieven samenwerken met betrekking tot parkeergelegenheid.

Als bebouwing nodig is dan wordt dit getoetst op de situering, de uitstraling en de bouwmassa. Uiteindelijk zal dit in het bestemmingsplan resulteren in regels voor de hoogte (gothoogte, nokhoogte) en de maximaal toelaatbare hoeveelheid bebouwing (bebouwingspercentage).

Openbaarheid

Initiatieven zijn in principe openbaar toegankelijk, mits het verdienmodel dit toestaat. Wandel- en struinpaden binnen de plangrenzen van de initiatieven moeten zo mogelijk aangesloten worden op het 'rondje Noordse Buurt'.

Zachte oevers

Zachte oevers (geen beschoeiing) dragen bij aan verduurzaming van het watersysteem en verbetering van de (ecologische) waterkwaliteit. Waar mogelijk worden zachte oevers aangelegd en/of in stand gehouden. Aan de zijde van de woonpercelen zullen voornamelijk houten beschoeiingen voorkomen als harde afbakening tussen de woonfunctie en de omgeving.



Houtsingel, breed, dicht en hoog



Houtsingel, smal en laag

Planning inrichtingsvisie tot bestemmingsplan

26 mei 2016

- Vaststellen inrichtingsvisie door gemeenteraad

Vanaf juni 2016

- Individuele afstemming met initiatiefnemers vervolgproces

Juni 2016 - Juni 2017

- Op verzoek doorlopen we individuele procedures.
- Aanvragen ingediend na juni 2017 gaan mee met de integrale wijziging van het bestemmingsplan.

Januari 2018

- Opstellen bestemmingsplan → Gemeente
- Opstellen watergebiedsplan → Waterschap

Juli 2019

- Uiterlijke termijn vaststelling bestemmingsplan → Gemeente
- Uiterlijke termijn vaststelling peilbesluit → Waterschap

Vanaf oktober 2019

- Realisatie initiatieven op basis van nieuw bestemmingsplan

5. Vervolgproces

De ontwikkelingen binnen de Noordse Buurt verlopen organisch. Het gebied zal niet in één keer transformeren tot de gewenste eindsituatie. Sommige initiatiefnemers willen snel starten met de uitvoering van hun plannen, andere initiatieven vergen meer tijd. Daarnaast zullen bestaande initiatieven mogelijk niet tot ontwikkeling over gaan en nieuwe initiatieven binnenkomen. Ook zullen bepaalde gebieden niet direct een eind- maar een tijdelijke bestemming krijgen. Na vaststelling medio 2019 stelt het bestemmingsplan de kaders voor de initiatieven. In dit hoofdstuk schetsen we het proces in de periode tot en met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

5.1 Van inrichtingsvisie naar bestemmingsplan

Een inrichtingsvisie heeft geen juridische status. Daarvoor geldt het bestemmingsplan. Zolang er nog geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, geldt het huidige bestemmingsplan 'Noordse Buurt' van 16 juli 2009. Wettelijk is het geregeld dat bestemmingsplannen om de 10 jaar worden geactualiseerd of zoveel eerder als noodzakelijk of gewenst is. In dat kader zal uiterlijk in juli 2019 een nieuw bestemmingsplan voor de Noordse Buurt zijn vastgesteld.

In deze overgangsfase is de gemeente bereid om bij passende initiatieven en op verzoek van de initiatiefnemer tot juni 2017 individuele planologische procedures op te starten, indien initiatiefnemers vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan willen starten. Afhankelijk van het type initiatief (tijdelijk of permanent) en de mate van afwijking op het huidige bestemmingsplan zal een passende procedure gevolgd worden. Dit vergt maatwerk per initiatief, bijvoorbeeld: een tijdelijke vergunning, een project afwijkingsbesluit of een postzegelbestemmingsplan. Aanvragen die na juni 2017 binnenkomen worden niet meer als individuele aanvraag behandeld. Deze aanvragen worden meegenomen met de integrale bestemmingsplanwijziging met uiterlijke vaststelling in juli 2019.

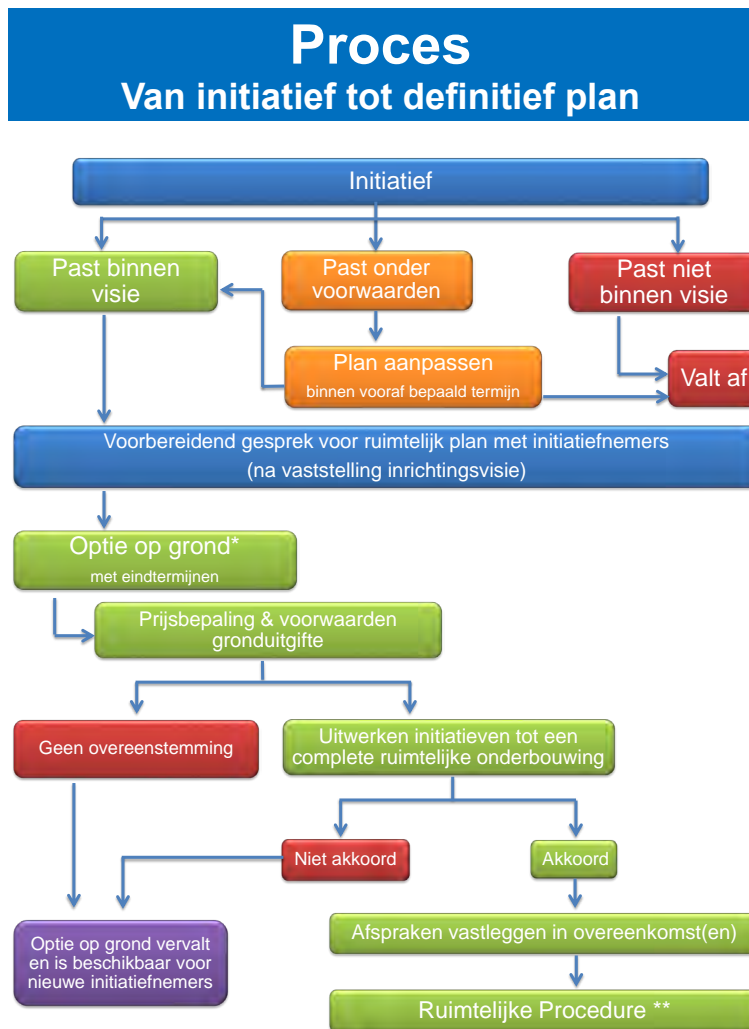
5.2 Watergebiedsplan

Deze inrichtingsvisie geeft een eerste inzicht in het toekomstbeeld voor de Noordse Buurt vanuit het waterschap. Als vervolg gaat het waterschap een 'watergebiedsplan' opstellen. Een watergebiedsplan beschrijft de 'watersituatie' van een afgebakend gebied waarin water voorkomt, bijvoorbeeld een polder. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder andere het waterpeil, aan- en afvoer van (grond)water, riolering, waterkwaliteit en planten- en dierenleven in en om het water.

Een belangrijk onderdeel van een watergebiedsplan is het peilbesluit. In een peilbesluit legt het waterschap vast hoe hoog het water in een bepaald gebied moet staan (peil). Bij het vaststellen van dit besluit houdt het waterschap rekening met de functie van het gebied. In een natuurgebied is een ander waterpeil gewenst dan in een agrarisch gebied.

Het opstellen van een watergebiedsplan kent een zelfde soort procedure als het opstellen van een bestemmingsplan door de gemeente. Wettelijk moet een peilbesluit eens in de 10 jaar worden herzien. Op het moment dat de gemeente start met het bestemmingsplan, zal het waterschap starten met het watergebiedsplan dat uiteindelijk resulteert in een peilbesluit.

In de overgangsfase tot een nieuw peilbesluit is de huidige watersituatie in het gebied uitgangspunt. Tijdelijke wateraanpassingen zijn wel mogelijk maar vanuit het waterschap niet wenselijk. Een peilaanpassing op kleine schaal (tot 25 ha) kan aangevraagd worden via een tijdelijke ontheffing als deze in lijn is met de toekomstige visie. Op grotere schaal kan dit niet en zal dit worden meegenomen in het watergebiedsplan.



* 1^e Tranche initiatiefnemers hebben 1^e locatiekeuze t.o.v. nieuwe initiatiefnemers

**Mogelijkheid formele reactie belanghebbenden

5.3 Quickscan milieu

De gemeente laat een 'Quickscan Milieu' uitvoeren voor de Noordse Buurt. De nadruk ligt hierbij op het ontwikkelen van een kader dat helderheid geeft aan initiatiefnemers of de voorgestelde ontwikkeling kansrijk is. Als input zullen categorieën benoemd worden van kenmerkende ontwikkelingen, zoals: met verkeer aantrekkende werking (publiekstrekking), zonder verkeer aantrekkende werking, specifieke ingrepen zoals graafwerkzaamheden, etc. Per type ontwikkeling en milieuaspect wordt inzichtelijk gemaakt wat mogelijke knelpunten zijn en wat de bijhorende randvoorwaarden / grenswaarden zijn van milieuaspecten (stikstof, geur, geluid, etc.). Het eindproduct wordt een tabel in combinatie met een (GIS) kaart. Ook wordt aangegeven als onverhoopt een 'Plan MER' (milieu effect rapportage) nodig is (niet waarschijnlijk).

5.4 Initiatieven

In de Noordse Buurt is ruimte voor functies die passen binnen de bestemmingen natuur, recreatie en (extensief) agrarisch. Initiatieven worden in essentie getoetst op twee onderdelen:

- Ambitie: de wijze waarop het initiatief invulling geeft aan de betreffende bestemming én de bijdrage aan de algemene doelstelling voor de Noordse Buurt;
- Financieel-economische haalbaarheid: de initiatiefnemer moet de financiële haalbaarheid aantonen van de instandhouding van de inrichting en het beheer (voor langere periode).

Huidige initiatieven (1e tranche)

Vanaf 2012 kon men ideeën en initiatieven indienen. Eind 2015 heeft de gemeente de balans opgemaakt van de binnengekomen initiatieven. Onder de ' huidige initiatieven ' wordt verstaan de initiatieven die eind 2015 bij de gemeente bekend waren. Vervolgens is in december gestart met het opstellen van de inrichtingsvisie. Op basis van de inrichtingsvisie worden voor deze initiatieven lo-

caties bepaald. Samen met de initiatiefnemers worden specifieke afspraken gemaakt om te komen tot overeenstemming en uitvoering en wordt de grond voor een bepaalde tijd gereserveerd. Indien het initiatief niet over gaat tot ontwikkeling komt de grond weer beschikbaar voor andere initiatieven. Het proces om van initiatief tot definitief plan te komen is op de linker pagina in een processchema verduidelijkt.

Nieuwe initiatieven

In de loop van 2016 zal duidelijk worden welke van de huidige initiatieven tot een grondreservering zullen leiden. Op dat moment zal het proces tot herinrichting worden geëvalueerd en het vervolgtraject bepaald worden in relatie tot nieuwe initiatieven.

5.5 Gronduitgifte en grondwaarde

De gronden die beschikbaar zijn voor nieuwe ontwikkelingen zijn eigendom van de gemeente. De gemeente kan qua uitgiftedatum kiezen uit verschillende mogelijkheden zoals verkopen, verpachten of verhuren. Bovendien zijn door de gemeente nog keuzes te maken in de voorwaarden waaronder tot gronduitgifte overgegaan zal worden. Voor welke vorm uiteindelijk gekozen wordt, hangt af van de aard van het initiatief. Onderstaande overeenkomsten zijn in eerste instantie het uitgangspunt:

- Geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor tijdelijke (agrarische) initiatieven;
- Huurovereenkomsten voor tijdelijke initiatieven die weinig impact op de grond hebben en geen landbouwactiviteiten betreffen;
- Verkoopovereenkomsten voor permanente initiatieven.

Afhankelijk van het initiatief kan afgeweken worden van bovengenoemde uitgangspunten.

Als de gemeente akkoord is met (de ambitie) van het betreffende initiatief, zal de gemeente de grondprijs bepalen op basis van een onafhankelijk taxatierapport. Tevens bepaalt de gemeente de voorwaarden die aan de uitgifte verbonden worden, zoals bijvoorbeeld bepalingen over de verhandelbaarheid, recht van terugkoop en een meerwaardeclausule. Na de prijsindicatie kunnen de initiatiefnemers het definitieve plan indienen. Belangrijk bij de prijsindicatie is het voorkomen van staatssteun (gronden verkopen of verhuren onder de economische marktwaarde).

5.6 Tijdelijk grondgebruik

De gronden die beschikbaar zijn gekomen na sloop en sanering van de glastuinbouwbedrijven zijn ingezaaid met graszaad en worden begraasd door schapen van drie verschillende lokale agrariërs. Deze oplossing is alleen bedoeld voor tijdelijk beheer van de gronden in de overgangsfase.

In de transformatiefase van de Noordse Buurt staat de gemeente er voor open om tijdelijke initiatieven te laten ontplooiën in het gebied. Door gebieden aan te wijzen die langer beschikbaar zijn voor tijdelijk gebruik, geeft dit voor zowel de pachter als verpachter meer zekerheden en kunnen meer tijdelijke ontwikkelmogelijkheden in het gebied ontstaan. Gezien de tijdelijke aard zal door de gemeente een afweging gemaakt moeten worden tussen de betrokkenheid van agrariërs uit de omgeving, de aard van de initiatieven en de economisch meest voordelige oplossing voor de gemeente.

5.7 Inrichting en beheer

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van het betreffende grondgebied. De initiatiefnemer stelt een inrichtingsplan op dat met de gemeente besproken wordt en door de gemeente goedgekeurd moet worden. In dit inrichtingsplan staat onder andere aangegeven hoe het initiatief landschappelijk wordt ingepast (zie de aandachtspunten in paragraaf 4.5).

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van het openbaar gebied. Met initiatiefnemers kan overeen gekomen worden dat onderdelen van het wandelnetwerk (rondje Noordse Buurt) in eigendom en beheer komen bij de initiatiefnemer, maar wel openbaar toegankelijk blijven.

De gemeente is tevens verantwoordelijk voor de samenhang in de Noordse Buurt als geheel. Om de kwaliteit te borgen en de samenhang te bewaken worden de verschillende initiatieven behandeld in een projectgroep en/of een kwaliteitsteam.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van de hoofdwatertgangen en heeft zeggenschap over de dijkzones. Daarbij dient het inrichtings- en beheerplan afgestemd te worden met Waternet, als vertegenwoordiger van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Bijlagen

Bijlage 1: Notitie Watervisie (Waternet, maart 2016)



1. Inleiding

De Noordse Buurt is een glastuinbouwlocatie in de gemeente Nieuwkoop dat globaal dateert uit de jaren '50 en '60. Het grootste gedeelte van de Noordse Buurt is gesaneerd, waarbij de kassen zijn of worden opgeheven. Er wordt nu een start gemaakt met de herinrichting van het gebied.

Er liggen verschillende ideeën en initiatieven op tafel voor een passende invulling. Die konden onder andere worden ingebracht via het Loket Noordse Buurt. Deze initiatieven worden de komende maanden verder uitgewerkt en getoetst op haalbaarheid.

Vanuit het waterschap gezien biedt de herinrichting kansen voor een verbetering van het watersysteem, zodat de waterhuishouding beter zal aansluiten op de nieuwe functies, nieuwe aanpak van duurzaam plannen en inrichten van water en klimaatverandering. Daarbij wordt zorggedragen dat de watervoorziening van de blijvende functies, waaronder nog een enkele kas in dit gebied en een zorgkwekerij, worden gewaarborgd.

In deze notitie worden de huidige situatie en de randvoorwaarden beschreven, waarbij het laatste hoofdstuk de watervisie geeft voor de Noordse Buurt. Deze visie dient als uitgangspunt voor de invulling van de nieuwe initiatieven (locatiekeuzes) en de nieuwe functies.

De watervisie is de input, het wensbeeld vanuit het waterschap. In samenspraak met gemeente en initiatiefnemers kan dit verder worden uitgewerkt op een manier dat het watersysteem zo natuurlijk mogelijk wordt beheerd, zo min mogelijk belast, het aansluit bij de functies in de Noordse Buurt, bestaande knelpunten worden opgelost en kansen benut.

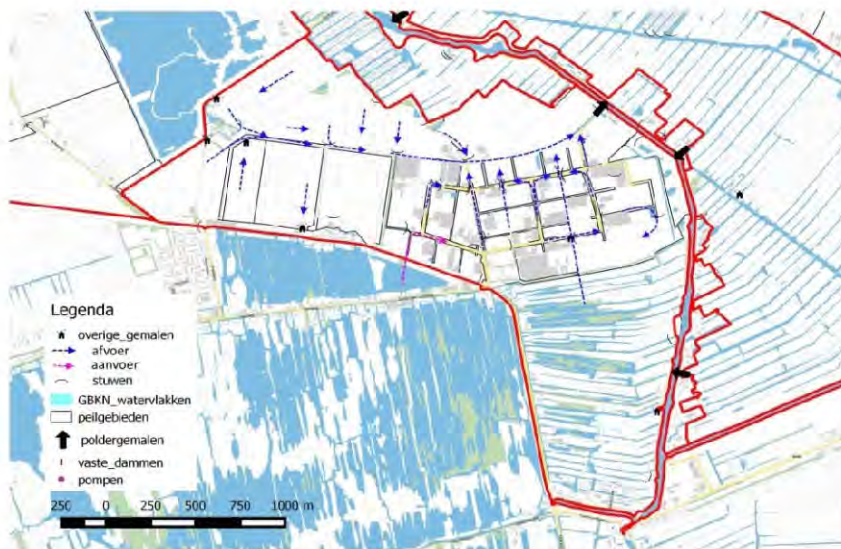
In 2018 en 2019 zal het bestemmingsplan voor dit gebied worden vastgesteld. Het nemen van een nieuw peilbesluit voor dit gebied zal parallel lopen, zodat een goede aansluiting wordt gewaarborgd.

2. Huidige situatie waterhuishouding

Het plangebied heeft een oppervlak van 120 hectare en maakt onderdeel uit van het afvoergebied Noordse Buurt en Westveense Polder, met een totale grootte van circa 390 hectare. Dit afvoergebied wordt bemalen door het poldergemaal Noordse Buurt.

De huidige waterhuishouding van het gebied is weergegeven in figuur 1.

Figuur 1 Huidige waterstromen in de Noordse Buurt.



Sinds de jaren '60 worden de kassen in de Noordse Buurt van water voorzien vanuit de Nieuwkoopse Plassen. Destijds was deze kwaliteit hiervoor beter geschikt en was er nog minder aandacht voor hergebruik van waterstromen. De sloten langs de hoofdwegen in het

gebied maken van oudsher onderdeel uit van dit hoger gelegen watervoorzieningssysteem; het hoogwatervoorzieningssysteem. Dit systeem is complex en de watersysteembesturing vraagt veel tijd en aandacht vanuit het waterschap.

De wateronttrekking uit de Nieuwkoopse Plassen is niet langer noodzakelijk en ook niet wenselijk vanuit de Natura-2000 doelen voor dit gebied. Daarom kan dit herinrichtingstraject gebruikt worden om een nieuwe inrichting te realiseren, waarbij de hoogwatervoorzieningen kunnen vervallen.

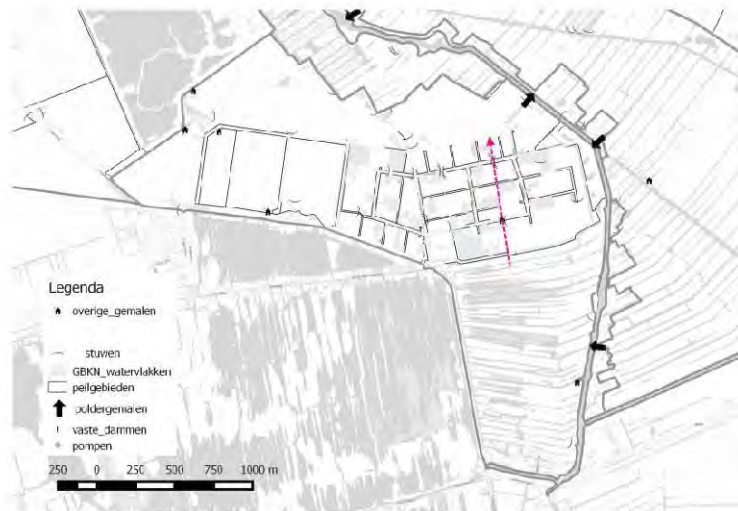
De Polder Westveen watert af via de automatische stuw bij de Varkenskade naar de Noordse Buurt. Samen met het wateroverschot uit de droogmakerij wordt dit water door het gemaal Noordse Buurt uitgeslagen op de Kromme Mijdrecht.

3. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de herinrichting van de waterhuishouding nemen we de bestaande waterstructuur als uitgangspunt. Dit levert enkele randvoorwaarden op bij de uitwerking van de visie.

De polder Westveen ligt ten zuiden van de Noordse Buurt. Deze polder heeft geen eigen gemaal en voert geheel af op het poldergemaal van de Noordse Buurt. Deze waterstroom doorkruist het plangebied en moet worden gehandhaafd.

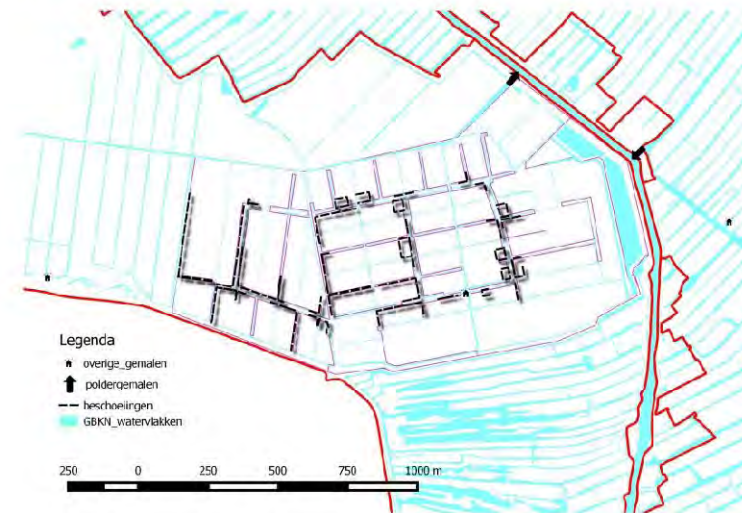
Figuur 2 Afvoerroute Polder Westveen



De sloten van de hoogwatervoorziening van de voormalige kassen zijn grotendeels beschoeid. Bij grotere peilverlagingen zullen deze sloten moeten worden verdiept en moeten de beschoeiingen mogelijk worden vervangen.

Ook zijn de funderingen van sommige gebouwen en opstallen mogelijk zettingsgevoelig, waardoor rondom de gebouwen geen grote peilveranderingen gewenst zijn.

Figuur 3 Indicatie beschoeiingen in hoogwaterzones



4. Watervisie

Vanuit het waterschap worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

- Water wordt gebruikt als een mede-orderend principe. Bij de keuzes voor de ruimtelijke inrichting in dit gebied is water een medebepalend element. Functies die om nattere omstandigheden vragen leggen we graag in de lagere/nattere gebieden; functies die om drogere omstandigheden vragen leggen we graag in de drogere gebieden.
- Er wordt een robuust watersysteem gerealiseerd. De hoogwatervoorziening voor glastuinbouw, de bijhorende op- en onderbemalingen en de aanvoer van water vanuit de Nieuwkoopse plassen worden gesaneerd. Voor de tuinders die blijven wordt gezocht naar maatwerkoplossingen.
- Het huidige slotenpatroon blijft gehandhaafd, via een peilbesluit zal worden vastgesteld welk peil de afvoer watergangen en de hoogwatervoorzieningen krijgen. De peilen in beide watergangen zullen zoveel mogelijk gelijk getrokken worden. De peilen dichtbij het gemaal zullen daarbij gelijk of lager zijn als de peilen meer bovenstrooms. Aanvoer wordt mogelijk vanuit de Kromme Mijdrecht.
- Het water dat in het gebied valt wordt zo lang mogelijk vasthouden door optimaal gebruik te maken van de beschikbare berging in het gebied. Dit is mogelijk door een groot aandeel wateroppervlak en het realiseren van een flexibel peil. Waar mogelijk worden waterkringlopen gesloten, zodat een duurzaam en energiezuinig watersysteem wordt gerealiseerd. Bij de uitwerking van de visie wordt dit verder onderzocht.
- Bij de keuzes van de inpassingen van de ingebrachte initiatieven wordt rekening gehouden met de eisen en wensen van huidige functies en initiatiefnemers op het gebied van de gewenste watervoorziening, zowel qua waterkwantiteit als -kwaliteit.
- Alle functies van het watersysteem, waaronder de aan- en afvoer, berging, natuur, recreatie en viswater, worden in samenspraak met betrokken partijen toegekend en gefaciliteerd vanuit het waterschap.

- Functies, initiatieven die de waterkwaliteit veel beïnvloeden, worden bij voorkeur dichtbij het gemaal geplaatst.

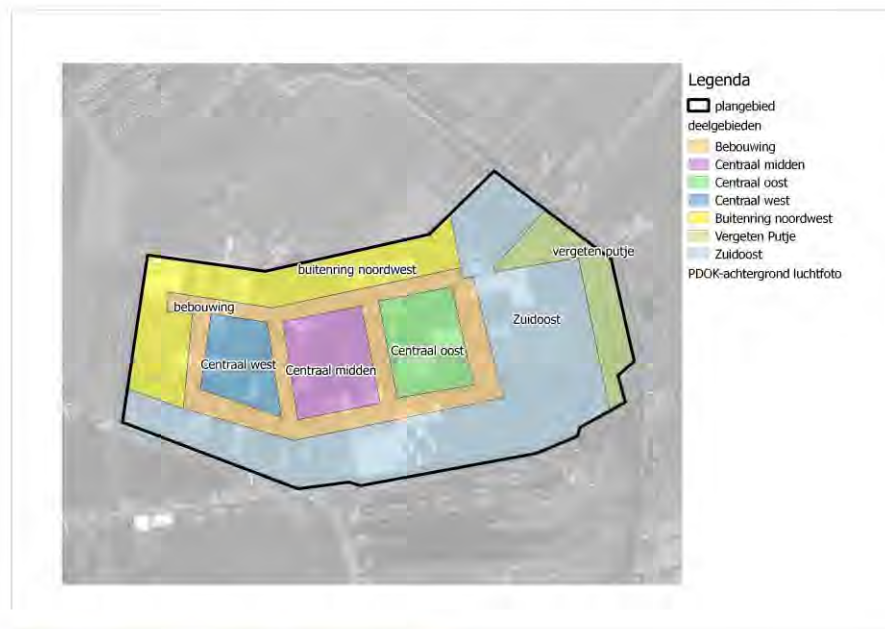
In figuur 4 is een globale indeling gemaakt op basis van een verkennende gebiedsanalyse en inpassing van initiatieven door de landschapsarchitect (Verkade). In deze schets zijn mogelijke aan- en afvoer routes van het water aangegeven. Daarbij zal worden gestreefd om het water zo lang mogelijk vast te houden, maar ook kan gekeken worden naar waterkringlopen, waarbij wind- of zonne-energie kan worden gebruikt.

Figuur 4 Globale indeling van het plangebied in deelgebieden (links) en met de maaiveldhoogte als ondergrond (rechts)



Kijkend naar figuur 4 geven de donkerblauwe peilen de hoofdafvoer routes weer van de neerslagoverschotten uit het watersysteem. De oostelijke delen kunnen – wanneer gewenst – bij watertekorten worden aangevuld vanuit de nieuwe inlaatlocatie uit de Kromme Mijdrecht. Westelijk kunnen neerslagtekorten worden aangevuld met water uit Westveen. Vanuit de waterhuishoudkundige belangen zou het gebied kunnen worden ingedeeld in verschillende zones met een zo uniform mogelijke maaiveldhoogte, waarbij de randvoorwaarden aan de waterkwaliteit en de drooglegging (het verschil tussen de

maaiveldhoogte en het waterpeil) onderling kunnen verschillen. Er worden dan “natte en drogere” gebiedsdelen gerealiseerd met mogelijk verschillende eisen en wensen aan de waterkwantiteit- en kwaliteit, waarop nieuwe functies kunnen worden geprojecteerd.



Figuur 5 Globale indeling in deelgebieden

Figuur 5 geeft een inrichting van het gebied in dergelijke globale deelgebieden.

Globaal worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- Buitenring noordwest
- Centraal (west, midden en oost)
- Buitenring zuidoost

- Bebouwing
- Het Vergeten Putje

Buitenring noordwest

Het noordelijk deel heeft een sterke hydrologische interactie met de rest van de droogmakerij. In de droogmakerij blijft voor een groot deel de bestaande functies intact. Die bepalen hiermee grotendeels de drooglegging. Wanneer functies toegevoegd worden, zal kritisch gekeken moeten worden naar grondwaterstanden en waterkwaliteit om vast te stellen of de nieuw toe te voegen functies vanuit water voldoende gefaciliteerd kunnen worden. Lokaal kan sprake zijn van vernatting en creëren van meer open water.

Centraal

De centrale delen worden ingesloten door de bebouwing. De sloten langs de hoofdwegen hebben in de bestaande situatie een hoger waterpeil dan de omgeving. In de ingesloten centrale gebiedsdelen is daardoor ruimte om nattere functies te kunnen faciliteren zonder nadelige invloed op de bebouwing.

Buitenring zuidoost

Het zuidelijk deel ligt tegen de polder Westveen (peil -1,85 m NAP in de zomer en -1,90 m NAP in de winter) en de westrand loopt langs de Nieuwkoopse Plassen. Als het peil in dit deelgebied omlaag gaat, zal door de kweldruk meer grondwater naar boven komen. Voor een meer geleidelijke overgang naar de lagere gebieden zijn in dit deelgebied nattere functies wenselijk. Oostelijk ligt het maaiveld hoger. Dit deel zou een iets hoger peil kunnen krijgen, zodat ook de hydrologische aansluiting met het Vergeten Putje (Natuurmonumenten) optimaal is.

Bebouwing

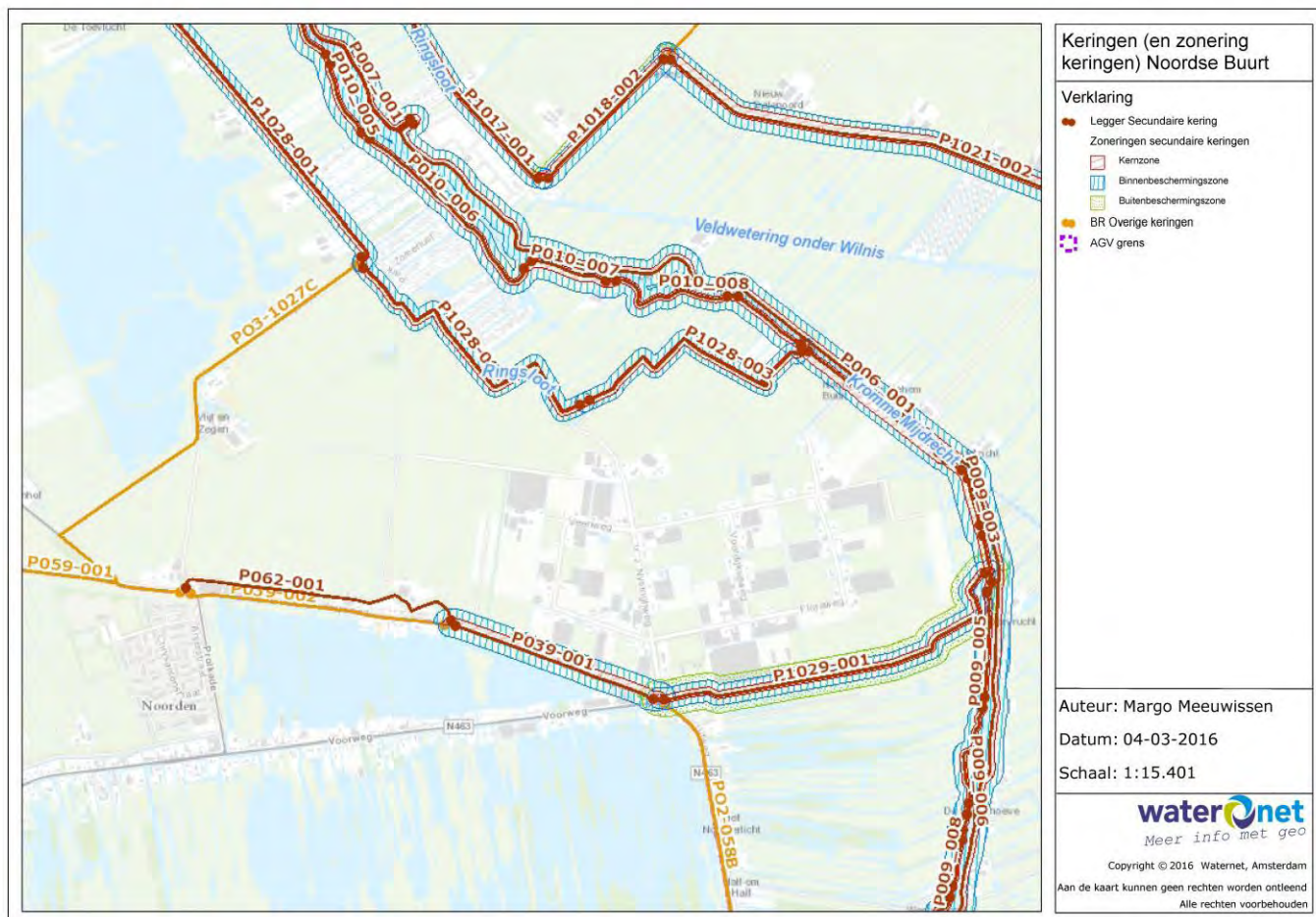
De bebouwingscontouren hebben in de huidige situatie een hoger peil (oostelijk deel -3,50 m NAP, westelijk deel -3,68 m NAP). Vanuit de randvoorwaarde voor de funderingen en de

beschoeiingen is het streven om deze peilen zoveel mogelijk te handhaven. In figuur 4 is aangegeven dat een waterstroming van west naar oost mogelijk is, waarbij het water via een cascade stroomt. Wel moet er dan mogelijk een nieuwe sifon onder de hoofdwatergang komen.

Het Vergeten Putje

Het vergeten Putje is het gebied beheerd door Natuurmonumenten. Het peilregime is flexibeler dan in de overige delen van de Noordse Buurt en zoveel mogelijk afgestemd op de natuurfunctie. We gaan er vanuit dat dit uitgangspunt gehandhaafd blijft

Bijlage 2: Waterkeringen



(‘BR Overige keringen’ betreffen keringen zonder waterkerende functie)

Bijlage 3: Quickscan verkeersbelasting

Onderzocht is waar verschillende soorten initiatieven het beste zouden kunnen vestigen vanuit verkeer gezien. Er is daarvoor een onderverdeling gemaakt in verschillende typen initiatieven, namelijk sterk, gemiddeld en weinig tot niet verkeer aantrekkende initiatieven.

- Sterk verkeer aantrekkende initiatieven zijn in dit geval initiatieven vanaf gemiddeld 40 motorvoertuigbewegingen per etmaal, waarbij piekmomenten zijn en waar ook veel verkeer van buiten het gebied op af komt.
- Gemiddeld verkeer aantrekkende initiatieven trekken verspreid over de dag verkeer aan, maar niet meer dan gemiddeld 40 motorvoertuigbewegingen/etmaal.
- Weinig tot niet verkeer aantrekkende initiatieven trekken verspreid over de dag verkeer aan, maar niet meer dan gemiddeld 25 motorvoertuigbewegingen/etmaal.

Sterk verkeer aantrekkende initiatieven

Vanuit het verkeersoogpunt is het gewenst om de sterk verkeer aantrekkende initiatieven te lokaliseren bij de entree van het gebied. Dit deel van de weg is ingericht om maximaal 2000 verkeersbewegingen per etmaal aan te kunnen. De weg is hier breed genoeg om doorstroming van het verkeer te kunnen garanderen. Daarnaast is de ligging van sterk verkeer aantrekkende initiatieven nabij de entree gunstig voor de verkeersveiligheid omdat het zoekverkeer voorkomt. Bij het inrijden van het gebied is de bezoeker meteen op plaats van bestemming.

De entree van het gebied is geschikt voor initiatieven die 'sterk' verkeer aantrekkend zijn en waar ook piekmomenten kunnen zijn.

Geschikte initiatieven voor deze locatie zouden bijvoorbeeld kunnen zijn:

- Wetlandpark (100.000 motorvoertuigbewegingen/jaar = +/- 273 motorvoertuigbewegingen/etmaal met piekmomenten)
- Visvijver (10.000 motorvoertuigbewegingen/seizoen = +/- 40 motorvoertuigbewegingen/etmaal met piekmomenten)
- Afhankelijk van omvang: Natuurspeelplaats en zwembad (vergelijkbaar met verkeer aantrekkende werking kleine indoorspeeltuin, ongeveer 8 motorvoertuigbewegingen/etmaal per 100m²)
- Alle initiatieven die "gemiddeld tot niet verkeer aantrekkend" zijn

Gemiddeld verkeer aantrekkende initiatieven

Daarnaast zijn er nog twee locaties waar meer verkeer aantrekkende initiatieven gepland kunnen worden, namelijk ter hoogte van de kruisingen van de Floraweg met de Voordijkseweg en de Floraweg. Hier kan het verkeer kiezen uit twee routes om aan of weg te rijden. Beide routes zijn qua afstand en reistijd gelijk. Omdat het verkeer zich over deze twee wegen kan verdelen, kan er uitgegaan worden van meer verkeerscapaciteit voor deze locaties.

Deze locaties zijn geschikt voor initiatieven die verspreid over de dag verkeer aantrekken.

- Geschikte initiatieven voor deze locaties zouden bijvoorbeeld zijn:
- Plantentuin (30,5 motorvoertuigbewegingen/etmaal per tuin), max. 2 tuinen.
- Klein groencentrum tot max. 500 m² bvo (13 motorvoertuigbewegingen/etmaal per 100m² bvo)
- Alle initiatieven die "minder tot niet verkeer aantrekkend" zijn

Minder tot niet verkeer aantrekkende initiatieven

Langs de overige wegen in het gebied zullen gezien de weginrichting wat minder verkeer aantrekkende initiatieven gevestigd moeten worden. Dit is om te voorkomen dat de verkeersveiligheid in het geding komt door slechte doorstroming en daarbij voorkomende onveilige manoeuvres (inhalen, klemrijden, achteruit rijden etc.). Ook moet er genoeg ruimte blijven voor fietsers, omdat hier geen aparte voorzieningen voor zijn.

Langs deze wegen kunnen initiatieven gepland worden die weinig tot geen verkeer aantrekken en dit verkeer moet ook verspreid over de dag gegenereerd worden. Aan elk wegdeel tussen twee kruisingen kunnen dan naar verwachting zo'n 8 tot 10 van dit soort initiatieven gevestigd zijn.

Geschikte initiatieven langs deze wegen zouden bijvoorbeeld zijn:

- Woning (8,3 motorvoertuigbewegingen/etmaal per woning)
- Camping (0,4 motorvoertuigbewegingen/etmaal per standplaats) tot een max. van +/- 20 standplaatsen
- Volkstuin (1,2 motorvoertuigbewegingen/etmaal per 10 volkstuinten) tot een max. van +/- 60 tuinen
- Kinderboerderij (22,5 motorvoertuigbewegingen/etmaal)
- Cranberries en Natuur (geen verkeer aantrekkende werking)
- Zonnepanelen (geen verkeer aantrekkende werking)
- Natuur/Agrarisch (geen aantrekkende werking voor gemotoriseerd verkeer)

Indicatie aantal voertuigbewegingen per etmaal in 2016

In februari 2016 heeft de gemeente in een periode van één week een verkeerstelling gehouden op de Floraweg ter hoogte van het VV Sportief en op de Ir. J. Nysinghweg ter hoogte van nummer 7 en nummer 8. Onderstaande kaartje geeft een inzicht van het huidige aantal voertuigbewegingen in die periode.

