

ruimtelijke onderbouwing

Dorpscentrum 3^e fase te Nieuwkoop

gemeente Nieuwkoop

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	HET PROJECTGEBIED	2
3	HET PROJECT	3
3.1	RUIMTELIJKE INPASBAARHEID	5
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASBAARHEID	10
4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	10
5	BELEID	13
5.1	RIJKSBELEID	13
5.2	PROVINCIAAL BELEID	13
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
6	MILIEUASPECTEN	16
6.1	INLEIDING	16
6.2	MILIEUZONERING	16
6.3	BODEM	16
6.4	GELUID	17
6.5	LUCHTKWALITEIT	18
6.6	EXTERNE VEILIGHEID	19
6.7	WATER	20
7	RUIMTELIJKE ASPECTEN	21
7.1	ARCHEOLOGIE	21
7.2	ECOLOGIE	22
7.3	VERKEER EN PARKEREN	24
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
9	INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	27
10	EINDCONCLUSIE	27

1 INLEIDING

1

Het in voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen project omvat de ontwikkeling van de 3^e fase van het dorpscentrum te Nieuwkoop. Het “deelproject Zuid” betreft de afronding van de herinrichting van het dorpscentrum van Nieuwkoop. Uitgangspunt van deze herinrichting is de in 1996 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelingsvisie voor het dorpshart *Stedenbouwkundige Structuurschets Dorpshart Nieuwkoop* van Adviesbureau Zandvoort. In deze ontwikkelingsvisie wordt op een integrale wijze richting gegeven aan het ruimtelijke concept, de functionele structuur, de verkeerscirculatie, de detailhandelsstructuur, de bouwmassa, de architectuur en de herinrichting van de openbare ruimte. Tevens is eind 1997 onderzocht in hoeverre het financieel gezien mogelijk is deze visie te realiseren. Realisatie houdt voor de gemeente in de herinrichting van de openbare ruimte en de realisatie van nieuwbouwprojecten, waarbij de gemeente afspraken maakt met marktpartijen over de herinrichting van de private ruimte en de condities waaronder een en ander wordt ingericht.

De ontwikkelingen passen niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van een bestemmingsplan. Een project dat afwijkt van het bestemmingsplan kan door middel van een vrijstelling toch worden verwezenlijkt. Voorwaarde is dat dit besluit wordt voorzien van een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’. Het voorliggend document dient als ruimtelijke onderbouwing voor alle ontwikkelingen.

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt: Na deze inleiding (1) wordt ingegaan op de situering en het karakter van het projectgebied (2). Daarna volgt een beschrijving van het voorgenomen plan (3) alsmede een beschrijving van de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan (4). In de daaropvolgende hoofdstukken wordt onderbouwd waarom het geen bezwaar is om medewerking aan het plan te verlenen. Allereerst wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van de verschillende overheden (5). Daarna komen de milieu-aspecten aan de orde (6). Deze worden gevolgd door de relevante ruimtelijke aspecten (7). Nadat de economische haalbaarheid is aangetoond (8) en de resultaten van de inspraak zijn weergegeven (9) volgt tot slot de eindconclusie (10).

2 HET PROJECTGEBIED

2

Het projectgebied is gelegen in het historische dorpscentrum en omvat het Reghthuysplein met omringende bebouwing. Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door de winkels van fase 1, het Reghthuys, het noordelijke Reghthuysplein, de noordelijke rij van gevels van de winkels langs de Dorpsstraat, waaronder het Chinese restaurant en de winkel en schuren van Bots.

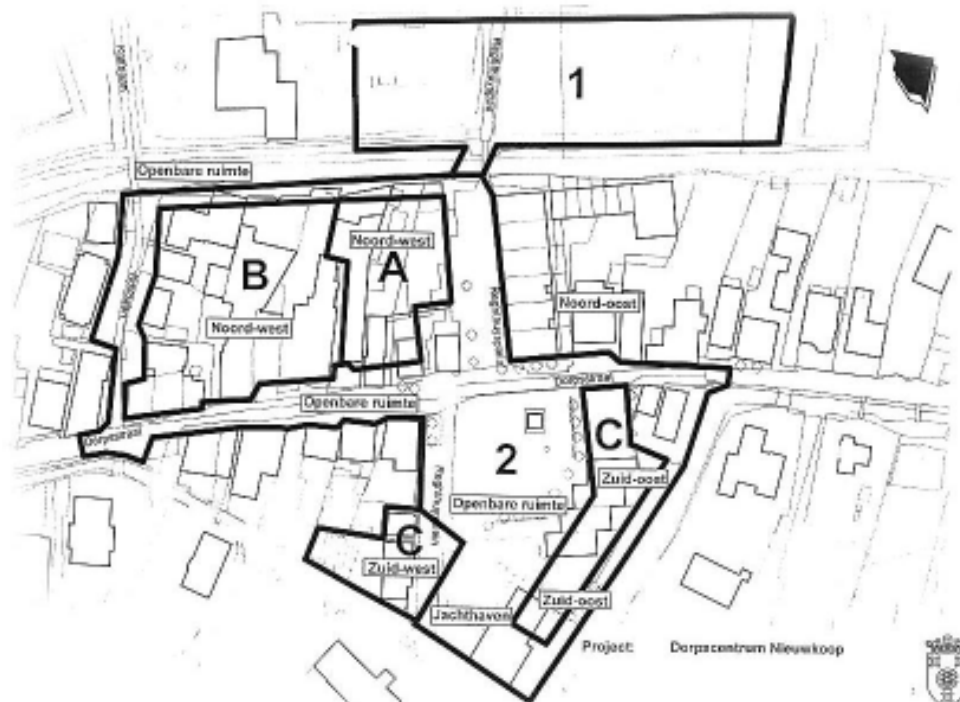
Het projectgebied wordt aan de oostzijde en de zuidzijde begrensd door de Voorwetering, die ter plaatse van het dorpscentrum van de Dorpsstraat afbuigt.

Aan de westzijde wordt het projectgebied begrensd door de bebouwing van de winkels en woningen aan de zuidzijde van de Dorpsstraat

3 HET PROJECT

3

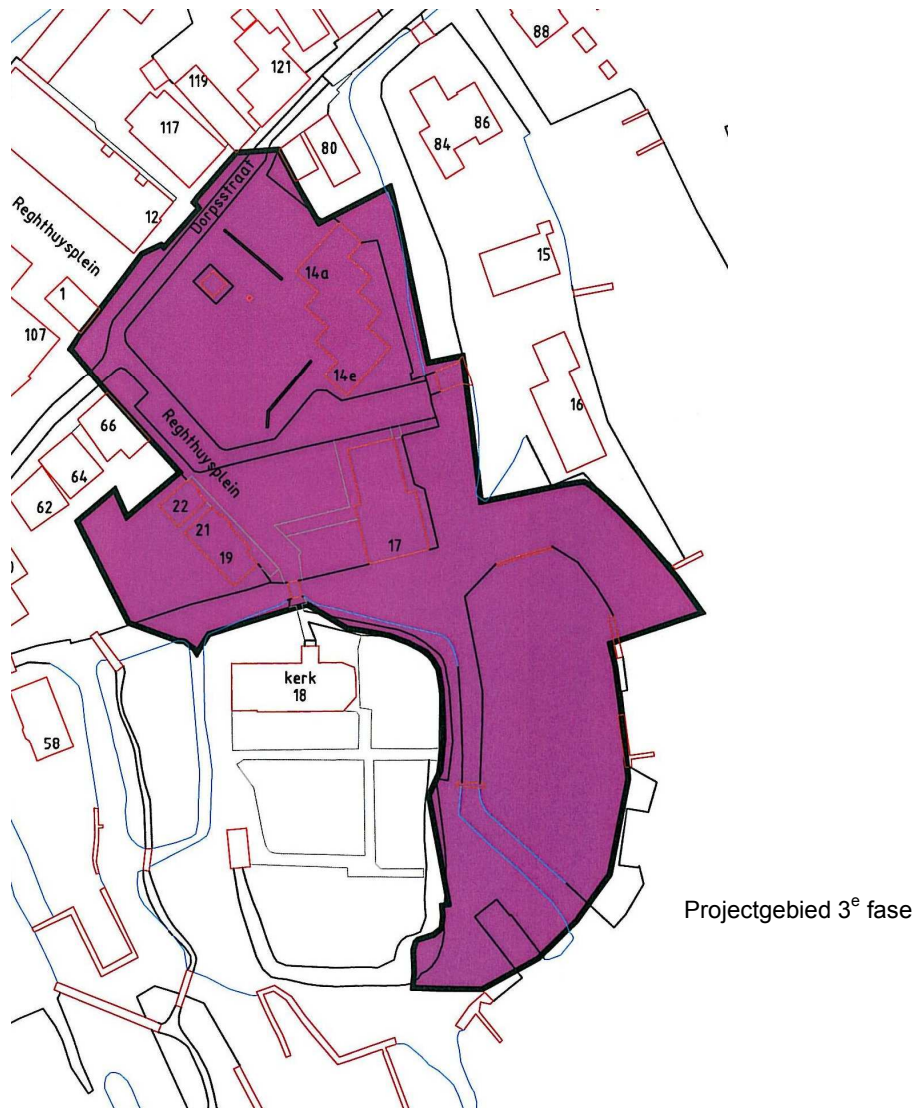
Begin 2000 is de eerste fase gerealiseerd bestaande uit de nieuwbouw van winkels en woningen aan het Regthuysplein, de aanleg van het parkeerdek aan de Achterweg, de brug over de Ringsloot en verhardingen. In 2004 is de tweede fase afgerond bestaande uit de nieuwbouw van winkels en woningen, de inrichting van de openbare ruimte rond deze winkels en woningen en de aanleg van parkeergarage inclusief inrit vanaf de Achterweg en liften om de bereikbaarheid vanuit het benedendorp te vergroten.



Oorspronkelijke indeling projectgebied met de verschillende fasen A, B, C.

Het laatste project omvat een herontwikkeling van de bebouwing van het zuidelijke gedeelte van het Regthuysplein, zodat een betere relatie tussen het dorpscentrum en het achtergelegen plassengebied wordt gecreëerd. Deze betere relatie wordt verkregen door voor het Regthuysplein een open waterfront naar de plas te geven, waarbij tegelijk een aanloophaven kan worden gerealiseerd. Bij de inspraak van het bestemmingsplan Dorpskern in 1974 werd deze wens al geuit. Het bestaande verenigingsgebouw de Rank verstoort een open relatie met plassengebied. De verplaatsing van dit gebouw is daarom noodzakelijk en is onderdeel van de derde fase. Tevens voorziet het project in de herontwikkeling van de "kapjes" aan de oostzijde van het plein, met een paviljoen voorzien van terras aan het water bij de aanloophaven. Daarnaast betreft het project de afronding van de herinrichting van de openbare ruimte. Om de bereikbaarheid van de aanloophaven te vergroten en de visuele relatie met het plassengebied te versterken wordt een deel van het Kerkeiland afgegraven en worden de langs dit eiland gelegen boten verplaatst.

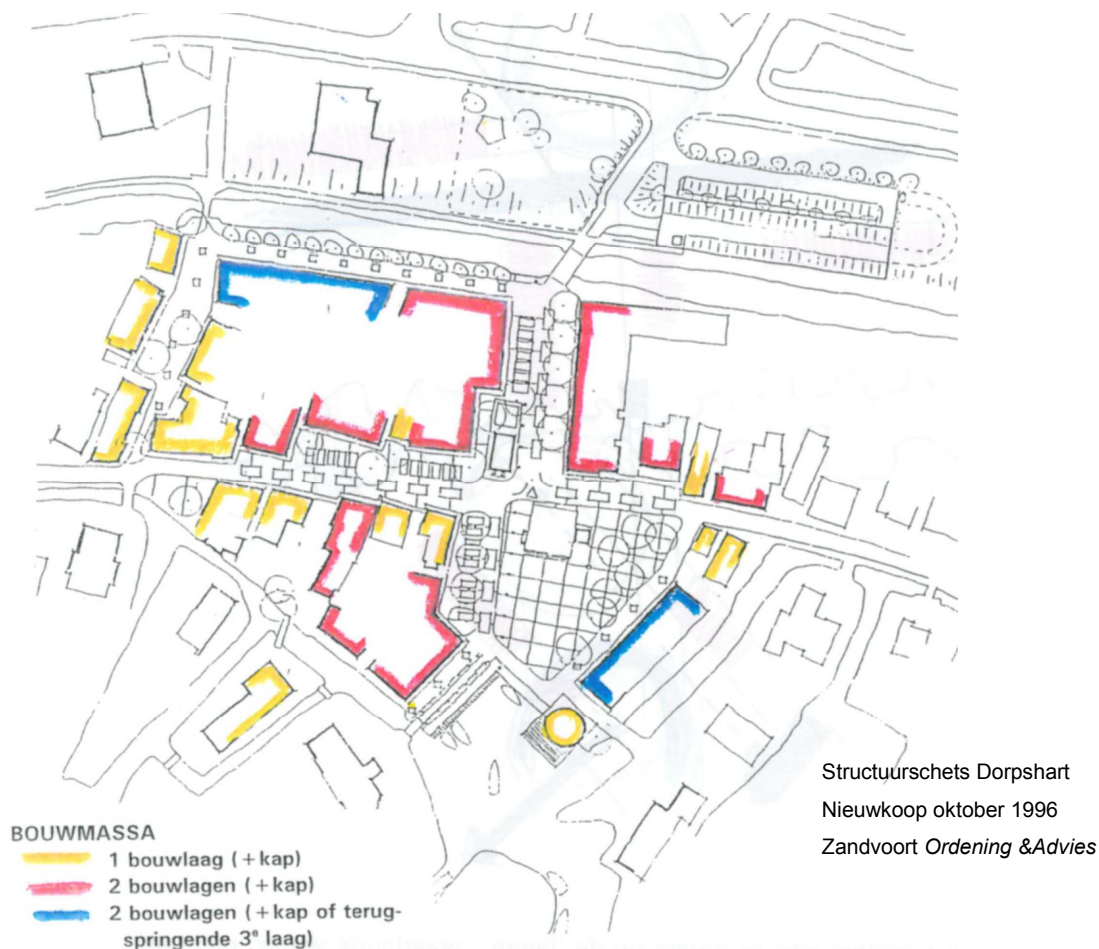
Inmiddels is de stedenbouwkundige structuurschets afgerond en zijn op basis daarvan overeenkomsten bereikt tussen de gemeente Nieuwkoop, de Hervormde Gemeente Nieuwkoop en overige participanten.



Om de Rank te kunnen herhuisvesten is gezocht naar een goede alternatieve relatie voor de Rank, onder welke voorwaarden de Nederlandse Hervormde Gemeente Nieuwkoop bereid is om haar eigendom af te staan.

De structuurvisie Dorpscentrum is uitgewerkt tot het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop. Richting gevend is hierbij de beschrijving in hoofdlijnen. Voor het projectgebied is daarbij het volgende van belang:

Het behoud en waar mogelijk versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en gemengdheid van de bebouwing op het bovenland, waarbij met name de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken, het cultuurhistorische waardevolle karakter en recreatieve functie voor het behoud en versterking in aanmerking komen.



Ten behoeve van het project zijn vier bouwaanvragen ingediend:

1. de bouw van een kerkelijk centrum;
2. de bouw van drie stadswoningen;
3. de bouw van een horecapaviljoen met terras;
4. de bouw van een winkel, appartementen en grondgebonden woningen;

Tevens wordt in het plan voorzien in :

5. de aanleg van een passantenhaven;
6. de verplaatsing van de bestaande afmeergelegenheid langs het Kerkeiland naar een aan te leggen haven binnen de omtrek van dit eiland.

3.1 RUIMTELIJKE INPASBAARHEID

algemeen

Uitgangspunt voor de derde fase was het versterken van de relatie tussen het dorp en het achterliggende plassengebied. Dit omvat zowel een visuele relatie, de aanleg van aanleggelegenheid voor passanten, als het verbeteren van het verblijfsklimaat. Het handhaven van de weekmarkt op het plein geldt als gegeven.

Het Reghthuysplein

Het Reghthuysplein wordt door de bouwplannen op een nieuwe manier begrensd, zodat het plein een duidelijker maat en schaal krijgt. De gevelwanden aan de west en oostzijde zijn van hedendaagse historiserende architectuur en sluiten met een variatie in kapvor-

men, gevels en wisselende goothoogten maar met dezelfde vormtaal aan op de bestaande bebouwing. De zuidzijde biedt een aantrekkelijk waterfront, waarachter het plassengebied zich uitstrekt. Het Reghthuys, de toren en de kerk behouden de prominente plekken aan of op het plein.

Het autovrij maken van het plein

Het parkeren op het plein wordt opnieuw georganiseerd waardoor vanaf het plein meer zichtlijnen op de plassen ontstaan. Op termijn wordt het plein autovrij als er extra parkeer capaciteit is gerealiseerd aan de Achterweg.

Ook de openbare inrichting van het plein wordt verbeterd. Er wordt een (kleine) aanloophaven voor passanten gerealiseerd. Het plein wordt opnieuw ingericht, met bankjes aan het water, bomen en hoogwaardige bestrating die aansluit bij de eerste en tweede fase

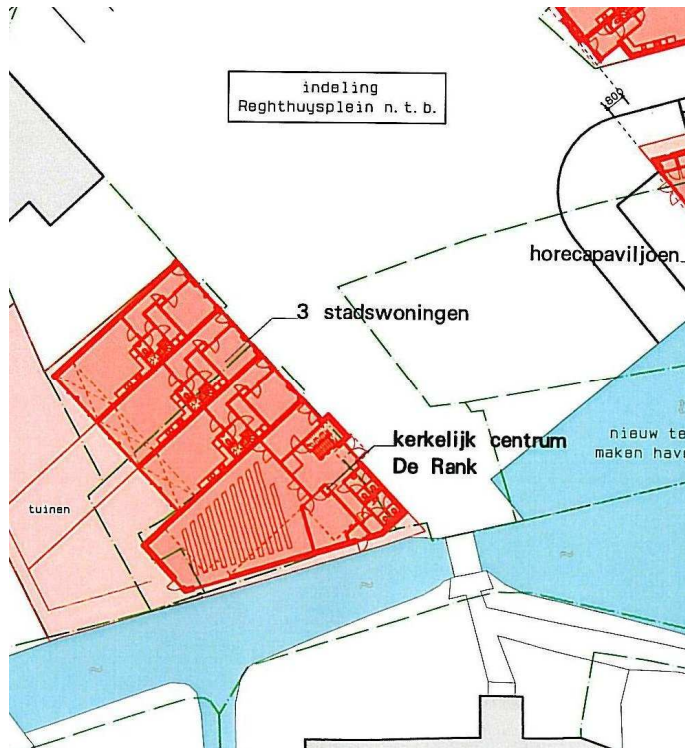


Asverdraaiing

De stedenbouwkundige opzet van de derde fase omvatte oorspronkelijk in het ontwerp van de structuurschets van 1996 een hoekverdraaiing, die een rooilijnverlegging in gevelwand van de westzijde van het Reghthuysplein ter plaatse van de huidige VVV tot gevolg had. Hierdoor werd de relatie kerk en de monumentale ophaalbrug weliswaar gezien vanaf het midden van het Reghthuysplein verstevigd, maar gezien vanaf het winkelgedeelte van het Reghthuysplein of vanaf de Dorpsstraat ter plaatse van het Reghthuys verminderd.

Door rooilijnen en de bestaande gevelwanden t.p.v. van de westzijde van het Reghthuysplein te behouden, de andere oostelijke zijde hieraan te spiegelen, zodat deze een versprongen voorzetting vormt van de gevelwand van het winkelgedeelte van het plein, is de relatie tussen kerk en plein verbeterd en wordt een meer divers beeld geboden op het achterliggende plassengebied vanwege meerdere zichtlijnen.

locatie VVV

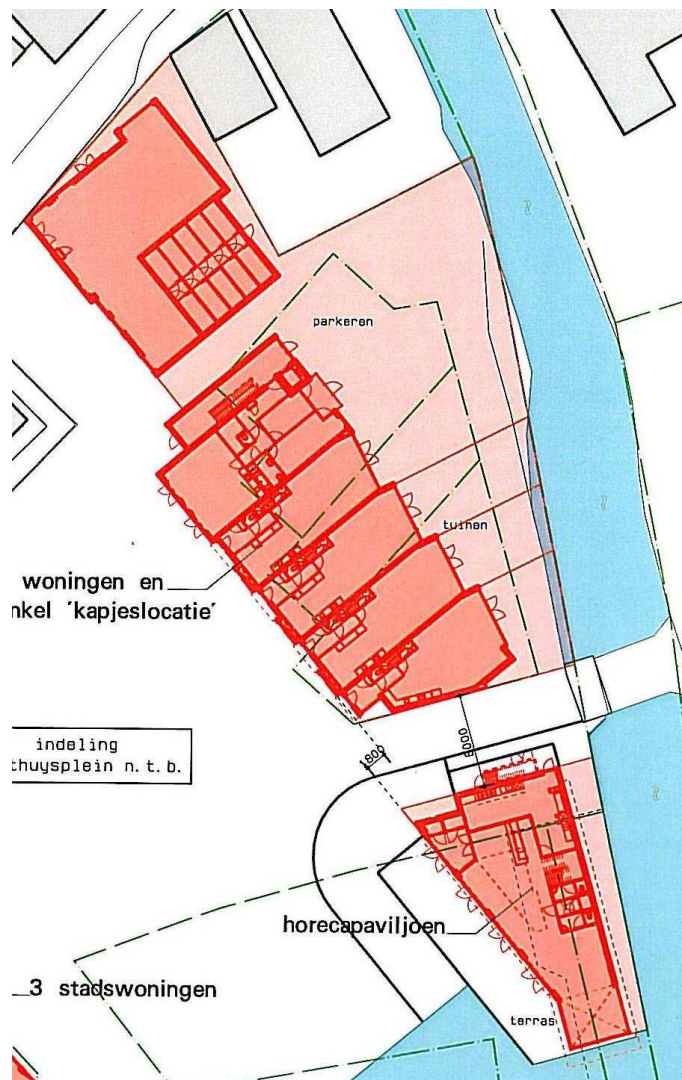


De locatie is herverkaveld met behoud van de oorspronkelijke rooilijn en biedt plaats aan een rij van drie grondgebonden woningen met afzonderlijke gevels en wordt beëindigd door het verenigingsgebouw de Rank. Daarbij is rekening gehouden met een verbeterde zichtbaarheid van de kerk, die juist in de oorspronkelijke structuurschets van oktober 1996 ontbrak.

7

locatie kapjes en de huidige Rank

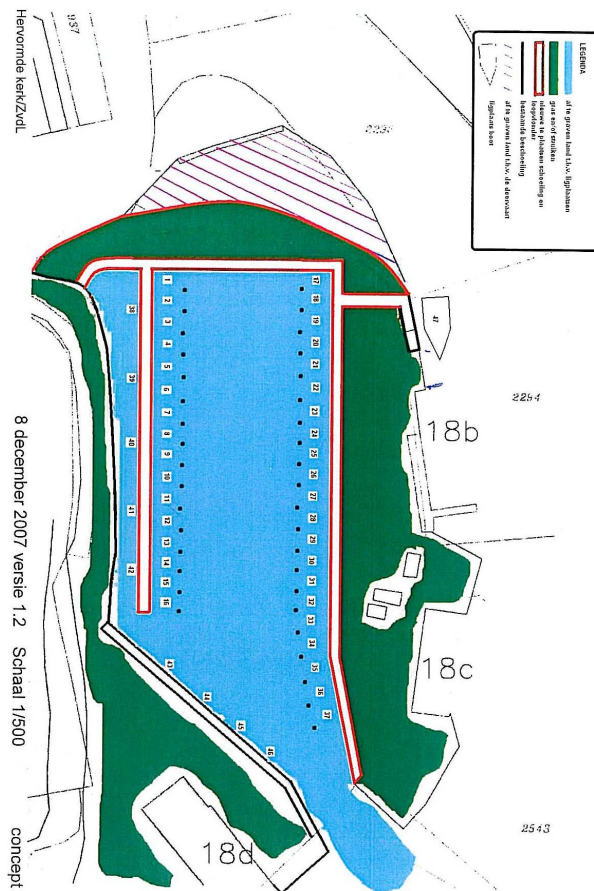
De locatie van de kapjes wijkt ook af van de oorspronkelijke structuurschets. De huidige 'kapjes' aan de noordzijde van het plein worden gesloopt. Hier wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met een winkelt, een aantal appartementen en een aantal woningen. Op de kop van het gebouw aan de kant van de plassen wordt een zelfstandig paviljoen gerealiseerd met terras aan de aanloophaven. Het gebouw krijgt een dorpse uitstraling en komt verder naar achter te liggen dan het huidige Rank. Het



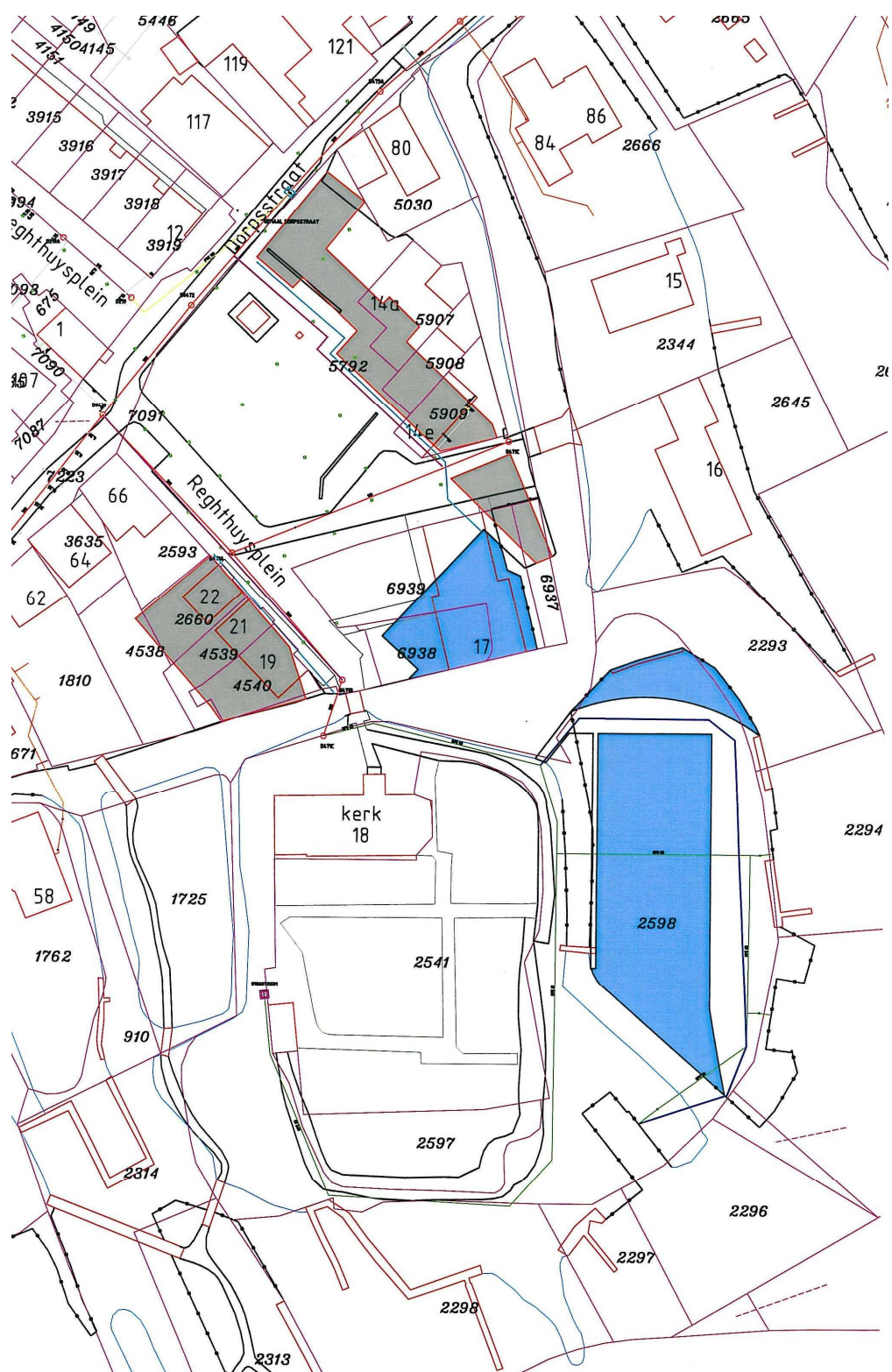
paviljoen ligt niet voor de bebouwing t.p.v. de kapjes, maar is ten opzichte van eerdere ontwerpen gerangschikt in dezelfde gevelwand. Hiermee ontstaat meer zicht op de plassen vanaf het Reghthuysplein. Een terras bij het paviljoen biedt uitzicht op de plassen en het aanloophaventje.

'kerkeiland'

Zelfs wanneer een aanloophaven wordt gerealiseerd ter plaatse van de oorspronkelijke Rank is de zichtrelatie met de plassen niet optimaal. Het zogenaamde 'Kerkeiland' oostelijk van de kerk en de begraafplaats belemmert met de afgemeerde boten de zichtrelatie tussen het plein en de plassen. Door de afgemeerde boten naar een binnenin het eiland aan te leggen haven te verplaatsen verbetert dit de relatie vanaf het plein naar het plassegebied maar natuurlijk ook omgekeerd. Ook wordt ter verbetering van het doorzicht



maar ook voor de bereikbaarheid van de aanloophaven een gedeelte van het eiland aan de noordkant weggegraven.



3.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASBAARHEID

Naast de ruimtelijke inpasbaarheid is tevens de landschappelijke inpasbaarheid beoordeeld, zoals hieronder beschreven.

De locatie maakt deel uit van het historische lint gelegen aan de Nieuwkoopse plassen. De locatie wordt gevormd door de enige en historische verbreding in het lint, het huidige Reghthuysplein, de vroegere Kerkstraat met erven en bedrijven. De bebouwing sluit aan op de historische bebouwing op en rond het Reghthuysplein. De voornaamste historische gebouwen, de kerk, de toren en het Reghthuys blijven landschappelijk het beeld bepalen.

Inpassing gezien vanaf de plassen

Vanaf de plassen manifesteert de huidige lintbebouwing zich met de achterzijde van de bebouwing. Vanaf de plassen gezien bevindt zich ervoor de erfbouw met het daarop aanwezige groen. Woonboten zijn gericht op de plassen.

De voorgestane nieuwe bebouwing rangschikt zich in hetzelfde bebouwingspatroon, waarbij de hoogte niet wezenlijk afwijkt van de andere bebouwing. De kerk en de toren blijven de voornaamste herkenningspunten.

Daar waar de overige lintbebouwing zich met de achterkant naar de plassen keert, manifesteert zich het plein met passantenhaven en het paviljoen zich nadrukkelijk met de openbare voorzijde. Dit kleinschalige paviljoen ligt een beetje verscholen achter de op de plassen gelegen woonboten, maar nodigt de varende passant nadrukkelijk uit om naar de aanloophaven toe te varen.

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan de bestaande relaties tussen water en stedelijk gebied wil behouden en versterken. Tevens worden ruimtelijke aspecten die zich profileren in de omgeving benadrukt door zichtlijnen en de ligging van de hoofdstructuur.

4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De ondergrond van het projectgebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop," vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 maart 1999 (nummer 407).

Voor de bewuste gronden gelden de bestemmingen "Centrumdoeleinden" (artikel 11), "Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen" (artikel 25) hierna genoemd VGT en "Water" (artikel 26). In het algemeen zijn ook de Algemene bepalingen (artikelen 1 t/m 10) van toepassing waarbij artikel 4 "Hoogte-aanduidingen" en artikel 10 "Beschrijving in hoofdlijnen" de voornaamste zijn. Op het plangebied is tevens een raster van toepassing dat duidt op een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De wijzigingsbevoegdheid is omschreven in artikel 33 zoals hierna is weergegeven

Het kerkeiland naast de begraafplaats met deels de bestemming Recreatie en deels de bestemming Groenvoorziening heeft alleen voor wat betreft de ondergrond met de bestemming Recreatie de wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 33 Wijzigingsgebied dorpscentrum

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van de gronden voorzover voorzien van de aanduiding "wijzigingsgebied dorpscentrum" geheel of gedeeltelijk te wijzigen in bestemmingen ten behoeve van vestiging en/of realisering van:

- a. detailhandelsbedrijven;*
- b. bedrijven en instellingen voor dienstverlening met een publieksgericht karakter als bedoeld in artikel 1 lid 42;*
- c. horecabedrijven met uitzondering van discotheken en nachtclubs;*
- d. maatschappelijke voorzieningen;*
- e. een aanloophaven met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van recreatievaartuigen;*
- f. bovenwoningen met bijbehorende kantoor- en praktijkruimte;*
- g. verkeer- en verblijfsgebied;*
- met inachtneming van de volgende bepalingen:*
 - h. de uitbreiding van detailhandel door de bouw van nieuwe detailhandelsbedrijven mag geen aantasting tot gevolg hebben van de bestaande detailhandelsstructuur; een en ander dient te worden aangetoond met een distributie-planologisch onderzoek dat als basis zal worden gehanteerd voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;*
 - i. de bebouwing dient zo te worden gesitueerd dat een toekomstige ontsluiting van een toekomstig winkelfront langs de Ringsloot, tussen de Kolfbaan en het Regthuysplein, tot de mogelijkheden behoort;*
 - j. voor het projecteren van woningen dient te worden voldaan aan het bepaalde inzake fasering van de woningbouw zoals opgenomen in artikel 31;*
 - k. een besluit tot wijziging ten behoeve van de beoogde functie mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;*
 - l. de onderhavige wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast teneinde uitvoering te geven aan een integrale ruimtelijke, functionele en economische ontwikkelingsvisie voor het dorpscentrum die rekening houdt met de cultuurhistorische en stedenbouwkundige karakteristiek van het dorpscentrum en die de instemming heeft van de raadscommissie RO.*

Deze gronden zomede de op deze gronden toelaatbare gebouwen zijn op grond van artikel 11, eerste lid, van de planvoorschriften bestemd en mogen voor geen ander doel worden gebruikt dan voor het wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven voor dienstverlening met een publieksgericht karakter en horeca met uitzondering van discotheken en nachtclubs. Op deze gronden zijn op basis van artikel 11, tweede lid, van de planvoorschriften andere gebouwen dan ten behoeve van de bestemming noch andere bouwwerken toelaatbaar.

De bouwplannen zijn niet in strijd met het bepaalde in artikel 11, lid 1 en lid 2, van de voorschriften van het bestemmingsplan maar overschrijden wel de plangrenzen tussen Centrumdoeleinden en VGT en voorzien in grondgebonden woningen. Medewerking aan de bouwaanvraag kan uitsluitend worden verleend door vrijstelling van de bestemmingsplanvoorschriften te verlenen. Voor de plannen had de wijzigingsbevoegdheid van artikel 33 kunnen worden toegepast indien niet grondgebonden woningen in het plan waren opgenomen. Artikel 33 lid 1 sub f biedt hiervoor niet de mogelijkheid.

Ook wordt niet voldaan aan de hoogtebepalingen voor niet gestapelde woningen, waar volgens artikel 4 lid 2 sub a slechts een goot of boeiboordhoogte van 4,50m is toegestaan. Op grond van artikel 4 lid 8 is hiervan vrijstelling te verlenen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a teneinde gebouwen toe te staan met een grotere goot- of boeiboordhoogte mits geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de lintbebouwing.

De bouwaanvragen worden gelet op het bepaalde in artikel 46, lid 3 van de Woningwet geacht mede een verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 WRO in te houden.

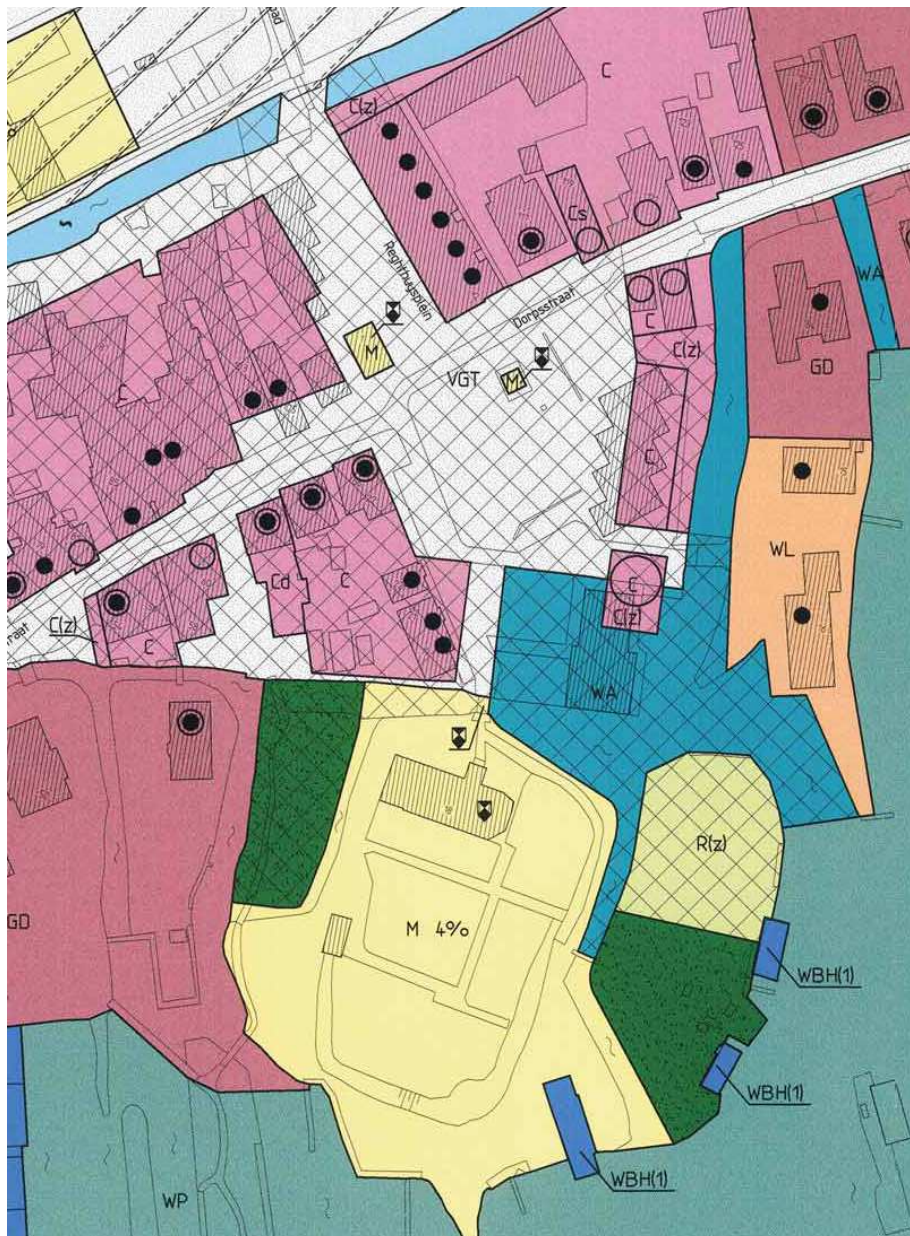
conclusie

Hoewel grotendeels wordt voldaan aan de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 33 van de planvoorschriften, kan wegens het realiseren van grondgebonden woningen geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. De voorgenomen bouwplannen zijn alleen vanwege de grondgebonden woningen niet realiseerbaar omdat daarmee strijd is met de bestemming Centrumdoeleinden (art. 11).

De bouwplannen overschrijden de bestemmingsgrenzen, realiseren meer afwijkende functies (grondgebonden wonen) dan de huidige (aanwezige 3 woningen). Hierbij wordt ook niet voldaan aan de hoogtevoorschriften die behoren bij de gegeven bestemming. Hiervoor is vrijstelling te verlenen.

Gedeeltelijk is de (stallings)haven binnen het kerkeiland buiten de bestemming Recreatie en tevens het wijzigingsgebied gelegen en voorzien van de bestemming Groenvoorziening.

Gedeelte plankaart Bestemmingsplan Kern Nieuwkoop



5.1 RIJKSBELEID

nota ruimte 'ruimte voor ontwikkeling' (2004)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Een van de verantwoordelijkheden voor de gemeente is gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied. De ontwikkeling die in deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen (woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied) sluit aan op dat beleid.

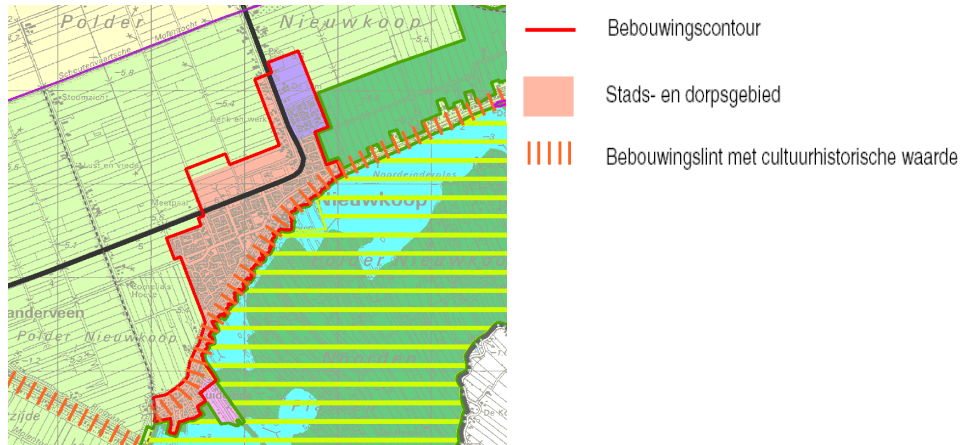
nota Randstad 2040 (2008)

In de Randstad van 2040 is het op een aantal plaatsen mogelijk in een groen en waterrijk gebied te wonen en te werken. Door deze koppeling van wonen en werken aan groen en water, ontstaat een scherper contrast tussen de verschillende delen van het Groene Hart. Op sommige plekken neemt de hoeveelheid water toe en ontstaan op termijn meer mogelijkheden om een aantrekkelijke woon- en werkomgeving te creëren. Dit vraagt op verschillende schaalniveaus om een inzet die inspeelt op kansen en gebruikmaakt van faseringen. Het toekomstbeeld is een groenblauwe ruggengraat die verweven is met economische dragers, zoals landbouw, wonen, werken en recreatie, en met functies als natuur, waterberging en cultuurhistorie. Deze ontwikkeling draagt bij aan meer ruimtelijke verschillen in het landschap en verhoging van de levenskwaliteit

5.2 PROVINCIAAL BELEID

streekplan zuid-holland oost 2003

In dit streekplan presenteert het provinciebestuur van Zuid-Holland haar visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het streekplangebied Oost. Het plan is in overleg met de bestuurlijke en maatschappelijke partners ontwikkeld; door de regio's opgestelde visies vormden bouwstenen van het beleid. Ook het rijksbeleid, zoals neergelegd in onder meer de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, is in dit streekplan meegenomen. De meerwaarde van het streekplan bestaat uit coördinatie, afweging van belangen, integratie van verschillende gebiedsgerichte projecten en koppeling van het provinciale beleid aan het rijksbeleid. In de snel veranderende samenleving wordt de rol van de provincie bij het ontwikkelen en vormgeven van het ruimtelijke beleid steeds belangrijker. Het streekplan vormt dan ook niet alleen het kader voor het toetsen van plannen van andere overheden, maar ook de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid en een concreet ontwikkelingsprogramma.



In de Tweede partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost van 2001 is de kwantitatieve sturing van het volkshuisvestingsbeleid via zogenoemde woningbouwcontingenten losgelaten. Woningbouw binnen het stedelijk gebied is sindsdien niet meer afhankelijk van het streekplanprogramma. De sturing door middel van bebouwingscontouren is wel gehandhaafd. Deze benadering legt meer nadruk op kwaliteit en op een verantwoord ruimtebeslag. Het doel is aan de vraag naar woonruimte te voldoen zonder het verstedelijkte gebied uit te breiden. Daarbij wordt de gemeenten gevraagd hun visie op de bestaande stad en de bestaande woningvoorraad te geven in een gemeentelijke structuurvisie. De provincie vraagt hierin onder meer aandacht te besteden aan doelgroepenbeleid, zorg en sociale voorzieningen, woonmilieutransformatie en herstructurering. De structuurvisie dient vervolgens als basis voor concrete besluitvorming.

5.3 GEMEENTELIJK BELEID

algemeen

Het historische lint met het daarin gelegen dorpshart heeft de bijzondere aandacht. Meerdere malen is getracht dit dorpshart te versterken door versterking van de winkel-functie en het vergroten van de attractiviteit. Reden was de bovenmatige afvloeiing van koopkracht naar nabij gelegen grotere plaatsen, zoals Alphen aan den Rijn. In 1996 is daarvoor de "structuurschets ontwikkeling dorpshart" vastgesteld en in uitvoering genomen. Dit heeft geresulteerd in de uitvoering van de eerste en tweede fase, waarbij onder meer een supermarkt zich weer heeft gevestigd in het dorpshart en de parkeer-voorziening door de aanleg van het parkeerdek aanzienlijk is verbeterd. Om een inzicht te krijgen in de mogelijkheden tot herstructurering van het gebied langs de Achterweg werd in de notitie Visie Achterweg een functionele analyse van een drietal modellen weergegeven, waarop de raad op 6 maart 2003 besloot de huisvesting van het onderwijs te situeren in Buytewech-oost, gelegen ten noorden van de provinciale weg N231 om daarmee het gebied rondom het centrum te reserveren voor de zorg en de hierop afgestemde woningbouw. In deze notitie is de mogelijkheid weergegeven om de detailhandel van het Kennedyplein te verplaatsen naar de vrijkomende locatie van Aar en Amstel. De functie zorg t.p.v. Aar en Amstel zal geherdefinieerd moeten. Een studie naar de samen-voeging van beide winkelcentra zal verricht worden om daarmee de toekomst van het dorpshart te verzekeren.

detailhandel in de Structuurschets Dorpshart Nieuwkoop

De oorspronkelijke structuurschets en het daaropvolgende bestemmingsplan gaan uit van winkels op straatniveau en wonen op de hoger gelegen niveaus. De geplande winkels en bijbehorende horeca zouden in de derde fase bijdragen aan het verlevendigen van de sfeer op het plein. Mede door de vergroting van het winkeloppervlak in de tweede fase en het thans nog gedeeltelijk niet verhuurde oppervlak van de tweede fase is het winkeloppervlak in de derde fase nagenoeg gelijk dan het thans aanwezige oppervlak in de 'kapjes'. Het vrijkomende oppervlak op straatniveau wordt ingenomen door wonen in grondgebonden woningen.

visie Nieuwkoop deel 1, maart 2005

Middels de notitie 'visie Nieuwkoop' wordt inzicht geboden in de samenhang van de verschillende projecten tot 2015. Daarbij wordt een doorkijk naar de toekomst gegeven met betrekking tot de later in te vullen gebieden en de daarmee verbonden volkshuisvestingsaspecten. Met betrekking tot de notitie 'visie Nieuwkoop' zijn de doelstellingen van de gemeente Nieuwkoop opgenomen, deze zijn:

- Onderdak bieden voor de bevolking door passende huisvesting;
- Het bieden van goede voorzieningen in de vorm van zorg, onderwijs en detailhandelsapparaat;
- Gebruik maken van de economische groeimogelijkheden in de vorm van recreatie, toerisme en woon-werkmogelijkheden.

visie op Wonen, 2000 geactualiseerd 2004

De op 18 maart 2004 vastgestelde en geactualiseerde gemeentelijke 'Visie op Wonen' is kwalitatief van aard. Het bevat de wens om het gehele bouwvolume in herstructureringsgebieden aan te wenden voor gelijkvloerse woningen op basis van indicatieve berekeningen.

In de 'Visie op Wonen' is geen specifieke verdeling tussen huur en koop vastgelegd. Gebruikelijk was circa 25% van het te bouwen aantal woningen als huurwoningen te bestemmen. In de Visie Achterweg is vastgelegd dat 30% van de ingebrachte gronden als sociaal uit te geven, ongeacht of daarbij huurwoningen worden gesloopt. Dit sluit aan bij het provinciale beleid. In de provinciale Woonvisie 2004-2015 wordt een verhouding van 30% sociaal en 70% markt voorgestaan. In de woningen voor de markt is verder differentiatie aangebracht in goedkoop, middelduur en duur.

ruimtelijke structuurvisie Nieuwkoop

De structuurvisie van de nieuwe gemeente Nieuwkoop is ter inspraak onlangs aangeboden.

De ontwikkeling is in lijn met de voorgestane ontwikkeling van vitale kernen.

6 MILIEUASPECTEN

16

6.1 INLEIDING

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

6.2 MILIEUZONERING

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering¹" indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

Voor zover bekend zijn er geen hinderlijke bedrijven (met milieuzonering) in de directe omgeving van het projectgebied. Zonering ten opzichte van bedrijven speelt bij onderhavige ontwikkeling dan ook geen rol.

Voor zover bekend zijn er geen hinderlijke bedrijven (met milieuzonering) in de directe omgeving van het plangebied.

6.3 BODEM

In het kader van de artikel 19 WRO-procedure dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Derhalve is voor deze locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Tauw². Dit verkennend onderzoek is uitgevoerd en uit dit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van De Kapjes een sterkeverontreiniging met PAK en mineralen in de grond (0,5-1,0 m-mv) aanwezig is. Om de omvang van de verontreiniging in kaart te brengen is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn vijf extra boringen geplaatst.

Nader bodemonderzoek

¹ VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 16 juli 2007 – No. 9 Milieureeks

² Verkennend grond- en grondwateronderzoek ter plaatse van Achterweg en Elleboogvaart te Nieuwkoop, Tauw, 19 augustus 2004

Grond

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van boring 3 een verontreiniging met PAK en minerale olie aanwezig is. Tijdens het nader bodemonderzoek zijn er geen minerale olie verontreinigingen aangetroffen. De PAK verontreiniging is tijdens het nader onderzoek horizontaal en verticaal afgeperkt. De sterk verontreinigde grond met PAK heeft een omvang van minimaal 25 m³ en maximaal 30 m³. Het betreft een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

De bodemkwaliteit varieert van klasse altijd toepasbaar tot klasse niet toepasbaar. Dit geldt, indicatief gezien, tevens voor de toepassingsmogelijkheden van eventueel vrij te komen grond. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij eventuele ontgravingen. De schonere grond mag niet vermengd worden met verontreinigde grond.

Asbest

Geconcludeerd wordt dat de locatie asbestverdacht is. Op basis van de analyseresultaten wordt geschat dat de concentratie aan asbest in de grond rond 100 mg/kg ligt (= interventiewaarde). De grond mag uit veiligheidsoverwegingen niet vrij worden bewerkt, hergebruikt of vrij worden toegepast. Geadviseerd wordt een nader onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren. Door middel van het graven van sleuven (met een kraan) kan de aard, de concentratie en de omvang van de asbestverontreiniging worden vastgesteld.

Grondwater

In het grondwater is een lichte streefwaarde overschrijding met barium en naftaleen aangetroffen. De overige geanalyseerde parameters tonen geen bijzonderheden.

conclusie

Gezien de onderzoeksresultaten op het terrein is ter hoogte van 'de kapjes sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging', zoals verwoord in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het geval dient gemeld te worden aan het bevoegd gezag. Dit betekent dat er op enig moment een bodemsanering dient te worden uitgevoerd. De wijze van uitvoering dient vooraf goedkeuring van bevoegd gezag Wbb, zijnde de provincie Zuid Holland, te hebben. Gelet op het type verontreiniging en de omvang zal de verontreiniging gesaneerd kunnen door middel het de BUS procedure (Besluit Uniforme Saneringen).

n.b.

6.4 GELUID

Inleiding

Volgens artikel 76a, 77 en 106 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij vaststelling, herziening of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan (het nieuwe planologisch regime) waarin woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de onderzoekszones van (spoor)wegen, als bedoeld in artikel 74 en 106b van de Wgh, akoestisch onderzoek worden verricht.

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai zoals bedoeld in artikel 82 niet mag overschrijden. Deze voorkeursgrenswaarde is 48 dB(A). De Wet geluidhinder stelt de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelas-

ting ten gevolge van alle wegen, voor zover er een geluidgevoelige functie aanwezig is of mogelijk wordt gemaakt binnen de onderzoekszone van de weg.

akoestisch onderzoek

De betreffende locatie is gedeeltelijk gelegen buiten de zone van de 20 KE contour van Schiphol, maar is tevens bestaand stedelijk gebied, waardoor deze contour niet van belang is. De betreffende locatie is gelegen buiten de zone van 200m uit de provinciale weg. Andere relevante geluidbronnen zijn niet aanwezig.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer over de Dorpsstraat. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Doordat de Dorpsstraat een 30 km/uur weg is, is het niet noodzakelijk om ontheffing aan te vragen.

Het effect van maatregelen aan de bron zijn onvoldoende om bij alle woningen aan de voorkeurgrenswaarde te voldoen. Daarnaast is het toepassen van een geluidsreducerend wegdek uit financieel oogpunt niet haalbaar en het toepassen van geluidsschermen of wallen uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat wel kan worden voldaan aan het geluidbeleid van de Milieudienst West Holland.

Het horecapaviljoen is aan de zuidwestkant van het Regthuysplein te Nieuwkoop gesitueerd. In de nabije omgeving zijn een aantal geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) gelegen of gepland. De dichtst bij gelegen woningen komen aan de noordzijde van het horecapaviljoen. Dit zijn woningen die gelijktijdig met het horecapaviljoen gerealiseerd gaan worden.

Op basis van de berekeningsresultaten kan gesteld worden dat in de dagperiode aan de gestelde grenswaarden kan worden voldaan. Verder kan op basis van de berekeningsresultaten gesteld worden, dat op de woning ten noorden van het paviljoen in de avond- en nachtperiode niet aan de gestelde grenswaarde van het Activiteitenbesluit voldaan kan worden. De oorzaak hiervan zijn de technische installaties. Er is nog niet bekend welke installaties er daadwerkelijk geplaatst gaan worden. In het onderzoek zijn op basis van Tauw expertise gekozen bronniveaus meegenomen. Het plaatsen van deze installaties kan een mogelijk knelpunt zijn. Dit zal nader bekeken moeten worden wanneer daadwerkelijk bekend is welke installatie geplaatst gaat worden.

conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmeringen voor het project. Aan de plaatsing van installaties bij het horecapaviljoen zal aandacht besteed moeten worden bij de beoordeling van een aanvraag voor een milieuvergunning.

.

6.5 LUCHTKWALITEIT

Inleiding

De titel 5.2 van de Wet Milieubeheer (voorheen het Besluit luchtkwaliteit 2005) koppelt de Europese normen voor luchtkwaliteit aan de ruimtelijke ordening in Nederland. Initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen moeten bij de vaststelling van het ruimtelijk plan dat de ontwikkeling planologisch toestaat, worden getoetst aan de normen uit deze titel (ook wel bekend als 'Wet luchtkwaliteit').

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) schrijft verder voor dat bij een vaststelling, herziening of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan sprake moet zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. De luchtkwaliteit op de ontwikkelingslocatie en de invloed van het initiatief op de luchtkwaliteit moeten worden betrokken in deze afweging.

De luchtkwaliteitseisen schrijven voor dat voor nieuwe bouw- en gebruiksonwikkelingen getoetst moet worden of de in het besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden. Met uitzondering van werkplekken op bedrijfsterreinen zijn alle functies gevoelig voor luchtkwaliteit.

Op grond van de geldende luchtkwaliteitseisen geldt voor ruimtelijke plannen alleen de harde verplichting om de gevolgen van beoogde ontwikkelingen voor de luchtkwaliteit te onderzoeken en te toetsen aan de geldende grenswaarden.

onderzoek naar het effect van de nieuwe functie op de luchtkwaliteit in de omgeving

PM De extra verkeersbelasting door het plan wordt op maximaal 202 voertuigen per etmaal geschat (zie bijlage 1 voor de benadering). Om het effect van de extra vervoersbewegingen ter hoogte van het projectgebied in absolute 'worst-case'-omstandigheden te kunnen bepalen zijn berekeningen uitgevoerd met het CAR-model (versie 7.0.1). Zoals eerder aangegeven is bij deze berekeningen uitgegaan van absolute 'worst-case'-omstandigheden (202 mvt/etm, fractie licht 0,95, fractie middel 0,02, fractie zwaar 0,03, stagnerend stadsverkeer, wegtype 3b, bomenfactor 1,25, afstand tot wegas 5 meter en fractie stagnatie 0,07). Uit de berekeningen volgt dat zelfs bij deze absolute 'worst-case'-omstandigheden de extra vervoersbewegingen maximaal 0,4 µg/m³ bijdragen voor de component NO₂ en 0,1 µg/m³ is voor de component PM₁₀. Er bestaat geen reden de rapportage aan te laten passen.

conclusie

De berekende bijdrage in absolute 'worst-case'-omstandigheden is voor zowel de componenten NO₂ als PM₁₀ niet meer dan 0,4 µg /m³. Dit betekent dat realisatie van ontwikkelingen, op grond van de verkeersgegevens, kan worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op grond hiervan hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het project is inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

6.6 EXTERNE VEILIGHEID

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle

activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers).

Uit de risicokaart Zuid-Holland Zuid blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen bedrijven of inrichtingen met risicocontouren aanwezig zijn die zich uitstrekken over het projectgebied. Verder vindt in de omgeving van het plangebied geen transport of op- en overslag van gevaarlijke stoffen plaats.

6.7 WATER

In de startovereenkomst Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw en in het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben de overheden uit verschillende niveaus gezamenlijk bepaald dat water in de ruimtelijke ordening sturend moet kunnen zijn. Om wateroverlast te voorkomen, te zorgen voor een goede kwaliteit van het water en de burger een betere beleving van water te geven, is de watertoets bedacht. In ruimtelijke plannen en besluiten dient zorg gedragen te worden voor een veilig watersysteem met betrouwbare waterkeringen. Dit uit zich onder meer in:

- Voorkomen van afwenteling van waterproblemen naar andere watersystemen/ compartimenten in ruimte of tijd.
- Geen overlast of tekort van water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied.
- Tegengaan van versnippering van het watersysteem.
- Realiseren van een biologisch gezond watersysteem.
- Realiseren van ecologische infrastructuur (door o.a. natuurvriendelijke inrichting), zowel binnen het stedelijk gebied als naar buiten toe.
- Gebruik maken van het zelfreinigend vermogen van het watersysteem.
- Vasthouden van gebiedseigen water (waterconservering) en inlaat van gebiedsvreemd water beperken.
- Benutten en bufferen van schoon water (bijvoorbeeld schone kwel en afstromende neerslag van schone oppervlakken).
- Toepassen van het ordeningsprincipe "water stroomt van schoon naar vuil": verontreinigende functies (activiteiten) benedenstrooms plaatsen van kwetsbare functies/gebieden.
- Vervuiling bij de bron aanpakken. Sinds 1 november 2003 verplicht bij onder andere ruimtelijke onderbouwingen in het kader van artikel 19, eerste en tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De samenwerking tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder wordt omschreven in de zogenaamde "waterparagraaf" van het ruimtelijke plan.

overleg waterbeheerder

In het kader van het project heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap de Oude Rijnstromen. Op 9 oktober 2008 heeft een overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland (dhr. Jonker en mw. Van Dijk) en de gemeente Nieuwkoop (dhr. Geijtenbeek). Tijdens dit overleg is het volgende vastgesteld:

- Het dempen en uitgraven van watergangen vindt gefaseerd plaats: voordat er gedempt mag worden dient eenzelfde volume uitgegraven te zijn, om (tijdelijke) afname van de waterbergingscapaciteit te voorkomen. De minimale aanlegdiepte is 60

centimeter. Indien er steigers de afmetingen uit "Integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken" overschrijden, bijvoorbeeld indien steigers met een lengte van meer dan 5 meter gewenst zijn, dan is een bestemming 'jachthaven' vereist. Voor deze werken is een Keurvergunning verplicht. Bij de definitieve water-toets is overigens gebleken dat deze bepaling niet meer van toepassing is.

- Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarbij het afgekoppelde hemelwater direct naar de Plassen afgevoerd kan worden.
- Indien nodig, vindt er open bemaling plaats.
- Het beheer en onderhoud van de watergangen in de verantwoordelijkheid van de particuliere eigenaren: gemeente en kerk.
- Voor de nieuwe bebouwing gelden de DUBO-richtlijnen.

Waterbeheerplan Rijnland

Op 2 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009" vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterwerk Rijnland 2006-2009" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekeninghoudend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd als dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt er voor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen het watersysteem blijft voldoen (op orde houden).

Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009

De "Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009" 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 (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de Beleids- en Algemene regels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

7 RUIMTELIJKE ASPECTEN

7.1 ARCHEOLOGIE

Op locaties waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, moet worden bekeken of het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van dat onderzoek kan dan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige ar-

cheologische waarden dient te worden omgegaan voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd.

22

cultuurhistorisch hoofdstructuur Zuid-Holland

Op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur kan worden gesteld dat de archeologische verwachtingskans in delen van het projectgebied hoog is. Op basis van de zeer lage archeologische verwachtingskans m.b.t het Kerkeiland wordt daar geen nader onderzoek verricht

Op basis van de hoge verwachtingskans m.b.t het Reghthuijsplein is een nader bureauonderzoek en een karterend veldonderzoek verricht. Tijdens dit inventariserend veldonderzoek is gebleken dat in het grootste gedeelte van het plangebied de ondergrond door handboringen niet doordringbaar was. Aanbevolen wordt tot het doen van een vervolgonderzoek dmv. een waarderend onderzoek, waarbij enkele proefsleuven worden gegraven om de aard, omvang datering en kwaliteit van de mogelijk te verwachten archeologische vindplaatsen te bepalen....



7.2 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

gebiedsbescherming

Het projectgebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat de voorgestelde ingrepen plaatsvinden binnen een bestaand verhard terrein, er sprake is van (een intensief) gebruik en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, is de verwachting dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op leefgebieden en daarmee op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologische onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

flora- en fauna-onderzoek

Flora en faunawet.

Evaluatie van de geplande ingreep leidt tot de volgende conclusies voor de Flora- en faunawet:

- Het dempen van water heeft hoogstwaarschijnlijk een negatief effect op het voorkomen van de relevante vissoorten Kleine Modderkruiper en Bittervoorn, en voor de relevante waterbewonende ongewervelden Gestreepte Waterroofkever en Platte Schijfhoren. Om met zekerheid vast te stellen of deze soorten in het plangebied aanwezig zijn dient nader onderzoek te worden uitgevoerd
- Geplande werkzaamheden dienen buiten het vogelbroedseizoen plaats te vinden, omdat de beoogde ingreep beschouwd dient te worden als een voor vogels verstorende activiteit. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli (exacte data soortafhankelijk).
- Toetsing van de beoogde ingreep aan mogelijk aanwezige natuurwaarden laat zien dat voor vleermuizen een negatief effect mogelijk is. Of effecten optreden is afhankelijk van de daadwerkelijke aanwezigheid van deze soorten en de functie die het plangebied daarbij vervult. Nader veldonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en de functie van het plangebied is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in het vliegseizoen (eind april tot begin oktober).
- Afhankelijk van de uitkomsten van deze nadere onderzoeken is mogelijk een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Dergelijke ontheffingsprocedures hebben een proceduuretijd van drie tot vier maanden, met uitloop naar zes maanden.

Natuurbeschermingswet 1988

Op basis van de uitgevoerde voortoets zijn de volgende conclusies getrokken:

- Het optreden van (significant) negatieve effecten op kwalificerende habitattypen van het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' is met zekerheid uitgesloten
- Het optreden van (significant) negatieve effecten de kwalificerende vogelrichtlijnsoorten van het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' is met zekerheid uitgesloten
- Het optreden van (significant) negatieve effecten op de kwalificerende habitatrichtlijnsoorten, met uitzondering van de Meervleermuis, van het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' is met zekerheid uitgesloten

-Voor de habitatrichtlijnsoort 'de Meervleermuis' dient nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied en directe omgeving te worden uitgevoerd

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de EHS. Na toetsing van de geplande ontwikkeling op aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van deze EHS is geen sprake van een effect. De wezenlijke waarden en kenmerken zijn niet aanwezig in of nabij het plangebied. Het plangebied is ook niet geschikt om deze natuurdoeltypen te ontwikkelen. Wel dient voor doorgang van de werkzaamheden een afweging plaats te vinden conform overige (rijks) ruimtelijk beleid.

Aanbevelingen

Het is aan te bevelen om het terrein zolang mogelijk in gebruik te houden, voorafgaand aan de ontwikkeling. Op die manier wordt voorkomen dat (beschermde) dieren zich vestigen in het tijdelijk in onbruik geraakt plangebied. Vooral broedvogels van het open veld of ruigtes kunnen zich snel vestigen. Op het moment dat een broedende vogel (ongeacht de soort) binnen het plangebied aanwezig is, is het verboden deze te verwijderen, aan te tasten, te verontrusten, etc.

Met de toekomstige inrichting van het plangebied zou, naast het in tact laten van bestaande elementen, tevens rekening gehouden kunnen worden met natuur in algemene zin. Zo kunnen op flauwe taluds bij een goed beheer op de overgangszone van water naar land een bijzondere vegetatie ontwikkelen. Bovendien bieden dergelijke zones mogelijkheden voor diverse soorten vissen, amfibieën en libellen.

Conclusie

Nader veldonderzoek naar de aanwezigheid van de relevante vissoorten, Kleine Modderkruiper en Bittervoorn, en voor de relevante waterbewonende ongewervelden Gestreepte Waterroofofkever en Platte Schijfhoren, de aanwezigheid van vleermuizen en de functie van het plangebied is daarom noodzakelijk. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden onder meer in het vliegseizoen (eind april tot begin oktober)

7.3 VERKEER EN PARKEREN

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer over de Dorpsstraat. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Doordat de Dorpsstraat een 30 km/uur weg is, is het niet noodzakelijk om ontheffing aan te vragen.

Het effect van maatregelen aan de bron zijn onvoldoende om bij alle woningen aan de voorkeurgrenswaarde te voldoen. Daarnaast is het toepassen van een geluidsreducerend wegdek uit financieel oogpunt niet haalbaar en het toepassen van geluidsschermen of wallen uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat wel kan worden voldaan aan het geluidbeleid van de Milieudienst West-Holland.

Parkeren

Volgens de notitie gemeentelijk parkeerbeleid zal het plan moeten voldoen aan de daarin gestelde normen. Vanwege de bijzondere omstandigheden in het centrum zal gelijk met de nog te ontwerpen inrichting van het plein een gewogen parkeerberekening worden opgesteld waarbij met name de verschillende momenten van de dag en week worden betrokken. Zonder hiermee rekening te houden is een toename aan parkeerdruk te verwachten volgens onderstaande tabel:

Was	factor			Pp
rank wijkgebouw	3/100m2	350		10,5
Paviljoen	11/100m2	0		0
woningen duur	1,7 pp/won	3		5,1
kapjes restaurant	11/100m2	105		11,55
kapjes winkels	3,75/100m2	315		11,8
				38,95
Wordt				
rank wijkgebouw	3/100m2	350		10,5
Paviljoen	11/100m2	202		22
Winkels	3,75/100m2	180		6,75
woningen duur	1,7 pp/won	7		11,9
appartementen middelduur	1,5 pp/won	6		9,5
				60,65

Voor het project zullen maximaal 15 parkeerplaatsen ter beschikking worden gesteld in de ondergrondse parkeergarage van dorpscentrum fase 2 (kolfbaan dorpsstraat). Achter de bebouwing van de appartementen aan de oostzijde van het Reghthuysplein zullen circa 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Definitieve invulling hangt mede af van het ontwerp van de openbare ruimte.

Uit parkeertellingen blijkt dat met name in het weekend bij de markt de voornaamste piek in de parkeerdruk zich voordoet. Op een "door de weekse dag" is het gebruik van de openbare ruimte als onderstaand:

capaciteit	woensdag	middag		avond	
huidig		openb	part	Openb	part
27	parkeren gereformeerde kerk	2		24	
87	parkeerdek	35		13	
8	binnenplaats achter mandarin		5		6
2	dorpsstraat/plein langsparkeren	2			
12	parkeren naast schuren bots	5		6	
27	plein	31		17	
6	to vvv	5		2	
18	rank	6		11	
7	dorpsstraat langsparkeren winkels	11		3	
12	kolfbaan/ 't woutje	14		8	1
206		111	5	84	7

Conclusie

In de gestelde normen van de 'Notitie gemeentelijk parkeerbeleid' kan worden voldaan. Voor het plein zal een inrichting worden ontworpen. Nader onderzoek in verband met de inrichting van het plein wordt afgewacht. Hiervoor zal een zogenaamde gewogen parkeerberekening worden opgesteld waarbij rekening zal worden gehouden met wisselende parkeervraag gedurende de week. Met name tijdens de weekmarkt zal niet kunnen worden voldaan aan de dan geldende vraag. Deze vraag kan dan worden betrokken bij perifere parkeergelegenheid in omgeving van de Achterweg.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

27

De kadastrale percelen waarop het beoogde plan is gelegen zijn gedeeltelijk in eigendom van de Gemeente Nieuwkoop. Voor het project is een exploitatieberekening gemaakt. Er is tevens een planschade risico-analyse gemaakt. Uit deze onderzoeken blijkt dat het project voor de Gemeente Nieuwkoop financieel uitvoerbaar is.

planschade

In artikel 49 van de Wet op de ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad op verzoek aan een belanghebbende een vergoeding van schade ten gevolge van een aantal met name planologische maatregelen kan toekennen. Voorwaarde is dat het schade moet betreffen die redelijkerwijs niet te eigen laste behoort te blijven, en dat de schade niet op een andere wijze direct of indirect wordt vergoed. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke projecten kan een risicoanalyse de financiële gevolgen van mogelijke schadeclaims in beeld brengen. De gemeente Nieuwkoop heeft een risicoanalyse planschade laten uitvoeren om de financiële consequenties van de ontwikkelingen na te gaan.

9 INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan voor de derde fase is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn reactie omtrent de ruimtelijke plannen te geven (inspraak).

Samen met een klankbordgroep bestaande uit een afvaardiging van de Nederlands Hervormde kerk en bewoners, ondernemers en gebruikers van het Reghthuysplein is tijdens twee ateliers nagedacht over de toekomstige inrichting van het Reghthuysplein. Op basis van deze twee ateliers is een voorkeursscenario uitgewerkt dat 11 september tijdens een inloopmarkt aan alle inwoners van Nieuwkoop is getoond. Bezoekers hadden de mogelijkheid hun reactie te geven op de plannen. Na de laatste inloopbijeenkomst van 11 september 2007 is het plan aangepast tot het definitieve ontwerp. Op 21 december hebben de betrokken partijen de overeenkomsten getekend.

De plannen hebben ter inzage gelegen bij Publiekszaken en zijn op de gemeentelijke internetpagina geplaatst.

Daarnaast wordt in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk zijn zienswijze kenbaar te maken. Op basis van eventueel binnen te komen zienswijzen zal het college van burgemeester en wethouders besluiten of er daadwerkelijk medewerking zal worden verleend aan de realisatie van het onderhavige project.

10 EINDCONCLUSIE

Op basis van bovenstaande onderbouwing is vrijstelling op basis van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gerechtvaardigd.

