



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

betreft: Nieuwbouw woning Zuideinde 3 Nieuwkoop
opdrachtgever: fam. R. Kuijf
projectnummer: 12393
onderdeel: Ruimtelijke Onderbouwing
datum: 17 oktober 2011

Inleiding en procedure

Het perceel Zuideinde 3 is gesplitst, waarbij het achterste deel is gekocht door de familie R. Kuijf. De vorige eigenaar, de familie Vergeer had reeds een vergunning ontvangen voor de nieuwe woning. Voor de familie Kuijf hebben wij een nader plan ontworpen voor deze woning. De situering en stedenbouwkundige afmetingen zijn daarbij niet veranderd, maar wel het uiterlijk en de indeling van de woning. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de aanvraag omgevingsvergunning voor dit nieuwe plan.

Het vigerend bestemmingsplan is Kern Nieuwkoop, daterend uit 1999. De bestemming op het perceel Zuideinde 3 is 'Woondoeleinden Lintbebouwing'. Op de plankaart is ter plaatse één stip opgenomen.

Op het perceel Zuideinde 3 is reeds een woning aanwezig, namelijk de bedrijfswoning van de voormalige boerderij. Deze woning is in het bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Deze woning heeft de familie Vergeer gerenoveerd.

De gemeente kan bouwvergunning voor een tweede woning verlenen ,door middel van het toepassen van een. Een Ruimtelijke Onderbouwing is een voorwaarde voor deze procedure. In de navolgende paragrafen worden de diverse ruimtelijke aspecten beschreven.

- Lid BNA
- BTW nr. 1832.82.681.Bo1
- KvK Leiden 28087444
- Rabobank 34.64.69.198
- IBAN NL44RABO0346469198
- BIC RABONL2U



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

Ruimtelijke aspecten

Gebieds- en projectprofiel

Het Zuideinde is onderdeel van de lintbebouwing van Nieuwkoop, en ligt op de waterkering van het Nieuwkoopse plassegebied. Het onderhavige perceel is het begin van het dorpslint, en vormt de overgang naar het polderlandschap van het buitengebied.

Het gebied is toeristisch aantrekkelijk. Langs het perceel lopen wandel- en fietsroutes.

De plek is bijzonder omdat het de kop van het dorpslint vormt, en langs die zijde vanaf de Achttienkavels de totale diepte van het profiel zichtbaar is.

De boerderij Zuideinde 3 is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het heeft een rechthoekige plattegrond, een zadeldak met dakpannen, en gepleisterde gevels. Aan de noordoostzijde ligt onder het huis een drijvende kelder, met daarboven een opkamer. De vensters van de begane grond hebben een zesruits roedenverdeling.

Op de bijgevoegde oude foto is te zien dat in het verleden aan de achterzijde een aanbouw met plat dak aanwezig was, en meerde stallen. Verder een hooiberg waarvan de kap in hoogste positie duidelijk hoger lag dan die van het oude woonhuis.

Inmiddels is achter het huis een nieuwe stal gebouwd, met verbindingslid met platdak.

Het onderhavige plan voorziet in de sloop van een aantal storende voormalige bedrijfsgebouwen.

Ruimtelijke effecten

In de (inmiddels door de nota Regels voor Ruimte vervangen) Nota planbeoordeling wordt over cultuurhistorische bebouwing het volgende gesteld:

Het realiseren van meerdere wooneenheden is toegestaan, mits de extra wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande boerderij en mits in samenhang daarmee een zodanige reductie van de erfbebouwing plaatsvindt dat deze daarna in totaliteit niet meer bedraagt dan 1500m3 inclusief het hoofgebouw. Indien sprake is van monumentale of karakteristieke panden gelden de bijkomende voorwaarden:

- De extra wooneenheden dienen te worden gerealiseerd binnen de bestaande boerderij
- De financiële noodzaak voor het behoud van het cultuurhistorisch belang moet door middel van een exploitatie berekening worden aangetoond. Daaruit moet blijken dat voor het behoud van het cultuurhistorisch belang voldoende middelen beschikbaar zijn gesteld
- Het plan moet gericht zijn op een verantwoorde landschappelijke inpassing en voorkoming van schade aan de natuur;

- Lid BNA
- BTW nr. 1832.82.681.Bo1
- KvK Leiden 28087444
- Rabobank 34.64.69.198
- IBAN NL44RABO0346469198
- BIC RABONL2U



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

-Bebouwingsvoorschriften en gebruiksvoorschriften dienen te zijn gericht op het behoud van de verschijningsvorm van het cultuurhistorisch waardevolle pand.

Deze voorwaarden zijn opgesteld voor het buitengebied, maar gezien de onderhavige situatie kan hierbij worden aangesloten.

De voorgestelde extra woning wordt niet in de bestaande boerderij gerealiseerd, maar nieuw gebouwd, in een hoofdvorm die past in het gewenste beeld, en die voldoet aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

De volgende opstallen worden in het plan gesloopt:

- Zeshoekige hooiberg	56,7	m2
- Vierkante hooiberg	24	m2
- Betonnen mestsilo	27,7	m2
- Betonnen mestsilo	22,9	m2
- Metselwerk garage	36,9	m2
- Houten schuur gedeeltelijk	13,2	m2

Totaal te slopen	181,4	m2
De voorgestelde nieuwe woning is groot	120	m2

Er wordt dus meer gesloopt dan gebouwd zodat er in kwantitatieve zin sprake is ruimtelijke kwaliteitswinst. De te handhaven houten schuren zullen worden benut als bergruimte en voor het stallen van auto's.

Verkeersaspecten

Het wonen is geen functie die veel mobiliteit genereert.

Het ingediende bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel. Het rijpad vanaf de toegang aan het Zuideinde langs het bestaande voorhuis zal gezamenlijk worden gebruikt.

Milieu

Bodemgesteldheid

Inventerra uit Hendrik Ido Ambacht heeft een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van de voorgestelde nieuwbouw. In de rapportage wordt onder 5.2 Aanbevelingen gesteld dat de huidige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

De rapportage is in het bezit van de gemeente.

Geluid

Het plan ligt niet in een 30 km zone. De intensiteit van het verkeerslawaaï op de gevel is bekend.

Voor de aanvraag bouwvergunning voor de nieuwe woning is door buro Zorn een berekening gemaakt van de te treffen geluidsisolerende maatregelen in de voorgevel. De berekening is bij de aanvraag gevoegd.

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



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

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 bouw van de woning heeft geen consequenties voor de externe brandveiligheid.

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

Belemmeringen

Kabels en leidingen

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

Waarschijnlijk liggen er enkele elektrakabels van het bestaande woonhuis naar de schuren achter, deze zullen indien noodzakelijk omgelegd worden.

Privaatrecht

De nieuwbouw wordt volledig op eigen grond gebouwd, zoals blijkt uit de plattegrond begane grond van de nieuwe situatie.

Alle directe burens zijn in kennis gesteld van het bouwplan.

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.

Met de gemeente Nieuwkoop is een planschadeovereenkomst afgesloten.

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 ook buiten het 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.

Watertoets

Inzake de waterhuishouding hebben wij overleg gehad met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat geen compenserende maatregelen nodig zijn, omdat er per saldo geen extra

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



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

oppervlak wordt bebouwd. Er wordt geen water gedempt, en ten opzichte van de oude situatie geen extra verharding aangebracht.

Aan de voorwaarde geen uitlopende materialen toe te passen die invloed hebben op de kwaliteit van het regenwater en daarmee ook het grondwater, wordt voldaan.

Archeologisch onderzoek

Het perceel ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde.

Sinds nieuwe wet op arch. Monumentenzorg heeft provincie een toolkit gemaakt waarmee de gemeente het beleid kan maken. Onderzoek op deze locatie is niet nodig, vanwege de omvang van het project.

Water en groen

De hoeveelheid water en groen blijft na realisatie van het bouwplan gelijk. Er wordt geen water gedempt en geen grasland verhard.

Conclusie

Medewerking aan het ingediende bouwplan kan worden verleend, aansluitend bij de regels van de Nota Panbeoordeling. De nieuwbouw past in het gewenste beeld, en die voldoet aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

Totaal wordt 181,4 m² grondoppervlak aan bijgebouwen gesloopt en 120 m² gebouwd. De overige aspecten zijn geen belemmeringen die het realiseren van het bouwplan in de weg staan.

Bijlage: Foto historische situatie

- Lid BNA
- BTW nr. 1832.82.681.Bo1
- KvK Leiden 28087444
- Rabobank 34.64.69.198
- IBAN NL44RABO0346469198
- BIC RABONL2U