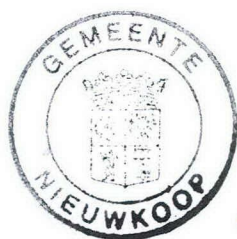




G16.0761

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



Rece. d. 26 mei 2016 nr. 2016-042

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*



## Inhoudsopgave

|                                                                                                                 |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b>                                                                              | <b>5</b> |
| <b>Bijlage 1      Nota van beantwoording zienswijzen 1e herziening bestemmingsplan<br/>Ter Aar en Bovenland</b> | <b>6</b> |

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

## **Bijlagen bij de toelichting**

## **Bijlage 1 Nota van beantwoording zienswijzen 1e herziening bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland**

## Nota van beantwoording zienswijzen



plan 1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland  
locatie Ter Aar  
registratienummer 16.04561  
procedure Herziening bestemmingsplan

### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland" heeft met ingang van donderdag 31 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn (en dus tijdig) 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).

### Individuele beantwoording zienswijzen

#### Nr. 1 – Liander

kenmerk G16.0129  
indiener Liander

zienswijze Liander heeft een gasdrukmeet- en regelstation op het perceel tegenover Paradijsweg 106. Liander constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan aan de desbetreffende gronden onder anderen de (dubbel)bestemmingen "Bedrijventerrein en "Waterstaat - Waterkering" zijn toegedacht. Het is niet duidelijk of ter plekke nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Er wordt voorts op gewezen dat het een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer betreft waarop de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit van toepassing zijn. Gelet op de ruimtelijke uitstraling van een dergelijk station (zie de veiligheidsafstanden vermeld in artikel 3.12, lid 6, van het Activiteitenbesluit) wordt verzocht het gasdrukmeet- en regelstation op de verbeelding van de functieaanduiding "nutsvoorziening" te voorzien en de daarbij behorende veiligheidscontour aan te geven. Aldus wordt volgens Liander de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van "kwetsbare objecten" en "beperkt kwetsbare objecten" in acht worden genomen.

reactie Liander beheert het energienetwerk in Gelderland, Noord-Holland, Flevoland en in grote delen van Friesland en Zuid-Holland. Dit betreft onder meer het gasdrukmeet- en

regelstation tegenover Paradijsweg 106. Dit is een installatie voor het reduceren van de aardgasdruk en het meten en regelen van de aardgashoeveelheid of de aardgaskwaliteit. Het betreft in dit geval een "kast" van circa 1.50 meter bij 1 meter en een hoogte van ongeveer 2 meter.

De gronden waarop het gasdrukmeet- en regelstation zich bevindt, hebben in het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" primair de bestemming "Bedrijventerrein". Deze bestemming zal met de 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan ongewijzigd blijven. Dit betekent dat de gronden met de genoemde bestemming mede bestemd zijn voor "voorzieningen van algemeen nut". Dit begrip is in artikel 1.60 van de regels van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" omschreven als: "Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het weg- en waterverkeer." Er kan dus worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan ter plekke voorziet in een nutsvoorziening als het gasdrukmeet- en regelstation.

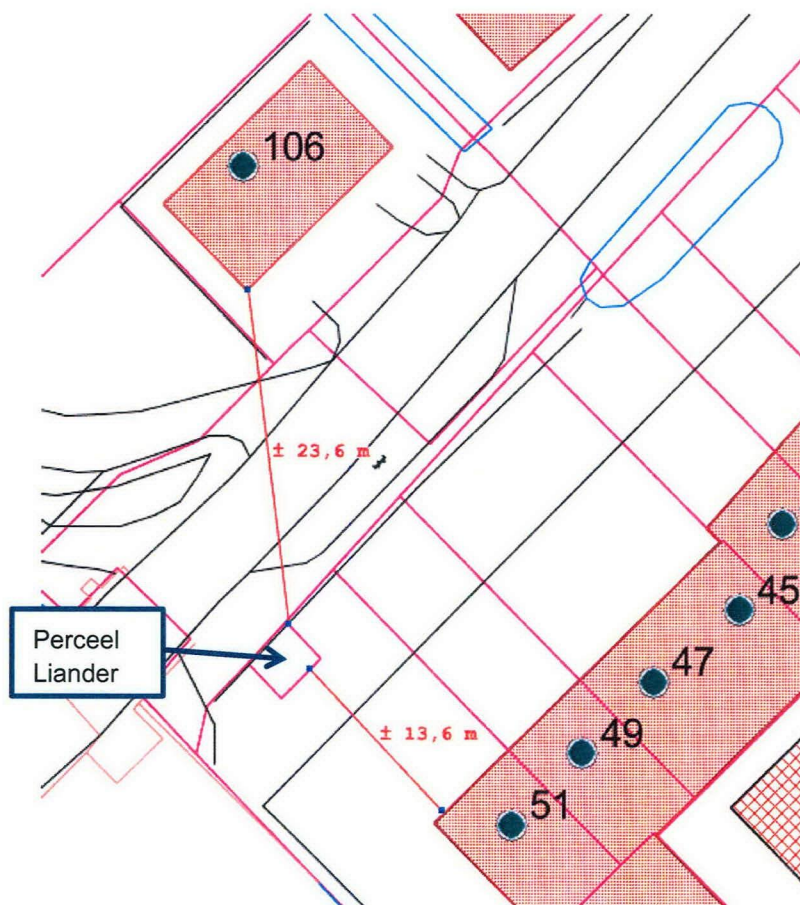
Het betreft in dit geval een categorie B installatie waarvoor het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer ("Activiteitenbesluit") geldt. In artikel 3.12, lid 6, worden voor dergelijke categorie B installaties de volgende minimaal aan te houden afstanden gegeven:

| <b>Opstellingswijze</b>                  | <b>Kwetsbare objecten</b> | <b>Beperkt kwetsbare objecten</b> |
|------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| <i>Kast</i>                              | <b>4 meter</b>            | <b>2 meter</b>                    |
| <i>(semi-)Ondergronds station</i>        | <b>4 meter</b>            | <b>2 meter</b>                    |
| <i>Kaststation</i>                       | <b>6 meter</b>            | <b>4 meter</b>                    |
| <i>Open opstelling/vrijstaand gebouw</i> | <b>10 meter</b>           | <b>4 meter</b>                    |

Het betreft een kaststation. Dit houdt in dat de afstand van het onderhavige station tot "kwetsbare objecten" ten minste 6 meter dient te bedragen en tot "beperkt kwetsbare objecten" ten minste 4 meter. In het Activiteitenbesluit wordt voor wat betreft de omschrijving van "kwetsbare objecten" en "beperkt kwetsbare objecten" verwezen naar de desbetreffende omschrijvingen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In het voorliggende geval is het dichtstbijzijnde "kwetsbare object" de woning Paradijsweg 106 (noordelijk van het gasdrukmeet- en regelstation aan de overzijde van de Paradijsweg). Het dichtstbijzijnde "beperkt kwetsbare object" is het bedrijf aan de Goudsmid 51 (ten zuidoosten van het gasdrukmeet- en regelstation).

De afstand van het perceel van Liander met daarop het gasdrukmeet- en regelstation (oppervlakte perceel circa 14 m<sup>2</sup>) tot aan de woning Paradijsweg 106 bedraagt circa 23,6 meter. De afstand van het perceel tot het bedrijf aan de Goudsmid 51 bedraagt circa 13,6 meter. Verwezen wordt naar de onderstaande afbeelding.



Er wordt met de voorliggende 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" ter plekke niet voorzien in nieuwe functies. De herziening betreft voor wat betreft dit deel van het plangebied uitsluitend een aanpassing van de maximale bouw- en goothoogte van de bedrijfsgebouwen.

De afstand van 23,6 meter tussen het gasdrukmeet- en regelstation van Liander en de woning Paradijsweg 106 (waarvoor het bestemmingsplan "Glastuinbouw geldt) kan gelet op de begrenzing van het desbetreffende vlak met de woonbestemming en de begrenzing van het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" (ingevolge het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland") niet kleiner worden. Er wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal tot dit "kwetsbare object" ingevolge het Activiteitenbesluit minimaal aan te houden afstand van 6 meter.

De afstand tussen het gasdrukmeet- en regelstation en de voorzijde/voorgevel van het bedrijf aan de Goudsmid 51 zou op basis van het bestemmingsplan geringer kunnen worden dan de huidige 13,6 meter. Gelet op het feit dat de ontsluiting aan de voorzijde van

dit bedrijfspand (en van de aangrenzende panden) is gelegen, is dit in de gegeven situatie zeer onwaarschijnlijk. Er zal dan ook voldaan blijven worden aan de ingevolge het Activiteitenbesluit minimaal tot beperkt kwetsbare objecten aan te houden afstand van 4 meter.

**conclusie** Het voorgaande overziende kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding is het gasdrukmeet- en regelstation van een specifieke bestemming en/of aanduiding te voorzien. Evenmin is er voldoende aanleiding de minimaal aan te houden afstanden op de verbeelding op te nemen.

## Nr. 2 – Provincie Zuid-Holland

**kenmerk** G16.0149

**indiener** Provincie Zuid-Holland

**zienswijze** Het provinciebestuur wijst erop dat in artikel 2.1.4. van de Verordening ruimte en mobiliteit is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend in nieuwe detailhandel mag voorzien op gronden binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen of wijken. Internetdetailhandel met een publieksfunctie of webwinkels worden door het provinciebestuur gelijkgesteld aan reguliere detailhandel (zie ook de toelichting hierop bij artikel 2.1.4. in de verordening). De regels die voor reguliere detailhandel gelden, zijn naar zijn mening derhalve ook van toepassing op webwinkels. Webwinkels zijn buiten de centra van steden of dorpen dan ook niet toegestaan. Daarbij kan een uitzondering worden gemaakt voor internetdetailhandel:

- *voor niet-dagelijkse artikelen;*
- *onder voorwaarde dat kwaliteit van de leefomgeving en de mobiliteit niet in het geding komen;*
- *er geen sprake is van een etalage of showroomfunctie;*
- *de locaties zich bevinden op bedrijventerreinen, op kantoorlocaties of brandstofverkoopplaatsen;*
- *of het ondergeschikte detailhandel betreft voor ter plaatse vervaardigde goederen bij productiebedrijven.*

Het provinciebestuur constateert dat het de bedoeling is om aan artikel 6.1 ("Centrum") de mogelijkheid toe te voegen om opslagruimte, uitleverpunt en showroom toe te staan. **Aangezien binnen de bestemming "Centrum" reeds detailhandel is toegestaan is dit in lijn met het bepaalde in de verordening.** Het provincie stelt echter ook vast dat het de **bedoeling is om de bestemmingsomschrijving van artikel 10 ("Kantoor") uit te breiden,** waarmee opslagruimte, uitleverpunt en showroom voor webwinkels worden toegestaan. **Tevens wordt geconstateerd dat de bestemmingsomschrijving van artikel 18.1 ("Wonen")** zodanig wordt herzien dat webwinkels met opslag en uitleverpunt worden toegestaan. Beide aanpassingen zijn naar zijn mening in strijd met artikel 2.1.4, lid 1, van de provinciale verordening. Gevraagd wordt de beoogde aanpassing te schrappen of zodanig aan te passen dat deze in lijn is met de provinciale verordening.

**reactie** Na de onderhavige 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan zullen voor wat betreft de gronden met de bestemming "Kantoor" de webwinkels die reeds ter plekke zijn toegestaan ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland", ook een uitleverpunt en een showroom mogen hebben. De oppervlakte van een uitleverpunt en showroom mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Het betreft dus geringe oppervlaktes.

Verder kan worden opgemerkt dat slechts drie locaties de bestemming "Kantoor" hebben. Deze drie locaties van geringe omvang liggen allen midden in de dorpskern van Ter Aar, nabij de kruising Aardamseweg/Westkanaalweg, grenzend aan gronden met de bestemming "Centrum". Het provinciale verbod op webwinkels buiten de centra van steden of dorpen is voor deze drie locaties dan ook niet aan de orde.

Na de onderhavige 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan zullen voor wat betreft de gronden met de bestemming "Wonen" - waar dat in het vigerende bestemmingsplan in het vigerende bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" niet is toegestaan - ook webwinkels zijn toegestaan met opslag en uitleverpunt. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Het betreft dus ook in dit geval een geringe oppervlakte.

Het verschil met de binnen andere bestemmingen toegelaten webwinkels is dat binnen de bestemming "Wonen" geen showrooms zullen zijn toegestaan. Aldus zal de uitstraling van detailhandel zich daar niet voordoen. Ook kan worden geconstateerd dat er niet of nauwelijks een verschil zal zijn met de ruimtelijke effecten van de sowieso toegestane uitoefening van een beroep aan huis (tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 45 m<sup>2</sup>).

In aansluiting op het voorgaande kan nog worden opgemerkt dat op grond van artikel 2.1.4. van de provinciale Verordening ruimte een bestemmingsplan in beginsel uitsluitend in nieuwe detailhandel mag voorzien binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken. "Detailhandel" wordt in artikel 1.1 van de verordening omschreven als "het bedrijfsmatig te koop aanbieden, uitstallen ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit". Er is bij webwinkels in woningen geen showroom toegestaan. De artikelen mogen dus niet ter plekke voor een ieder zichtbaar worden uitgesteld. Het is dus de vraag of het aldus kan worden aangemerkt als "detailhandel" in de zin van de provinciale verordening en of het bovengenoemde artikel van toepassing is op het gebruik van een klein deel van een woning ten behoeve van verkoop via internet.

**conclusie** Het bovenstaande overziende kan worden geconcludeerd dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te

stellen.

### Nr. 3 Thunnissen Groep BV

kenmerk G16.0174

indiener Thunnissen Groep BV

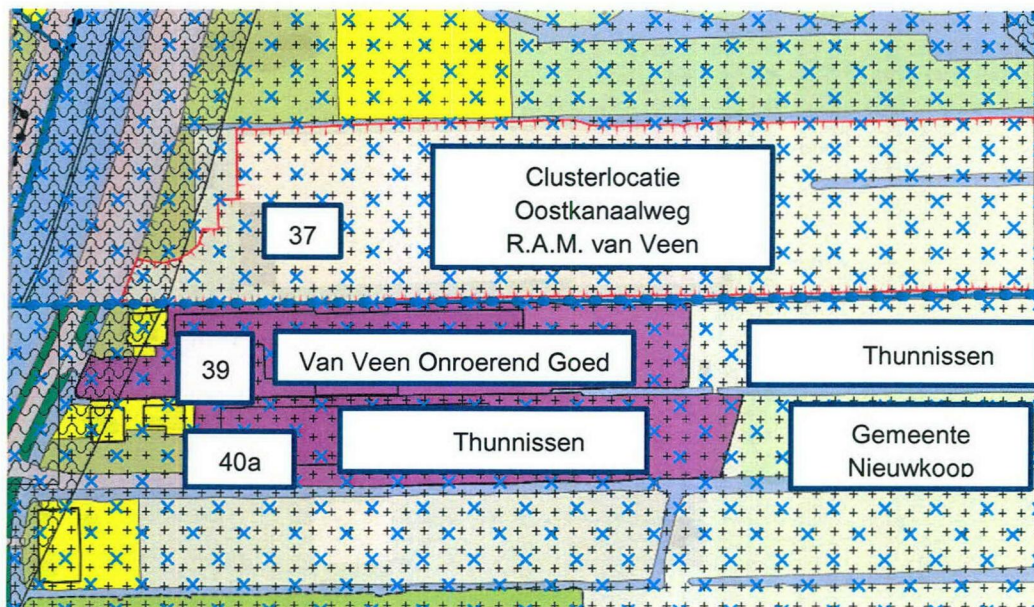
zienswijze **Thunnissen kan zich vinden in de beoogde bestemming "Bedrijf voor zijn locatie**  
Oostkanaalweg 40a te Ter Aar; dit is conform het huidige gebruik. Thunnissen wil evenwel dat voor genoemd perceel en voor het ten noorden daarvan gelegen perceel Oostkanaalweg 39 ook een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen op grond waarvan **woningen zouden kunnen worden gebouwd vallend onder de "ruimte voor ruimte regeling"** (zoals ook voor het aangrenzend perceel Oostkanaalweg 37 het geval is). Dit biedt kansen om de huidige bedrijfsgebouwen te slopen en deze te vervangen door woningen. Thunnissen wijst erop dat nu niemand meer investeert in de huidige bedrijfsgebouwen; er is sprake van verrommeling. Het past volgens Thunnissen ook in de visie van binnenstedelijk ontwikkelen en het sluit beter aan op de gewenste ontwikkelingen op het naburige perceel Oostkanaalweg 37.

reactie Ten noorden van het perceel met het bedrijfsgebouw van Thunnissen (Oostkanaalweg 40a) ligt het perceel Oostkanaalweg 39. Dit perceel/bedrijfsgebouw is eigendom van Van Veen Onroerend Goed; de achterliggende gronden zijn ook eigendom van Thunnissen. Op het ten noorden daarvan gelegen perceel Oostkanaalweg 37 (eigendom van R.A.M. van Veen) staan kassen. Op grond van artikel 30.2.3 ("wro-zone - wijzigingsgebied 2 **clusterlocatie Oostkanaalweg 37a**") van het daar geldende bestemmingsplan "Glastuinbouw" kunnen burgemeester en wethouders de in het gebied aangewezen **bestemmingen wijzigen in de bestemming "Wonen" (onder meer) onder voorwaarden dat niet meer dan 10 woningen worden gerealiseerd en dat nieuwe woningen uitsluitend toelaatbaar zijn indien voldoende glas is gesloopt volgens de voorwaarden van de "ruimte voor ruimte regeling"**.

Deze locatie Oostkanaalweg 37 betreft één van de twee in 2012 door burgemeester en **wethouders aangewezen zogeheten "clusterlocaties"**. Op deze "clusterlocaties" is het - bij wijze van uitzondering - toegestaan om ook de achterliggende gronden te bebouwen en dus niet uitsluitend de gronden in het eerste lint (i.c. de strook direct langs de Oostkanaalweg).



Afbeelding 1: Situering betrokken percelen



Afbeelding 2: Eigendomssituatie op ondergrond desbetreffende bestemmingsplannen

De zienswijze van Thunnissen strekt ertoe een nieuwe "clusterlocatie" aan te wijzen c.q. de aangewezen "clusterlocatie Oostkanaalweg" uit te breiden ten behoeve van de realisering van extra woningen. De regionale woonvisie ("Regionale woonagenda Holland-Rijnland") biedt evenwel geen ruimte voor de realisering van extra woningen; de regionale woningbehoefte is niet aanwezig. Gelet daarop staat de in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening beschreven "ladder van duurzame verstedelijking" reeds in de weg aan inwilliging van de wens van Thunnissen.

Daaraan kan worden toegevoegd dat planwijziging ten behoeve van de bouw van woningen op de "clusterlocaties" pas dan is toegestaan indien voldoende glasrechten zijn verworven. Thunnissen beschikt niet over de vereiste glasrechten.

Het voorgaande overziende kan worden vastgesteld dat er geen aanleiding is naar aanleiding van de zienswijze van Thunnissen een nieuwe "clusterlocatie" aan te wijzen danwel de "clusterlocatie Oostkanaalweg" uit te breiden.

**conclusie** Het bovenstaande overziende kan worden geconcludeerd dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.