

Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat & Vrouwenakker



Inhoudsopgave

1. Aanleiding algemeen: Actualisatie van alle bestemmingsplannen gemeente Nieuwkoop.....	3
1.1 Sanctie vanuit het Rijk	3
1.2 Overgangstermijn:	3
1.3 Digitalisering van plannen:.....	3
2 Bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat & Vrouwenakker	4
2.1 Beeldvorming	4
2.1.1 Conserverend en een sleutelproject.....	4
2.2 Deelgebied Noorden.....	5
2.3 Deelgebied Woerdense Verlaat	7
2.4 Deelgebied Vrouwenakker.....	8
3. Uitgangspunten	9
3.1 Natura 2000	9
3.2 Dorpsplan de Koet.....	9
4 Schema Gebiedsuitgangspunten	10
4.1 Geactualiseerd bestemmingsplan	10
4.2 Woningbouwlocaties gemeente	11
4.3 Beeldkwaliteitparagraaf voor nieuwe ontwikkelingen	11
4.4 Verkeer en Vervoer	12
4.5 Uitgangspunten methodiek	13

1. Aanleiding algemeen: Actualisatie van alle bestemmingsplannen gemeente Nieuwkoop

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro)¹ is op 1 juli 2008 inwerking getreden en heeft daarmee de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen. Deze wetwijziging heeft gevolgen voor de bestemmingsplannen van gemeenten.

De gevolgen met betrekking tot bestemmingsplannen zijn:

1.1 Sanctie vanuit het Rijk

Bestemmingsplannen moeten binnen 10 jaar geactualiseerd worden. Gebeurt dit niet dan is de sanctie dat er geen (bouw)leges geheven mogen worden. De gemeente loopt dan aanzienlijke inkomsten mis van bouwprojecten.

1.2 Overgangstermijn:

De overgangstermijn van deze wetwijziging duurt 5 jaar en is ingegaan op 1 juli 2008. Dit betekent dat voor bestemmingsplannen die op 1 juli 2013 ouder zijn dan 10 jaar geen leges meer geheven mogen worden.

1.3 Digitalisering van plannen:

Sinds 1 januari 2010 is de gemeente vanuit de Wro ook verplicht om ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen te digitaliseren en te ontsluiten via één landelijke website RO-Online².

De gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op 17 juli 2008 besloten om de planning voor de actualisering van de geldende bestemmingsplannen tot het jaar 2015 vast te stellen. Deze planning is door de gemeenteraad op 23 juni 2011 bij de 1^e tussentijdse rapportage 2011 bijgesteld³.

Bestemmingsplan	Planning 2008	Planning 2011
Glastuinbouwgebieden	2009	2011, vaststelling 2012
Kern Nieuwkoop	2010	2011, vaststelling 2012
Aardam & Bovenland	2010	2011, vaststelling 2012
Langeraar	2011	2012, vaststelling 2013
Noorden en Woerdense Verlaat	2011	2012, vaststelling 2013
Landelijk Gebied	2012	2012, vaststelling 2014
Nieuwveen & Ursula	2013	2014
Zevenhoven, Noordeinde & Vrouwenakker	2014	2014

¹ *Wet op de ruimtelijke ordening (Wro)*

Achterliggende gedachte van het Rijk is overheden een wet te bieden die overzichtelijker, leesbaarder en eenvoudiger is en zorgt voor snellere procedures. De wet regelt de totstandkoming en wijziging van ruimtelijke plannen, visies, verordeningen en besluiten van gemeenten, provincies en het Rijk.

² Deze digitale verplichtingen zijn anderhalf jaar na inwerkingtreding nieuwe Wro ingegaan. Reden was dat alle overheden problemen ondervonden met de voorbereidingen om ruimtelijke plannen digitaal te kunnen ontsluiten via RO-Online.

³ Met deze planning zal Vrouwenakker niet voor 1 juli 2013 geactualiseerd zijn

Bijstelling

Voorgesteld wordt deze planning als volgt te wijzigen, waardoor Vrouwenakker bij dit bestemmingsplan wordt gevoegd:

Bestemmingsplan	Planning 2008	Planning 2011
Glastuinbouwgebieden	2009	2011, vaststelling 2012
Kern Nieuwkoop	2010	2011, vaststelling 2012
Aardam & Bovenland	2010	2011, vaststelling 2012
Langeraar	2011	2012, vaststelling 2013
Noorden en Woerdense Verlaat & Vrouwenakker	2011	2012, vaststelling 2013
Landelijk Gebied	2012	2012, vaststelling 2014
Nieuwveen & Ursula	2013	2014, vaststelling 2015
Zevenhoven, Noordeinde	2014	2014, vaststelling 2015

In deze nota van uitgangspunten komen aan bod:

1. Hoe het nieuwe bestemmingsplan Noorden eruit gaat zien. Welke wijzigingen in het plangebied worden aangebracht en waarom. Er is rekening gehouden met het dorpsplan Noorden.
2. De gebiedsuitgangspunten zijn in schema samengevat op pagina 10. Daarna wordt er kort ingegaan op deze uitgangspunten.
3. Bijlagen

2 Bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat & Vrouwenakker

2.1 Beeldvorming

Voor de kernen Noorden en Woerdense Verlaat wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Tevens wordt het noordelijke gedeelte van het Noordsedorp, nu gelegen in Landelijk Gebied Liemeer, erbij gevoegd.

Het water van de Noordseplas wordt volgend jaar in Landelijk Gebied opgenomen vanwege de komende Natura 2000 status.

Aan het plangebied van Noorden wordt grond van de verruimde contour bij Noorden toegevoegd.

De kern Vrouwenakker komt erbij. Omdat het bestemmingsplan Landelijk Gebied Mijdrecht, waar de kern Vrouwenakker in is gelegen dateert van 1983 wordt ervoor gekozen dit gebied te betrekken bij het de actualisering van bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat en niet te wachten tot 2014. Het overige gebied van Landelijk Gebied Mijdrecht wordt opgenomen in het bestemmingsplan Glastuinbouw

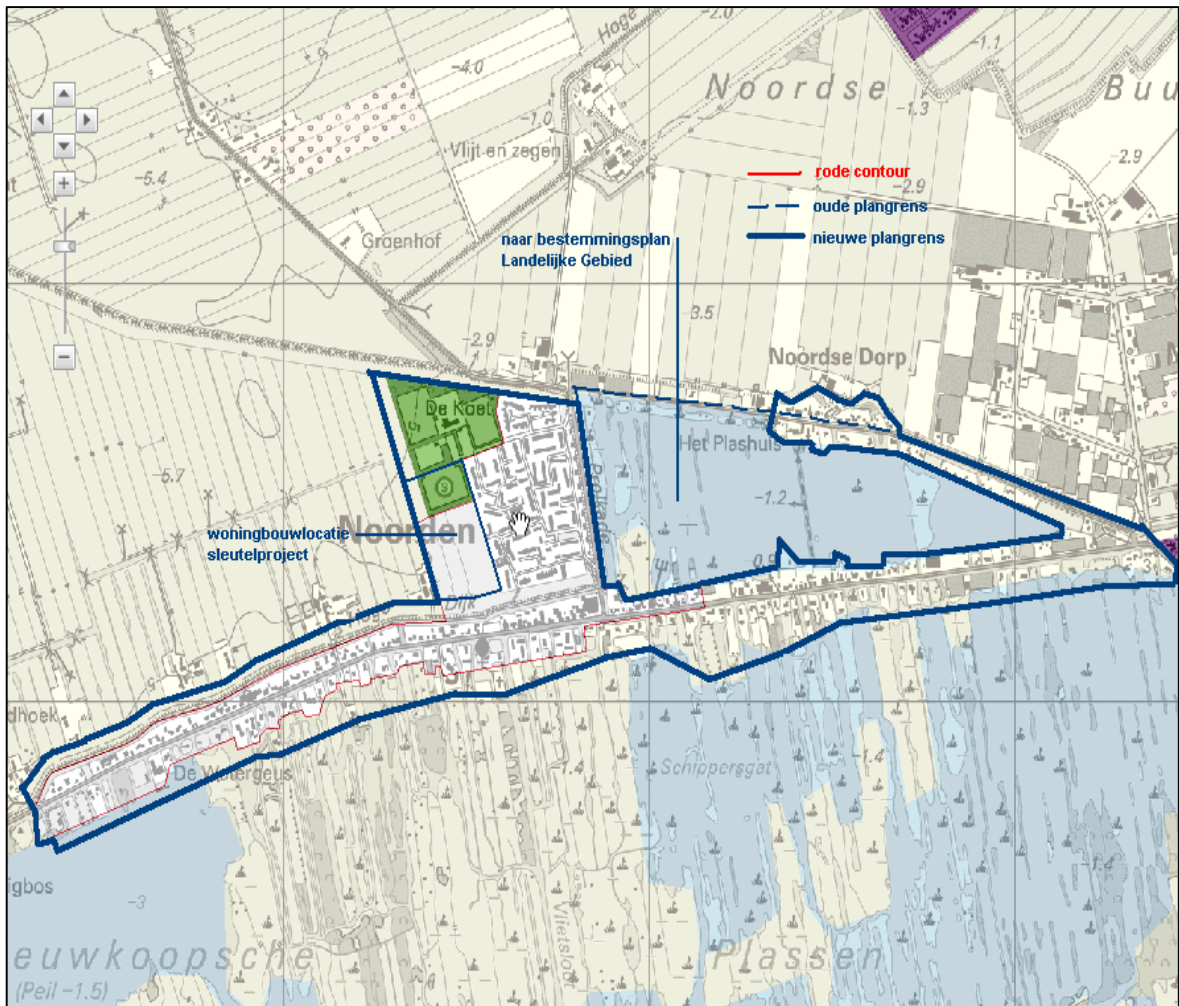
Het nieuwe bestemmingsplan zal worden samengesteld uit de volgende geldende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat (hoofdzakelijk)
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied Mijdrecht (kern Vrouwenakker)
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied Nieuwkoop (sleutelproject Noorden)

2.1.1 Conserverend en een sleutelproject

In beginsel is het bestemmingsplan voor de kernen conserverend van aard. In dit bestemmingsplan wordt het sleutelproject Noorden opgenomen.

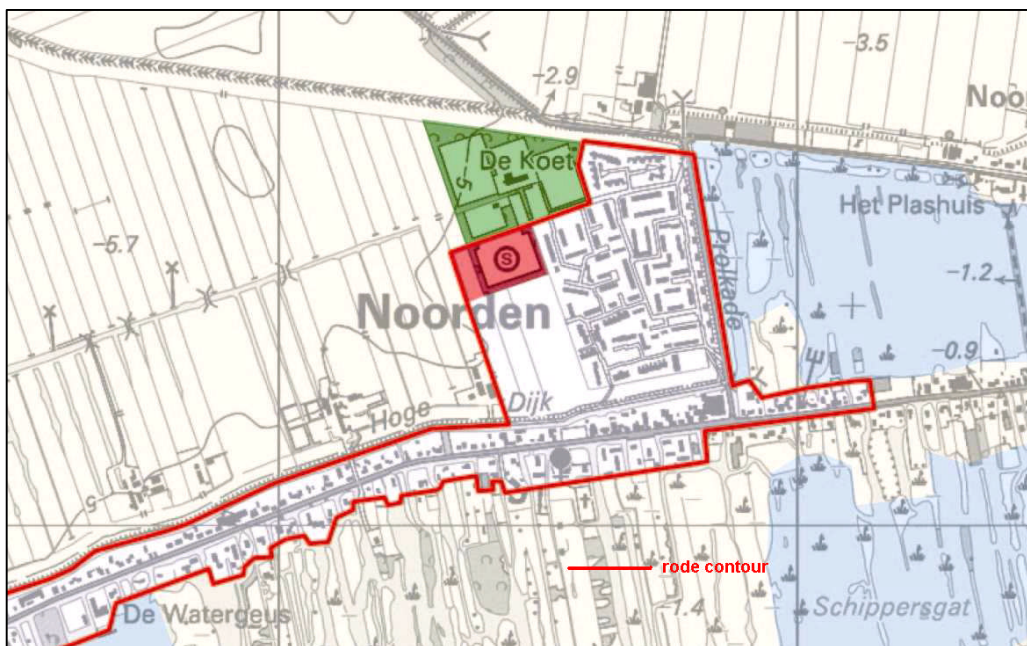
2.2 Deelgebied Noorden



De plangrens is rondom de Noordseplas begrensd door de Prolkade, de Noordsedorpsweg en de achtergrens van de percelen langs de Voorweg aangepast zodat de hele plas inclusief de Noordseplas in de herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied wordt meegenomen. Nu ligt dit gedeelte van de plas in het huidige bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat.

Daarnaast wordt het noordelijk gedeelte van het Noordsedorp aan dit bestemmingsplan toegevoegd, zodat dit noordelijke (hogere) gedeelte van het Noordsedorp in hetzelfde bestemmingsplan is opgenomen als het zuidelijke gedeelte.

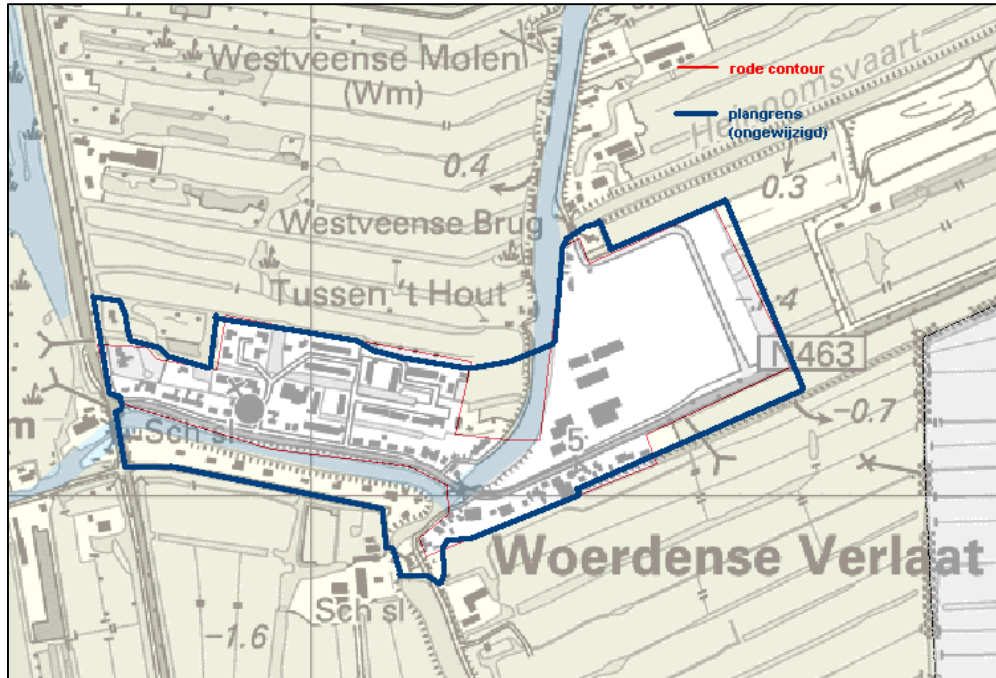
De kavel ten westen van de voetbalvelden wordt vanwege de landschappelijke inpassing bij het plangebied betrokken. Westelijk hiervan wordt later natuurgebied gerealiseerd in het kader van de "Ecologische hoofdstructuur" (EHS).



Bij de totstandkoming van de nieuwe plangrenzen bij deelgebied Noorden is gekeken naar logische bestemmingsplangrens aanpassingen. De plangrens van Noorden is aangepast aan de meest recente bebouwingscontour van de Provincie Zuid-Holland (23 februari 2011). Naar verwachting wordt in februari 2012 de contour bij Noorden gewijzigd zodat het 3^e voetbalveld binnen de contour komt te liggen.

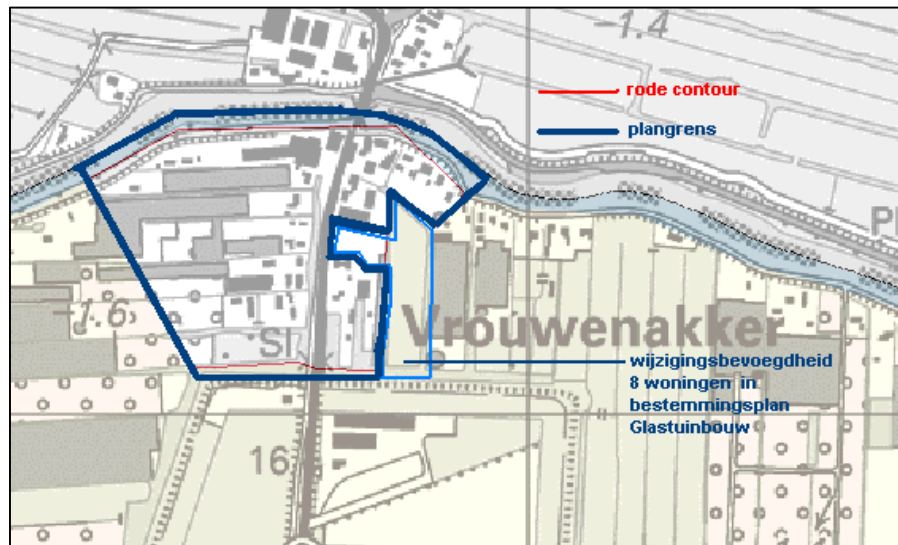
Het deelgebied omvat ook de Voorweg. Wanneer het project Voorwegzone doorgaat kan hiervoor een apart bestemmingsplan worden gemaakt dan wel gekozen worden voor (een herziening van) dit bestemmingsplan.

2.3 Deelgebied Woerdense Verlaat



De grenzen van het plangebied van Woerdense Verlaat blijven ongewijzigd ten opzichte van het huidige plangebied in bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat. Voor het bedrijventerrein is een beeldkwaliteitsplan van toepassing.

2.4 Deelgebied Vrouwenakker



De begrenzing van het plangebied Vrouwenakker wordt gevormd door de gemeentegrens noordelijk en de grenzen van (voorontwerp) bestemmingsplan Glastuinbouw. Zuidelijk grenst het plangebied aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied Liemeer., dat in 2014 opgaat in Landelijk Gebied.

De westelijke grens met Glastuinbouw volgt de willekeurig getrokken grens van de rode contour. Indien in Glastuinbouw de plangrens in verband met bebouwing wijzigt, zal de plangrens van dit bestemmingsplan hieraan aangepast worden

In bestemmingsplan Glastuinbouw is een wijzigingsbevoegdheid voor 8 woningen opgenomen. Dit blijft ongewijzigd.

Deelgebied Vrouwenakker is anders dan de overige deelgebieden gelegen binnen de directe invloedssfeer van Schiphol. Vrouwenakker ligt geheel in de vrijwaringszone ofwel de 20 Ke contour. Hierbinnen worden nieuwe woningbouwlocaties, behoudens binnen de bestaande contouren, niet toegelaten. Het deelgebied ligt nagenoeg binnen de bestaande rode contour

Vrouwenakker-West ligt in het deelgebied en is een potentiële woningbouwlocatie. Omdat nog niet duidelijk is waar de locatie voor zal worden bestemd, zal hiervoor een aparte herziening worden gemaakt.

3. Uitgangspunten

Doel van deze nota van uitgangspunten is om een actueel ruimtelijk kader te bieden voor het nieuwe bestemmingsplan. Op 1 januari 2014 wil de gemeente beschikken over digitale, afgestemde (uniforme) en liefst zo actueel mogelijke bestemmingsplannen. Vertaald vanuit de gemeentelijke Structuurvisie Nieuwkoop 2040, Ondernemend, Groen en Duurzaam.

Het bestemmingsplan Noorden Woerdense Verlaat krijgt dezelfde planmethodiek als het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop.

Het is belangrijk te kunnen beschikken over uniforme planregels voor bij herhaling voorkomende vraagstukken, zoals dakopbouwen, bruggen of werken aan huis, zodat deze aanvragen snel kunnen worden afgehandeld zonder afbreuk te doen aan het algemeen belang. Tevens vormt het een kader voor het toetsen van verzoeken voor wijzigingen van huidige bestemmingen. Hierdoor ontstaat duidelijkheid en kan klantgericht gewerkt worden.

3.1 Natura 2000



Het plangebied van Noorden, Woerdense Verlaat & Vrouwenakker grenst aan het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en De Haeck (ontwerpaanwijzing september 2008). De planning van het rijk om het gebied uiterlijk eind 2010 definitief aan te wijzen is niet gehaald. Eerst zal een oplossing gevonden moeten worden voor de

stikstofproblematiek en duidelijk moeten zijn hoe dit in het beheerplan verwerkt wordt. De Natura 2000-begrenzing volgens de ontwerpaanwijzing loopt volgens bijgaande afbeelding van het rijk. Nieuwkoop heeft in een zienswijze tegen de ontwerpaanwijzing aangegeven dat alle infrastructuur en legale (woon)bebouwing buiten de aanwijzing gehouden moet worden. Naar verwachting zal het rijk dit overnemen.

3.2 Dorpsplan de Koet

Onlangs is het Dorpsplan "De Koet" aan het college overhandigd. Het plan is door de burgers tot stand gekomen, de gemeente heeft voor de nodige ondersteuning gezorgd. Het doel van het dorpsplan is het vergroten van betrokkenheid van inwoners bij het in stand houden en zo mogelijk verbeteren van voorzieningen en welzijn in de eigen woonkernen.

In het dorpsplan komen aan de orde:

- Verkeersoverlast en verkeersveiligheid;
- Woonvoorzieningen voor ouderen en jongeren;
- Recreatie voor eigen inwoners (inclusief jeugd) en toerisme

Het plan is door het college van antwoorden voorzien. Waar nodig zal hiermee rekening worden gehouden in het bestemmingsplan.

- Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan zal aandacht zijn voor de mogelijkheden van wijzigingsbevoegdheden
- Aandacht voor de renovatie of mogelijke herstructurering van wegen.
- Aandacht voor verkeer/ parkeren t.b.v. toerisme/ verhuur kano's;

Aandacht bij opstellen voorontwerpbestemmingsplan:

In de winkelstrip van Simon van Capelweg 109 tot aan de Prokade zal er aandacht zijn voor ruime vestigingsmogelijkheden voor bijvoorbeeld detailhandel.

Voor de C Kernen Woerdense Verlaat en Vrouwenakker zal er aandacht zijn om meer ruimte te bieden voor bedrijvigheid aan huis.

Door de genoemde wijzigingsbevoegdheden en door meer ruimte te bieden voor bedrijvigheid aan huis in C kernen en ruime vestigingsmogelijkheden in de bovengenoemde winkelstrip kunnen burgers en ondernemers initiatieven ontwikkelen. Voor de C kernen is ook aandacht voor de mantelzorg. Het pilotproject in Woerdense Verlaat speelt een rol. Een notitie Mantelzorgwoningen is in voorbereiding.

Hiermee wordt ook invulling gegeven aan het collegeprogramma Samen aan de slag.

In Vrouwenakker wordt eveneens gewerkt aan een dorpsplan.

4 Schema Gebiedsuitgangspunten

1. Geactualiseerd bestemmingsplan	Bestemmingsplan geeft actuele stand van zaken weer. Plannen, waarover definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden worden ingepast.
2. Woningbouwlocaties :	
<ul style="list-style-type: none"> • Sleutelproject Noorden (Land van Koppen) • Voorwegzone PM • Vlietpark 	<p>Globale bestemmingen opnemen. Mits alle partners getekend hebben. Herziening verwerken</p>
3. Beeldkwaliteitparagraaf	Vanuit de Provinciale Verordening is een beeldkwaliteitparagraaf verplicht bij nieuwe bouwprojecten aan de rand van de dorpen in het Groene Hart.
4. Verkeer en Vervoer	Flexibele bestemming openbare ruimte voor wijzigingen openbare ruimte wegbehoor en creëren nieuwe parkeervlakken.
5. Uitgangspunten methodiek	In het bestemmingsplan zal een kader geboden worden voor gebieden, die in het belang van cultuurhistorie of beeldkwaliteit, natuur eventuele bescherming verdienen. Er wordt onderscheidt gemaakt in lintbebouwing (plas en landzijde), gemengde bebouwing en centrumbebouwing.

Hierna worden de bovengenoemde samengevatte aandachtspunten verder onderbouwd.

4.1 Geactualiseerd bestemmingsplan

Er wordt een geactualiseerd en digitaal bestemmingsplan opgesteld. Rekening wordt gehouden met de verwachte wijziging van de streekplancontour bij de kern Noorden die verwacht wordt januari 2012.

De 1^e herziening van bestemmingsplan Noorden en Woerdense Verlaat, de herstructurering van het Vlietpark door Woningstichting Nieuwkoop wordt overgenomen in het bestemmingsplan. Alle toegepaste en gerealiseerde uitwerkingen worden opgenomen. Alle positief doorlopen procedures (wijzigingen, vrijstellingen en ontheffingen, afwijkingen) worden meegenomen.

4.2 Woningbouwlocaties gemeente

Sleutelproject Noorden (Land van Koppen)

De sleutelprojecten worden ontwikkeld om de transformatie van de Noordse Buurt, van glastuinbouw naar natuur, mogelijk te maken. Sleutelproject Noorden (Land van Koppen) wordt ontwikkeld bij de B kern Noorden en levert een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit en leefbaarheid van deze kern, als ondersteuning van het draagvlak voor voorzieningen.

Er heeft definitieve besluitvorming plaatsgevonden dát het woningbouw wordt, maar nog niet hoe (stedenbouwkundig plan). I

Inzet is om ook het derde voetbalveld te ontwikkelen als woningbouwlocatie. Deze ontwikkeling is o.a. noodzakelijk om de ontsluiting (verbinding met de huidige kern) van het sleutelproject mogelijk te maken. Ter compensatie van het 3e veld wordt een van de twee resterende velden voorzien van kunstgras conform de uitgangspunten van het dossier voetbalaccomodaties.

Inclusief het derde voetbalveld wordt gerekend op 70 woningen.

Een van de uitgangspunten voor deze uitbreiding is om het sleutelproject Noorden (Land van Koppen) globaal in te passen in het bestemmingplan. De gemeente wil globale bestemmingen realiseren. Reden hiervoor is dat nieuwbouwprojecten moeilijk te ontwikkelkelen zijn als er al teveel vast ligt. De huidige woningmarkt richt zich op vrijheid die te vinden is in globale bestemmingsplannen. Het stedenbouwkundig ontwerp volgt later en zal qua nieuwbouw en wegen goed op het landschap aansluiten. De grotere dorpskernen worden nu vaak afgerond door bebouwing en daardoor ontbreekt vaak de relatie met het landschap. In de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 wordt aangegeven dat nieuwe woongebieden worden aangelegd met oog voor bereikbaarheid en met voldoende groen en water. Er zijn een aantal bijzondere woonmilieus toegevoegd die aansluiten bij de credo 'mooi landelijk wonen'. De plannen richten zich in dat geval op een hoogwaardige afronding van de dorpsgrenzen. Het aantal woningen zal ongeveer 70 woningen omvatten. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied is er aandacht voor diverse prijsklassen van de nieuwbouw conform de vastgestelde Woonvisie.

De diverse prijsklassen zijn:

Sociale huur: inkomenscategorie tot:	€ 33.000,--
Koop woningen starters vanaf:	€ 160.000 tot € 210.000
Koop middelduur woningen:	€ 210.000 tot € 350.000
Koop duurdere woningen vanaf:	€ 350.000

4.3 Beeldkwaliteitsparagraaf voor nieuwe ontwikkelingen

Op grond van de provinciale Verordening Ruimte moeten bestemmingsplannen in het Groene Hart een beeldkwaliteitsparagraaf hebben als het plangebied grenst aan de bebouwingscontour. Dit plan voorziet in een nieuwe ontwikkeling dat grenst aan de bebouwingscontour, Sleutelproject Noorden.

Om de beeldkwaliteit van het plangebied te waarborgen zal het uitwerkingsplan van het globale bestemmingsplan worden voorgelegd aan het kwaliteitsteam Groene Hart. Hierdoor wordt naar onze mening de kwaliteit die de provinciale verordening beoogd gewaarborgd. Over dit punt zal in het (verplicht) vooroverleg bestemmingsplan afstemming met de provincie plaatsvinden.

4.4 Verkeer en Vervoer

De kernen hebben last van verkeer. Sluipverkeer vanaf de A2 en A12 naar onder andere Alphen aan den Rijn en Noord-Holland maakt gebruik van de N463, de Simon van Capelweg en de Voorweg en rijdt daarmee dwars door de kernen Woerdense Verlaat, Noorden en Noordse dorp;

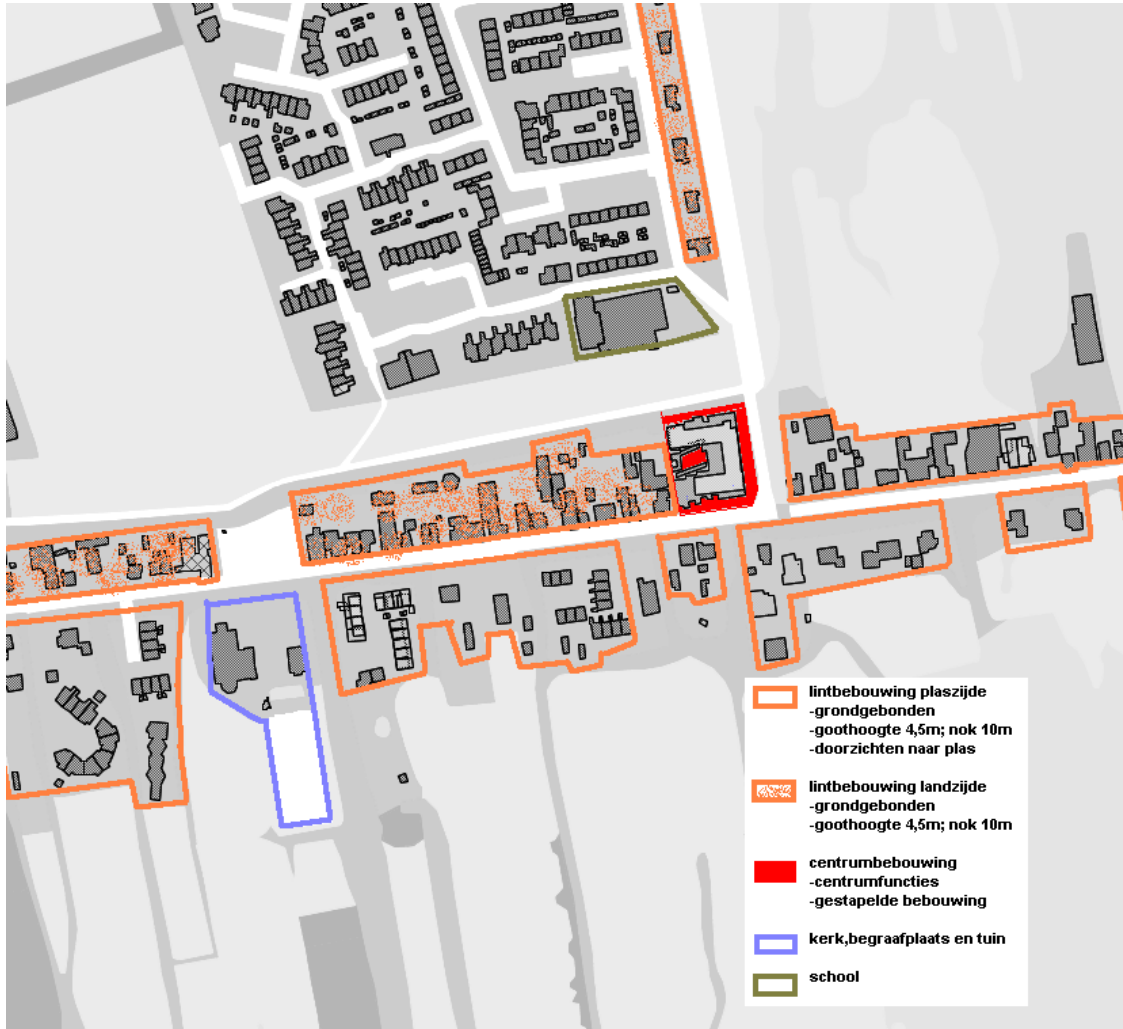
Tegelijkertijd wil men meer aandacht geven aan het recreatieve verkeer. Volgens het Verkeer en Vervoersplan (GVVP) wordt gesteld: *Aan de randen van de Nieuwkoopse plassen ligt de nadruk op recreatie en toerisme. Door de verbinding tussen Nieuwkoop en Woerdense Verlaat op dit punt te versterken, aangevuld met aantrekkelijke fiets- en voetpaden langs en in het gebied van de Nieuwkoopse plassen, ontstaat een (verkeers)netwerk dat opgaat in de aanwezige natuur. Een transferpunt in het zuidoosten, ter hoogte van Woerdense Verlaat, biedt de mogelijkheid voorrecreatief en toeristisch verkeer afkomstig vanuit de regio de auto te parkeren en vandaar per fiets, voet, boot of bus het natuurgebied in te trekken. Vanuit zowel het transferpunt als de kern Nieuwkoop lopen goede OV verbindingen langs de recreatieve/ toeristische routes. Via Nieuwkoop zijn tevens de andere grote kernen van de gemeente te bereiken en lopen de verbindingen naar steden buiten de regio zoals onder andere Alphen aan den Rijn.*

Het GVVP benoemt het plangebied tot prioriteitsgebied:

Prioriteitsgebied IV: De wegen in en rondom Nieuwkoop, Noorden, Noordsebuurt en Woerdense Verlaat in te richten als erf toegangswegen. Dit type weg biedt, met een juiste inrichting, de mogelijkheid het recreatieve karakter van de ecologische zone te versterken. Daar waar noodzakelijk kan bij de inrichting extra rekening gehouden worden met de positie van de fiets. Inzake vrachtwagenparkeren in de Kuil wordt geen oplossing gezocht binnen het plangebied.

4.5 Uitgangspunten methodiek

De methodiek van Kern Nieuwkoop wordt gevolgd. Er wordt onderscheid gemaakt in lintbebouwing (plas- en landzijde), gemengde bebouwing en centrumbebouwing. In het bestemmingsplan zal een kader geboden worden voor gebieden, die in het belang van cultuurhistorie of beeldkwaliteit, natuur (plaszijde) eventuele bescherming verdienen.



Bijlage

Lijst verzoeken

Waar	Wat
Simon van Capelweg tussen 109 en 111	Plek voor ijsbaan op parkeerplaats langer dan 15 dagen.
Voorweg 42	Schuur als 2 ^e woning te mogen gebruiken.
Noordse dorpsweg 12/4	Schuur vergund met art19-1 te bestemmen voor verblijfsrecreatie, te mogen gebruiken als woning en een bouwbestemming verkrijgen
Voorweg 79	Wijzigen bedrijfsbestemming woning naar wonen
Korte Meentweg 17a	Wijzigen bedrijfsbestemming woning naar wonen
Simon van Capelweg 145	Bodemverontreiniging en extra woning t.p.v. kas
Simon van Capelweg 8 en 8a	Woning t.p.v. onbebouwd eiland
Simon van Capelweg 111	Herstellen functie bedrijfswoning bij cafe
Noordsedorpsweg 12a	Verzoek woning met kangoeroewoning te wijzigen in 2 woningen.
Noordsedorpsweg	Brug naar onbebouwd perceel
Simon van Capelweg tussen 4 en 6	Woning i.p.v. woonboot

