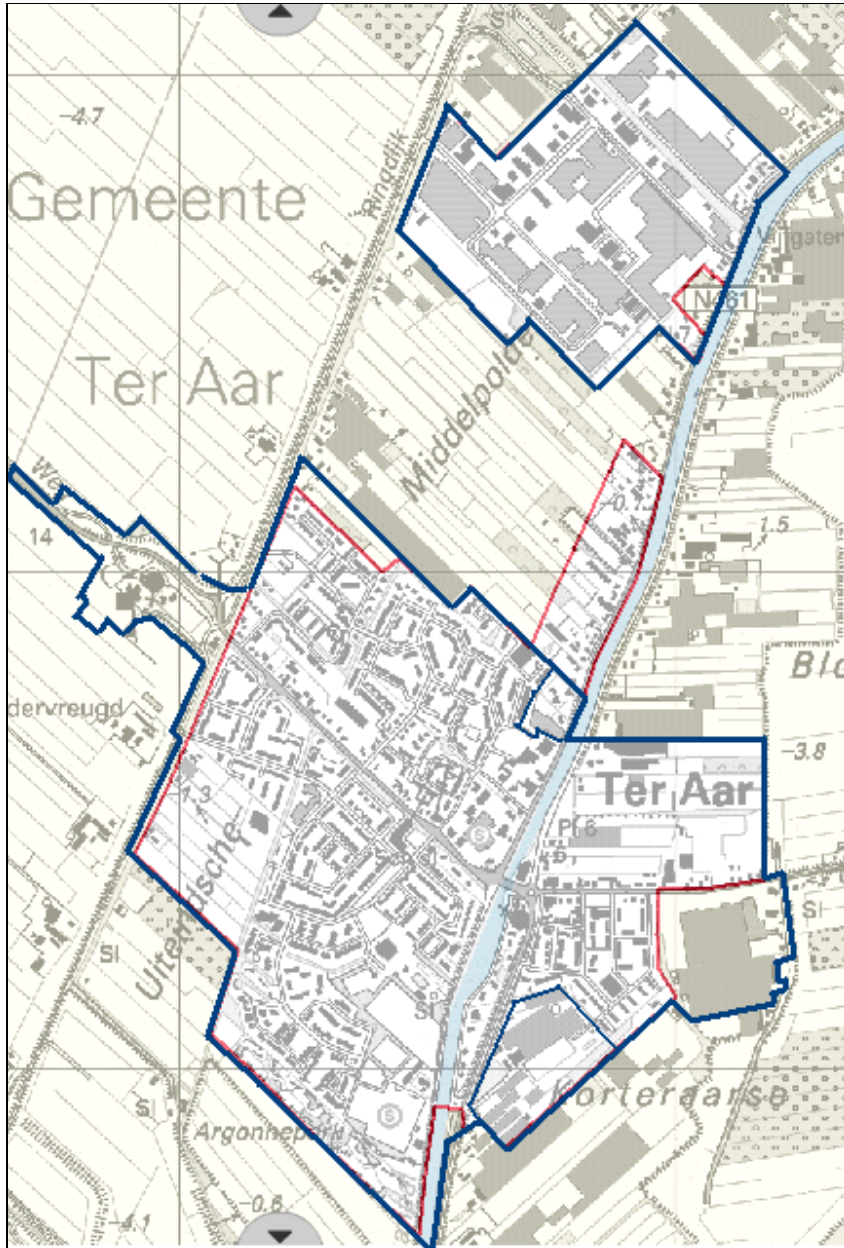


Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland



Inhoudsopgave	2
Inhoudsopgave	3
Aanleiding algemeen	3
Procesmatige uitgangspunten	4
Aangepaste werkwijze	4
Gebieds uitgangspunten	5
Samenvatting	6
Onderbouwing	7
Evaluatie van de planperiode en de werking van het bestemmingsplan	7
1. Geactualiseerd bestemmingsplan	7
2. Ter Aar (Bestemmingsplan Aardam)	7
Wijzigingsgebieden	7
Ter Aar Vernieuwd Verbonden	8
Ter Aar Zuid-Oost	8
Ter Aar Noord-Oost	8
3. Bedrijventerrein Bovenland	9
Zonering perifere detailhandel	9
Duurzaamheid	9
Regeling geldende bestemmingsplan Aardam	9
Nieuwe regeling	10
6. Beeldkwaliteitparagraaf	10
7. Verkeer en Vervoer	11
8. Parkeren	11
9. Aanpassingen n.a.v. reparaties bestaande bestemmingsplan	11
Reparaties n.a.v. goedkeuring:	11
Goedkeuring onthouden	11
10. Plankaart of verbeelding	11
Planregels	11
Bijlage	13
Relatie met overige beleidskaders	13
Gemeentelijk beleid	13
Structuurvisie Nieuwkoop 2040, Ondernemend, Groen en Duurzaam	13
Woonvisie (in voorbereiding)	13
Masterplan wonen zorg en welzijn (in voorbereiding)	13
Detailhandelsnota (vastgesteld)	14
Toerisme (vastgesteld)	14
Cultuurhistorie (vastgesteld)	14
Rijksbeleid	15

Aanleiding algemeen

Waarom actualisering

De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 inwerking getreden. Als gevolg van deze wetswijziging heeft de gemeenteraad op 17 juli 2008 (kenmerk raadsvoorstel 08.0005117) besloten om de planning voor de actualisering van de geldende bestemmingsplannen tot het jaar 2015 vast te stellen. Op dit moment zijn de bestemmingsplannen Aardam en Bovenland aan de beurt om geactualiseerd te worden. Conform bovengenoemd raadsbesluit wil de gemeente ook het aantal bestemmingsplannen in de gemeente Nieuwkoop verminderen. Daarom worden deze twee bestemmingsplannen samengevoegd tot het één bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland.

Nieuwe 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.

De gevolgen van de Wro voor de gemeente met betrekking tot bestemmingsplannen zijn:

1. bestemmingsplannen moeten binnen 10 jaar geactualiseerd worden. Gebeurt dit niet dan is de sanctie dat er geen leges geheven mogen worden. De gemeente loopt dan aanzienlijke inkomsten mis van bouwprojecten.
2. Sinds 1 januari 2010 is de gemeente vanuit de Wro verplicht om ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen te digitaliseren en te ontsluiten via één landelijke website RO-Online. 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.

Volgorde bestemmingsplannen

Glastuinbouwgebieden	2009
Kern Nieuwkoop	2010
Aardam & Bovenland	2010
Langeraar	2011
Noorden en Woerdense Verlaat	2011
Landelijk Gebied	2012
Nieuwveen & Ursula	2013
Zevenhoven, Noordeinde & Vrouwenakker	2014
Papenveer & Hoekse Aarkade	2014

Gebied

Waarom dit gebied

In het grondgebied van de gemeente wordt bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen onderscheid gemaakt naar soorten gebieden, zoals landelijk gebied of glastuinbouwgebied. De kernen met de bijbehorende bedrijventerreinen worden apart bestemd. Aardam en Bovenland worden in één bestemmingsplan gevoegd, maar sluiten niet op elkaar aan. Het tussenliggende gebied behoort tot bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

Bestemmingsplan Aardam

Het geldende bestemmingsplan Aardam is vijf jaar oud. Aanleiding om het bestemmingsplan te actualiseren is dat in dit plangebied de komende periode diverse ontwikkelingen worden verwacht, zoals 'Ter Aar Vernieuwd Verbonden'. Vanwege deze ontwikkelingen is een actueel gedigitaliseerd kader gewenst.

Bestemmingsplan Bovenland

Het geldende bestemmingsplan Bovenland is 9 jaar oud. Aanleiding om het bestemmingsplan te actualiseren is het gegeven dat dit bestemmingsplan volgend jaar 10 jaar oud is en dus (op grond van de wettelijke verplichting tot herziening) toe is aan vernieuwing. Als het bestemmingsplan niet herzien wordt mogen er geen leges geheven worden. Ook biedt een vastgesteld gedigitaliseerd bestemmingsplan sneller de mogelijkheid het plan aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen.

Procesmatige uitgangspunten

Doelstelling

Vastgestelde nota uitgangspunten Kern Nieuwkoop

Op 12 mei 2010 heeft de gemeenteraad de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop vastgesteld. Beoogd wordt om een plan te maken dat de huidige actuele situatie weergeeft, de bestaande kwaliteiten benoemt en instrumenten biedt om deze te behouden of te versterken, een uniforme planmethodiek biedt, die toepasbaar is voor volgende plannen van de andere kernen. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Kern Nieuwkoop heeft dus een voorbeeldfunctie voor de andere bestemmingsplannen van de dorpskernen. Dit betekent dat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Ter Aar en Bovenlanden de methodiek van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Kern Nieuwkoop volgt.

Doel bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland

Doel van de nota van uitgangspunten is om een actueel ruimtelijk kader te bieden vertaald vanuit de gemeentelijke Structuurvisie Nieuwkoop 2040, Ondernemend, Groen en Duurzaam. Het bestemmingsplan Ter Aar & Bovenland volgt op het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop en krijgt dezelfde planmethodiek. Met andere woorden: burgers en gebruikers krijgen in andere dorpskernen later met dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden te maken. Nu is dit nog niet het geval. De methodiek wordt dus afgestemd op de bouw- en gebruiksmogelijkheden, zoals die in de andere vigerende bestemmingsplannen gelden.

Het is belangrijk te kunnen beschikken over 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.

Ter Aar & Bovenland wordt net als Kern Nieuwkoop een geactualiseerd en digitaal bestemmingsplan. Er vinden geen Milieu Effect Rapportage (MER)-plichtige ontwikkelingen plaats. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen kunnen later worden ingepast als 'postzegelplan' herziening en hebben een eigen ruimtelijke onderbouwing.

Aangepaste werkwijze

Aanleiding

Discussie is ontstaan ten aanzien van de actualisatie van de bestemmingsplannen. Niet het doel, maar wel de werkwijze staat ter discussie.

Het doel is:

Alle bestemmingsplannen actueel en digitaal voor 1 januari 2015 en te actualiseren conform de volgorde zoals vastgesteld door de gemeenteraad juli 2008.

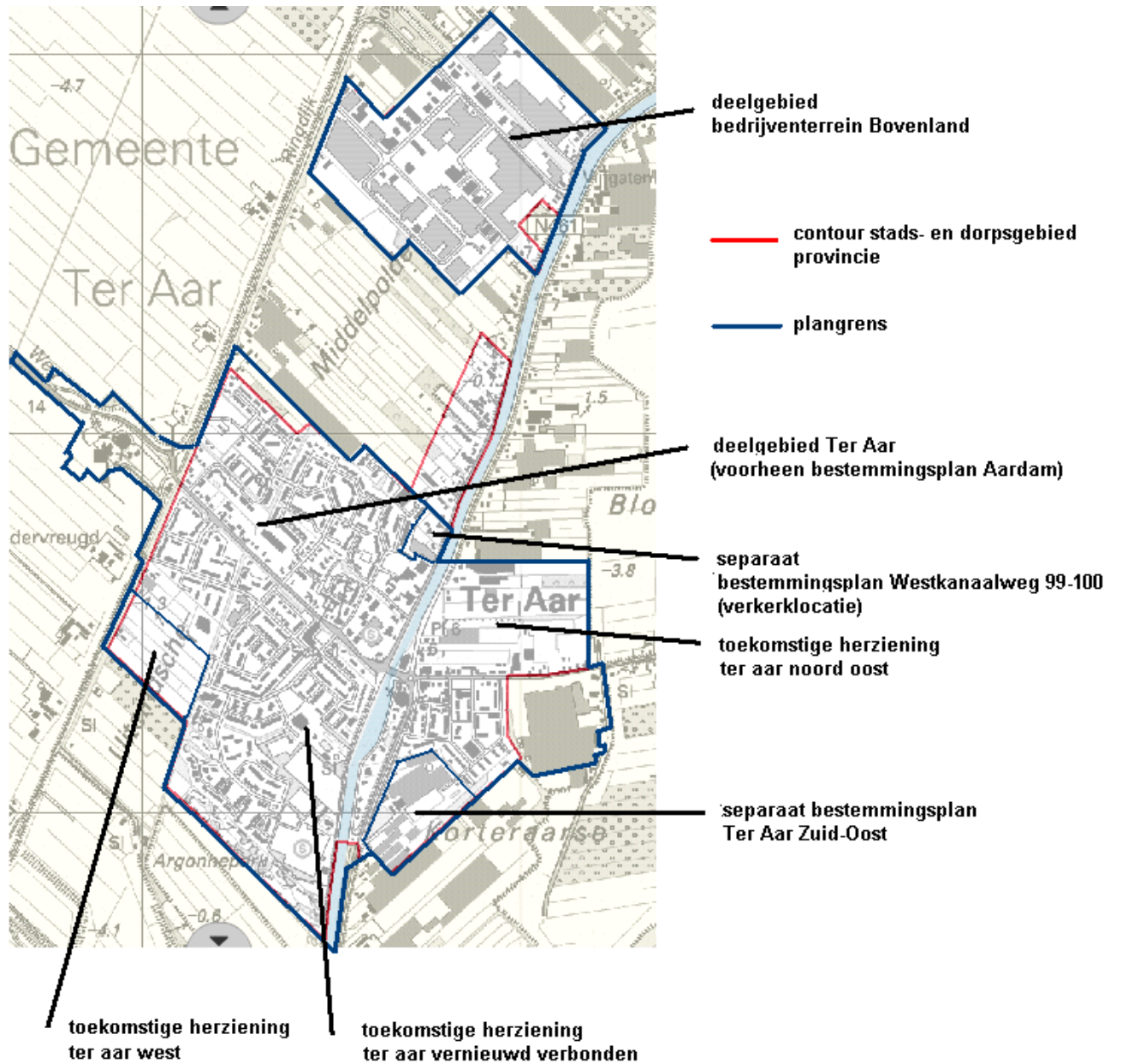
De plannen voldoen hieraan zodra de gemeenteraad een bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Aan de hand van de vastgestelde nota van uitgangspunten wordt het voorontwerpbestemmingsplan Ter Aar en Bovenlanden gemaakt. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt conform wetgeving aangeboden aan andere overheidsinstanties voor inspraak. Daarnaast zal het voorontwerpbestemmingsplan worden vrijgegeven voor inspraak aan burgers en belanghebbenden, conform de door de gemeenteraad vastgestelde inspraakverordening 2010.

Het voorontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen voor inspraak. Deze periode wordt aangekondigd in een huis aan huis verspreide brief in het plangebied en door een publicatie op de gemeentepagina in het huis aan huisblad het 'Witte weekblad'. Er wordt een inloop informatieavond georganiseerd tijdens deze periode.

Gebiedsuitgangspunten

Plankaart



Samenvatting gebiedsuitgangspunten

1. Geactualiseerd bestemmingsplan	Bestemmingsplan geeft actuele stand van zaken weer. Plannen, waarover definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden worden ingepast.
2. Ter Aar (Bestemmingsplan Aardam) a. Wijzigingsgebieden kaartje pagina 7 b. Ter Aar vernieuwd verbonden c. Ter Aar Zuid-Oost kaartje pagina 8 d. Ter Aar Noord-Oost e. Ter Aar West	3 Gemeentewerf voortzetten in nieuwe plan 4 Sporthal de Wip voortzetten in nieuwe plan 5 Morreestraat voortzetten in nieuwe plan 6 Verkerklocatie apart bestemmingsplan wordt opgesteld 8 Van Damstraat voortzetten in nieuwe plan 9 Huisartsenpraktijk Aan de voorwaarden is voldaan, wordt gewijzigd 11 Intratuin Via wijzigingsplan is bestemming gewijzigd Wijzigingsgebieden 4, 5 en 8 hierbij betrokken. Apart traject. Apart bestemmingsplan Apart bestemmingsplan afhankelijk van woonvisie (wijzigingsgebied 1) Apart bestemmingsplan
3. Bedrijventerrein Bovenland (bestemmingsplan Bovenland) kaartje pagina 8 Duurzaamheid	-Perifere grootschalige detailhandel (PDV) wordt slechts beperkt en geconcentreerd toegestaan ter plaatse van Stobbeweg en Harsweg. -Richtlijnen duurzaamheid bij ontheffingen van noodzakelijke extra ruimte. Ontheffingsmogelijkheden voor b.v. inpandige of uitpandige voorzieningen voor klimaatbeheersing.
4. Maatschappelijk Mantelzorg	De zogenaamde kangoeroewoning, wordt onder bepaalde voorwaarden, mogelijk. Begripsbepaling wordt aangepast.
5. Cultuurhistorie	Cultuurgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarde' een vaste positie binnen het bestemmingsplan
6. Beeldkwaliteitsparagraaf	Er is geen beeldkwaliteitsparagraaf nodig omdat er geen nieuwe ontwikkelingen in plan worden opgenomen.
7. Verkeer en Vervoer	Provinciale weg N460 en N461 blijven hoofdaansluitingweg. Prioriteit hebben: -de herinrichting (verkeersveiligheid) van de Aardamseweg, -het verbeteren van de kruising (verkeersveiligheid) Hertog van Beijersenstraat /Westkanaalweg. -verbeteren school-thuis routes in Ter Aar Flexibele bestemming voor wijzigingen openbare ruimte voor verbeteringen wegen.
8. Parkeren	Flexibele bestemming openbare ruimte voor wijzigingen openbare ruimte wegbehoor en creëren nieuwe parkeervlakken.
9. Aanpassing n.a.v. reparaties	Reparaties naar aanleiding van goedkeuring onthouden. Reparaties naar aanleiding van omissies: Wijziging bestemming jhr K.W.L. de Muraltstraat nr 17, 19 en 21 van Maatschappelijk naar Wonen
10. Plankaart of digitale verbeelding Planregels	-Plankaart voldoet aan digitale eisen nieuwe Wro. -Planregels voldoen aan digitale eisen nieuwe Wro. -Planregels van het nieuwe bestemmingsplan Kern Nieuwkoop zijn uitgangspunt.

Hierna worden de bovengenoemde samengevatte aandachtspunten verder onderbouwd

Onderbouwing gebiedsuitgangspunten

Evaluatie van de planperiode en de werking van het bestemmingsplan

Het vigerende Bestemmingsplan Aardam is in 2005 vastgesteld en komt voort uit een verzameling oudere bestemmingsplannen, die voor elke uitbreiding van Aardam waren opgesteld en had tot doel de verschillende juridische regelingen te harmoniseren en om de nieuwbouw en herinrichting rondom het Vosholplein en het Lindeplein vorm te geven.

Het bestemmingsplan Bovenland dateert van 1990 en is twee maal herzien.

1. Geactualiseerd bestemmingsplan

Voor de hele kern Ter Aar aangevuld met Bovenland wordt een geactualiseerd bestemmingsplan opgesteld dat wegens de verlegging van de streekplancontour enigszins wordt aangepast. Alleen ontwikkelingen, waarover definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, worden neergelegd in het bestemmingsplan.

Gelet op de ruimtelijke karakteristiek en de aanwezige functies zijn twee deelgebieden te onderscheiden: woongebied met centrumfuncties Ter Aar en bedrijventerrein Bovenland

2. Ter Aar (Bestemmingsplan Aardam)

Wijzigingsgebieden

In het geldende plan zijn enkele ontwikkelingen opgenomen. Dit zijn wijzigingsgebieden. Daarvan zijn Aarpark, Vosholplein, Molenstraat van een wijzigingsplan voorzien of nu al gerealiseerd

Wijzigingsgebied 1:	Aardam-Oost: Oost	Goedkeuring onthouden, zie Ter Aar Noord-
Wijzigingsgebied 2:	TAVV	Gerealiseerd
Wijzigingsgebied 3:	Gemeentewerf	Niet gerealiseerd, voortzetten in nieuwe plan
Wijzigingsgebied 4:	Sporthal de Wip	Niet gerealiseerd, voortzetten in nieuwe plan
Wijzigingsgebied 5:	Morreestraat	Niet gerealiseerd, voortzetten in nieuwe plan
Wijzigingsgebied 6:	Verkerklocatie	Apart bestemmingsplan wordt opgesteld
Wijzigingsgebied 7:	Molenstraat	Gerealiseerd of in aanbouw
Wijzigingsgebied 8:	van Damstraat	Niet gerealiseerd, voortzetten in nieuwe plan
Wijzigingsgebied 9:	Huisartsenpraktijk	Aan de voorwaarden is voldaan, wordt gewijzigd
Wijzigingsgebied 10:	Vosholplein	Gerealiseerd
Wijzigingsgebied 11:	Intratuin	Via wijzigingsplan is bestemming gewijzigd



Ter Aar Vernieuwd Verbonden

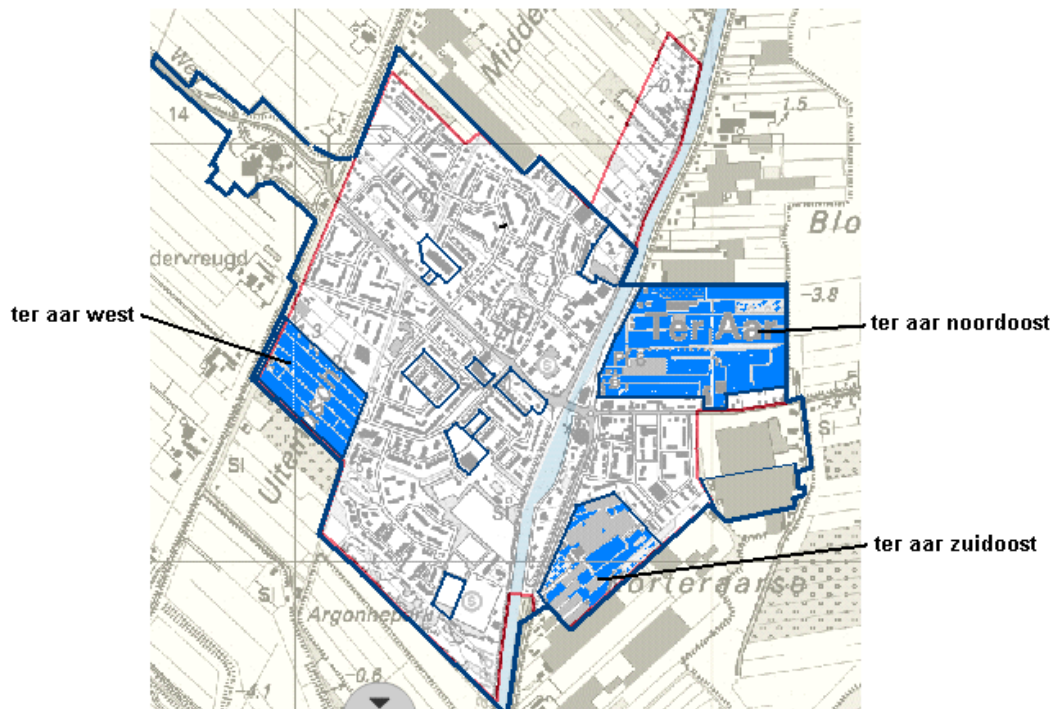
Vernieuwd verbonden is een initiatief om de scholen onder te brengen in een brede school en een woonzorgzone te creëren. Het is een project van Woondiensten Aarwoude en de gemeente Nieuwkoop. Hierin worden plannen ontwikkeld op het gebied van wonen, zorg, leren en welzijn. Het zoekgebied betreft het gebied tussen Aardamseweg en het Argonnepark. Daarnaast zal een deel van de bestaande woningen in dit gebied worden vervangen door andere soorten woningen. Dit betreft onder meer wijzigingsgebieden 4, 5 en 8. Ook is het wellicht mogelijk dat er veranderingen plaatsvinden in de huidige sportvoorzieningen. Aangezien de plannen nog in de onderzoeksfase bevinden wordt hiervoor een apart bestemmingsplan gemaakt. De huidige bestemmingen blijven vooralsnog gehandhaafd.

Ter Aar Zuid-Oost

Ter Aar Zuid-Oost betreft een woningbouwlocatie voortkomend uit de sleutelprojecten van de structuurvisie. Hiervoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Na realisering van de woningbouwlocatie zal dit plangebied worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Ter Aar Noord-Oost

Door de provincie is goedkeuring onthouden aan dit wijzigingsgebied. Het gebied is gelegen binnen de provinciale contour. Afhankelijk van de woonvisie zal bepaald worden of hier woningbouw mogelijk wordt. Hiervoor wordt dan een aparte herziening van het bestemmingsplan opgesteld. De huidige bestemmingen blijven vooralsnog gehandhaafd.



Ter Aar West

Ter Aar West betreft een woningbouwlocatie voortkomend uit de sleutelprojecten van de structuurvisie. Hiervoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Na realisering van de woningbouwlocatie zal dit plangebied worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

3. Bedrijventerrein Bovenland



Zonering perifere detailhandel

In de detailhandelsnota vastgesteld december 2009 wordt bepleit om voor de A-kern Ter Aar de perifere grootschalige detailhandel (PDV), die zich nu al met vrijstelling op het bedrijventerrein Bovenland bevindt planologisch en juridisch te verankeren. Het zal gaan om een beperkt aantal branches van volumineuze goederen. Tevens wordt bepleit deze te concentreren in de nabijheid van elkaar en de nu aanwezige detailhandel ter plaatse van een gedeelte aan de Stobbeweg en de Harsweg. In deze zone is vestiging met ontheffing mogelijk. Buiten deze zone niet meer. Herstructurering van de PDV-zone is in de toekomst mogelijk naar aanleiding van de ontwikkelingen op het gebied van grootschalige detailhandel.

Duurzaamheid

Economische ontwikkelingen en duurzaamheidsdoelen spelen sterk op het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan zal hierop inspelen en dit kan in richtlijnen aanleiding geven tot noodzakelijke extra ruimte en ontheffingsmogelijkheden bijvoorbeeld voor inpandige of uitpandige voorzieningen voor klimaatbeheersing, energieopwekking en dergelijke. Vanzelfsprekend binnen de mogelijkheden van beeldkwaliteit.

4. Maatschappelijk

Mantelzorg

In Nederland is een groeiende behoefte aan zogenaamde kangoeroewoningen. Een kangoeroewoning is een eengezinswoning waarbinnen een aparte woonruimte is gerealiseerd voor ouderen of (gehandicapte) kinderen, zodat zij vlakbij hun familieleden kunnen wonen. De "buidelwoning" zorgt ervoor dat gezinsleden zelfstandig kunnen wonen maar wel veilig dichtbij. De zorgbehoevende ouder of kind kunnen verzorgd worden door een familielid (mantelzorg) maar ieder heeft de vrijheid van een eigen woning. De gemeente Nieuwkoop heeft besloten deze vorm van wonen binnen de gemeente mogelijk te maken. Om die reden wordt in deze herziening, onder bepaalde voorwaarden, binnen bestaande woningen een extra, zelfstandige woning toegestaan. De gemeente Nieuwkoop wil echter wel voorkomen dat hierdoor het recht op een tweede afzonderlijke woning ontstaat.

Regeling geldende bestemmingsplan Aardam

Voor de meeste bestemmingen geldt dat gewone woningen of bedrijfs- of dienstwoningen, ter plaatse van bouwvlakken op de plankaart zijn toegestaan.

Binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden wordt echter per maatschappelijke voorziening ten hoogste één woning toegestaan. In het bestemmingsplan is geen begripsbepaling van woning opgenomen. In het bestemmingsplan is wel een begripsbepaling opgenomen van "wooneenheid". Hieronder kan echter geen zelfstandige woonruimte worden verstaan aangezien bij een wooneenheid de huisdeur en bijvoorbeeld de keukeninrichting of het toilet ontbreekt.

Nieuwe regeling

Kangoeroe woningen kunnen toegevoegd worden bij woningen die al de bestemming woondoeleinden hebben. Deze woningen kunnen bij voorkeur met semipermanente bouw worden uitgebreid om mantelzorg te kunnen gaan verlenen aan zorgbehoevende(n) die dan in deze aan/bijbouw gaat(n) wonen. U kunt denken aan een garage die wordt uitgebreid met een semipermanente badruimte en slaapkamer. Dit aanbouwen mag er niet toe leiden dat de tuin geheel of voor meer dan 40% wordt volgebouwd. Met dit laatste wordt voorkomen dat er teveel wordt volgebouwd en de kans op overlast te groot is. Het wordt zo met name mogelijk in die situaties waar er voldoende ruimte voor is. Veiligheidsvoorschriften kunnen nog aanvullende beperkingen bieden.

Accent in de regeling ligt op semi-permanente aan- / bijgebouwen. Tevens moet er een separate overeenkomst omtrent het beëindigen van het gebruik worden afgesloten. Bij beëindiging van de noodzaak voor de mantelzorg dient de semi-permanente bebouwing weer worden verwijderd. Er zijn ook meer en meer bedrijven die inspelen op deze semi-permanente gebouwen voor deze zorgfunctie als kangoeroe woning. Met deze regeling wil de gemeente de kansen van dit type zorg vergroten.

5. Cultuurhistorie

Op 18 december 2008 werd door de raad de beleidsnotitie "Cultuurhistorisch Erfgoed Nieuwkoop" aanvaard.

Naast de monumentenvergunningprocedure voor de bestaande rijks- en gemeentelijke monumenten wordt het bestemmingsplan als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurofgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarde' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.



topografisch kaart 1935

Binnen het plangebied heeft de Hervormde Kerk de bescherming als rijksmonument. De gemeente Ter Aar heeft binnen het plangebied enkele panden en het sluisje aangewezen als gemeentelijk monument. De aangewezen monumenten worden voorzien van een dubbelbestemming Cultuurhistorische waarde.

Onderscheid wordt gemaakt tussen bebouwing langs de historische assen en de naoorlogse woonbuurten.

6. Beeldkwaliteitsparagraaf

Op grond van de recent vastgestelde provinciale Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen in het Groene Hart een beeldkwaliteitsparagraaf te hebben als het plangebied grenst aan de bebouwingscontour. Maar wanneer het plangebied niet voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten dan is een beeldkwaliteitsparagraaf niet nodig. Het moederplan is consoliderend van aard. Aangezien in het moederplan niet voorzien wordt in nieuwe ontwikkelingen waarbij er nieuwe functies ontstaan of de bestaande functies worden uitgebreid, behoeft het plan geen beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten.

7. Verkeer en Vervoer

In het vastgestelde Verkeer en Vervoersplan zal de provinciale weg N460 Westkanaalweg (zuid) en N461 Oostkanaalweg (noord) de hoofdonthouding blijven. De Aardamseweg is aangewezen als Erftoegangsweg A binnen de bebouwde kom met een snelheid van 30km. Deze weg is als objectief knelpunt aangemerkt. De herinrichting van de Aardamseweg heeft hoge prioriteit

De Hertog van Beijerenstraat fungeert als gebiedsonthoudingsweg met een snelheid van 50km. Het verbeteren van de verkeersveiligheid van de kruising van deze weg met de Westkanaalweg heeft ook hoge prioriteit.

Enkele wegen op het bedrijventerrein fungeren ook als erftoegangsweg.

Gestreefd wordt voor deze erftoegangswegen een 30km limiet te laten gelden. In hoeverre dit mogelijk is, zal blijken tijdens het uitvoeringsplan.

Aan het verbeteren van de veiligheid van 'school-thuis' route in Ter Aar is ook hoge prioriteit toegekend.

8. Parkeren

Volgens de "Notitie Gemeentelijk parkeerbeleid oktober 2007" zijn beleidsmatige uitgangspunten neergelegd voor de gemeente. De notitie pretendeert niet een oplossing voor de parkeerproblematiek te kunnen bieden.

Wanneer volgens planning groot onderhoud aan de wegen plaats gaat vinden, wordt tegelijkertijd bezien of reconstructie van de openbare ruimte noodzakelijk en in hoeverre zich knelpunten t.a.v. parkeren voordoen. Om die reden wordt gestreefd naar een flexibele bestemming van de openbare ruimte om wijzigingen in wegbehoefte en parkeervakken mogelijk te maken.

Op basis van functies zijn diverse parkeernormen gegeven. Er wordt bij woningbouw onderscheid gemaakt naar grootte en ligging t.o.v. het centrum.

9. Aanpassingen n.a.v. reparaties bestaande bestemmingsplan

Reparaties n.a.v. goedkeuring:

Goedkeuring onthouden: LPGcirkel 80m Westkanaalweg 107

Uitwerkingsgebied 1, Oostkanaalweg

Reparaties n.a.v. omissies: Wijziging bestemming jhr K.W.L. de Muraltstraat nr 17, 19 en 21 van Maatschappelijk naar Wonen

10. Plankaart of verbeelding

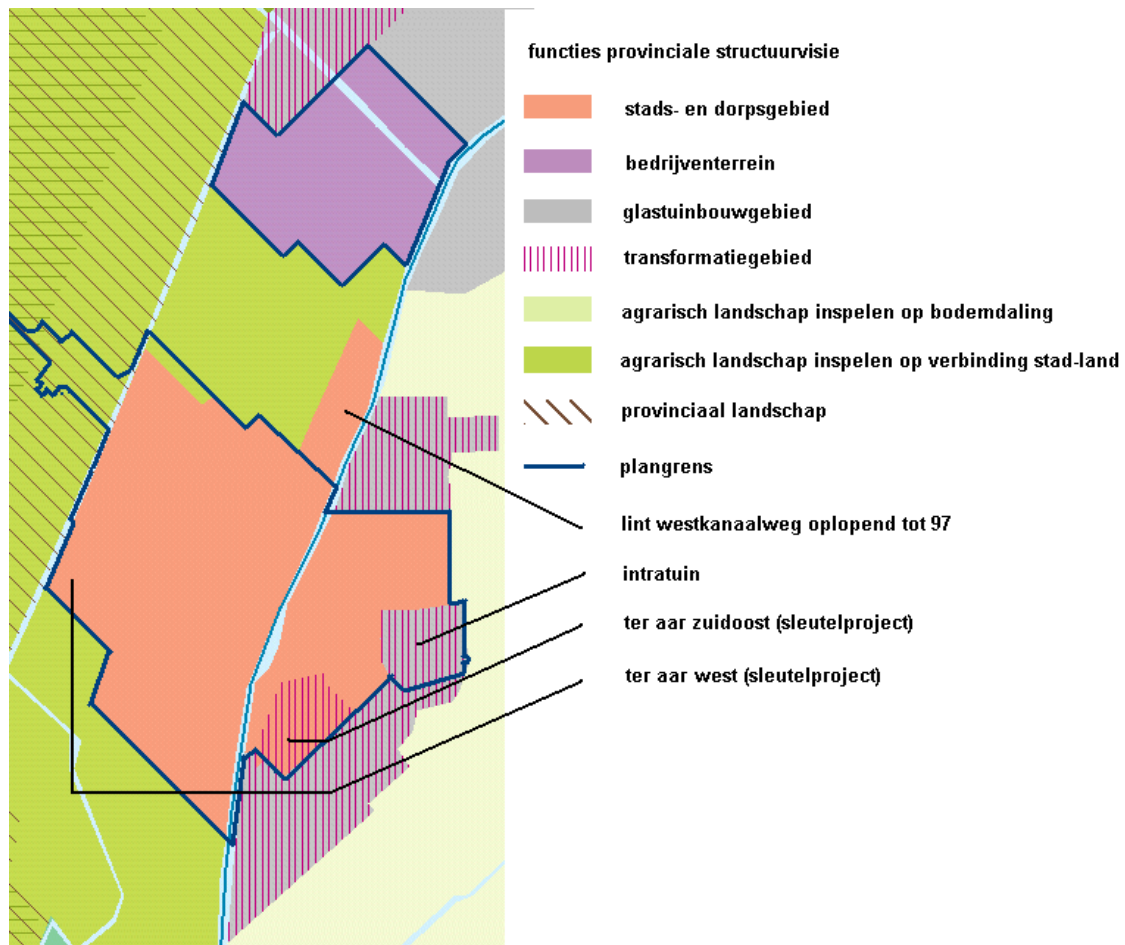
De afmetingen en de situering dienen uniform te worden weergegeven in bouwvlakken zoals bijvoorbeeld in het nieuwe bestemmingsplan Korteraar. Voorbeelden hoe de digitale plankaart (de verbeelding) eruit zal zien is te vinden in het postzegelplan Langeraaarseweg 161-d en het ontwerpbestemmingsplan Westkanaalweg 99-100 Aardam. De link voor RO-online is te vinden op de gemeentelijke website.

Planregels

De huidige planregels (voorheen in oude wetgeving WRO voorschriften genoemd) zullen waar mogelijk zoveel mogelijk uniform voor heel Nieuwkoop gaan gelden. Uitgegaan wordt van de voorschriften van Korteraar en / of kern Nieuwveen voorzover de bedrijfsbestemmingen toepasbaar zijn.

BIJLAGE

Inventarisatie plangebied



functiekaart provinciale structuurvisie met plangrens

Het plangebied omvat het geldende bestemmingsplan Aardam en het geldende bestemmingsplan Bovenland inclusief de herzieningen. In beginsel zal de plancontour van het nieuwe bestemmingsplan Aardam & Bovenland bestaan uit de contourbegrenzings voortkomend uit de Provinciale Structuurvisie (vastgesteld 2 juli 2010). Het plan wordt uitgebreid met enkele percelen ten westen van de Aalscholverlaan voor de bouw van circa 36 woningen voortvloeiende uit sleutelproject Ter Aar West, genoemd in de gemeentelijke Structuurvisie Nieuwkoop 2040, Ondernemend, Groen en Duurzaam. Voorlopig houdt dit gebied de huidige agrarische bestemming tot voor de realisering van het project het bestemmingsplan herzien wordt.

Het lintgedeelte van de Westkanaalweg oplopend tot en met nummer 97 wordt conform het huidige bestemmingsplan Aardam niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit lintgedeelte blijft in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied voormalige gemeente Ter Aar. Er is geen reden om dit gedeelte dat binnen de provinciale contouren ligt in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. De planregels voor bouwen in kernen zijn ruimer. Opname impliceert verstedelijking van dit lint, waardoor het contrast met het achterliggende open landschap wordt vergroot. Bij handhaving van dit lint in Landelijk Gebied kunnen bestaande doorzichten behouden blijven.

Het plangebied van Intratuin ligt buiten de provinciale contour, maar is opgenomen in bestemmingsplan Aardam. Gelet op de functie van het bedrijf ligt het niet voor de hand dit gebied

op te nemen in Landelijk Gebied. Het gebied blijft bij Ter Aar en blijft opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het plangebied van het toekomstige bestemmingsplan “Ter Aar Zuid-Oost” ofwel enkele kassen nabij locatie Oostkanaalweg 49 maken geen deel uit van Aardam & Bovenland om hiervoor een gescheiden bestemmingsplanprocedure mogelijk te maken. Na de realisering van dit plangebied zal het gebied alsnog worden opgenomen worden d.m.v. een herziening.

Relatie met overige beleidskaders

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nieuwkoop 2040, Ondernemend, Groen en Duurzaam

De kern Ter Aar is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als één van de vier zogenaamde A- kernen en ligt samen met Bovenland in het deelgebied ‘Dynamische Noordwesten’.

Als gevolg van de transformatie Noordse Buurt en de daaraan gekoppelde sleutelprojecten worden in Ter Aar West en Ter Aar Zuid Oost woningen gebouwd. Bij Ter Aar West is er ruimte voor een goede landschappelijke inpassing. Het open karakter van het landschap in de Uiteindse Middelpolder staat hierbij centraal.

Woonvisie (in voorbereiding)

De notitie Bouwstenen is als discussiestuk in de gemeenteraad behandeld. Deze notitie wordt als uitgangspunt meegenomen in de voorbereiding zijnde woonvisie. Conform de gemeentelijke structuurvisie wil de gemeente voor de eigen woningbouwbehoefte bouwen. Voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling krijgen starters en senioren extra aandacht. Het regionaal afgestemde woningbouwprogramma zal worden uitgevoerd.

Masterplan wonen zorg en welzijn (in voorbereiding)

Volgens het masterplan neemt als gevolg van de vergrijzing de zorgvraag toe. De grote kernen of A kernen vormen het middelpunt van de zorggebieden. De servicecentra zijn het middelpunt van de woonservices zones, die in het hart van deze zorggebieden ontwikkeld zouden moeten worden. Vanuit deze centra worden zorg en welzijn in de wijk aangeboden. Aanbieders van zorg en diensten voor welzijn en/of wonen moeten steeds meer denken vanuit de cliënt om een passend aanbod van zorg en dienstverlening te verzorgen.

Verskillende oorzaken liggen aan de grondslag voor deze kentering in het denken van aanbod naar vraagsturing.

Mensen willen, ook als er sprake is van een zorgvraag, zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving blijven wonen. Daar komt bij dat cliëntengroepen steeds meer divers worden. Nieuwe cliëntengroepen ontstaan, die ieder hun specifieke eigenschappen en wensen hebben. Een gedifferentieerd aanbod van woon-, welzijns- en zorgvoorzieningen is noodzakelijk om aan deze uiteenlopende wensen te voldoen. Het denken vanuit de cliënt wordt versterkt doordat instellingen – in het kader van de marktwerking – steeds meer belang hebben bij het behoud en verwerven van hun marktaandeel.

Een van de regionale prestatieafspraken¹ op het terrein van wonen, welzijn en zorg is dat iedereen, ongeacht leeftijd of gezondheidskenmerken, comfortabel moet kunnen wonen en leven. Door de nieuwbouw en de bestaande voorraad zodanig in te richten dat zorgverlening aan huis mogelijk is, kunnen mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit kan door het realiseren van nultredenwoningen en levensloopgeschikte woningen. Een nultredenwoning of volledig toegankelijke woning is een woning die zowel extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

Het masterplan is nog niet ter kennisgeving en/of besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden, de analyse van de huidige en toekomstige ontwikkelingen in de gemeente Nieuwkoop zijn echter wel bruikbaar voor notities zoals deze.

¹ *Regionale prestatieafspraken rond wonen, zorg en welzijn in Zuid-Holland Noord 2007-2-20, Regionale Commissie Gezondheidszorg*
Nota van uitgangspunten actualisering bestemmingsplan Ter Aar & Bovenland

Detailhandelsnota (vastgesteld)

De dorpskernen Nieuwkoop en Ter Aar hebben het grootste dagelijkse en recreatieve aanbod met een regionale functie. Nieuwveen en Langeraar hebben een kernverzorgend aanbod, terwijl in Noorden en Zevenhoven het dagelijks aanbod aanwezig is;

Het draagvlak voor de detailhandel (aantal inwoners) in de A-kernen is voldoende. Richting de toekomst zijn er woningbouwplannen in de A-kernen Nieuwkoop, Ter Aar, Nieuwveen en Langeraar;

De volumineuze detailhandelsfuncties zijn vooral gevestigd op de bedrijventerreinen, nabij Ter Aar (Bovenland) en in Nieuwkoop (de Olm); besloten is deze functies te clusteren en alleen toe te staan in een aangewezen zone binnen alleen de Olm en Bovenland.

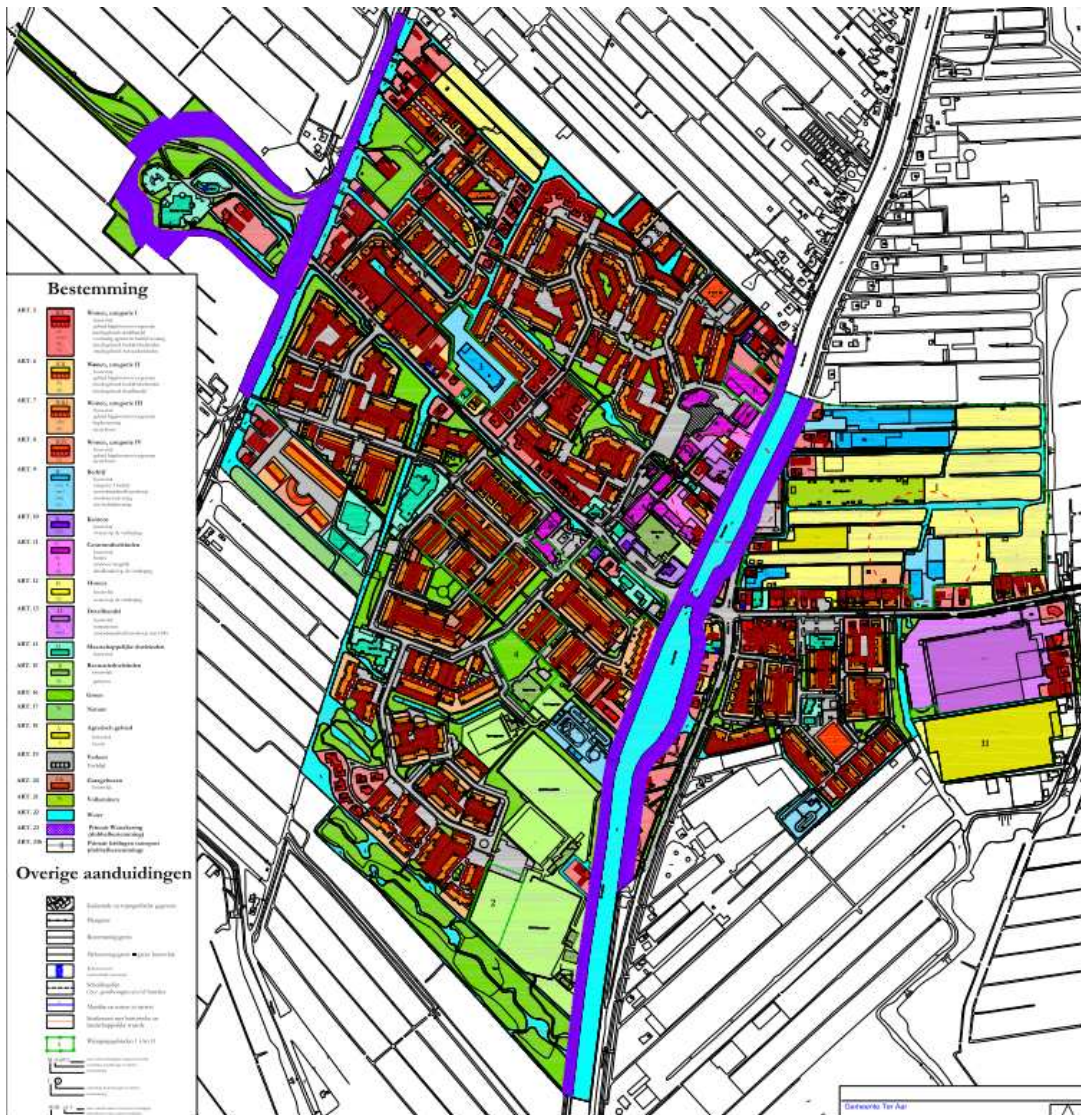
Toerisme (vastgesteld)

Binnen de Randstedelijke dynamiek heeft de gemeente Nieuwkoop op toeristisch gebied nog een verstilde rust te bieden, die bijzonder aantrekkelijk is op en rond de Nieuwkoopse Plassen.

De uitdaging bestaat om de toeristische werkgelegenheid in de gemeente te laten stijgen van 6.6 % naar 8 % in 2020, met het behoud en versterking van de kernwaarden die de Nieuwkoopse Plassen zo bijzonder maken. Dit is uitgewerkt in negen projecten, waaronder 'Nieuwkoop onvergetelijk Water-Rijk' en de ontwikkeling van een kunst- en cultuur(historisch) beleid.

Cultuurhistorie (vastgesteld)

In de beleidsnotitie "Cultuurhistorisch Erfgoed Nieuwkoop" is voorgenomen cultuurhistorisch waardevolle zaken, zoals monumenten, beeldbepalende zaken of gebieden, waardevolle structuren in gradaties te beschermen.



Vigerend bestemmingsplan Aardam

Provinciaal beleid

Van het provinciaal beleid zijn de volgende aspecten van belang voor het bestemmingsplan Ter Aar en Bovenlanden:

- De op 2 juli vastgestelde provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland, waarbij de ministructuurvisie Noordse Buurt is ingepast en heeft geleid tot een contouraanpassing ten westen van de Aalscholverlaan en enkele glastuinbouwpercelen langs de Oostkanaalweg;
- Het bestaande beleid om 30% sociale woningbouw te realiseren blijft van kracht;
- Van de bestemmingsplannen in het Groene Hart zal een beeldkwaliteitparagraaf worden verlangd.

Rijksbeleid

Van het rijksbeleid zijn enkele aspecten van direct belang:

- Vanuit de Voorloper Groene Hart zal voor de regio migratie saldo nul voor de woningbouw gelden. De Voorloper Groene Hart is een gezamenlijke nota van de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht, die richtinggevend is voor de recente provinciale structuurvisies. De essentie van migratiesaldo nul is: vastleggen dat het Groene Hart open blijft en geen verstedelijkingslocatie is van en voor de Randstad. Migratiesaldo nul betekent dan ook dat in het maximale woningbouwprogramma is aangegeven, via berekeningen, wat nodig is om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. De woningbehoefte wordt berekend op basis van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling en het evenwicht tussen het aantal personen dat zich vestigt en dat vertrekt van de regio oude Rijnstreek;



20KE contour

-De ligging van de 20 KE of vrijwaringscontour van Schiphol. Deze zone is gericht op tegengaan van groei van (nieuwe) burgerwoningen onder vliegroutes. Nieuwe burgerwoningen zijn wel toegestaan onder vliegroutes binnen de daarvoor aangewezen locaties binnen de provinciale rode bebouwingscontouren. Zowel Ter Aar als Bovenland liggen buiten deze contour. De contour is niet van belang voor dit bestemmingsplan.

Invloed inwerkingtreding Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht op bestemmingsplannen

Op 1 oktober 2010 is de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) in werking getreden. De bouwvergunning is dan opgegaan in de omgevingsvergunning. Het inwerking treden van deze wet heeft als gevolg dat de onder meer bouwmogelijkheden voor aan- of bijgebouwen, die rechtstreeks in een geldend bestemmingsplan zijn opgenomen, vergunningvrij worden. Dit is nieuw. De burger doorloopt eerst de stappen voor vergunningvrij bouwen, voldoet zijn beoogde bouwplan daar niet aan dan komt het geldende bestemmingsplan in beeld. Vergunningvrij wordt bijvoorbeeld als een burger een bouwwerk wil bouwen in zijn achtertuin, het bouwwerk niet hoger is dan 5 meter en voldoet aan de planologische regels (denk bijvoorbeeld aan gebruik) uit het bestemmingsplan of beheersverordening. De burger krijgt hierdoor meer vrijheid om te bouwen zonder de benodigde omgevingsvergunning. Daarnaast krijgt de burger ook meer verantwoordelijkheid. Zo moet bijvoorbeeld ook een vergunningvrij bouwwerk voldoen aan het bouwbesluit. Dit betekent voor de burger dus meer vrijheid en minder kosten maar ook meer eigen verantwoordelijkheid.

Voor de gemeente betekent dit naar verwachting minder administratieve lasten, maar de gemeente kan daartegen weer meer handhavingverzoeken van burens of belanghebbenden verwachten. Een aandachtspunt voor de gemeente is dat de bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen, die vergunningvrij worden, goed moet worden geformuleerd in de planregels of goed ingetekend moeten worden op de bestemmingsplankaart. Dat geeft duidelijkheid aan alle partijen (denk aan burens). Een bestemmingsplan is en blijft een bijzonder plan omdat het bindend is voor zowel burgers als overheden. De gemeente moet alle belangen goed moet afwegen.

