

Gemeente Nieuwkoop

Bestemmingsplan 'De Hollandsche Leeuw', Dorpsstraat 75, Nieuwkoop



IDN NL.IMRO.0569.bpDorpsstraat75NK-va01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	14 november 2013	1e concept
Voorontwerp		
Ontwerp	31 maart 2014	2e versie
Vaststelling	17 juli 2014	1e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	7
2.1.1 Verordening Ruimte	8
2.2 Gemeentelijk beleid	8
2.2.1 Structuurvisie	8
2.3 Conclusie	9
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving	11
3.2 Nieuwe situatie	11
3.3 Verkeer en parkeren	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1 Milieu	13
4.1.1 Milieuzonering	13
4.1.2 Geluid	14
4.1.3 Bodem	14
4.1.4 Luchtkwaliteit	15
4.1.5 Externe veiligheid	15
4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	16
4.3 Flora- en fauna	18
4.3.1 Natuurtoets	19
4.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	19
4.4.1 Kabels en leidingen	19
5. WATERPARAGRAAF	21
5.1 Watertoets	21
5.1.1 Beleidskader Europa, rijk en provincie	21
5.1.2 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland	22
5.1.3 Watertoets	23
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	25
6.1 Algemeen	25
6.2 Verbeelding	25
6.3 Regels	25
6.3.1 Inleidende regels	25
6.3.2 Bestemmingsregels	25
6.3.3 Algemene regels	26
6.3.4 Overgangs- en slotregels	27
6.4 Handhaving bestemmingsplan	27

7.	UITVOERBAARHEID	29
7.1	Economische uitvoerbaarheid	29
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	29
	BIJLAGEN	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van Nieuwkoop is aan de Dorpsstraat 75 het historische restaurant De Hollandsche Leeuw gevestigd. In dit rijksmonument vinden momenteel diverse verbouwingen plaats om een gezonde bedrijfseconomische exploitatie van het restaurant in de toekomst te kunnen garanderen. Hiervoor is ook een uitbreiding van het buitenterras nodig achter het bestaande pand om recreanten bij mooi weer te kunnen ontvangen. Burgemeester en wethouders van Nieuwkoop zijn bereid aan deze uitbreiding medewerking te verlenen door verkoop van de grond. Daarnaast is een herziening van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" nodig, omdat de uitbreiding van het terras is bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' waar geen horeca-activiteiten zijn toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt de gevraagde planontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrumgebied van de kern Nieuwkoop. Ten noordoosten hiervan ligt het gerealiseerde winkelcentrum (2003). Ten zuidwesten hiervan ligt een vestiging van Ipse De Bruggen. Achter het plangebied is een apotheek gevestigd. Aan de overzijde van de Dorpsstraat staan grondgebonden woningen en een bankgebouw met een hierbij behorend parkeerterrein. In figuur 1 is het plangebied en omgeving aangeduid.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

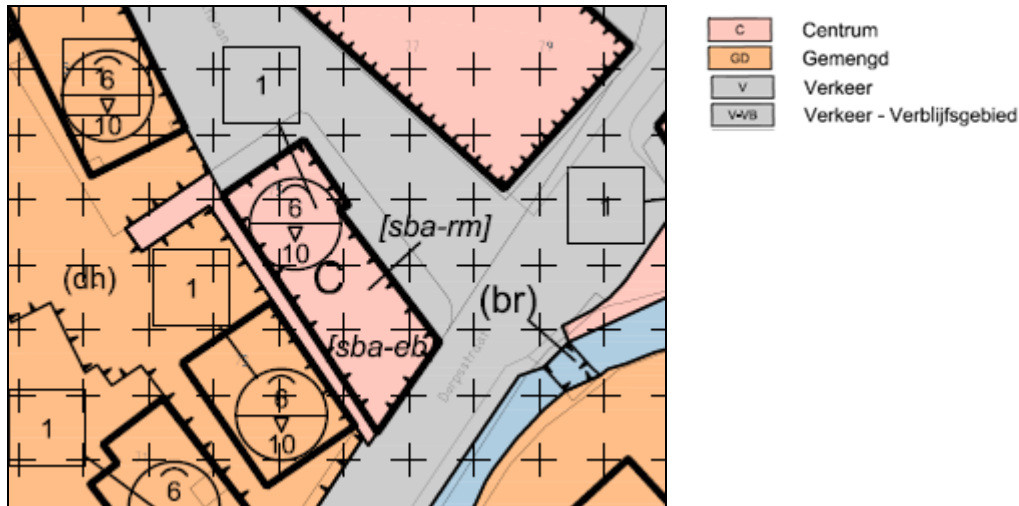
Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	ABRvS
Bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop"	30 mei 2013	-

In het bestemmingsplan is het hoofdgebouw bestemd voor "Centrum". Het hoofdgebouw, een rijksmonument, is als zodanig aangeduid. De achter het restaurant gelegen gronden zijn bestemd voor 'Verkeer – Verblijfsgebied'. In figuur 2 is een uitsnede van de plankaart opgenomen van het bestemmingsplan.

Een terras ten behoeve van horecadoeleinden is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Evenmin zijn hiervoor afwijkingsregels en/of een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Mitsdien is voor deze ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Tegen het bestemmingsplan is beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep heeft geen betrekking op onderhavig plangebied, zodat het bestemmingsplan in werking is getreden.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder milieu, archeologie en flora- en fauna. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. De waterparagraaf is in hoofdstuk 5 opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zevende hoofdstuk is gewijd aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, alsmede de resultaten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

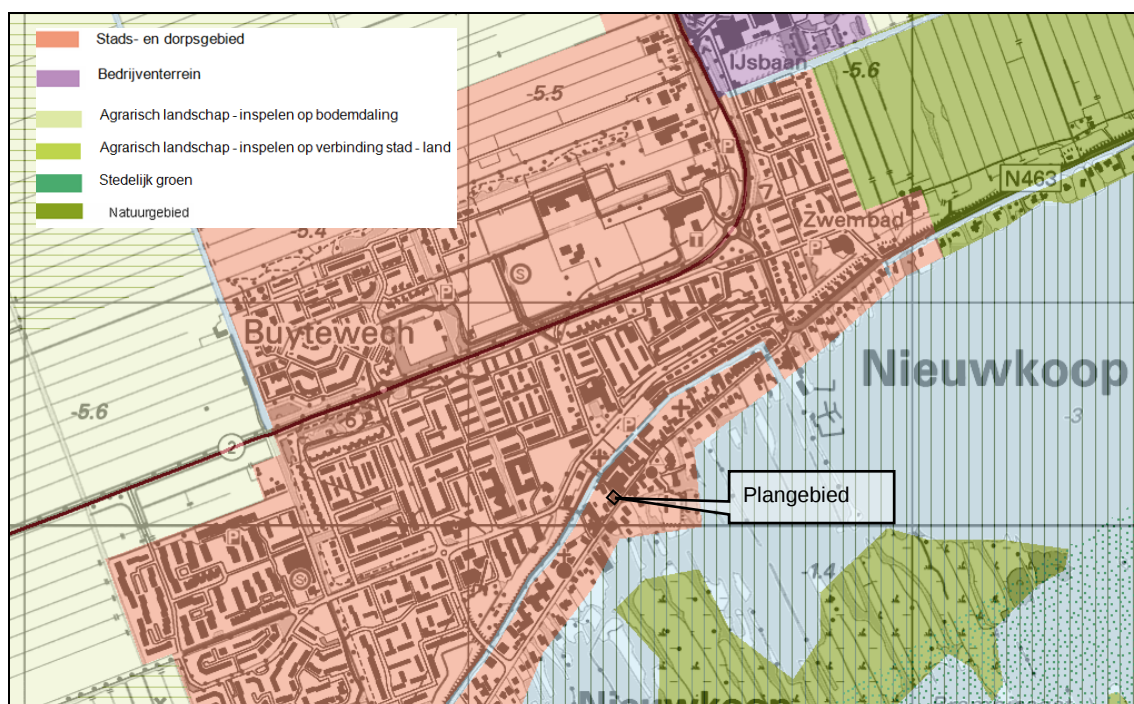


Luchtfoto plangebied (rode rechthoek) en omgeving (bron Bing Maps).

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Overheid	Beoordelingsaspect	afweging
<i>Rijksbeleid</i>		
'Structuurvisie Infrastructuur en Milieu' (2011) en 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (2011)	De Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door het Rijk te voeren ruimtelijk beleid.	Bij kleinere ontwikkelingen heeft het rijksbeleid een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing.
<i>Beleid provincie Zuid-Holland</i>		
'Provinciale Structuurvisie' (2010)	De provinciale Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.	Het plangebied ligt in het bestaand stads- en dorpsgebied van de functiekaart (zie figuur 3). Het plan leidt niet tot aantasting van de provinciale belangen.



Figuur 3: uitsnede functiekaart.

Actualisering 2011 en 2012 provinciale Structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 29 februari 2012 de Actualisering 2011 Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. Op 30 januari 2013 is de Actualisering 2012 vastgesteld. De hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid blijven ongewijzigd. De belangrijkste wijzigingen gaan over de volgende onderwerpen:

- Verbeterde Kwaliteitskaart (effectiever sturen op kwaliteit);
- Kantorenbouw (beperking aantal nieuwe kantorenlocaties);
- Woningbouw (inspelen op ontwikkelingen woningmarkt);

- Opnemen regionale afstemming nieuwe ontwikkelingen ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast zijn er enkele technische correcties doorgevoerd.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen. Het plan is voorts in overeenstemming met het provinciaal beleid, omdat de locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Voorts heeft de provincie eerder ingestemd met het bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop', waarin horeca al mogelijk is gemaakt.

2.1.1 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 3, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingcontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke functies (waaronder voorzieningen en daaraan verbonden functies) binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte.

Conclusie

De locatie ligt binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 16 juli 2009 de structuurvisie 'Nieuwkoop 2040 Ondernemend, Groen en Duurzaam' vastgesteld. In deze visie is de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd met een toekomstbeeld tot 2040. Nieuwkoop dient in 2040 een groene, dynamische en op duurzaamheid gerichte gemeenschap met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied te zijn. Nieuwkoop is in 2040 een duurzame gemeente die op zijn eigen manier sterk bijdraagt aan een mooi en vitaal Groene Hart. Daarbij richt de gemeente zich op kansrijke thema's voor de toekomst: rust, groen en ruimte voor de stedeling, duurzaamheid en het uitbouwen van het netwerk van de Hollandse Plassen. De 13 kernen van de gemeente hebben elk hun eigen karakter, afhankelijk van hun omvang en ligging. De kernen zijn daartoe onderverdeeld in drie categorieën (ABC). Deze indeling is gebruikt om gewenste ontwikkelingen te schetsen richting 2040 en een kader te bieden om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. De ABC indeling is gebaseerd op een samenspel van verschillende gegevens zoals ligging in een van de drie deelgebieden, inwonertal, bestaande plannen voor de toekomst, huidig voorzieningenpeil, beleving en openbaarvervoer voorzieningen. In de A-kernen waartoe Nieuwkoop behoort, bevinden zich de meeste voorzieningen waarvan de andere kernen gebruik zullen gaan maken. In paragraaf 5.5 van de structuurvisie (Ontwikkeling recreatie en toerisme) is het verbeteren van verblijfsrecreatieve mogelijkheden als één van de doelen vastgelegd. Het plangebied ligt op loopafstand van de Nieuwkoopse Plassen aan de rand van het winkelcentrum in Nieuwkoop. De gevraagde uitbreiding van het restaurant met een buitenterras kan een positieve bijdrage leveren aan de doelstellingen uit de Structuurvisie. In het toekomstbeeld maakt het plangebied onderdeel uit van de aaneengesloten bebouwing (figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede toekomstbeeld structuurvisie.

Conclusie

De uitbreiding van een restaurant met een buitenterras is in overeenstemming met de doelstellingen van de Structuurvisie, omdat deze ontwikkeling een bijdrage levert aan het verbeteren van verblijfsrecreatieve mogelijkheden in het centrumgebied.

2.3 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

Deze planontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte, omdat het plangebied is opgenomen binnen de bebouwingscontour en is aangeduid als stads- en dorpsgebied.

Een uitbreiding van het restaurant met een buitenterras op onderhavige locatie past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

De stedenbouwkundige opzet van Nieuwkoop wordt gekenmerkt door het bovendorp (oude dorp) en het beneden dorp (nieuwe dorp). Het benedendorp wordt in noordelijke begrensd door de provinciale weg N231, gelegen op een voormalig spoortraject, en in zuidelijke richting de Nieuwkoopse Plassen. Sinds de bouw van de wijk Buytewech (gestart rond 1991) loopt de provinciale weg feitelijk dwars door het dorps heen. Voor de ruimtelijke structuur is het historische bebouwingslint, bestaande uit de lijn Dorpsstraat en het Zuideinde bepalend voor de kwaliteit en inrichting van Nieuwkoop door aanwezig water en de groenstructuur.

Op het perceel Dorpsstraat 75 in Nieuwkoop is van oudsher Herberg De Hollandsche Leeuw gevestigd. Tegenwoordig vervult het historische rijksmonument al decennia de rol van restaurant. Het plangebied grenst aan het recentelijk gerealiseerde winkelcentrum met bovenwoningen aan de Kolfbaan. Hier is het hoofdwinkelcentrum gevestigd aan het Regthuysplein. Een mix van detailhandel, horeca, kleine bedrijven en woningbouw. Achter het hoofdbouw ligt bestrating met een kleine schuur.

De 'Hollandsche Leeuw'



Zijaanzicht restaurant.



De Dorpsstraat.



Planlocatie nieuw buitenterras.

3.2 Nieuwe situatie

Sedert 21 juli 2009 is het perceel eigendom van Stichting Het Consortium te Culemborg. Aangezien het rijksmonument in een bouwkundig matige toestand verkeert is een restauratieplan opgesteld. Inmiddels is het rieten dak vervangen en worden er interne verbouwingen gerealiseerd om het historische pand zoveel mogelijk in oude luister te herstellen.

De gronden ten noorden van het perceel sectie A, nr. 4440 en 7852 (beide gedeeltelijk) zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden ten zuiden van Escura Apotheek Nieuwkoop aan de Kolfbaan 3, groot 94 m², zijn in eigendom verworven van de gemeente Nieuwkoop. Dit aangekochte perceel wordt betrokken bij het restaurant om in de zomermaanden

een ruimer buitenterras te kunnen realiseren. Het buitenterras wordt zodanig ingericht dat een harmonieus geheel ontstaat met de historische ambiance van het rijksmonument.

Vanuit bedrijfseconomische redenen is deze uitbreiding zeer gewenst temeer daar het terras op het zuiden ligt. De verouderde schuur wordt gesloopt. In de plaats hiervan kan een kleinschalige berging worden gerealiseerd van circa 15 m² om tuinmeubilair e.d. te kunnen opslaan. Hiermee wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de inrichting van het gebied achter het restaurant door de verrommelde situatie op te ruimen en her in te inrichten. Planologisch is deze functiewijziging goed inpasbaar, omdat de centrumgebied hiermee verder kan worden versterkt. Een inrichtingsschets van nieuwe situatie is opgenomen in figuur 6.



Figuur 6: schetsinrichting nieuwe situatie.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het pand ligt aan de Dorpsstraat. In zuidwestelijke zijde sluit deze buurtontsluitingsweg aan op de Kennedylaan. Deze weg takt aan op de Provinciale weg N231. Vanaf deze weg zijn Alphen aan den Rijn en Aalsmeer bereikbaar.

Parkeren

In de bestaande situatie wordt gebruik gemaakt van de openbare parkeerplaatsen die aanwezig zijn in de Dorpsstraat en de Kolfbaan. De verkeerstoename als gevolg van uitbreiding van een buitenterras is verwaarloosbaar. De bestaande parkeercapaciteit in de directe omgeving kan dit opvangen.



De Dorpsstraat.



De Kolfbaan met rechts winkels en links nog net zichtbaar 'De Hollandsche Leeuw'.

4. Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling van het plangebied zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk (tabel 4.1). In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Het gebied ligt in het centrumgebied van de kern Nieuwkoop. Hier is sprake van een gebied met functiemenging, omdat naast woningen ook andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Hier kan de verhoogde milieubelasting de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

Een restaurant en café wordt aangemerkt als een activiteit in milieucategorie 1. Op grond hiervan kan een afstand van 0 meter worden aangehouden ten opzichte van overige milieugevoelige activiteiten. Op de perceelsgrens van het naastgelegen pand Dorpsstraat 73 zal een gesloten afscheiding worden geplaatst van 2 meter hoog, die tevens een akoestische afscherming kan vervullen. Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat in het plangebied voldoende kan worden gegarandeerd, omdat de dichtstbijzijnde (boven)woningen boven de winkels aan de Kolfbaan zijn gelegen op circa 8 meter. Het buitenterras ligt voorts op meer dan 10 meter afstand van de naastgelegen vestiging van Ipse De Bruggen. Verder zijn er op korte afstand geen milieugevoelige activiteiten aanwezig. Vanuit milieuzonering bestaan er daarom geen bezwaren tegen het beoogde buitenterras achter het bestaande restaurant aan de Dorpsstraat 75 in Nieuwkoop.

Het restaurant zelf valt onder de werking van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In het bijbehorende Besluit zijn normen verbonden onder andere om geluidsoverlast voor derden te

voorkomen. Voldaan kan worden aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen algemene regels, omdat de activiteiten geen onacceptabele hinder veroorzaken ter plaatse van de woningen in de omgeving van het restaurant. De milieumelding zal tijdig worden ingediend bij de Omgevingsdienst West-Holland.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen. Geconcludeerd kan derhalve worden dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor nabij gelegen milieugevoelige functies.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van wonen. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Binnen een zone van 200 meter liggen alleen wegen met een maximum snelheid 30 km/h. Een restaurant met buitenterras valt niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen. De Wet geluidhinder is dus niet van toepassing voor wat betreft wegverkeerslawaaï. Verder zal de toename van het wegverkeer op de Dorpsstraat door verkeersaantrekkende werking als gevolg van het restaurant verwaarloosbaar zijn.

Vliegtuiglawaaï

Het Rijk wil voldoende groeimogelijkheden voor Schiphol en wil daarom voorkomen dat er meer mensen komen te wonen op plaatsen waar veel vliegtuiggeluid is. In de PKB Nota Ruimte (2004) is een gebied aangewezen waar geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden, de zgn. '20KE contour'. Uitgezonderd hiervan zijn woningbouwmogelijkheden die al bestonden volgens het in 2004 vigerende streekplan. In Zuid-Holland gaat het om gebieden binnen de bebouwingscontouren en om woningen die vanwege de ruimte-voor-ruimte regeling gebouwd mogen worden. In het geval dat binnen de 20KE contour gebouwd wordt, dient wel in het (steden)bouwkundig ontwerp rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vliegtuiggeluid, ten einde de leefomgevingskwaliteit zo veel mogelijk overeind te houden, bijvoorbeeld door een betere geluidsisolatie in het dak toe te passen.

Hoewel het plangebied binnen de 20 KE-contour van de luchthaven Schiphol ligt is dit Besluit niet van toepassing, omdat er geen sprake is van woningbouw. Bovendien ligt het restaurant binnen de bebouwingscontour, zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.1.3 Bodem

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In verband hiermede is voor de locatie een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd door Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp om de kwaliteit van de bodem vast te stellen (rapport van 8 januari 2014, projectcode 13284MIN, bijlage 1). Uit het bodemonderzoek bleek het volgende (overgenomen uit rapport):

Tijdens het verrichten van de boringen is gebleken dat de grond bestaat uit zand, plaatselijk kleiig. Zintuiglijk zijn in de grond, naast de zwakke puinbijmengingen, plaatselijk koolas- en kalksteenresten waargenomen. Het dak van de naastgelegen schuur is mogelijk asbesthoudend. Uit het chemisch-analytisch onderzoek blijkt dat de onderzochte grond licht tot matig is verontreinigd met de onderzochte parameters. De grond wordt indicatief gekwalificeerd als 'industrie'. In het kader van de Wet bodembescherming dient bij matig verhoogde gehalten in principe de uitvoering van een nader bodemonderzoek te worden aanbevolen ter bepaling of de aangetroffen verontreinigingen mogelijk deel uitmaken van een ernstige bodemverontreiniging. Bij een gebleken ernstige bodemverontreiniging dient tevens de spoedeisendheid van een sanerende maatregel te worden bepaald. Voor de locatie zijn geen specifieke achtergrondwaarden

vastgesteld. Wel is de locatie gelegen in de zone "Wonen". De aangetroffen gehalten overschrijden de maximale waarden voor "Wonen". In het kader van het gemeentelijk beleid voor "bouwen op verontreinigde grond" kunnen bij herinrichting en/of bestemmingswijziging sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Het deelgebied achter het bestaande hoofdgebouw wordt alleen in gebruik genomen als buitenterras. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor het gevraagde gebruik. Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het bodembeheerplan.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Gelijktijdig is de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Project is NIBM

Het plan omvat alleen een uitbreiding van een restaurant met een klein buitenterras. Het in gebruik nemen van het buitenterras zal niet of nauwelijks leiden tot meer voertuigbewegingen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De planontwikkeling valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor dit plan een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het project aanvaardbaar om op deze locatie te realiseren. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere

toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Lokaal beleid: Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Nieuwkoop

De gemeenteraad van de gemeente Nieuwkoop heeft in zijn vergadering van 31 maart 2011 de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Toetsing van externe veiligheid vindt plaats aan de hand van deze omgevingsvisie.

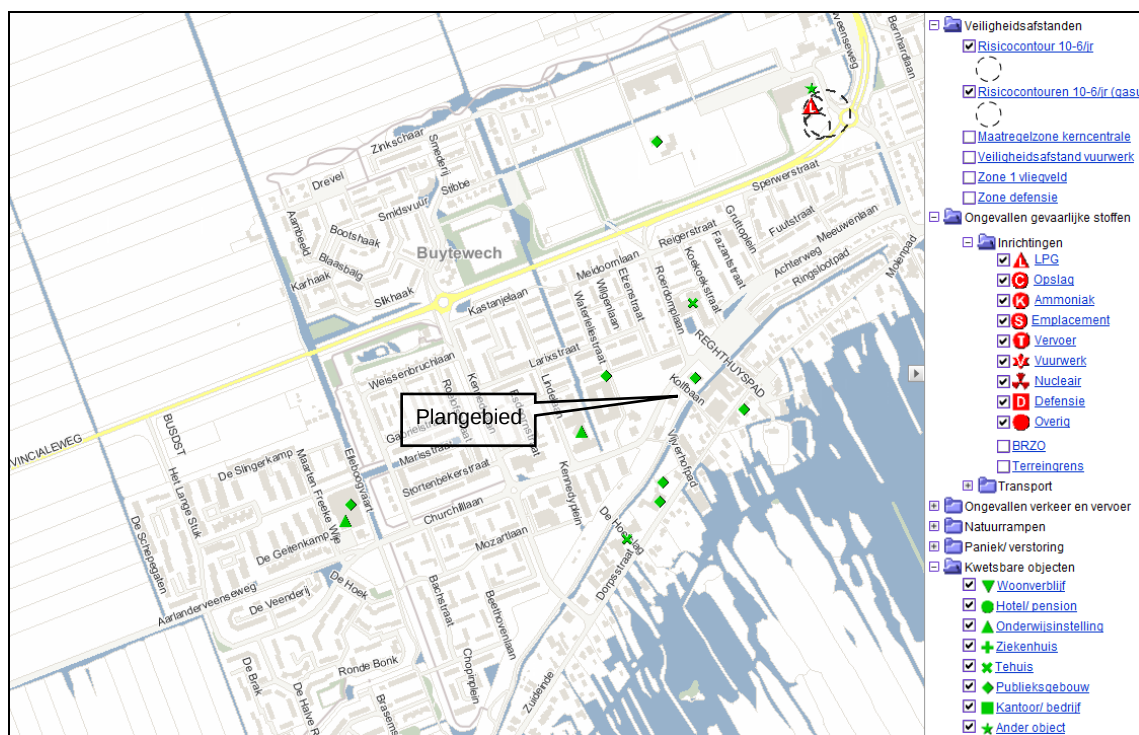
Inventarisatie

Voor Externe Veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. Uit de provinciale risicokaart (zie figuur 7) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

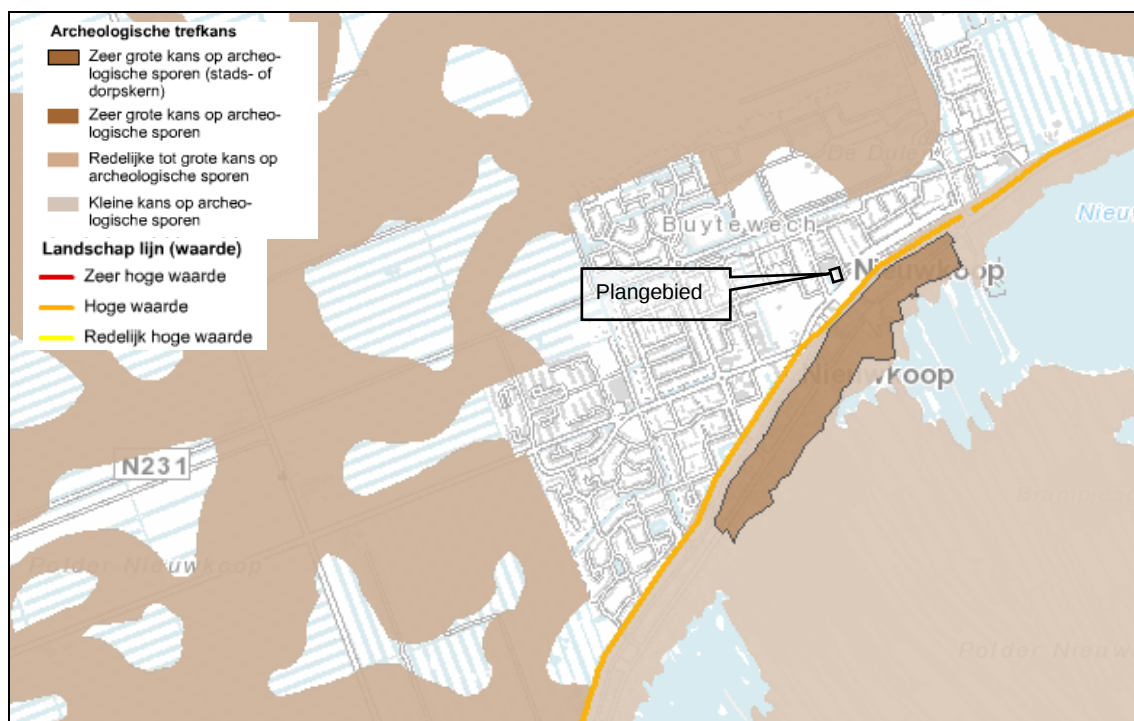
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);

- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ, op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een lage trefkans op archeologische sporen is (zie figuur 8).



Figuur 8: Gecombineerde Waardenkaart CHS provincie Zuid-Holland.

Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van Gemeente Nieuwkoop sluit aan op de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS). Een uitsnede van de gecombineerde waardenkaart CHS is opgenomen in figuur 8. Deze provinciale nota is ingesteld om inzicht te verschaffen in de cultuurhistorische waarden die in de regio kunnen worden aangetroffen. De waardering is opgebouwd uit archeologische, historisch landschappelijke en historisch (steden)bouwkundige elementen en structuur. Wat betreft de archeologische verwachtingswaarde waarden is onderscheid gemaakt in een viertal gebieden, te weten:

1. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern);
2. Gebieden met een zeer grote kans op archeologische sporen;
3. Gebieden met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen;
4. Gebieden met een kleine kans op archeologische sporen.

Naast gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, wordt er tevens onderscheid gemaakt in archeologische monumenten van hoge waarde, zeer hoge waarde en beschermde monumenten. De vier bovengenoemde gebieden met archeologische verwachtingswaarden zijn

door de gemeente verwerkt in de Erfgoedverordening 2010 gemeente Nieuwkoop en in het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop (mei 2013). Het plangebied ligt in een dorpskern, zodat –in tegenstelling tot de CHS kaart- sprake is van een hoge archeologische verwachting. Voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer er werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm beneden het maaiveld.

Monumenten

Het pand Dorpsstraat 75 in Nieuwkoop heeft cultuurhistorische waarde. Het hoofdgebouw is een rijksmonument. In het één van de oudste gebouwen van Nieuwkoop werd vroeger rechtgesproken. In die tijd uitgerust met cachot. Het raam met tralies aan de noordoostzijde herinnert hieraan. Het pand was geruime tijd woonhuis van de baljuw. Deze was belast met de rechtspraak en bestuur. In 1796 kreeg het de functie van Herberg. Het pand is gebouwd op 'koeienhuiden', een fundering van versteende wilgentenen en teervaten. De naam 'De Hollandsche Leeuw' is in de Franse tijd ontstaan. Het gebouw heeft een rieten wolfsdak met ingezwenkte voorgevel. De rietenkap is recentelijk gerestaureerd.

Conclusie

De gevraagde functiewijziging tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, omdat er geen grondingrepen plaatsvinden. Daarom is in dit geval archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Om archeologische waarden bij toekomstige ingrepen te beschermen is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen in dit bestemmingsplan. Bij ingrepen over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor het oprichten van een bouwwerk of het uitvoeren van werkzaamheden en moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Melding toevalsvondst

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W, door tussenkomst van de afdeling archeologie van Omgevingsdienst West-Holland, tel. 071-4083100. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

4.3 Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten. Ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Het planinitiatief heeft geen consequenties voor dit gebied, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan de gevraagde functiewijziging.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals aanleg van een buitenterras, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Onderhavig initiatief voorziet alleen in een functiewijziging van de bestemming verkeer naar horeca ten behoeve van een buitenterras. Het plangebied is volledig verhard. Het bestaande horecapand blijft in stand. Er vinden hieraan geen uitwendige bouwkundige ingrepen plaats. Er wordt alleen een aanwezige schuur gesloopt. De kans is dan ook klein dat de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect hebben op beschermde soorten. Om dit aan te tonen heeft een flora- en faunatoets plaatsgevonden.

4.3.1 Natuurtoets

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebied en de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een Verkennend Ecologisch Onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapport van 31 maart 2014, bijlage 2). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Conclusies en aanbevelingen onderzoek Flora en faunawet

- Het plangebied grenst aan het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse plassen & De Haeck'. Het plangebied is niet geschikt voor de doelsoorten van het nabij gelegen Natura2000-gebied. Schade aan Natura2000-doelsoorten is daarom niet aan de orde.
- Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de FF-wet, zoals van Huismus en Gierzwaluw, zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Het plangebied biedt ook geen geschikt biotoop voor deze soorten.
- Binnen het plangebied komen de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Meervleermuis voor. De planlocatie zelf biedt echter geen geschikt biotoop voor deze soorten.

Algemene zorgplicht

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

Conclusie

De ontwikkelingslocatie ligt in het stedelijke gebied. Op het perceel staat één hoofdgebouw dat qua functie niet wijzigt. Er wordt alleen achter het pand een buitenterras gerealiseerd dat nu een bestemming Verkeer heeft. Aan de buitenkant van het gebouw vinden geen bouwkundige aanpassingen plaats. Op grond van ecologisch onderzoek is aangetoond dat de natuurwaarden niet worden aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan de gevraagde planontwikkeling.

4.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.1.1 Beleidskader Europa, rijk en provincie

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt. Voor de Alphenese situatie betekent dit een indeling bij het stroomgebied van de Rijn. Binnen negen jaar na het inwerkingtreden van de richtlijn moet voor ieder internationaal stroomgebied een beheersplan zijn opgesteld.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale

visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

5.1.2 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van het hoogheemraadschap.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;

- lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bon, in het milieu wordt gebracht.
De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

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

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

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

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Waterkwaliteit (riolering en dubo) en waterkwantiteit

Het hemelwater van het dak van het gebouw en het afvalwater is aangesloten op de bestaande riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Het te realiseren buitenteras is momenteel al volledig verhard met klinkerbestrating. In de nieuwe situatie wordt dat niet anders, zodat watercompensatie niet nodig is. Geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare bouwmaterialen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

5.1.3 Watertoets

Het voorontwerpbestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg om advies worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. De resultaten hiervan worden verwerkt in de plantoelichting.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

6.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

6.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd. In de bestemmingsomschrijving is een nadere detaillering van bestemmingen opgenomen, die altijd in samenhang met elkaar gelezen moeten worden.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Voorts zijn hierin ook afwijkingen opgenomen van de bouwregels. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Centrum

De bestemming 'Centrum' omvat het winkelconcentratiegebied, waarin het plangebied ligt. Hier zijn de activiteiten detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, wonen en horecavoorzieningen categorie 1 en 2 mogelijk.

De volgende bouwwerken zijn toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van hoofdgebouwen is op de verbeelding het bouwvlak ingetekend, waarin hoofdgebouwen zijn gesitueerd. Het hoofdgebouw, een rijksmonument, is als zodanig aangeduid.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 1

Voor het gebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk moet de aanvrager een rapport overleggen dat voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Voor dit artikel geldt dit bij elk bouwwerk groter dan 100 m².

6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling dat voorkomt dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en kelders.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 9 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 10 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

6.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan is mede nodig om handhavend te kunnen optreden wanneer de regels niet worden nageleefd. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is en ondubbelzinnig geformuleerd.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten koopovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Als onderdeel van deze voorbereidingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 17 april 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

7.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleg- en/of instanties. Van de Brandweer Hollands Midden, de Nederlandse Gasunie en het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn inhoudelijke reacties ontvangen. Zij hebben allen aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Indicatief bodemonderzoek van Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp van 8 januari 2014.
2. Verkennend ecologisch onderzoek van Watersnip Advies te Reeuwijk van 31 maart 2014.