

Ruimtelijke Onderbouwing

Nieuwbouw Dorpsstraat 60 te Nieuwkoop

Versie: 01

Datum: 1 november 2012

Inleiding

De families Bosma en Van der Paauw hebben het voornemen om op het perceel Dorpsstraat 60 in Nieuwkoop een nieuw gebouw op te richten. Op de begane grond zal winkelruimte worden gerealiseerd, boven de winkel een woning voor de fam. Van der Paauw.

Volgens het geldende bestemmingsplan Kern Nieuwkoop is een woning op dit adres niet toegestaan. In brief 20070658 van de gemeente d.d. 10 april 2008 wordt aangegeven dat de gemeente wil meewerken aan het realiseren van het plan door middel van het toepassen van een vrijstellingsprocedure. In het gesprek van 12 juli 2012, wat gevoerd is met wethouder Veninga en de heer Vianen namens de Gemeente Nieuwkoop en de heren Van der Paauw en Verweij namens de aanvrager, is de toezegging tot medewerking middels een afwijkingsvergunning bevestigd. In de navolgende paragrafen worden de diverse ruimtelijke aspecten beschreven.

Motivering

De familie Bosma heeft lange tijd een winkel gerund aan de overzijde van de Dorpsstraat. Die winkel was een begrip in Nieuwkoop. Zelf woonden zij boven de winkel en keken uit op het pand van bakker Augustinus, Dorpsstraat 60, dat zij nu hebben gekocht. De familie Van der Paauw heeft eveneens een winkel gehad, een elektronica- en witgoedwinkel aan de Dorpsstraat 103. Ook zij woonden boven de winkel.

Beiden hebben een grote affiniteit met de Dorpsstraat, en in het bijzonder voor deze locatie. Hun doel met de aankoop van de voormalige bakkerij was een bijdrage te kunnen leveren aan het behoud van de uitstraling en sfeer van dit deel van de Dorpsstraat, voor de familie Bosma om er weer een winkel te kunnen openen en voor de familie Van der Paauw om weer in de Dorpsstraat te kunnen wonen.

In 2008 heeft de familie Bosma zelfstandig een eerder plan gehad voor een winkel met bovenwoning. Dit plan heeft destijds geen doorgang gekregen. Door inbreng van de familie Van der Paauw is het plan nieuw leven geschonken en wordt het plan gezamenlijk uitgevoerd. De gewenste winkel voor de familie Bosma en de gewenste woning voor de familie Van der Paauw.

Het bestaande gebouw is in dusdanig slechte staat dat renovatie economisch niet verantwoord is. De wens is dan ook om vervangende nieuwbouw te realiseren volgens huidige normen.

Het realiseren van de woning boven de winkel is noodzakelijk om het plan financieel haalbaar te maken.

Huidig beleid

Vigerend bestemmingsplan en bestemming

Het vigerend bestemmingsplan is Kern Nieuwkoop, daterend uit 1999. De bestemming op het perceel Dorpsstraat 60 is 'Centrumdoeleinden'. Op de plankaart is ter plaatse geen stip opgenomen. Wonen is dus niet toegestaan, detailhandel wel.

Perceel Dorpsstraat 60 heeft een dubbel bestemming, t.w. Wijzigingsgebied dorpscentrum.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen welke de realisatie van de winkel met bovenwoning mogelijk maakt.

Toekomstig beleid

De gemeente heeft in een brief 20070658 d.d. 10 april 2008 aangegeven te willen meewerken aan het realiseren van het plan door middel van het toepassen van een vrijstellingsprocedure. In het gesprek van 12 juli 2012, wat gevoerd is met wethouder Veninga en de heer Vianen namens de Gemeente Nieuwkoop en de heren Van der Paauw en Verweij namens de aanvrager, is deze toezegging bevestigd. Voor het plan zal er niet gewacht worden op het nieuwe bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop". Medewerking zal verleend worden door middel van een afwijkingsvergunning.

Ruimtelijke aspecten

Het huidige plan wat ingediend is sluit goed aan op de overige bebouwing in de Dorpsstraat. Aan de zijde van Dorpsstraat 62 is de ruimte tussen de opstallen verbreed. De ruimte tussen het bestaande pand Dorpsstraat 56 is eveneens verbreed om een ontsluiting met auto's mogelijk te maken.

Realisatie van de nieuwe winkel met bovenwoning op deze locatie past binnen de omgeving die gekenmerkt wordt door detailhandel en woningbouw in diverse verschijningsvormen.

Verkeersaspecten

Het gebruik van de begane grondverdieping als winkel, wijzigt niet na realisatie van het bouwplan. Wonen is geen functie die veel mobiliteit genereert.

Het ingediende bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In de inpandige garage zullen 2 parkeerplekken worden gerealiseerd. Voor de ontsluiting van de parkeergelegenheid wordt de zijgevel van de nieuwbouw aan de zijde van Dorpsstraat 56 ten opzichte van de zijgevel van de bestaande bebouwing circa 1,5 meter verplaatst. In combinatie met de reeds aanwezige steeg tussen de percelen 56 en 60 ontstaat zo voldoende breedte voor personenauto's.

Verder zullen er onder de reeds gerealiseerde carport op perceel Dorpsstraat 56 ook 2 parkeerplaatsen beschikbaar komen. Het parkeerplan is in overleg met de eigenaar van perceel Dorpsstraat 56 tot stand gekomen.

Om een veilige uitrit te kunnen realiseren zullen er spiegels worden geplaatst waardoor er een overzichtelijke uitrit ontstaat. Separaat zal er een uitritvergunning worden aangevraagd.

Milieu

Bodemgesteldheid

Door Grondslag B.V. is een bodemonderzoek verricht. De rapportage, nr. 13548 d.d. 22 augustus 2008. Dit rapport is beoordeeld door de Milieudienst West-Holland, BV-nummer 2008/026 d.d. 21 oktober 2008. De heer T. Wassenburg, Gemeente Nieuwkoop, heeft navraag gedaan bij de Omgevingsdienst West Holland (ODWH), mevr. J. van Zwienen, of deze resultaten nog actueel zijn. De resultaten zijn nog actueel.

Geluid

Het plan ligt in een 30 km zone. Het treffen van geluidsisolerende maatregelen in de voorgevel is derhalve niet nodig.

Luchthaven indelingsbesluit

De locatie valt niet in een zone waarin vrijstelling nodig is van de bepalingen van het LIB. Vanwege luchtvaartlawaaï zijn er voor dit project geen beperkingen.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit ter plaatse is geschikt voor de bouw van de woning. Er is geen sprake van fijnstof of andere verontreinigingen.

Externe veiligheid

De herbouw van de winkel met bovenwoning heeft geen consequenties voor de externe brandveiligheid.

De woning wordt in hoofdzaak uitgevoerd met gemetselde gevels en een pannendak.

Belemmeringen

Kabels en leidingen

De grondoppervlakte van de geplande nieuwbouw valt geheel binnen de contour van de bestaande bebouwing. Voor aanvang van de werkzaamheden zal onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van kabels en leidingen.

Privaatrecht

De nieuwbouw wordt op eigen grond gebouwd. De erfgrens tussen Dorpsstraat 60 en 62 zal worden aangepast door middel van een grondruil tussen de eigenaren van de betreffende percelen. E.e.a is weergegeven in de situatie tekening. De eigenaar van Dorpsstraat 62, de heer J. Baartman, heeft mondeling zijn akkoord gegeven op deze ruil waarnaar het plan verder is uitgewerkt.

De beide burens zijn akkoord met het bouwplan voor wat betreft ramen op een afstand van minder dan 2 meter van de perceelsgrens.

Economische en financiële uitvoerbaarheid/ planschadeonderzoek

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 winkel met bovenwoning in een situatie waar een bestaand pand aanwezig was.

De familie Bosma en fam. Van der Paauw hebben de bouwplannen reeds besproken met de directe burens, deze stemmen in met het huidige plan.

Flora- en faunawet

Het bouwplan is niet getoetst op effecten voor flora en fauna.

Het ligt weliswaar in het nationaal landschap Het Groene Hart, maar valt buiten de ecologische hoofdstructuur en het beoogde Natura 2000 gebied.

De regels volgens de Vogelrichtlijn en Habitatgebied zijn niet van toepassing.

Ook voor wat betreft de natuurwaarden geldt dat na de realisatie van de nieuwbouw geen ingrijpende wijzigingen optreden.

Watervergunning

Er vindt geen toename plaats van het dakoppervlak en verhard oppervlak. Voor het huidige plan is geen watervergunning benodigd.

Archeologisch onderzoek

Door Vestigia b.v. is een bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage, V593 d.d. 7 november 2008, vermeld een aantal conclusies en aanbevelingen. Op basis van dit rapport en het huidige plan zal een archeologisch adviesbureau worden ingeschakeld welke een programma van eisen (pvE) zal opstellen. Op basis van dit PvE zal tijdens de uitvoering van het project het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie

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