

Bestemmingsplan

Simon van Capelweg 78 en 80, Noorden

Gemeente Nieuwkoop

imro-code: NL.IMRO.0569.BPSvCapelweg78en80-va01



Vastgesteld:

25 september 2014



**MARCO
BRUIJNES**

architectenbureau

betreft: Bijbehorend bouwwerk bij Simon van Capelweg 78 te Noorden
opdrachtgever: fam. L. Balvert
projectnummer: 13428
onderdeel: Ruimtelijke Onderbouwing herziening Bestemmingsplan
datum: 31 maart 2014

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

1. INLEIDING

De familie Balvert heeft het voornemen om op het eiland naast het perceel Simon van Capelweg 78 te Noorden een nieuw bijbehorend bouwwerk op te richten. Het bouwwerk krijgt de functie bergruimte met carport. De bestaand aanwezige glasopstallen zijn reeds gesloopt.

De doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is aan te tonen dat het voorgenomen plan past binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke ordening en milieu, zodat het bestemmingsplan voor deze plek kan worden herzien.

In de navolgende paragrafen worden de diverse ruimtelijke aspecten beschreven.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

De Simon van Capelweg is onderdeel van de lintbebouwing op de waterkering langs de Nieuwkoopse Plassen. Nummer 78 ligt in de kern Noorden, aan de zijde van het plassengebied.

De Simon van Capelweg vormde samen met de Voorweg de basis voor het ontstaan van Noorden. Langs deze wegen is lintbebouwing ontstaan die vervolgens steeds verder is verdicht. Landbouw en veeteelt waren belangrijke activiteiten, gecombineerd met wonen. Na beëindiging van de turfwinning in 1911 komen tuinderijen op, en later steeds meer bloemenkwekerijen.

De initiatiefnemers, de familie Balvert, tevens eigenaren, hebben de kwekerij op het eiland naast het perceel beëindigd, en willen de ruimte gebruiken ten behoeve van de woning, ter vergroting van het woongenot. Door de bergruimte te verplaatsen naar het eiland ontstaat achter de woning vrije ruimte en contact met het plassengebied. Het eiland zelf wordt door de bouw van een karakteristieke houten berging met carport bij de woning betrokken, zowel functioneel als ruimtelijk.

- Lid BNA
- BTW nr. 1832.82.681.B01
- KvK Leiden 28087444
- Rabobank 34.64.69.198
- IBAN NL44RABO0346469198
- BIC RABONL2U



**MARCO
BRUIJNES**

architectenbureau

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

Achter de woning op perceel 78 staat in de bestaande situatie een houten berging met een zadeldak haaks op de weg.

Op het eiland ernaast stond tot voor kort een glasopstal met een breedte van 10 meter.

Het voorgenomen plan is een nieuwe bergruimte met carport te bouwen op het eiland, op de plek waar vroeger de glasopstal stond. Dit wordt een traditioneel vormgegeven houten gebouw van gepotdekselde zwarte houten delen, op een gemetselde gevelplint, met witte kozijnen en een rood pannendak. de breedte gezien vanaf de weg wordt 8 meter, de diepte aanmerkelijk minder dan de oude plantenkas.

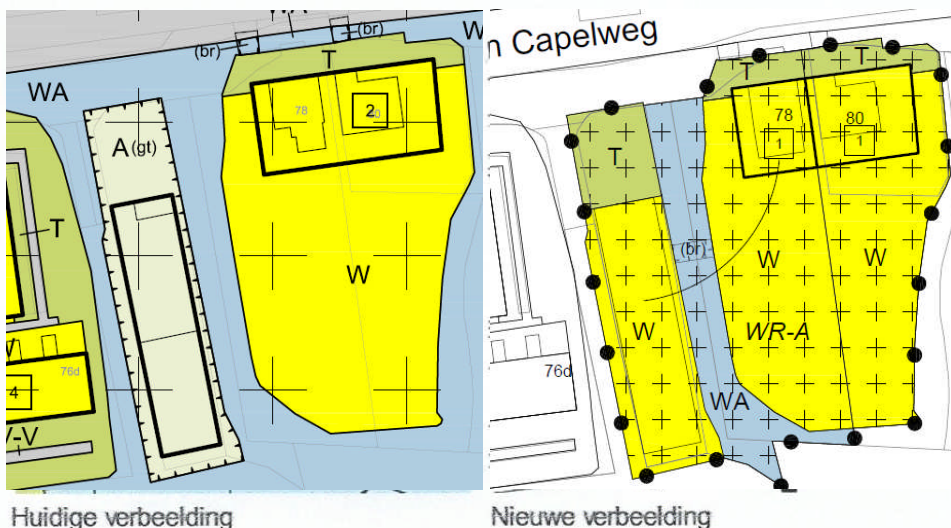
De bestaande berging achter de woning zal, zoals gezegd, worden gesloopt.

3. HUIDIG BELEID

Het vigerend bestemmingsplan is Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker, vastgesteld op 30-05-2013. Dit betreft een actualisering en samenvoeging van een aantal bestemmingsplannen met een verouderde systematiek. Het heeft een conserverend karakter, de bestaande kwaliteiten en functies zijn bewaard.

Het perceel Simon van Capelweg 78 heeft in het huidige bestemmingsplan een woonbestemming, met aan de voorzijde een tuinbestemming. Op bouwpercelen groter dan 500 m2 mag per hoofdbouw 80 m2 aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

De bestemming op het naastgelegen eiland is Agrarisch, Glastuinbouw. Onder deze bestemming is het niet mogelijk een bijbehorend bouwwerk te bouwen ten behoeve van de woning op het hoofdperceel. Daartoe dient eerst het bestemmingsplan te worden herzien.



- Lid BNA
- BTW nr. 1832.82.681.B01
- KvK Leiden 28087444
- Rabobank 34.64.69.198
- IBAN NL44RABO0346469198
- BIC RABONL2U



**MARCO
BRUIJNES**

architectenbureau

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

4. TOEKOMSTIG BELEID

In de Structuurvisie 2040 van de gemeente Nieuwkoop wordt een strategie gebruikt van zonering. Het doel hiervan is een groter contrast te maken tussen stad en land, de karakteristieke identiteit van de ruimte te versterken en verrommeling tegen te gaan.

De kern Noorden, althans de lintbebouwing, is in deze visie onderdeel van de 'levendige groenblauwe zone'. In deze zone wordt vooral ingezet op ecologie, natuurontwikkeling en extensieve recreatie.

Vanuit deze visie ligt het voor de hand om de aanwezige oude glasopstanden te saneren. Op nagenoeg alle tuinbouwbedrijven zijn kassen aanwezig die over het algemeen sterk verouderd dan wel reeds in vervallen staat zijn. Uitbreiding van de bedrijven is nauwelijks mogelijk en in verband met de natuur- en landschapswaarden ook niet gewenst.

5. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De zuidzijde van de Simon van Capelweg wordt gekenmerkt door een ritmisch aaneengesloten bebouwing van voornamelijk vrijstaande gebouwen.

Het eiland, groot 855 m² ligt aan de zuidzijde van de Simon van Capelweg, en is in de huidige situatie alleen bereikbaar over het water. Aan de zuidzijde liggen de Nieuwkoopse Plassen, aan de west- en oostzijde kavelsloten en aan de noordzijde de doorgaande watergang evenwijdig aan de weg.

Voor het nieuwe bijbehorend bouwwerk zullen dezelfde bouwregels gelden die in het bestemmingsplan staan omschreven onder 'Wonen'. Het ontwerp, met een traditionele hoofdvorm en materiaalgebruik die beter passen in het gewenste beeld dan glastuinbouw, wordt op een verantwoorde manier opgenomen in het ritme van de bestaande bebouwing.

Ten opzichte van het bouwvlak in de huidige verbeelding van het bestemmingsplan (420 m²), maar ook ten opzichte van de gesloopte kas (209 m²) is sprake van de flinke reductie erfbouw. De bestaande bergruimte achter de woning op het hoofdperceel wordt zoals gezegd gesloopt. Dus ook in kwantitatieve zin sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

Als ontsluiting van het eiland zal een brug worden aangelegd vanaf het hoofdperceel. Het eiland krijgt dus geen directe verbinding naar de weg.

Specifiek voor de nieuw te realiseren situatie is een analoge verbeelding gemaakt als onderdeel van het aanhangige herzieningsplan. Daarop staan 3 bestemmingen: Wonen, Tuin en Water, en een dubbelbestemming: Waarde-Archeologie-3.

- Lid BNA
- BTW nr. 1832.82.681.801
- KvK Leiden 28087444
- Rabobank 34.64.69.198
- IBAN NL44RABO0346469198
- BIC RABONL2U



**MARCO
BRUIJNES**

architectenbureau

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

-De agrarische bestemming op het eiland naast 78 wordt vervangen door Tuin op het voorste gedeelte waardoor gebouwen daar worden uitgesloten. En op het overige (grootste, achterste) gedeelte door Wonen. Door middel van een in de legenda verklaarde "verbindingsslijn" wordt de woonbestemming op het eiland gelinkt aan de woonbestemming op het "hoofdperceel" 78. Hierdoor wordt duidelijk dat woonbestemming op het eiland onlosmakelijk verbonden is met de woning op 78. Op het totale gebied aan Wonen mag maximaal 80m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

-Op de nieuwe verbeelding wordt ook de bestaande dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3" opgenomen, net als in het huidige plan. De 3 staat voor een lage trefkans.

-De bestemming Water blijft Water, maar hierbinnen wordt de nadere aanduiding Brug toegevoegd daar waar de brug gewenst is.

Verkeersaspecten

Met deze herziening wordt niet meer mobiliteit gegenereerd. Zoals gezegd wordt het eiland ontsloten naar het hoofdperceel middels een nieuwe brug over de zijslot. De bestaande brug van het hoofdperceel naar de weg wordt niet gewijzigd.

6. MILIEU-ASPECTEN

Bodem

Er zijn geen bodemgegevens bekend van de locatie. Bodemonderzoek is niet noodzakelijk, omdat het niet een bouwwerk betreft ten behoeve van (structureel) verblijf van mensen gedurende meer dan 2 uur per dag.

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.

Archeologie

Het plan voor de nieuwbouw van het bijbehorend bouwwerk ligt in een zone waar volgens bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker (2013), een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3 geldt. De voor Waarde-Archeologie 3 bestemde gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied geldt voor ruimtelijke plannen het volgende criterium: een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd indien de bodem verstoord wordt over een oppervlakte van 10.000m² of meer en 50cm diep.

Bij dit bouwplan bedraagt de oppervlakte van de bodemingreep ongeveer 80 m². Het bovengenoemde criterium wordt daarmee niet gehaald. Het 'uitvoeren van een werk' is in de omgevingsvergunning (vanuit archeologisch oogpunt) dan ook niet noodzakelijk. Bovendien vindt de realisatie van de schuur plaats binnen de locatie waar in de huidige situatie al een glasopstal aanwezig is. De bodem zal weinig extra verstoord worden.

- Lid BNA
- BTW nr. 1832.82.681.B01
- KvK Leiden 28087444
- Rabobank 34.64.69.198
- IBAN NL44RABO0346469198
- BIC RABONL2U



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

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

Geluid

Het gewenste bouwwerk betreft een privé-bergruimte en is geen geluidsgevoelig object. Een geluidsonderzoek hoeft daardoor niet worden uitgevoerd.

Externe veiligheid

Op de kaart hieronder is met de rode cirkel de locatie van het perceel waarop de berg ruimte is geprojecteerd aangegeven. In de nabijheid zijn enkel kwetsbare objecten (groene icoontjes) aanwezig, geen risicovormende objecten. De gewenste berg ruimte ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid.



risicokaart externe veiligheid

Natuurbeschermingswet

Het perceel grenst aan het Natura2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, dat zeer gevoelig is voor emissie van ammoniak door bijvoorbeeld vee. Voor een berg ruimte voor prive gebruik is de Wet milieubeheer niet van

- Lid BNA
- BTW nr. 1832.82.681.B01
- KvK Leiden 28087444
- Rabobank 34.64.69.198
- IBAN NL44RABO0346469198
- BIC RABONL24



toepassing. Daardoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd van de Natuurbeschermingswet.

Water

Inzake de waterhuishouding zullen geen compenserende maatregelen nodig zijn, omdat er per saldo minder oppervlak wordt bebouwd of verhard. De voormalige glastuinbouw van 209 m² is reeds gesloopt. Er wordt geen water gedempt, alleen een nieuwe brug aangelegd. Aan de voorwaarde geen uitlogende materialen toe te passen die invloed hebben op de kwaliteit van het regenwater en daarmee ook het grondwater, zal worden voldaan.

Over het plan is overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Er zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een watervergunning worden aangevraagd voor het realiseren van de brug. Het nieuwe bouwwerk krijgt de functie van bergruimte met carport. Er wordt geen botenhuis gerealiseerd.

Flora en Fauna

Het perceel niet is gelegen in het natura 2000-gebied. Een quick scan flora en fauna is niet vereist. De aanwezige glasopstallen zijn reeds gesloopt zodat onderzoek naar beschermde soorten daar niet meer kan plaats vinden. De initiatiefnemers zullen invulling geven aan hun zorgplicht door zorgvuldig om te gaan met planten en dieren. Het terrein van het eiland wordt slechts verhard ter plaatse van de carport, in aansluiting op de nieuwe brug. Het dak wordt gedekt met holle keramische pannen, en de carport kan ruimte bieden aan vleermuizen en zwaluwen.

7. BELEMMERINGEN

Kabels en leidingen

Voor aanvang van de werkzaamheden zal onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van kabels en leidingen.

Privaatrecht

De nieuwbouw wordt volledig op eigen grond gebouwd.
De directe buren zijn door de familie Balvert in kennis gesteld van het bouwplan.

8. MOTIVATIE VRIJSTELLING, CONCLUSIE

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan voor het nieuwe bijbehorend bouwwerk, omdat:

- de nieuwe bergruimte past in het karakter van de lintbebouwing en het straatbeeld, en de directe omgeving, en is daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar
- de toetsing aan aspecten als bodem, archeologie, geluid, externe veiligheid, natuur, water, verkeer en uitvoerbaarheid, positief uitvalt
- het gebruik past in de woonomgeving

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

- Lid BNA
- BTW nr. 1832.82.681.B01
- KvK Leiden 28087444
- Rabobank 34.64.69.198
- IBAN NL44RABO0346469198
- BIC RABONL2U



**MARCO
BRUIJNES**

architectenbureau

- de grond eigendom is van de initiatiefnemers, en de uitvoering voor het economisch haalbaar is,
 - er geen beroep wordt gedaan op publieke middelen om het plan te realiseren.
- Er kan medewerking worden verleend aan het plan.

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

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor realisatie van het bouwplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Waardevermindering van de belendende percelen van omwonenden wordt niet verwacht.

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht zal de gemeente een planschadeovereenkomst afsluiten met de familie Balvert, om financieel risico voor de gemeente uit te sluiten.