



G16.0760

**Bestemmingsplan Ter Aar en
Bovenland, 1e herziening**



Rac. i.d. 26 mei 2016 nr. 2016-042

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Aanpassingen	9
2.1 Maximale goot- en bouwhoogtes	9
2.2 Parkeren	9
2.3 Planregeling herbouw aan-een-te-bouwen woningen	10
2.4 Planregeling herbouw binnen grenzen te slopen hoofdgebouw	10
2.5 Perifere detailhandel	11
2.6 Webwinkels	12
2.7 Museum	12
2.8 Bestemming "Tuin"	12
2.9 Bedrijf aan huis	12
2.10 Dakterrassen	13
2.11 Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2"	13
2.12 Volkstuincomplex "De Geschikte Peer"	13
2.13 Bedrijventerreinen "Bovenland" en "Leidsche Vaart"	13
2.14 Perceel einde Pieter van Schravendijkstraat Ter Aar	14
2.15 Perceel Oostkanaalweg 38 Ter Aar	14
2.16 Perceel Oostkanaalweg 40a Ter Aar	14
2.17 Perceel Oostkanaalweg 44/44a Ter Aar	14
2.18 Perceel Wilgenpad 5 Ter Aar	15
2.19 Gronden oostzijde Oostkanaalweg Ter Aar	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
Hoofdstuk 4 Onderzoeken	19
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	21
5.1 Inleiding	21
5.2 De verbeelding	21
5.3 De planregels	22
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	25
7.2 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan	25

Toelichting

bestemmingsplan Bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland, 1e herziening (vastgesteld)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" is door de gemeenteraad van Nieuwkoop op 31 januari 2013 vastgesteld. Het plan is op 9 juli 2013 in werking getreden. De vaststelling van het plan is op die datum ook onherroepelijk geworden.

Bij de toepassing van het bestemmingsplan is gebleken dat er sprake is van een aantal omissies dan wel van de noodzaak om een aantal zaken aan te vullen of anders te regelen. Dit betreft zowel de verbeelding, als de planregels van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland, 1e herziening" strekt tot de aanpassing van een en ander.

1.2 Ligging van het plangebied

Ter Aar is één van de grotere kernen binnen de gemeente Nieuwkoop. De bedrijventerreinen "Bovenland" en "Leidsche Vaart" liggen ten noorden van de kern Ter Aar (zie onderstaande afbeelding). Het plangebied "Ter Aar en Bovenland" omvat voornamelijk de woonkern met woningen c.a., enkele (maatschappelijke) voorzieningen en detailhandel, alsmede de beide genoemde bedrijventerreinen.



Afbeelding: Begrenzing van het bestemmingsplangebied "Ter Aar en Bovenland"

Het voorliggende bestemmingsplan betreft slechts enkele percelen binnen dit plangebied en/of heeft slechts betrekking op een aantal onderdelen van de planregels.

1.3 Leeswijzer

Onderstaand wordt aangegeven welke omissies zijn geconstateerd in het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland", dan wel welke aanpassingen van het bestemmingsplan gewenst worden geacht. Daarbij wordt per onderwerp aangegeven op welke punten de verbeelding en/of de planregels worden aangepast dan wel aangevuld.

Hoofdstuk 2 Aanpassingen

2.1 Maximale goot- en bouwhoogtes

Constatering:

Er is geconstateerd dat de maximale goot- en/of bouwhoogtes niet uitputtend geregeld zijn in de planregels jo. op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voorts kan worden opgemerkt dat op 29 november 2014 de Reparatiewet BZK in werking is getreden. Daarmee is de wettelijke grondslag voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening vervallen. De stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening zullen geleidelijk via overgangsrecht "uitsterven". Om die reden dienen de maximale goot- en/of bouwhoogtes nu uitputtend in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Aanpassing:

De regeling van de maximale goot- en bouwhoogtes behoeft aanpassing danwel aanvulling voor wat betreft de volgende bestemmingen:

- Er is sprake van één bouwvlak met de bestemming "Agrarisch" (artikel 3). Er is voor dit bouwvlak op de verbeelding geen bouwaanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" voor de bedrijfsgebouwen opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte (respectievelijk 4,5 meter en 7 meter) wordt in de planregels opgenomen (artikel 3.2.1, onder c).
- Eén van de bouwvlakken "Horeca" (artikel 9) is niet voorzien van de bouwaanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" voor de bedrijfsgebouwen. De desbetreffende regel zal worden aangevuld met de zinsnede: "daar waar geen bouwaanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" op de verbeelding is opgenomen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter" (artikel 9.2.1, onder c).
- Eén van de bouwvlakken "Sport" (artikel 13) is voor wat betreft de gebouwen niet voorzien van de bouwaanduiding "maximale goot- en bouwhoogte". De desbetreffende regel zal worden aangevuld met de zinsnede: "daar waar geen bouwaanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" op de verbeelding is opgenomen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter" (artikel 13.2.1, onder c).
- Voor wat de bouwvlakken "Wonen" (artikel 18) is in de planregels bepaald dat de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter met dien verstande dat ter plaatse van de bouw aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" de maximale goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. Voor de situaties waarin de goot- en bouwhoogte meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter zonder dat er sprake is van een bouwaanduiding op de verbeelding wordt aan de desbetreffende regel toegevoegd: "indien de bestaande goot- of bouwhoogte reeds meer bedraagt dan respectievelijk 6 meter en 10 meter en er geen bouwaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op de verbeelding is opgenomen, mag de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan." (artikel 18.2.1, onder k).

Constatering:

De oorspronkelijke omschrijving van het begrip "goothoogte van een bouwwerk" blijkt in de praktijk ruimte te laten voor ongewenste "dakvormen" in die zin dat een extra volledige bouwlaag zou kunnen worden gerealiseerd.

Aanpassing:

Artikel 2.2 ("Wijze van meten") is betreffende de wijze van meten van de goothoogte van een bouwwerk aangevuld met: *"boven de goothoogte zijn geen platte daken toegestaan, behoudens op dakkapellen".*

2.2 Parkeren

Constatering:

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK in werking getreden. Daarmee is de wettelijke grondslag

voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening vervallen. De stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening zullen geleidelijk via overgangsrecht "uitsterven". Dientengevolge moeten voortaan (onder meer) de parkeernormen in de bestemmingsplannen worden opgenomen; voor vigerende bestemmingsplannen geldt een overgangstermijn tot 1 juli 2018. In artikel 3.1.2, lid 2, onder a, van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan regels kan bevatten, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Dit is momenteel uitsluitend geregeld voor gronden/opstallen met de bestemming "Bedrijventerrein".

Aanpassing:

De algemene bouwregels (artikel 24) worden aangevuld met artikel 24.6 ("Parkeren") inhoudende de regel dat bebouwing uitsluitend is toegestaan mits voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 2 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 september 2015). Deze nota vervangt bijlage 2 bij het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" ("Parkeerbeleid en normen"). Er wordt tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het geval dat naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid wordt voorzien.

De gebruiksbepalingen bij de desbetreffende bestemmingen worden aangevuld met de bepaling dat gebruik uitsluitend is toegestaan mits voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 2 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien.

Er wordt aan artikel 27 "Algemene wijzigingsregels" toegevoegd dat burgemeester en wethouders het plan ook kunnen wijzigen in die zin dat de bij de regels behorende parkeernota kan worden vervangen door een actuelere versie.

2.3 Planregeling herbouw aan-een-te-bouwen woningen

Constatering:

In artikel 18.2.1, onder h ("Wonen") is bepaald dat bij herbouw hoofdgebouwen die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aaneen zijn gebouwd, opnieuw aangegebouwd dienen te worden.

Aanpassing:

Artikel 18.4 wordt aangevuld met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid terzake met als voorwaarden dat afwijking van de genoemde verplichting slechts mogelijk is indien het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord, geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad en de situatie uit een oogpunt van milieu aanvaardbaar zal zijn.

2.4 Planregeling herbouw binnen grenzen te slopen hoofdgebouw

Constatering:

Er is in artikel 18.2.1, onder i ("Wonen") bepaald dat bij herbouw ten minste 80% van het te herbouwen hoofdgebouw gelegen dient te zijn binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw. Dit wordt te stringent geacht.

Aanpassing:

Artikel 18.4 wordt aangevuld met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid terzake met als voorwaarden dat afwijking van het genoemde percentage slechts mogelijk is indien het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord, geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of

kunnen ontstaan, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad en de situatie uit een oogpunt van milieu aanvaardbaar zal zijn.

2.5 Perifere detailhandel

Constatering:

Er is in artikel 5.6.2 ("Bedrijventerrein") bepaald dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.1, onder g (inhoudende dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' op de verbeelding tevens perifere detailhandel met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 1000 m² is toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer bestaand' ook perifere detailhandel is toegestaan) ten behoeve van perifere detailhandel van meer dan 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlak onder de voorwaarden dat:

- a. voorafgaand onderzoek dient plaats te vinden naar de bovengemeentelijke effecten van de nieuwe vestiging;
- b. overleg dient plaats te vinden met het regionaal economische overlegorgaan.

Deze regeling is niet meer conform de provinciale verordening (in casu het besluit van Provinciale Staten van 4 maart 2015 tot partiële wijziging van de Verordening ruimte 2014 inzake hervorming advisering over detailhandelsplannen (NL.IMRO.9928.DOSx2012x1006876VO-VA01), in werking getreden op 1 juli 2015). Deze luidt als volgt:

Provinciale Verordening Artikel I, A, 2

Regionaal economisch overleg wordt:

"adviescommissie detailhandel Zuid-Holland: onafhankelijk adviesorgaan dat de gemeentelijke onderbouwing van een nieuwe detailhandelsontwikkeling op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling, zoals woon- en leefklimaat en leegstand, objectief valideert"

Provinciale Verordening Artikel 2.1.4 Detailhandel

Ontwikkelingen groter dan 1.000 m² buiten de centra

Voor zover de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder e, f en g een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Het bepaalde in het derde lid luidt onder meer:

- a.
- b.
- c.
- d.
- e.
- f. tuincentra met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, en
- g. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak.

Aanpassing:

Artikel 5.6.2. ("Afwijken van het bepaalde in artikel 5.1.sub g") van de bestemmingsplanregels wordt vervangen door:

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1. sub g, ten behoeve van de volgende vormen van perifere detailhandel:

- a. tuincentra met een omvang van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak;
- b. bouwmarkten met een omvang van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak;
- c. andersoortige vormen van perifere detailhandel met een lokale binding en een omvang van meer dan

1.000 m² bruto vloeroppervlak;

mits:

1. is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
2. geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
3. advies wordt gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

2.6 Webwinkels

Constatering:

De omschrijving van het begrip "webwinkel" (artikel 1.64) sluit niet aan bij hetgeen bij verschillende bestemmingen nader is geregeld. De verschillen betreffen het al dan niet toestaan van opslag, van een showroom en/of van een uitleverpunt.

Aanpassing:

De omschrijving van het begrip "webwinkel" wordt beperkt tot "detailhandel waarvan de handel via internet verloopt". De nadere regeling vindt plaats in de regels van de desbetreffende bestemmingen. Dit leidt tot aanpassing van de volgende onderdelen van de planregels:

- Er wordt aan artikel 6.1 ("Centrum") toegevoegd "i: webwinkels waarbij opslag, een uitleverpunt en showroom zijn toegestaan; de oppervlakte van een uitleverpunt en showroom bedraagt gezamenlijk maximaal 30 m² bvo;" (onder vernummering van de volgende onderdelen van artikel 6.1).
- In artikel 10.1 ("Kantoor") onder d, wordt "zonder uitleverpunt" gewijzigd in "waarbij opslag, een uitleverpunt en showroom zijn toegestaan; de oppervlakte van een uitleverpunt en showroom bedraagt gezamenlijk maximaal 30 m² bvo;"
- Aan artikel 18.1 ("Wonen") onder e, wordt toegevoegd: "en webwinkels met opslag en een uitleverpunt met een gezamenlijke oppervlakte tot 30 m² bvo".

2.7 Museum

Constatering:

Het Historisch Museum Ter Aar (Westkanaalweg 118) past niet binnen de bestemming "Maatschappelijk".

Aanpassing:

De begripsomschrijving "Maatschappelijk" (artikel 1.44) wordt verruimd door "museum" aan de desbetreffende lijst toe te voegen.

2.8 Bestemming "Tuin"

Constatering:

Bij een aantal woningen zijn aan de voorzijde bijgebouwen/uitbouwen toegestaan op gronden met de bestemming "Tuin". Daarvoor is op de verbeelding een aparte bouwaanduiding "bijgebouwen" opgenomen. In de bestemmingsomschrijving komt de woonfunctie niet uitdrukkelijk naar voren.

Aanpassing:

De bestemmingsomschrijving voor de bestemming "Tuin" (artikel 14) wordt aangevuld met een nieuw lid: "c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding, tevens voor bijgebouwen behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde perceel".

2.9 Bedrijf aan huis

Constatering:

In regels bij de bestemming "Wonen" wordt in artikel 18.6.1 onder b, sub 1, ("Afwijken van de gebruiksregels") ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten onrechte verwezen naar het Besluit omgevingsrecht.

Aanpassing:

De desbetreffende regel wordt in die zin aangepast dat wordt verwezen naar de categorieën 1 of 2 zoals vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de planregels).

2.10 Dakterrassen

Constatering:

Een regeling voor dakterrassen en bijbehorende afscheiding ontbreekt.

Aanpassing:

Er wordt aan artikel 24 ("Algemene bouwregels") een artikel 24.5 "Dakterrassen" toegevoegd inhoudende dat dakterrassen zijn toegestaan mits de hoogte van de afscheiding niet meer dan 1,20 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak en geen andere bouwwerken op het dakterras worden opgericht.

Artikel 2.2. ("Wijze van meten") wordt betreffende de wijze van meten van de goothoogte in die zin aangevuld dat de hoogte van de afscheiding van een dakterras bij de bepaling van de goothoogte buiten beschouwing wordt gelaten.

2.11 Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 2"

Constatering:

Het "heien van palen en slaan van damwanden" is voor gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 1" en "Waarde - Archeologie - 2" aangemerkt als "omgevingsvergunningplichtig" (zie respectievelijk artikel 20.3.1.f en artikel 21.3.1.f). Palen en damwanden kunnen ook op een andere manier worden ingedreven. Dat zou dan niet onder de vergunningplicht vallen.

Aanpassing:

De desbetreffende vergunningplichten worden ruimer geformuleerd. Deze zullen gelden voor "het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen".

2.12 Volkstuincomplex "De Geschikte Peer"

Constatering:

De bouwmogelijkheden op grond van het bepaalde in artikel 12.2.3 ("Recreatie"), ("Gebouwen ten behoeve van volkstuinen") zijn beperkter dan verwoord in het contract tussen de gemeente en de volkstuinvereniging d.d. 20 december 2012.

Aanpassing:

Het bepaalde in artikel 12.2.3. wordt verruimd in die zin dat - in overeenstemming met bedoeld contract - per volkstuin maximaal één schuur en één kas zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 6 m² respectievelijk 20 m².

2.13 Bedrijventerreinen "Bovenland" en "Leidsche Vaart"

Constatering:

Er ligt een verzoek van de eigenaar van een groot deel van het bedrijventerrein "Leidsche Vaart" om de maximale goothoogte van 8 meter en de maximale bouwhoogte 14 meter te wijzigen in een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van eveneens 10 meter. Aldus kunnen gebouwen met een plat dak worden gerealiseerd, zoals ook op andere bedrijventerreinen in de gemeente Nieuwkoop mogelijk is.

Aanpassing:

De maatvoeringen "maximum bouwhoogte" en "maximum goothoogte" worden voor wat betreft het

bedrijventerrein "Leidsche Vaart" op de verbeelding op 10 meter bepaald. Met het oog op de uniformiteit zal dat ook geschieden voor wat betreft het naastgelegen bedrijventerrein "Bovenland". Tevens wordt aan de planregels een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor het (onder voorwaarden) toestaan van een goot-/bouwhoogte tot maximaal 14 meter.

2.14 Perceel einde Pieter van Schravendijkstraat Ter Aar

Constatering:

De functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" ontbreekt op de verbeelding voor wat betreft het perceel aan het einde van de Pieter van Schravendijkstraat.

Aanpassing:

Dit betreft een braakliggende perceel dat eigendom is van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tot voor kort stond hier een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Er bestaan geen concrete plannen voor dit terrein. De bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd. Op de verbeelding zal de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" worden toegevoegd.

2.15 Perceel Oostkanaalweg 38 Ter Aar

Constatering:

Het bedrijfspand Oostkanaalweg 38 heeft ten onrechte een agrarische bestemming gekregen. Het pand heeft geen agrarische functie en had in het voorgaande bestemmingsplan "Aardam" de bestemming "Bedrijf".

Aanpassing:

Het pand krijgt conform het bestemmingsplan "Aardam" wederom de bestemming "Bedrijf" (met de maatvoeringen "maximum goothoogte (m): 7 m", maximum bouwhoogte (m): 11,5 m" en de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2").

2.16 Perceel Oostkanaalweg 40a Ter Aar

Constatering:

Het pand dat in gebruik is bij de RTV Hollands Midden, heeft ten onrechte een agrarische bestemming. Ook dit pand had in het voorgaande bestemmingsplan "Aardam" de bestemming "Bedrijf".

Aanpassing:

Het pand krijgt conform het bestemmingsplan "Aardam" wederom de bestemming "Bedrijf" (met de maatvoeringen "maximum goothoogte (m): 7 m", maximum bouwhoogte (m): 11,5 m" en de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2"). De omschrijving van het begrip "bedrijf" wordt uitgebreid met "het verzorgen van radio- en tv-uitzendingen" (artikel 1.8).

2.17 Perceel Oostkanaalweg 44/44a Ter Aar

Constateringen:

- In het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" zijn twee bouwvlakken opgenomen. Er zijn twee woningen aanwezig. Het bouwvlak aan de zijde van de weg is voorzien van de aanduiding "maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 1". Het tweede bouwvlak "Wonen" is ten onrechte niet voorzien van een dergelijke aanduiding.
- De functieaanduiding van een maximale bedrijfs categorie ontbreekt op de verbeelding voor wat betreft het bedrijf aan de Oostkanaalweg 44/44a.

Aanpassingen:

- Het tweede bouwvlak "Wonen" wordt ook voorzien van de maatvoering "maximaal aantal wooneenheden: 1".
- De functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" wordt op de verbeelding toegevoegd. Tevens

wordt toegevoegd de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dakdekkersbedrijf'. Artikel 4.1 komt te luiden: 'bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot ten hoogste de op de verbeelding aangeduide bedrijfscategorie zoals vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, alsmede voor een dakdekkersbedrijf ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dakdekkersbedrijf'.

2.18 Perceel Wilgenpad 5 Ter Aar

Constatering:

De bewoners van genoemde woning zijn van mening dat op hun tuin (tevens hun eigendom) ten onrechte de bestemming "Verkeer" is gelegd. Zij beschouwen dit terecht als hun tuin en willen ter plekke een carport kunnen realiseren.

Aanpassing:

De gronden zijn eigendom van de bewoners van de woning Wilgenpad 5. Het betreft een strook groen met een toegangspad naar de voordeur die tevens wordt benut als parkeerplek voor de auto. De strook krijgt de bestemming "Tuin". Tevens wordt de mogelijkheid voor de realisering van een carport ter plekke opgenomen.

2.19 Gronden oostzijde Oostkanaalweg Ter Aar

Constatering:

De desbetreffende gronden langs de oostzijde van de Oostkanaalweg vallen tussen de plangrens van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" en de plangrens van het bestemmingsplan "Ter Aar, Oostkanaalweg 49b". Dit betreft delen van de Oostkanaalweg met bijbehorende groenstrook en watergang.

Aanpassing:

Deze gronden zullen worden toegevoegd aan het plangebied van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland". Overeenkomstig de bestaande situatie krijgen de desbetreffende gronden de bestemmingen "Verkeer", "Groen" en "Water" (met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2").

bestemmingsplan Bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland, 1e herziening (vastgesteld)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Er wordt voor een uiteenzetting van het beleidskader verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland". Gelet op de strekking van het voorliggende bestemmingsplan is er geen aanleiding hier verder op in te gaan.

bestemmingsplan Bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland, 1e herziening (vastgesteld)

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

Er wordt voor een overzicht van de uitgevoerde onderzoeken verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland". Gelet op de strekking van het voorliggende bestemmingsplan is er geen aanleiding voor aanvullende onderzoeken.

bestemmingsplan Bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland, 1e herziening (vastgesteld)

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan strekt ertoe het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" op een aantal onderdelen te herzien. Dit betreft zowel onderdelen van de planregels als onderdelen van de verbeelding danwel een combinatie daarvan. Onderstaand wordt vermeld op welke onderdelen de verbeelding is aangepast en hoe dit samenhangt met de relevante planregels en hoe omgekeerd de aanpassingen in de planregels samenhangen met de verbeelding van de onderhavige partiële herziening.

5.2 De verbeelding

De partiële herziening betreft aangaande de verbeelding de volgende onderdelen:

1. Bedrijventerreinen "Bovenland" en "Leidsche Vaart"

De verbeelding betreft de bestemmingsvlakken "Bedrijventerrein" ter plaatse van het bedrijventerreinen "Bovenland" en "Leidsche Vaart". In het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" waren deze vlakken nog voorzien van de maatvoeringen "maximum goothoogte (m): 8" en "maximum bouwhoogte (m): 14". In de onderhavige herziening zijn nu voor beide genoemde bedrijventerreinen de maatvoeringen "maximum goothoogte (m): 10" en "maximum bouwhoogte (m): 10" opgenomen.

2. Bedrijfsterreintje einde Pieter van Schravendijkstraat

De verbeelding betreft het bestemmingsvlak "Bedrijf" plaatse van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie van het Hoogheemraadschap Rijnland aan het einde van de Pieter van Schravendijkstraat. Anders dan in het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" is het bestemmingsvlak "Bedrijf" nu op de verbeelding voorzien van de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".

3. Perceel Oostkanaalweg 38

Het bedrijfspand Oostkanaalweg 38 heeft - in plaats van de agrarische bestemming - nu de bestemming "Bedrijf" (met de maatvoeringen "maximum goothoogte (m): 7 m" en "maximum bouwhoogte (m): 11,5 m" en de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2").

4. Perceel Oostkanaalweg 40(a)

Het pand Oostkanaalweg 40(a) heeft - in plaats van de agrarische bestemming - nu eveneens de bestemming "Bedrijf" (met de maatvoeringen "maximum goothoogte (m): 7 m" en "maximum bouwhoogte (m): 11,5 m" en de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2").

5. Perceel Oostkanaalweg 44/44a

De verbeelding betreft het bestemmingsvlak "Bedrijf" ter plaatse van het bedrijf aan de Oostkanaalweg 44/44a. Anders dan in het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" is het bestemmingsvlak "Bedrijf" nu op de verbeelding voorzien van de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" en van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - dakdekkersbedrijf".

De verbeelding omvat verder het bouwvlak "Wonen" voor de woning op het adres Oostkanaalweg 44a. Dit bouwvlak is - anders dan op de verbeelding van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" het geval was - met de onderhavige partiële herziening voorzien van de maatvoering "maximaal aantal wooneenheden: 1".

6. Wilgenpad 5

De verbeelding betreft de bestemming "Tuin" voor de strook grond ten zuidoosten van het adres Wilgenpad 5. Deze strook had in het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" de bestemming "Verkeer". Ter plekke is tevens de "specifieke bouwaanduiding - carport" opgenomen.

7. Oostzijde Oostkanaalweg (zuidelijk deel)

De verbeelding heeft betrekking op drie locaties ter plekke van en ten oosten van de Oostkanaalweg (aan de zuidoostzijde zijn van het plangebied "Ter Aar en Bovenland"). Dit betreft gronden die buiten het plangebied "Ter Aar en Bovenland" zijn gelegen en daar met de voorliggende partiële herziening bij worden getrokken. De desbetreffende gronden hebben in de voorliggende herziening de bestemmingen "Verkeer", "Groen" en "Water" (met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2").

5.3 De planregels

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In de begripsbepalingen (artikel 1) worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen, alsmede de begrippen die op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) moeten worden opgenomen. De begripsomschrijvingen dienen ertoe interpretatieverschillen te voorkomen. Met de voorliggende aanpassing is de omschrijving van het begrip "bedrijf" verruimd (in de zin dat daar nu ook het verzorgen van radio- en tv-uitzendingen onder worden begrepen). Met de voorliggende aanpassing is tevens de omschrijving van het begrip "maatschappelijk" verruimd (in de zin dat daar nu ook musea onder worden begrepen). Ook de omschrijving van het begrip "webwinkel" is gewijzigd. Er is bepaald dat de begripsomschrijvingen zoals gehanteerd in het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" voor het overige ongewijzigd van toepassing blijven.

De wijze van meten (artikel 2) bevat uitsluitend de aangevulde omschrijving van "de goothoogte van een bouwwerk". Er is ook bepaald dat de "wijze van meten" zoals geregeld in het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" voor het overige ongewijzigd van toepassing blijft.

2. Bestemmingsregels

In de onderhavige partiële herziening zijn alle artikelen van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" wederom opgenomen. Per bestemming c.q. per onderdeel van het desbetreffende artikel is aangegeven of en zo ja welke toevoegingen en/of wijzigingen zijn aangebracht in de desbetreffende artikelen van het genoemde bestemmingsplan. In alle gevallen - ongeacht of er sprake is van wijzigingen of aanvullingen - is bepaald dat de regels van het desbetreffende artikel in het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" (voor het overige) ongewijzigd van toepassing blijven.

3. Algemene regels en Overgangs- en slotregels

Deze regels zijn ook op een aantal onderdelen aangevuld. Voor het overige is bepaald dat de desbetreffende regels van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" ongewijzigd van toepassing blijven.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige partiële bestemmingsplanherziening heeft een conserverend karakter. Er is voor de gemeente uitsluitend sprake van kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. De kosten voor het opstellen van de bestemmingsplanherzieningen worden betaald uit het in de begroting beschikbaar gestelde budget voor bestemmingsplannen. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten; de gemeente draagt geen hoge financiële risico's. Deze partiële planherziening is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het maatschappelijke draagvlak van het bestemmingsplan wordt getoetst door middel van het wettelijk vooroverleg en de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen.

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet alleen in ondergeschikte aanpassingen. Er is sprake van een bestemmingsplanherziening van in planologisch opzicht ondergeschikt belang. Om die reden is besloten het overleg te laten plaatsvinden gelijktijdig met de periode van terinzagelegging van het ontwerp van de bestemmingsplanherziening (zie onderstaande paragraaf 7.2).

Het ontwerp is op 30 december 2015 voorgelegd aan:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en mobiliteit;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per email d.d. 26 januari 2016 laten weten dat de aanpassingen waarop het plan betrekking heeft, geen belangen van het Hoogheemraadschap raken en dat de herziening dan ook voor kennisgeving wordt aangenomen.

7.2 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking van de ter inzage legging is op 30 december 2015 gepubliceerd in het Elektronisch Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. Liander, Groningensingel 1, 6835 Arnhem (brief d.d. 1 februari 2016);
2. Provincie Zuid-Holland (brief d.d. 4 februari 2016);
3. Thunnissen Groep BV, Cruquiusweg 1, 2102 LS Heemstede (email d.d. 9 februari 2016).

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar bijlage 1 (Nota van beantwoording zienswijzen) bij deze toelichting. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.