



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke onderbouwing

Oostkanaalweg 44 Ter Aar | gem. Nieuwkoop
Slopen woningen en bedrijfsgebouw plus oprichten
nieuwe burgerwoning

oktober 2017

1. Inleiding

1.1. Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing

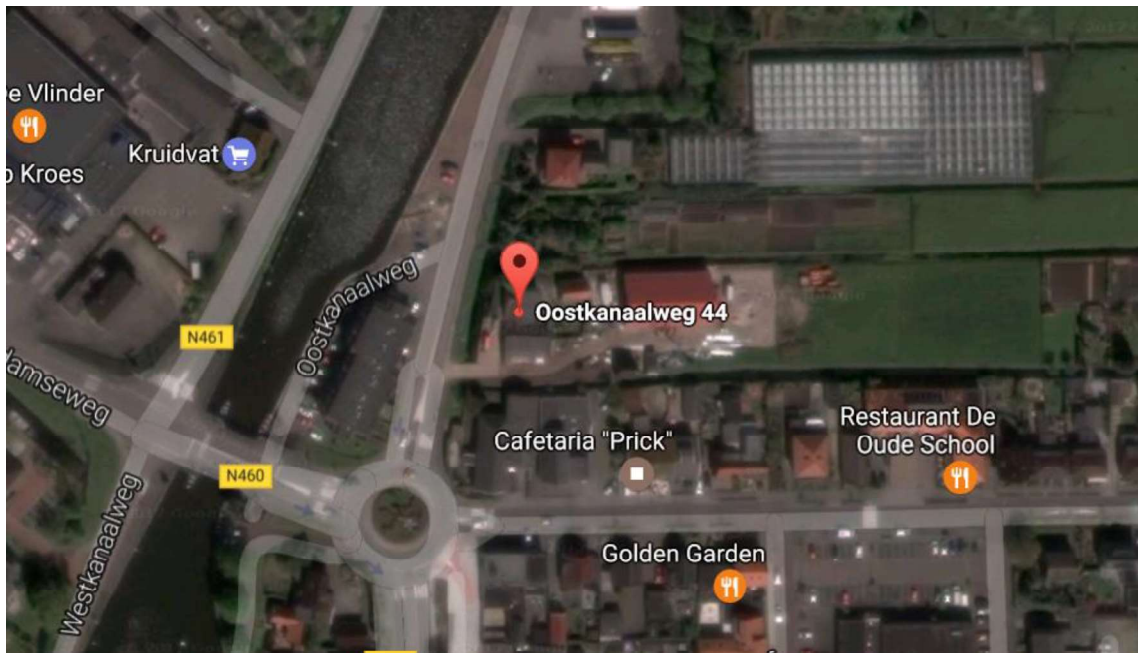
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het mogelijk maken van het oprichten van een nieuwe burgerwoning op het perceel Oostkanaalweg 44 te Ter Aar, wat behoort tot de gemeente Nieuwkoop. Hiervoor zijn twee woningen plus een bedrijfsgebouw gesloopt. Om de burgerwoning te kunnen bouwen is een gedeelte grond nodig dat een bedrijfsbestemming heeft en waar een burgerwoning niet is toegestaan. De burgerwoning zal worden gebruikt ten behoeve het dakdekkersbedrijf op hetzelfde perceel.

1.2. Doel

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor dient te worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige goede ruimtelijke onderbouwing toont dit aan.

1.3. Plangebied en begrenzing

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen.

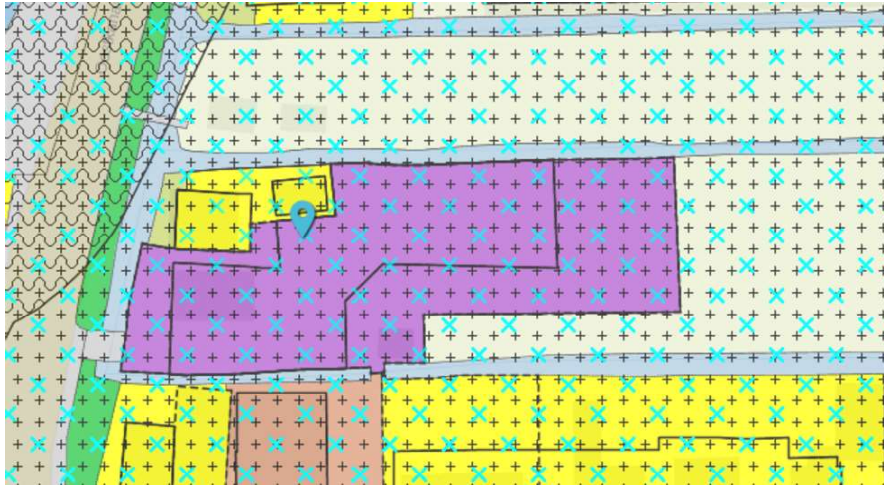


Figuur 1: ligging plangebied op luchtfoto

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland, eerste herziening", op 26 mei 2015 vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Wonen" en een gedeelte "Bedrijven" met een archeologische dubbelbestemming.

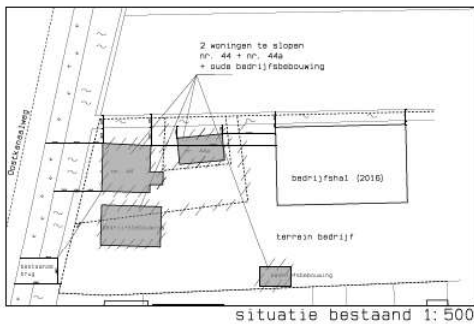
De bestemming "Bedrijven" staat het bouwen van een burgerwoning niet toe. Waar de woning is gelegen binnen de woonbestemming is deze burgerwoning wel toegestaan.

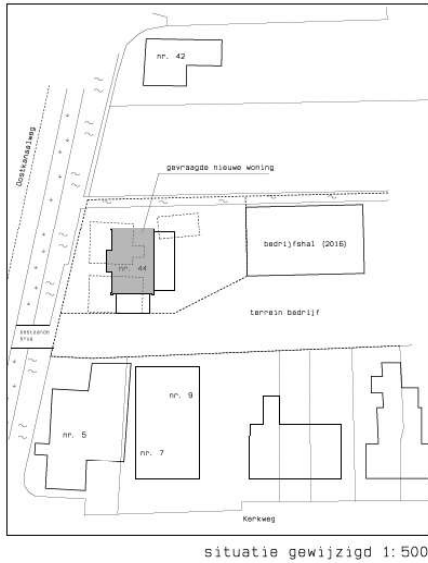


2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie en nieuwe situatie

In de huidige situatie was sprake van twee woningen, die inmiddels zijn gesloopt. De omgeving is gemengd gebied met woningen en bedrijvigheid. Op het perceel wordt een burgerwoning opgericht, die echter ten dienste zal staan aan het bedrijf dat ook op dit perceel is gelegen. Verwezen wordt naar de tekeningen die zijn ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning.





3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

In het kader van het duurzaam ontwikkelen bij nieuwe verstedelijking dient te worden beschouwd of een plan deze ladder dient te doorlopen. Dit is alleen het geval indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het bouwen van een enkele nieuwe burgerwoning (gedeeltelijk) binnen een bedrijfsbestemming is echter geen stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft verder niet te worden doorlopen.

3.1.1. Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is niet geheel van toepassing op dit plangebied en het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 2014

Provinciale staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 (tegelijk met de Verordening Ruimte 2014 zie 3.2.2) de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld, afgekort tot VRM. In deze VRM stuurt de provincie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ordening en het verkeer en vervoer in de provincie. De visie beslaat twee programma's:

1. Programma Ruimte
2. Programma Mobiliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt in de VRM geborgd middels een wisselwerking tussen de ruimtelijke ontwikkeling(en) en de gebiedskwaliteit(en). Dit geldt zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied. Hierbij geldt het 'ja-mits-beleid', waarbij ruimtelijk ontwikkelingen doorgang kunnen vinden mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Deze ruimtelijke kwaliteiten zijn opgenomen in kaart 7, waarin de beschermingsniveaus voor de ruimtelijke kwaliteit worden aangegeven. Waar geen beschermingsniveau is aangegeven, geldt het algemene principe dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit een toetsingskader is.

De normeringen van de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn opgenomen in de Verordening Ruimte 2014

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte 2014

Tegelijk met voorgaande VRM is op 9 juli 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze wordt afgekort tot PVR.

Deze PVR geeft regels voor het opstellen van bestemmingsplannen, die de ruimtelijke kwaliteit betreffen, het bebouwde gebied, de mobiliteit en de inpassing in het landschap. Voorts bevat de PVR in artikel 2.1.1 de Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij een aantal tredes dienen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig plan behelst geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet hoeft te worden doorlopen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie

De Structuurvisie Nieuwkoop op het ruimtelijke beleid voor de komende jaren en is een doorvertaling van de toekomstvisie in een document met een status op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Die status is nodig om bijvoorbeeld voorkeursrechten die de gemeenteraad gevestigd heeft te kunnen handhaven als dat noodzakelijk is. Verder is een structuurvisie ook leidend in de vervaardiging van nieuwe bestemmingsplannen.