



**MARCO
BRUIJNES**
architectenbureau

betreft: nieuwbouw schuur Uitweg 29 te Woerdense Verlaat
opdrachtgever: dhr. H. Middelpplaats
projectnummer: 06233
onderdeel: Ruimtelijke Onderbouwing
datum: 19 juli 2012

■ Zuideinde 93
■ 2421 AC Nieuwkoop
■ T. 0172 575630
■ E. info@marcobruijnes.nl
■ I. www.marcobruijnes.nl

Inleiding

De heer Middelpplaats heeft het voornemen om op het perceel Uitweg 29 te Woerdense Verlaat een paardenstal op te richten.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk Gebied Nieuwkoop omdat de paardenstal is gesitueerd op de bestemming Recreatiewoningen.

De huidige paardenstal achter op het perceel wordt gesloopt, en vervangen door de nieuwe voor op het perceel. Op de plek van de gesloopte stal kan natuurontwikkeling plaats vinden. In de navolgende paragrafen worden de diverse ruimtelijke aspecten beschreven.

Stedebouwkundige aspecten

De door de gemeente gestelde randvoorwaarden liggen vast in het bestemmingsplan Buitengebied. Deze voorwaarden hebben voornamelijk betrekking op ligging van het gebouw binnen het aangegeven bouwvlak, en ten opzichte van perceelsgrens en het naast- en achtergelegen water met de bestemming 'natuurgebied'. Verder zijn bepalingen opgenomen betreffende de bouwmassa: oppervlak, goothoogte en hellingshoek van de kap. Met het ontworpen plan voor de schuur wordt zoveel mogelijk aan deze randvoorwaarden voldaan.

Het ontwerp voor de te realiseren schuur past door zijn vorm, materialen en detaillering in de landelijke sfeer van het gebied, en staat in goede verhouding met de bestaande bebouwing.

Zoals in de besprekingen met de gemeente tot dusver is overlegd zal 'in ruil' voor het realiseren van de nieuwe paardenstal natuurontwikkeling plaatsvinden door de Dienst Landelijk Gebied op de plek van de bestaande te slopen paardenstal. Deze bestaande paardenstal ligt aan de achterzijde van het perceel, tegen de Westveense Kade, in 'agrarisch gebied met hoge natuurwaarden'.

Met de beoogde ingreep wordt dus ruimte teruggegeven aan dit gebied met hoge natuurwaarden, welke weer wordt ingenomen binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak voor recreatiewoningen.

Geluid

Het plan ligt niet in een geluidzone van verkeers-, industrie- of luchtverkeerslawaaï. Het beoogde gebruik van de nieuwbouw is, zoals gezegd, paardenstal. Een woonfunctie is niet aan de orde.

■ Lid BNA
■ BTW nr. 1832.82.681.B01
■ Rabobank 34.64.69.198
■ KvK. Leiden 28087444



**MARCO
BRUIJNES**

architectenbureau

Archeologie

Het plan ligt niet in een gebied dat is aangeduid als archeologisch waardevol. In die zin is de locatie niet bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en archeologische waarden.

Er is ter plaatse geen archeologisch onderzoek gedaan.

- Zuideinde 93
- 2421 AC Nieuwkoop
- T. 0172 575630
- E. info@marcobruijnes.nl
- I. www.marcobruijnes.nl

Flora en fauna

Er is een natuurtoets uitgevoerd door Grontmij AquaSense. De resultaten van deze natuurtoets zijn opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de natuurtoets blijkt dat de gevonden natuurwaarden zich buiten het risicogebied bevinden.

Het gebied als geheel, groot ca 18 hectare, is een veenweidegebied, en ligt in een te ontwikkelen ecologische verbingszone. Het is onderverdeeld in een natuurgebied en agrarisch gebied met hoge natuurwaarden.

Het natuurgebied is bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. De regels volgens de Vogelrichtlijn en Habitatgebied zijn hier van toepassing. Tevens is dit gebied aangemerkt als speciale beschermingszone Nieuwkoopse Plassen.

De sloop van het bestaande gebouw aan de achterzijde zal worden uitgevoerd buiten het broedseizoen.

Waterhuishouding

Er zijn geen compenserende maatregelen nodig aangezien de bebouwing per saldo afneemt. Aan de voorwaarde geen uitlogende materialen toe te passen die invloed hebben op de kwaliteit van het regenwater en daarmee ook het grondwater, wordt voldaan.

Energie, riolering, hemelwaterafvoer

De stal wordt niet aangesloten op nutvoorzieningen. Het hemelwater zal worden afgevoerd direct naar het buitenwater.

Economische en financiële uitvoerbaarheid.

De kosten voor realisatie van het bouwplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Waardevermindering van de belendende percelen van omwonenden wordt niet verwacht, het gaat hier om de bouw van een paardenstal.

De initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst afsluiten met de gemeente.

Conclusie

Realisatie van het plan voor de bouw van een nieuwe schuur op de onderhavige locatie past binnen de omgeving die gekenmerkt wordt door een landelijk karakter en de opgestelde richtlijnen. Er zijn geen belemmeringen die het realiseren van het bouwplan in de weg staan.

- Lid BNA
- BTW nr. 1832.82.681.801
- Rabobank 34.64.69.198
- KvK. Leiden 28087444