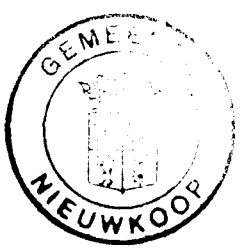
G13.0193

Zienswijzennota
Ontwerpbestemmingsplan
Ter Aar en Bovenland



Raad d.d. 31 januari 2013 nr. 2013-009

Inhoudsopgave

pagina

1.	**Zienswijzen**	**5**
1.1	Inleiding	5
1.2	Overzicht indieners van zienswijzen	5
1.3	Hoorzitting	6
1.4	Samenvatting van de schriftelijke zienswijzen met reactie	6
2.	**Overzicht wijzigingen**	**64**
2.1	Wijzigingen als gevolg van zienswijzen	64
2.2	Ambtshalve wijzigingen	68

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" heeft van 6 september 2012 tot en met 17 oktober 2012 ter visie gelegen. Tijdens die periode hebben wij 45 zienswijzen ontvangen. In deze zienswijzennota geven wij een samenvatting van die zienswijzen en een reactie daarop van de gemeente.

1.2 Overzicht indieners van zienswijzen

De volgende personen en organisaties hebben een zienswijze ingediend:

1. Mevrouw D. Heijns-Skusa, Hertog van Beijerenstraat 31, 2461 EM Ter Aar
2. De heer R.A.G. van Tol, Hertog van Beijerenstraat 5, 2461 EM Ter Aar
3. De heer M. van Spaandonk namens Studio RGB, Hertog van Beijerenstraat 33, 2461 EM Ter Aar
4. De heer J.A.M. de Jong, Hertog van Beijerenstraat 37, 2461 EM Ter Aar
5. De heer M.M. van der Tol, Smidskade 9a, 2461 TR Ter Aar
6. De heer J.P. Baars, Paradijsweg 71, 2461 TL Ter Aar
7. De heer C.J.J. Koeleman namens Koeleman Beheer BV, Waterloostraat 186, 3062 TZ Rotterdam
8. De heer C.J.J. Koeleman namens Koeleman Beheer BV, Waterloostraat 186, 3062 TZ Rotterdam
9. VOC Groene Hart West, J. Zuiderduin (Secretaris a.i.), Vosholstraat 10, 2461 AC Ter Aar
10. De heer G.H.Th. van Hameren, Hertog van Beijerenstraat 2a, 2461 EM Ter Aar
11. De heer P.G. Hoogervorst namens Tuinhout Discount, Harsweg 13b, 2461 EZ Ter Aar
12. De heer D. Damen namens Arp Engineering b.v., Stobbeweg 14-16, 2461 EX Ter Aar
13. De heer C.M.P. Zevenhoven, Ringdijk 5, 2461 BX Ter Aar
14. Kaptein Vastgoedadviseurs namens de heer A.P.A. van Rijn, Postbus 27, 2460 AA Ter Aar
15. De heer J.H. Sinoo namens Majang Beheer, Postbus 2634, 3800 GD Amersfoort
16. Bewoners Beukenpad, 2461 DX Ter Aar
17. Bewoners Abeelstraat en Beukenpad, 2461 DX Ter Aar
18. Bewoners Aalscholverlaan, 2461, BR Ter Aar
19. De heer P.C. de Kleer en mevrouw M.W. de Kleer-Van der Veldt, Ringdijk 39, 2461 BX Ter Aar
20. De heer R. Rodenburg, Ringdijk 37, 2461 BX Ter Aar
21. De heer T.T. Zevenhoven namens de familie Pieterse, Noordeinde 18, 2445 XJ Aarlanderveen
22. De heer J.H. de Haas mede namens 12 andere bewoners van de Lijsterbeslaan en Hazelaarstraat, Lijsterbeslaan 25, 2461 DB Ter Aar
23. De heer P.A. van Steijn, Walnootstraat 20, 2461 DV Ter Aar
24. De heer P.W.A. van Eijk, Westkanaalweg 107, 2461 EK Ter Aar

25. De heer J. de Bruin, Gouwsluiseweg 68 B, 2405 XS Alphen aan den Rijn
26. De heer en mevrouw Van Sprang, Aardamseweg 49, 2461 CA Ter Aar
27. De heer J.H. Stronkhorst, Aardamseweg 5, 2461 CA Ter Aar
28. De heer R.M.C. Keijzer, lepenpad 1, 2461 CZ Ter Aar
29. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden
30. De heer mr. J. Lankhaar namens de familie Hegeman, Andante 6, 2925 AB Krimpen aan den IJssel
31. De heer J. Kaptein, Postbus 27, 2460 AA Ter Aar

Diverse mensen hebben hun zienswijze gestuurd aan het college van burgemeester en wethouders, terwijl zij de zienswijze hadden moeten sturen aan de raad. Het college heeft deze zienswijzen echter opgevat als zienswijzen die aan de raad zijn gericht. Zij zijn dan ook allemaal hieronder genoemd en van een reactie voorzien.

1.3 Hoorzitting

De raad heeft de indieners van een zienswijze op 23 oktober 2012 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader toe te lichten. Van die gelegenheid hebben 23 mensen gebruik gemaakt. De raad heeft na afloop van de hoorzitting aandachtspunten meegegeven aan burgemeester en wethouders. Deze hadden onder meer betrekking op de bestemming van speelplaatsen, de situering van de nieuwe brug bij Ringdijk 41/43 en de vestiging van perifere detailhandel op Bovenland. Ook heeft de raad diverse percelen van particulieren genoemd. Wij hebben de aandachtspunten van de raad hieronder meegenomen bij de gemeentelijke reactie op de zienswijzen.

1.4 Samenvatting van de schriftelijke zienswijzen met reactie

Van de 45 zienswijzen die zijn binnengekomen gaat ongeveer eenderde (14 zienswijzen) over het bedrijventerrein Bovenland. De overige 31 zienswijzen gaan over de kern Ter Aar.

Hieronder worden eerst de zienswijzen over Bovenland behandeld, te beginnen met de zienswijzen over de bestaande woningen op het bedrijventerrein Bovenland. Daarna behandelen we de zienswijzen over Leidsche Vaart en tot slot alle op zichzelf staande zienswijzen over Bovenland.

In een aantal zienswijzen wordt ook ingegaan op de zone detailhandel perifeer. Voor de leesbaarheid van onze beantwoording hebben wij besloten om onze visie op perifere detailhandel op bedrijventerrein Bovenland hieronder toe te lichten. In de desbetreffende zienswijzen wordt dan naar dit antwoord verwezen.

Na de zienswijzen die gaan over het bedrijventerrein gaan we in op de zienswijzen over de kern Ter Aar. Binnen de kern Ter Aar is een aantal dezelfde brieven gestuurd; deze worden gezamenlijk beantwoord. Het gaat hierbij om:

- Negen dezelfde zienswijzen over de horecacategorie van de Westkanaalweg 99/100 en over de bestemming van een speeltuintje en groenstrook (Abeelstraat/Beukenpad);

- Drie dezelfde zienswijzen over de horecacategorie van de Westkanaalweg 99/100 (Beukenpad);
- Vijf dezelfde zienswijzen over het sleutelproject Ter Aar-West en de archeologische dubbelbestemming van dit gebied (Aalscholverlaan/AardamStaete).

Er is in het bestemmingsplan één ontwikkeling mogelijk gemaakt (Ringdijk 41/43). Hier gaan drie zienswijzen over. Daarna worden alle op zichzelf staande zienswijzen beantwoord.

Volumineuze perifere detailhandel op bedrijventerrein Bovenland.
Het bedrijventerrein Bovenland is met name bedoeld voor bedrijven: zij mogen daar hun bedrijfsactiviteiten uitoefenen. Er is echter in het bestemmingsplan een gebied aangewezen waar zich naast bedrijven ook perifere detailhandel mag vestigen.

Dit hebben we op de verbeelding met een aanduiding "dhp" (detailhandel perifeer) aangegeven. Op de verbeelding is (vanwege het wettelijk verplichte gebruik van bepaalde aanduidingen) slecht zichtbaar waar dit gebied ligt. In de toelichting is dit echter wel duidelijk aangegeven; wij verwijzen daartoe naar figuur 6 van de toelichting. Het gaat om aaneengesloten delen van de Harsweg en Stobbeweg.

Bij volumineuze perifere detailhandelsvestigingen (ook wel PDV genoemd) gaat het om de verkoop van zogenoemde volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans, bouwmaterialen en keukens. Ook zijn er meubelzaken en tuincentra toegestaan. Dit soort winkels ligt vaak buiten het centrum van een kern. We noemen het gebied waar PDV op Bovenland is toegestaan ook wel de PDV-zone.

Wij hebben ons bij het aanwijzen van deze PDV-zone gebaseerd op de Detailhandelsnota 2020. In die nota beschrijft de gemeente haar detailhandelsbeleid tot 2020. De nota sluit aan bij de Structuurvisie 2040 en is samen met het lokale bedrijfsleven opgesteld. Op expliciet aangeven van het bedrijfsleven hebben wij in deze nota een antwoord geformuleerd op het versnipperd voorkomen van bewinkeling op de bedrijventerreinen. Dit werd noodzakelijk geacht omdat bedrijventerreinen in eerste instantie en primair bedoeld zijn voor het vestigen van (industriële) bedrijven en niet voor PDV. Het vestigen van PDV-bedrijven gaat immers ten koste van de ruimte voor andere bedrijven. Het opnemen van de PDV-zone in het nieuwe bestemmingsplan moet gezien worden als een planologische maatregel om de beleidslijn tot clustering te faciliteren.

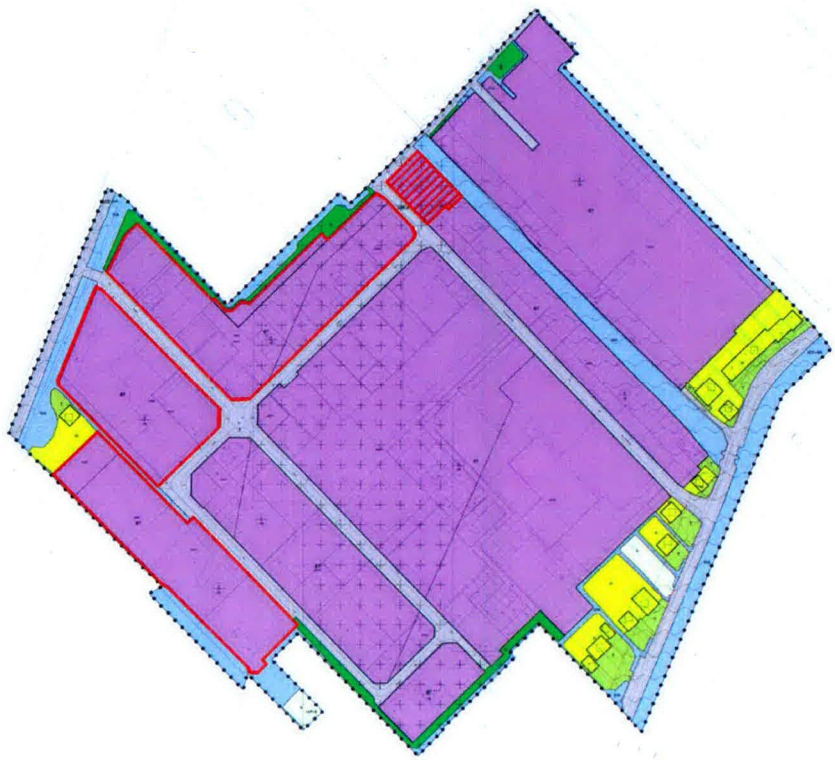
In het vigerende bestemmingsplan kunnen PDV-vestigingen via een ontheffing overal op het terrein voorkomen. Dit is en was vanuit het bedrijfsleven gezien niet optimaal. De functies PDV en industriële bedrijven kunnen zich wat betreft milieurichtlijnen en parkeerbehoefte minder goed tot elkaar verstaan. Het versnipperd voorkomen van beide typen bedrijven over het gehele terrein moest dus in de toekomst voorkomen worden. Daartoe is in het beleid een lijn uitgewerkt waarbij PDV-bedrijven in de toekomst meer geclusterd gaan worden. Afgesproken is dat de gemeente dit zou verwerken in de nieuwe bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. Deze lijn is met unaniem draagvlak vanuit het bedrijfsleven en de Kamer van Koophandel vastgesteld door het toenmalige college en door de gemeenteraad.

Als we kijken naar het nieuwe bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland", mogen zich in de PDV-zone slechts winkels vestigen met een beperkt soort assortiment: uitsluitend winkels die

zogenoemde volumineuze goederen verkopen zijn hier toegestaan. In artikel 1 van het bestemmingsplan (zie lid 25) staat exact omschreven welk soort winkels in de PDV-zone zijn toegelaten. In artikel 5 is aangegeven dat de perifere detailhandel niet groter mag zijn dan 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. In bepaalde gevallen mag het bevoegd gezag onder voorwaarden afwijken van die maat en een grotere winkel toelaten (zie artikel 5.6.2). Hierbij sluiten we aan op de richtlijnen die vanuit de provincie zijn opgesteld en weergegeven in de provinciale verordening ruimte. We staan op het gehele bedrijventerrein productiegebonden detailhandel en webwinkels toe.

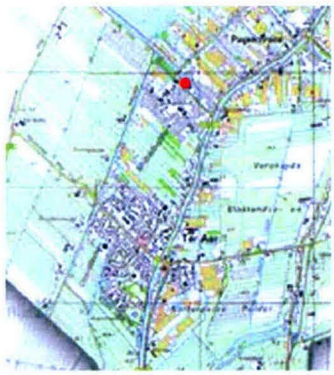
Op Bovenland zijn ook buiten de aangewezen PDV-zone bedrijfspercelen waar perifere detailhandel aanwezig is. Voorbeelden daarvan zijn Van Hameren en Tuinhout Discount. Deze vestigingen gaan wij positief bestemmen door middel van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – bestaand perifeer". Zij kunnen dus gewoon doorgaan met hun bedrijf. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid deze aanduiding te schrappen (zie artikel 5.7 van de regels). Dat kan als de winkel al meer dan twee jaar beëindigd is en als geen redenen zijn om aan te nemen dat het gebruik op korte termijn weer wordt voortgezet.

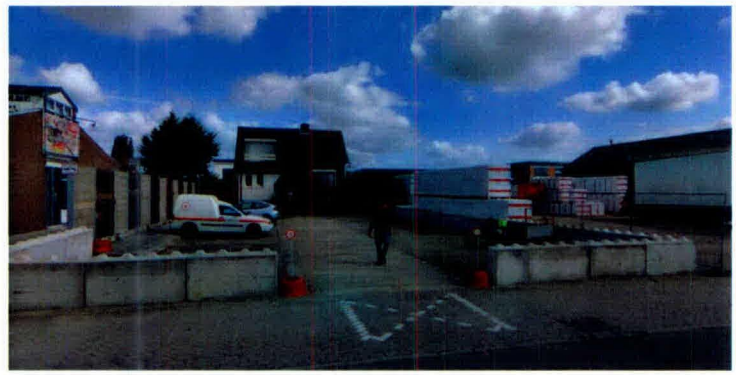
In het nieuwe bestemmingsplan is geen afwijkingsbepaling opgenomen die de vestiging van perifere detailhandel buiten de PDV-zone toelaat. Wij willen na beoordeling van de zienswijzen ook niet zo'n bepaling in het bestemmingsplan opnemen. Als wij dat wel zouden doen, zouden wij een belangrijke pijler onder ons detailhandelsbeleid weghalen. Dan immers wordt perifere detailhandel op veel meer percelen mogelijk dan in het nu aangegeven gebied. Wij willen wel meewerken aan het in geringe mate uitbreiden van de PDV-zone. Het is ons gebleken dat behoefte bestaat de percelen Hertog van Beijerenstraat 31-37 (gearceerde gebied op onderstaande kaart) ook onder de zone te laten vallen. Op deze wijze kunnen ook die percelen gebruikt worden voor perifere detailhandel. Deze percelen sluiten direct aan op de PDV-zone.



1. Mevrouw D. Heijns-Skusa, Hertog van Beijerenstraat 31, 2461 EM Ter Aar

Ontvankelijkheid
Mevrouw Heijns-Skusa heeft haar zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.





Samenvatting van de zienswijze
Mevrouw Heijns is eigenaar van het perceel Hertog van Beijerenstraat 31 op bedrijventerrein Bovenland. Op dat perceel staat een woning. Deze woning is niet aangegeven op de plankaart. Mevrouw Heijns vraagt de gemeente deze woning alsnog op te nemen op de kaart.

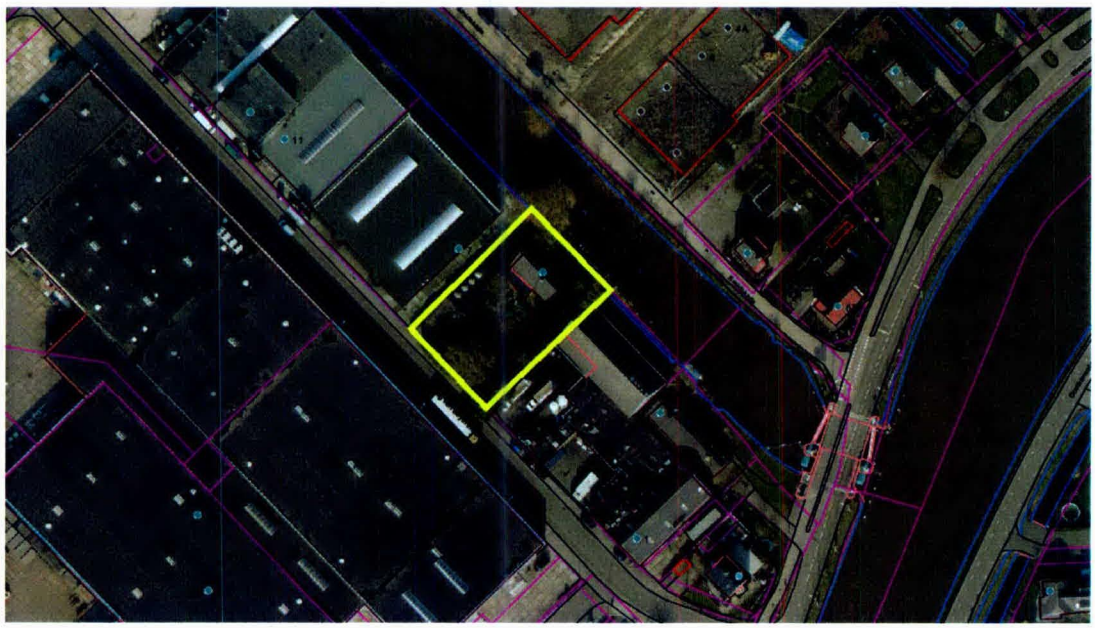
Reactie van de gemeente
Op Bovenland staan diverse bedrijfswoningen. Deze hebben wij abusievelijk niet op de plankaart aangegeven. Wij gaan dat alsnog doen.

Conclusie
Wij zijn het eens met de zienswijze van mevrouw Heijns en gaan de bestaande bedrijfswoningen op Bovenland alsnog op de plankaart aangeven.

2. De heer R.A.G. van Tol, Hertog van Beijerenstraat 5, 2461 EM Ter Aar

Ontvankelijkheid

De heer Van Tol heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.



Samenvatting van de zienswijze

De heer Van Tol is eigenaar van de woning op het perceel Hertog van Beijerenstraat 5 op bedrijventerrein Bovenland. Deze woning bestond al voordat het bedrijventerrein Bovenland is gerealiseerd. De woning is niet opgenomen op de plankaart. De heer Van Tol vraagt de gemeente deze woning alsnog op te nemen op de kaart.

Reactie van de gemeente

Op Bovenland staan diverse bedrijfswoningen. Deze hebben wij abusievelijk niet op de plankaart aangegeven. Wij gaan dat alsnog doen.

Conclusie
Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer Van Tol en gaan de bestaande bedrijfswoningen op Bovenland alsnog op de plankaart aangeven.

3. De heer M. van Spaandonk namens Studio RGB, Hertog van Beijerenstraat 33, 2461 EM Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer Van Spaandonk heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze
De heer Van Spaandonk woont aan de Hertog van Beijerenstraat 33 op bedrijventerrein Bovenland. Hij stelt dat in het bestemmingsplan geen bedrijfswoning is opgenomen voor zijn perceel, terwijl deze woning sinds 1978 daar aanwezig is. Hij constateert daarnaast dat geen detailhandel is toegestaan op zijn perceel. Hij wil graag dat detailhandel mogelijk is op basis van het bestemmingsplan op dit perceel. Hij geeft aan dat hij het grootste deel van zijn omzet uit detail-

handel haalt. Hij wijst erop dat de vorige eigenaar van het perceel gordijnen verkocht aan particulieren.

Reactie van de gemeente
Op Bovenland staan diverse bedrijfswoningen. Deze hebben wij abusievelijk niet op de plankaart aangegeven. Wij gaan dat alsnog doen.

Voor wat betreft de zone perifere detailhandel verwijzen wij ten eerste naar ons antwoord in het algemene gedeelte onder punt 4. Zoals daar te lezen is, hebben wij besloten om het perceel Hertog van Beijerenstraat 33 ook onder de zone detailhandel perifeer te laten vallen. Daarmee is perifere detailhandel toegestaan op het perceel van de heer Van Spaandonk. Wij vinden dat de activiteiten die de heer Van Spaandonk op dit moment op zijn perceel uitvoert, prima passen in de bedrijfsbestemming die wij hebben toegekend aan zijn perceel. Wij zien de detailhandel als productiegebonden detailhandel. Dergelijke productiegebonden detailhandel is toegelaten op het bedrijventerrein.

Conclusie
Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer Van Spaandonk dat de bestaande bedrijfswoningen op Bovenland alsnog op de plankaart moeten worden aangegeven. Wij zijn het niet eens met zijn zienswijze voor wat betreft de detailhandel. Wij vinden dat de detailhandel op zijn perceel is te kenmerken als productiegebonden detailhandel. Dergelijke detailhandel is toegestaan op het perceel Hertog van Beijerenstraat 33. Wij gaan echter wel de PDV-zone op Bovenland uitbreiden en ook het perceel van de heer Van Spaandonk daarin opnemen.

4. De heer J.A.M. de Jong, Hertog van Beijerenstraat 37, 2461 EM Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer De Jong heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

zijn. Juist randvoorwaarden aan het bebouwingspercentage kunnen sturend zijn in de gewenste ontwikkelingsrichting (zie punt 12).

7. Er ontbreekt een voorschrift over parkeren op eigen terrein.
8. Er ontbreken regels voor bedrijfswoningen. Bestaande bedrijfswoningen worden niet positief bestemd, en een verbod om bedrijfswoningen te bouwen ontbreekt eveneens. De regels onder 5.2.2. en 5.2.3. betreffen bedrijfswoningen, maar de achterliggende regels ontbreken. Wat te doen met bedrijfswoningen die nu niet ten dienste van het bedrijf in gebruik zijn?
9. In artikel 5.2.5, lid c wordt de hoogte van hekwerken aan de voorzijde beperkt tot maximaal 1 meter. Dit is voor een bedrijventerrein niet realistisch. De praktijk is bovendien anders. Een hoogte van 2 meter is dat wel. Dit hangt overigens samen met het instellen van een rooilijn, die achter de grens van de bedrijfsbestemming dient te liggen.
10. In het L-vormige terreindeel aan de Stobbeweg loopt een bestemmingsgrens dwars door percelen heen. Aan de ene zijde is perifere detailhandel toegestaan, en aan de andere zijde bedrijvigheid tot categorie 4. Beter is deze scheidslijn weg te laten, en dit gehele gedeelte te bestemmen voor perifere detailhandel. Dit is ook conform de desbetreffende nota. Hier ook categorie 4 toestaan is onlogisch, afgezien van positief bestemmen van bestaande bedrijvigheid.
11. In de zone waar perifere detailhandel wordt toegestaan, dient voor die perifere detailhandel een redelijke omvang mogelijk te zijn, zodanig dat er geen onnodige lastendruk (vergunningplicht) wordt ingesteld. Een redelijke omvang is 2.500 m², in plaats van de 1.000 m² die nu genoemd wordt. Het reguleren van verkeersaantrekkende werking, parkeren en andere effecten dient door middel van voorschriften te gebeuren: parkeernormen voor die functie, in te vullen op eigen terrein. Verder de verplichting de doorstroming op eigen terrein zodanig te organiseren dat stilstaand wachtend verkeer op de openbare weg geheel voorkomen wordt. De VOC vraagt zich af wat er moet gebeuren met bedrijven die in de detailhandelszone zitten en die geen detailhandel zijn of zullen worden. Kan deze oppervlakte niet beter elders ingezet worden, zeker ook met het oog op de toekomst?
12. Er ontbreekt een visie op duurzaamheid, inclusief praktische vertaling naar voorschriften. Sturingsmechanismen richting meervoudig ruimtegebruik ontbreken eveneens.
13. Water dat reeds lang geleden gedempt is en waar nu een bedrijf op is gehuisvest staat nog als water op de plankaart (Rodenburg).

De VOC wil diverse zaken die waarschijnlijk niet meer in dit bestemmingsplan geregeld kunnen worden graag zien als gespreksbasis voor de revitalisering. Zij zouden dan ook graag daarover afspraken met de gemeente willen maken.

Reactie van de gemeente

1 De Houtweg ligt op particulier terrein en dient ter ontsluiting van de gebouwen op dit particuliere terrein. Om deze reden hebben wij besloten om deze gronden geen verkeersbestemming te geven. Hierbij merken we op dat in het vigerende bestemmingsplan voor deze gronden ook al een bedrijfsbestemming geldt.

2 Allereerst verwijzen we naar ons antwoord onder 1. Aanvullend daarop vermelden we dat het doel van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" het conserveren van de huidige situatie is, met de vigerende rechten als uitgangspunt. Een visie op de Houtweg zien wij als

een mogelijkheid wanneer het bedrijventerrein gerevitaliseerd wordt. We merken wel op dat daarbij de medewerking van de grondeigenaar nodig is.

3 We gaan de wegen op bedrijventerrein Leidsche Vaart bestemmen als Verkeer, voor zover dit geen private wegen betreffen.

4 Het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" is een conserverend bestemmingsplan waarbij de vigerende rechten het uitgangspunt vormen. Het klopt dus dat de bouwvlakken op de bestemmingsgrens liggen. Dit is ook het geval in het vigerende bestemmingsplan "Bovenland". Uit dat bestemmingsplan hebben we ook de verkeersbestemming overgenomen. Met betrekking tot de wegen is hiermee voldoende ruimte om het huidige profiel te handhaven.

5 We voegen een regel toe die de opslag op eigen terrein regelt.

6 Wij hebben er voor gekozen om in het kader van efficiënt ruimtegebruik toe te staan dat het bouwvlak geheel mag worden bebouwd. Hiermee worden ook de bedrijfsmatige mogelijkheden verruimd. In het kader van ruimtelijke kwaliteit hebben we besloten om een regel aan het bestemmingplan toe te voegen. Deze zal betrekking hebben op het bouwen tot de zijdelingse perceelsgrens. In het bestemmingsplan is wel al een regel opgenomen die betrekking heeft op de afstand tussen gebouwen onderling. Nu we ook gaan opnemen dat het parkeren en de opslag van goederen binnen het bouwvlak moet plaatsvinden, zal een bouwvlak nooit volledig worden bebouwd.

7 Wij zijn het eens met de stelling dat het parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. We zullen dit dan ook toevoegen aan de regels van het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland". Daarbij wordt verwezen ook naar de gemeentelijke parkeernota en de daarin opgenomen parkeernormen. Wanneer er bebouwing wordt opgericht zal aan de parkeernormen voldaan moeten worden.

8 Wij gaan de bestaande bedrijfswoningen aanduiden op de verbeelding. Dit betekent dat uitsluitend op de plek van de aanduiding "bedrijfswoning" een bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegelaten. De regels 5.2.2. en 5.2.3. geven aan wat de bouwmogelijkheden zijn met betrekking tot bedrijfswoningen. Het is niet duidelijk wat de VOC bedoelt met achterliggende regels.

9 Wij zijn het eens met de zienswijze en passen de bepaling in artikel 5.2.5. lid c aan. De maximale hoogte voor hekwerken wordt daarmee 2 meter.

10 We denken dat de VOC de verbeelding niet correct heeft gelezen: het klopt dat er een scheidingslijn over het L-vormige terrein deel loopt. Deze scheidingslijn heeft alleen betrekking op de milieucategorie 3 en 4. Dit is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze van de heren Kaptein/Van Rijn (zienswijze nummer 14) passen we deze scheidingslijn aan. Op het gehele L-vormige terreindeel is het toegestaan PDV te vestigen, overeenkomstig de nota detailhandel.

11 De provincie Zuid-Holland heeft beleid geformuleerd met betrekking tot PDV's. Dit gaat ook over oppervlakten. Wij hebben onze detailhandelsnota opgesteld met onder andere het provinciale beleid als uitgangspunt. Wat dat betreft hebben wij geen beleidsruimte. Dit betekent dus dat we niet afwijken van de opgenomen 1.000 m^2.

Een bestemmingsplan kan de doorstroming van het verkeer op eigen terrein niet regelen. Dit is enerzijds de verantwoordelijkheid van de ondernemer, anderzijds zullen wij dit beoordelen op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een PDV-vestiging. Als bedrijven in de PDV-zone gevestigd zijn die geen detailhandel zijn of zullen worden, is het aan ondernemers zelf hierover in gesprek te gaan. Wij gaan geen bedrijven dwingen te verhuizen naar een andere locatie. Als er gesprekken worden gevoerd, kunnen we natuurlijk wel meedenken. Voor een extra toelichting op onze visie op perifere detail-

handel op Bovenland verwijzen wij naar de beschrijving onder punt 4. (bladzijde 6-8) van het algemene gedeelte.

12 Met het bestemmingplan "Ter Aar en Bovenland" leggen we de huidige situatie vast. Het is dus een conserverend bestemmingsplan waarbij slechts enige kleine ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wij hebben een visie op duurzaamheid, die wij beschrijven in paragraaf 6.11 van de toelichting. Deze visie is een instrument dat van toepassing is bij nieuw te ontwikkelen gebieden. Om die reden vindt er in het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" geen vertaling plaats richting de regels.

13 Als we de huidige situatie bij het bedrijf Rodenburg bekijken, zien we dat op de plek van het gedempte water nu groen aanwezig is. Het gedempte water zullen wij bestemmen als Groen.

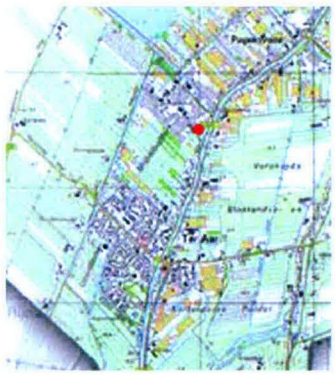
Tot slot merken we op dat wij graag met de VOC om tafel gaan om over een eventuele revitalisering van het bedrijventerrein te praten.

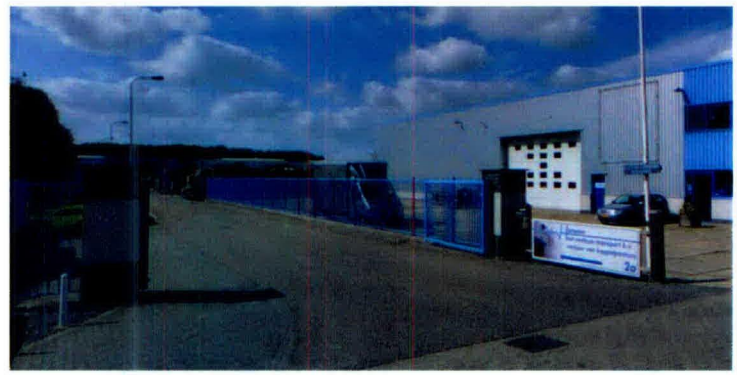
Conclusie

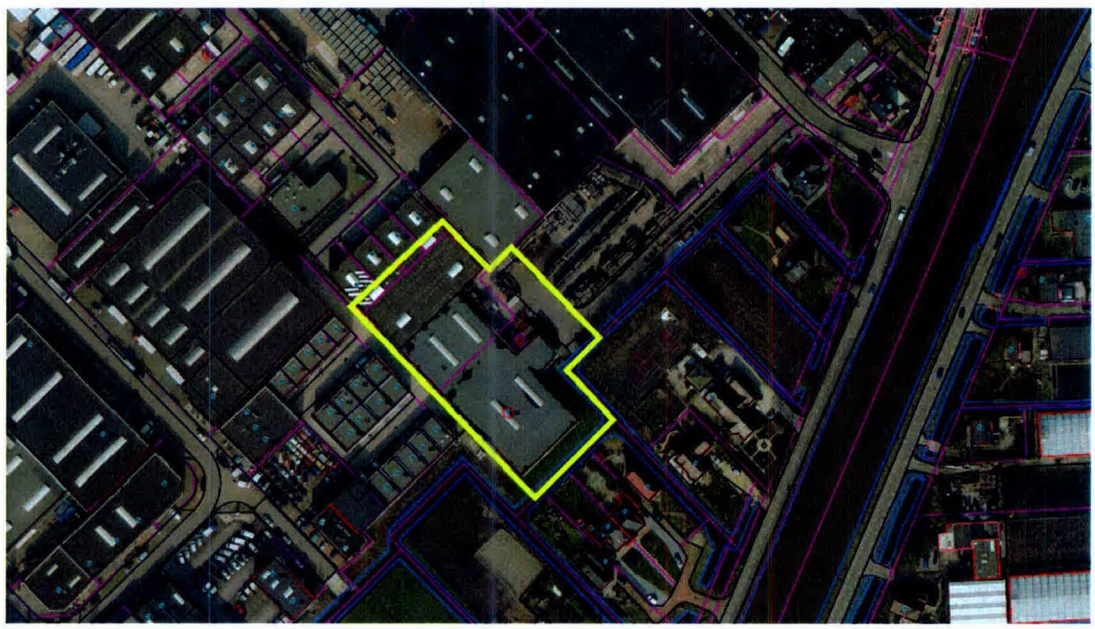
Wij zijn het op onderdelen eens met de VOC en passen het bestemmingsplan aan, zoals beschreven in ons antwoord. Uit ons antwoord blijkt ook op welke onderdelen we het bestemmingsplan niet aanpassen.

10. De heer G.H.Th. van Hameren, Hertog van Beijerenstraat 2a, 2461 EM Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer Van Hameren heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.







Samenvatting van de zienswijze
De heer Van Hameren heeft een houthandel en zagerij op het adres Hertog van Beijerenstraat 2a op bedrijventerrein Bovenland. Hij wil graag dat het nieuwe bestemmingsplan detailhandel op dit perceel toestaat. Hij voegt daartoe het raadsbesluit van 5 februari 1998 bij over de vaststelling van de 1e herziening van het bestemmingsplan "Bovenland".

Reactie van de gemeente
Wij hebben in het ontwerpbestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" een bestemming "Bedrijventerrein" toegekend aan het perceel Hertog van Beijerenstraat 2a. Het perceel hoort niet bij het gebied waar wij perifere detailhandel toelaten. Wij hebben op de plankaart dan ook geen aanduiding "dhp" (detailhandel perifeer) aan het perceel toegekend. De raad heeft echter op 5 februari 1998 naar aanleiding van een zienswijze van de heer Van Hameren besloten detail-

handel in hout toe te staan op het adres Hertog van Beijerenstraat 2a. Wij willen in het nieuwe bestemmingsplan dit recht van de heer Van Hameren handhaven en gaan in de regels opnemen dat detailhandel in hout is toegestaan op het adres Hertog van Beijerenstraat 2a, ook nemen we de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in hout" op de verbeelding op.

Conclusie
Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer Van Hameren en gaan detailhandel in hout toestaan op Hertog van Beijerenstraat 2a.

11. De heer P.G. Hoogervorst namens Tuinhout Discount, Harsweg 13b, 2461 EZ Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer Hoogervorst heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

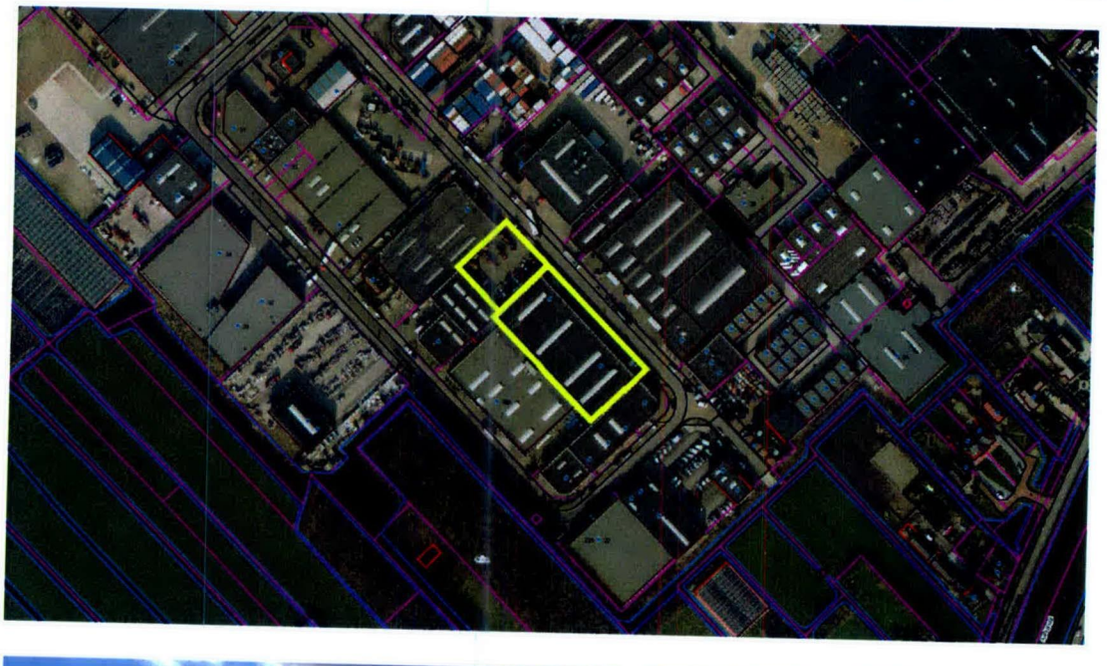
Samenvatting van de zienswijze
De heer Hoogervorst geeft aan dat hij een zienswijze heeft ingediend omdat Tuinhout Discount een PDV-vestiging heeft buiten de aangegeven zone. Er wordt gehandeld in hout en aanverwante artikelen, waarvan circa 55% aan particulieren verkocht wordt en 45% aan zakelijke klanten. Uit de tekst van het bestemmingsplan is hem gebleken dat zij deze activiteiten mogen blijven uitvoeren op de locatie waar ze nu zijn gevestigd.

Tuinhout Discount wil het volledige pand in de toekomst gebruiken als PDV inclusief het naastgelegen perceel. Er is genoeg ruimte om door te kunnen groeien, waarbij ook kan worden voldaan aan de verplichtingen zoals het parkeren op eigen terrein.

De heer Hoogervorst wil graag bespreken wat de mogelijkheden zijn met oppervlakten die binnen de PDV-zone liggen, maar niet als PDV worden gebruikt. De vraag is of deze zone kan worden herzien en of deze oppervlakten elders als PDV kunnen worden ingezet.

Reactie van de gemeente
Allereerst verwijzen we naar onze visie op perifere detailhandel onder punt 4 van het algemene deel van deze nota. Hieruit blijkt onder andere dat we bestaande perifere detailhandelsvestigingen, die niet binnen de PDV-zone liggen, gaan aanduiden waardoor zij hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Dit gaan we ook doen voor Tuinhout Discount. Als de eigenaar het bedrijf wil uitbreiden, kan dit niet op de huidige locatie. Dat is immers in strijd met ons PDV-beleid. Wij gaan de zone weliswaar uitbreiden (voor de percelen Hertog van Beijerenstraat 31 – 37), maar dat geldt niet voor Harsweg 13b. Daarmee zou ons streven, het clusteren van perifere detailhandel binnen een zone op het bedrijventerrein, niet haalbaar zijn. Om de reden van clustering kunnen er geen oppervlakten uitgeruild worden.

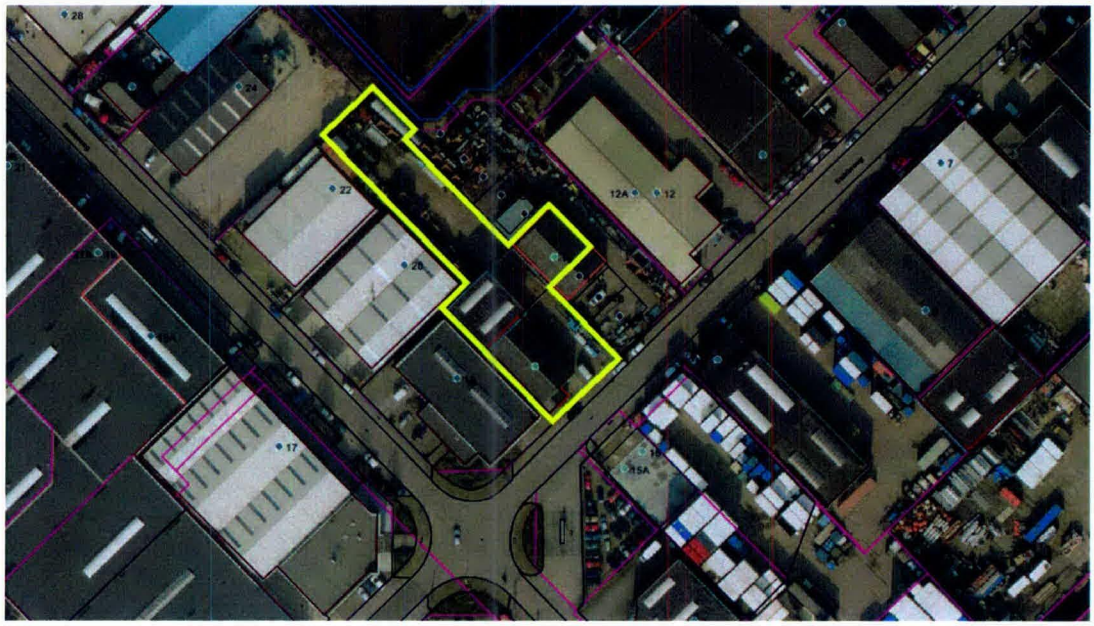
THD
DISCOUNT



Conclusie
Wij zijn het deels eens met de zienswijze van de heer Hoogervorst en nemen een aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer bestaand" op voor Tuinhout Discount. Met de overige delen van de zienswijzen zijn we het niet eens.

12. De heer D. Damen namens Arp Engineering b.v., Stobbeweg 14-16, 2461 EX Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer Damen heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.



Samenvatting van de zienswijze
De heer Damen geeft in zijn zienswijze aan dat de bebouwing op de percelen Stobbeweg 14-16 niet is ingetekend conform de verleende vergunningen. Daarnaast is de bestaande bedrijfswoning op het perceel Stobbeweg 16 niet op de verbeelding ingetekend.

Verder vraagt de heer Damen zich af of de bestemmingsgrens ter plaatse van Stobbeweg 14 en 16 dwars door het perceel en de bebouwing heen loopt. Hij vraagt om de grens tussen peri-

fere detailhandel en bedrijvigheid tot categorie 4 tussen de percelen Stobbeweg 12 en 14 te leggen. Ook vraagt hij of de bouwvlakgrens tot de achterzijde van de perceelsgrens kan doorlopen.

Tot slot geeft de heer Damen aan dat de hoogte van hekwerken aan de voorzijde van het perceel beperkt is tot 1 meter. Volgens de heer Damen zal de minimale hoogte 2 meter moeten zijn.

Reactie van de gemeente

1. De bebouwing op de percelen Stobbeweg 14-16 staat niet op de kadastrale ondergrond. Dat is echter geen probleem omdat de bebouwing wel past binnen het bouwvlak en de bestemmingsregels.
2. Op Bovenland staan diverse bedrijfswoningen. Deze hebben wij abusievelijk niet op de plankaart aangegeven. Wij gaan deze woningen alsnog op de plankaart opnemen.
3. Perifere detailhandel is toegestaan op zowel het perceel Stobbeweg 14 en 16. De scheidingslijn waar de heer Damen op wijst, heeft betrekking op de milieucategorie 3 en 4. Deze lijn komt overeen met het vigerende bestemmingsplan "Bovenland". Wij hebben de situatie onderzocht en besloten om de grens tussen milieucategorie 3 en 4 te verleggen. Deze komt te liggen tussen Stobbeweg 12 en 14.
4. We passen het bouwvlak aan.
5. Wij zullen de hoogte van hekwerken aan de voorzijde verhogen tot 2 meter.

Conclusie

We zijn het deels eens met de zienswijze van de heer Damen. De bedrijfswoningen worden opgenomen, het bouwvlak op de plek Stobbeweg 12 en 14 wordt verruimd en de hekwerken mogen maximaal 2 meter hoog worden. De bestaande bebouwing past binnen het bouwvlak, het bestemmingsplan wordt daar niet op aangepast.

13. De heer C.M.P. Zevenhoven, Ringdijk 5, 2461 BX Ter Aar

Ontvankelijkheid

De heer Zevenhoven heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze

De heer Zevenhoven heeft een kwekerij aan Ringdijk 5. Zijn bedrijf grenst direct aan het bedrijventerrein Bovenland. De heer Zevenhoven geeft aan dat in het vorige (huidige) bestemmingsplan met de gemeente is overeengekomen dat er een groenstrook aangelegd wordt aan de zuidzijde van zijn kwekerij. Deze groenstrook ligt op grond van de gemeente en is tenminste 3 meter breed en 3 meter hoog. Deze afspraak is toen gemaakt om de hoge bebouwing van het bedrijventerrein op enige afstand te houden, om zo het kwaliteitsverlies door schaduwwerking op de gekweekte sierplanten en heesters te beperken. De heer Zevenhoven wil graag de bestaande groenstrook handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie van de gemeente

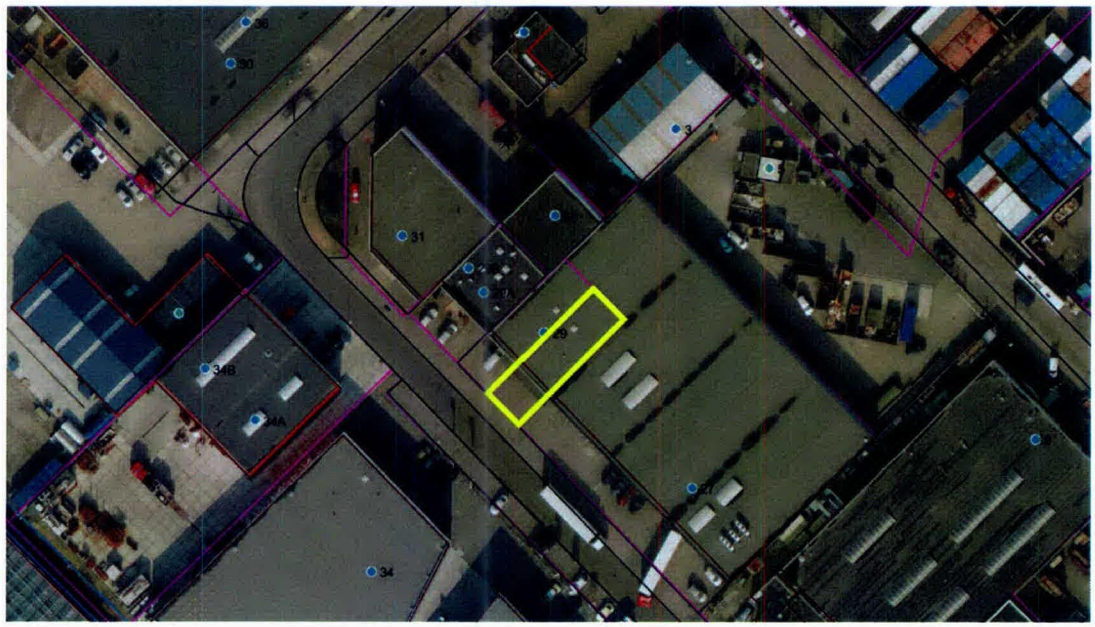
Wij hebben de groenstrook die de heer Zevenhoven in zijn zienswijze noemt als Groen bestemd op de verbeelding van het bestemmingsplan. Wij voldoen daarmee aan zijn wens. Het bestemmingsplan kan niet afdwingen dat de strook grond ook daadwerkelijk als groenstrook gebruikt wordt. Mocht sprake zijn van strijdig gebruik, dan zullen wij dat handhaven.

Conclusie

De zienswijze van de heer Zevenhoven is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

14. Kaptein Vastgoedadviseurs namens de heer A.P.A. van Rijn, Postbus 27, 2460 AA Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer Kaptein heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.



Samenvatting van de zienswijze
De heer A.P.A. van Rijn is eigenaar van het perceel Harsweg 29a. Hij heeft daar een metaalbedrijf. Het perceel van de heer Van Rijn ligt precies op de grens tussen het gebied met bedrijfsbestemming categorie 3 en categorie 4. De heer Van Rijn heeft een vrijstelling ontvangen om zijn bedrijf met categorie 4 op de locatie te mogen uitoefenen. Wij verzoeken u de grens zo te wijzigen dat deze niet langer het pand halverwege doorkruist, maar in plaats daarvan het pand geheel onder Bedrijfsterrein categorie 4 (b>4) komt te vallen.

Reactie van de gemeente
Wij hebben nogmaals goed gekeken naar de begrenzing van het gebied waar categorie 4-bedrijven zijn toegelaten. Het blijkt dat de woning Ringdijk 11 bepalend is; dat is de meest na-

bijgelegen burgerwoning. Deze woning ligt op ongeveer 150 meter afstand van het perceel Harsweg 29a. Als we ervan uitgaan dat het gebied rond Harsweg 29a te karakteriseren is als gemengd gebied dan zou ook met een afstand van 100 meter gerekend kunnen worden. Het is dus niet bezwaarlijk dat de begrenzing van het gebied waar categorie 4-bedrijven zijn toegelaten iets aangepast worden. Op die wijze valt het gehele perceel Harsweg 29a in dat gebied en kan de heer Van Rijn zijn bedrijfsactiviteiten daar blijven uitoefenen.

Conclusie
Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer Kaptein en gaan het bestemmingsplan aanpassen.

15. De heer J.H. Sinoo namens Majang Beheer, Postbus 2634, 3800 GD Amersfoort

Ontvankelijkheid
De heer Sinoo heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze
De zienswijze heeft betrekking op de locatie Westkanaalweg 99 – 100. Voor de ontwikkeling op dit perceel heeft het college een bestemmingsplan opgesteld dat op 16 december 2010 door de gemeenteraad van Nieuwkoop is vastgesteld. Vanwege een stagnerende verkoop, slechte toegang tot de sloot voor onderhoud en weinig licht in de sloot (slechte waterkwaliteit) wordt Majang Beheer gedwongen te bezuinigen op het nieuwbouwplan. Door deze bezuiniging komt de realisatie van de twee-onder-één-kap woningen weer een stap dichterbij. De heer Sinoo wil dan ook graag dat het bestemmingsplan wordt aangepast volgende de door hem meegestuurde tekening.

Reactie van de gemeente
In het ontwerpbestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" is het op de locatie Westkanaalweg 99 - 100 toegestaan om 12 aaneengebouwde woningen te bouwen. De goot- en nokhoogte mag maximaal 4 respectievelijk 11 meter bedragen. De heer Sinoo vraagt ons om de sloot ten zuiden van de locatie Westkanaalweg 99-100 anders te bestemmen. Deze sloot heeft nu de bestemming "Water" maar deze sloot is nog niet gerealiseerd. De heer Sinoo heeft overlegd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij kunnen er in beginsel mee instemmen dat deze sloot niet gegraven wordt. Daar wordt door hen wel de voorwaarde aan verbonden dat er een gewijzigde watervergunning wordt aangevraagd door de ontwikkelaar. We zullen de sloot dan ook bestemmen als "Wonen" en "Tuin". Deze worden in het verlengde ingetekend van de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" zoals deze nu zijn ingetekend. De voorwaarde van het hoogheemraadschap wordt verwerkt in de regels. We gaan namelijk een voorwaardelijke verplichting opnemen. In deze verplichting stellen we dat de bouw van de woningen pas mag plaats vinden nadat een watervergunning is verleend door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie
Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer Sinoo en passen de verbeelding aan en nemen een voorwaardelijk verplichting op in het bestemmingsplan.

16. Bewoners Beukenpad, 2461 DX Ter Aar

Ontvankelijkheid
Drie (toekomstige) bewoners van het Beukenpad (J.P.M. Kooman - Beukenpad 15, D.P.N. Kooman - toekomstige bewoner Beukenpad 32, J. Hoogervorst - toekomstige bewoner van Beukenpad 25) hebben een gelijkluidende zienswijze ingediend. Wij behandelen deze brieven hier als één zienswijze. Deze mensen hebben hun zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze

Door de gemeente Nieuwkoop is toegezegd dat er in het nieuwbouwproject aan de Westkanaalweg 99 en 100 geen horeca zou komen, of ten hoogste horeca categorie 1. De bewoners aan het Beukenpad die de zienswijze hebben ingediend, kunnen daarmee akkoord gaan. Men gaat niet akkoord met zwaardere categorieën horeca. De bewoners verzoeken dan ook om ten hoogste horeca categorie 1 op te nemen voor deze locatie.

Reactie van de gemeente

Wij hebben ten onrechte horeca in categorie 2 mogelijk gemaakt op de voormalige Digroslocatie. Het was de bedoeling om in het nu voorliggende plan exact dezelfde bestemming voor dit terrein op te nemen als in het bestemmingsplan "Westkanaalweg 99-100 Aardam". Nu de bestemming kennelijk niet op de juiste wijze is overgenomen, gaan wij de raad voorstellen het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

Conclusie

Wij zijn het eens met de (toekomstige) bewoners van het Beukenpad. Wij gaan op de voormalige Digroslocatie uitsluitend horeca in categorie 1 toelaten.

17. Bewoners Abeelstraat en Beukenpad, 2461 DX Ter Aar

Ontvankelijkheid

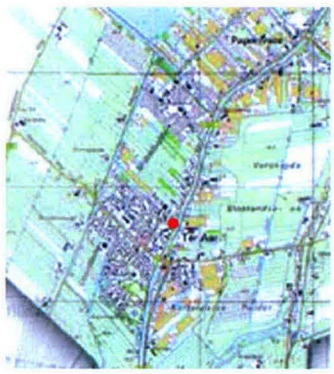
Negen bewoners van de Abeelstraat en het Beukenpad (H. Zethof - Abeelstraat 1, C. Vork - Abeelstraat 16, G. Heijns - Beukenpad 16, M. Heijns-Reumermann - Beukenpad 16, C.A.M. Koeleman en A.C.M. Valk - Abeelstraat 20, F.C.M. Mourits - Abeelstraat 10, Familie Bouwmeester - Abeelstraat 22, J.P. van der Pijl - Abeelstraat 14, G.G.W. Knoop - Abeelstraat 2) hebben een gelijkluidende zienswijze ingediend. Wij behandelen deze brieven hier als één zienswijze. Deze mensen hebben hun zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze

De zienswijze van de bewoners van de Abeelstraat en het Beukenpad gaat over twee onderwerpen:

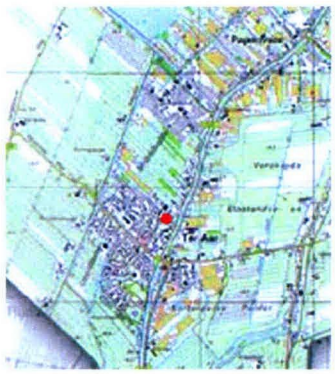
1. De locatie Westkanaalweg 99-100 (de voormalige Digroslocatie)
2. Het speeltuintje en de groenstrook naast Abeelstraat 2

ad. 1



Door de gemeente Nieuwkoop is toegezegd dat er in het nieuwbouwproject aan de Westkanaalweg 99 en 100 geen horeca zou komen, of ten hoogste horeca categorie 1. De bewoners aan het Beukenpad en Abeelstraat die de zienswijze hebben ingediend, kunnen daarmee akkoord gaan. Men gaat niet akkoord met zwaardere categorieën horeca. De bewoners verzoeken dan ook om de horeca categorie aan te passen zoals is vastgesteld in het bestemmingsplan voor de Westkanaalweg 99 – 100.

ad. 2



De bewoners van de Abeelstraat en het Beukenpad wijzen verder op het speeltuintje en de groenstrook naast Abeelstraat 2. In het geldende bestemmingsplan hebben die gronden de bestemming "Groen". In het ontwerpbestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" hebben die gronden de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". De omwonenden willen graag dat de gemeente weer de bestemming "Groen" toekent aan deze gronden. De omwonenden willen graag het groen behouden in hun woonomgeving.

Reactie van de gemeente

ad. 1

Wij hebben ten onrechte horeca in categorie 2 mogelijk gemaakt op de voormalige Digroslocatie. Het was de bedoeling om in het nu voorliggende plan exact dezelfde bestemming voor dit terrein op te nemen als in het bestemmingsplan "Westkanaalweg 99-100 Aardam". Nu de bestemming kennelijk niet op de juiste wijze is overgenomen, gaan wij de raad voorstellen het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

ad. 2

Wat betreft het speeltuintje en de groenstrook naast Abeelstraat 2 willen wij als eerste aangeven dat wij geen plannen hebben deze gronden op een andere wijze in te richten. De omwonenden merken in hun zienswijze terecht op dat groengebieden zijn toegestaan op gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Wij begrijpen echter dat de omwonenden zoveel mogelijk garanties wensen voor het behoud van deze voor hen waardevolle gronden. Wij zijn dan ook bereid de bestemming van deze gronden te veranderen in "Groen".

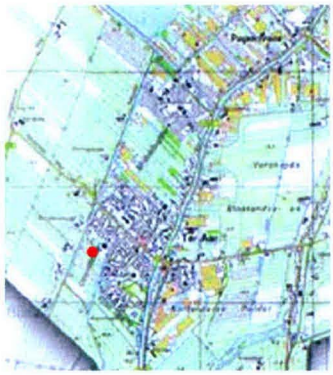
Conclusie

Wij zijn het eens met de bewoners van de Abeelstraat en het Beukenpad. Wij gaan op de voormalige Digroslocatie uitsluitend horeca in categorie 1 toelaten. Wij gaan daarnaast de bestemming "Groen" toekennen aan het speeltuintje en de groenstrook naast Abeelstraat 2.

18. Bewoners Aalscholverlaan, 2461 BR Ter Aar

Ontvankelijkheid

Vier bewoners van de Aalscholverlaan en Vereniging AardamStaete (G.L.C.M. Slof - Aalscholverlaan 48, N. Grisel - Aalscholverlaan 42, P.C.L. Hoogeveen - Aalscholverlaan 50, L.J. Straver - Aalscholverlaan 2, Vereniging AardamStaete - Aalscholverlaan 44) hebben een gelijkluidende zienswijze ingediend. Wij behandelen deze brieven hier als één zienswijze. Deze mensen hebben hun zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.



Samenvatting van de zienswijze
In de zienswijze wordt het volgende aangegeven:

1. In het bestemmingsplan Ter Aar Aardam juli 2005 versie 12 is AardamStaete opgenomen. Blijkens de "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, Rijnstreek" is vrijwel het gehele plangebied van de ontwikkeling Aardamstaete gelegen in een zone met een overwegend hoge of zeer hoge archeologische verwachting.
2. Huidig bestemmingsplan Ter Aar Landelijk gebied. Hierin is de uitbreiding van het rode contour gebied achter AardamStaete opgenomen als agrarisch gebied in een open landschap. Ook hebben deze gronden de bestemming archeologisch waardevol gebied.

De bewoners en vereniging die de zienswijze hebben ingediend geven aan dat:

1. Een gedeelte (bestemd voor sleutelprojecten) uit bestemmingsplan "Ter Aar Landelijk gebied" opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" zonder dat het bestemmingsplan "Ter Aar Landelijk gebied" wijzigt.
2. Een gedeelte (bestemd voor sleutelprojecten) uit bestemmingsplan "Ter Aar Landelijk gebied" verliest zijn archeologische dubbelbestemming zonder dat deze wordt onderbouwd.

3. In de "visie op Ter Aar en Bovenland toekomstige ontwikkelingen" wordt niet op dit gebied ingegaan of duidelijk gemaakt waarvoor deze "wisseling" noodzakelijk is. Op zich heel vreemd, het gebied wordt overal aangewezen als sleutelproject. De omwonenden hebben immers al wat ideeën mogen bewonderen op het gemeentehuis.
4. Ze verzoeken om één duidelijke kaart met alleen de wijzigingen zodat iedereen een duidelijk beeld heeft waar het nieuwe bestemmingsplan om gaat.

Reactie van de gemeente
Ad 1 en ad 2
Het bestemmingsplan AardamStaete is opgegaan in het bestemmingsplan Aardam. Uit het bestemmingsplan Aardam blijkt dat er onderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van het project AardamStaete. In het bestemmingsplan AardamStaete is vastgelegd dat de werkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats moet vinden. In het bestemmingsplan Aardam staat verder dat tegen de tijd dat het bestemmingsplan Aardam rechtskracht heeft gekregen, de genoemde graafwerkzaamheden al plaats hebben gevonden. Het project is inmiddels opgeleverd. In de nu geldende Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland (CHS) is opgenomen dat de locatie een 'kleine kans op archeologische sporen' heeft. Het verschil tussen 2005 en nu is veroorzaakt doordat Provincie Zuid-Holland de kaart op basis van nieuwe inzichten heeft aangepast. De locatie heeft dus geen hoge of zeer hoge archeologische verwachting.

Omdat er een kleine kans op archeologische sporen geldt is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" toegekend. Hier geldt dat bij werkzaamheden die uitgevoerd worden over een oppervlakte groter dan 10.000m^2 en 50 cm diep, een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In alle gevallen geldt het uitgangspunt dat eventuele archeologische vondsten gemeld dienen te worden aan het verantwoordelijk bestuur, in dit geval de gemeente Nieuwkoop. We zullen de het bestemmingsplan hierop aanpassen.

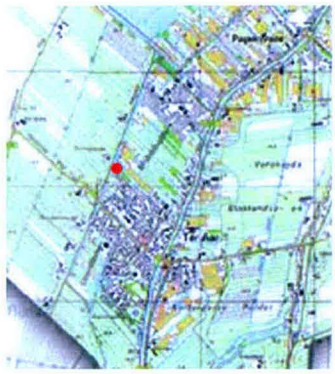
Ad 3
In paragraaf 2.4 'Toekomstige ontwikkelingen' van de toelichting wordt ingegaan op nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan Ter Aar en Bovenland. Het project AardamStaete is al gerealiseerd en wordt om die reden niet in deze paragraaf genoemd. Op het aspect archeologie wordt ingegaan in hoofdstuk 7. Zoals uit onze beantwoording onder Ad1 en Ad2 blijkt, wordt er een tweede dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" opgenomen.

Ad 4
Wij vinden dat het bestemmingsplan voldoende helder van aard is. Gezien de doelstelling van het bestemmingsplan, het vastleggen van de huidige situatie, is het ons inziens niet nodig om elke reeds gerealiseerde verandering op een aparte kaart vast te leggen. Zoals eerder al vermeld, worden de nieuwe ontwikkelingen beschreven in paragraaf 2.4.

Conclusie
Wij zijn het deels eens met de zienswijze. We nemen een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 op voor gebieden met een kleine kans op archeologische sporen. Een aparte kaart met daarop elke verandering gaan we niet maken.

19. De heer P.C. de Kleer en mevrouw M.W. de Kleer-Van der Veldt, Ringdijk 39, 2461 BX Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer en mevrouw De Kleer hebben hun zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.



Samenvatting van de zienswijze
De zienswijze van de heer en mevrouw De Kleer gaat over het buurperceel Ringdijk 41/43. Het bestemmingsplan laat de bouw van een woning toe tussen de huizen Ringdijk 39 en 41/43. De goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 10 meter past volgens hen totaal niet in het beeld van de overige woningen op de Ringdijk. Omdat de woning op een verhoging in het maaiveld wordt gerealiseerd is de daadwerkelijke hoogte nog groter. Daarnaast is de hoogte van 10 meter niet prettig in verband met privacy en schaduwwerking.

De heer en mevrouw De Kleer wijzen verder op de brug over de watergang die gepland is naar het nieuwe huis. Zij zien die brug liever niet vlak bij hun huis gesitueerd, maar op grotere afstand. Zoals deze nu is ingetekend is de brug voor de heer en mevrouw De Kleer geen pro-

bleem. Ze vragen zich wel af waarom er niet één brug komt voor beide percelen waarmee de oude brug kan vervallen.

Reactie van de gemeente
Wij merken als eerste op dat in het nu geldende bestemmingsplan "Ter Aar: Aardam 2006" de maximale nokhoogte op 10 meter is gesteld. Verder geldt volgens dat bestemmingsplan dat er ten hoogste 2 bouwlagen met kap mag worden gebouwd met maximale dakhelling van 60%. Op het oog hebben de huidige woningen aan de Ringdijk een goothoogte van 3 tot 4,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Wij hebben besloten voor alle grondgebonden woningen binnen de bebouwde kom van de gemeente Nieuwkoop een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter op te nemen. Voor een evenwichtig ruimtelijk beeld vinden wij het belangrijk dat nieuwe woningen eenzelfde maximale hoogte kunnen krijgen. We zullen de initiatiefnemers van de nieuwe woning erop wijzen dat de hoogte wordt berekend vanaf peil. De verhoging in het maaiveld zal er dus niet toe leiden dat de maat van 10 meter wordt overschreden.

We hebben het idee dat de heer en mevrouw De Kleer de situering van de massa vervelender vinden dan de hoogte. De ligging van de massa hebben wij uitgebreid bestudeerd en we zijn tot de conclusie gekomen dat de nieuwe bebouwing min of meer in dezelfde lijn staat als de overige bebouwing aan de Ringdijk. Hierdoor ontstaat een rustige lijn aan woningen langs de Ringdijk. De schuine hoek van de kavels op de Ringdijk heeft als gevolg dat de nieuwe woning naast de achtertuin van de meer richting de Ringdijk gesitueerde Ringdijk 39 komt te staan. We hebben overwogen de bouwkavel meer terug te brengen naar de noordoost- en oostzuidzijde om een toenemende massa of een ongunstigere verplaatsing van de massa aan deze zijden in de toekomst te voorkomen. Dit gaan wij niet doen, enerzijds om de eerder genoemde lijn aan woningen niet te verstoren. Anderzijds is de smalle kant van de nieuwbouw richting de woning van de heer en mevrouw De Kleer gekeerd. Hierdoor is het uitzicht op de woning relatief beperkt.

Met de realisatie van de nieuwe woning is er kans op schaduwwerking. Gezien de ligging van de nieuwe woning zal dit met name in de middag en namiddag kunnen voorkomen. In de avonduren staat de zon in het westen en valt de schaduw niet op het perceel van de heer en mevrouw De Kleer. In de ochtend is er in de huidige situatie al sprake van schaduwwerking door de bebouwing achter de woning van de heer en mevrouw de Kleer. De toename zal dan ook niet substantieel zijn.

Wij kunnen ons voorstellen dat de heer en mevrouw De Kleer zich door de bouw van de woning aangetast voelen in hun privacy. Naar onze mening hebben de initiatiefnemers rekening gehouden met dit aspect door de korte zijde van de woning te realiseren aan de zijde van het perceel Ringdijk 39. Het is onvermijdelijk dat binnen bebouwingslinten privacy in het geding kan komen bij een nieuwe ontwikkeling. Wij vinden dat in dit geval dan ook acceptabel.

Vanuit beleidsmatig oogpunt maken we nog de opmerking dat de ontwikkeling binnen de bebouwingscontouren plaats vindt. Daarbinnen mogen woningen worden toegevoegd. De woning op de Ringdijk 41 wordt op enige afstand gerealiseerd van de omringende woningen (circa 25 meter ten opzichte van de woning Ringdijk 39). Deze afstanden vinden wij acceptabel. Mede daarom verlenen we in beginsel medewerking aan de bouw van deze nieuwe woning.

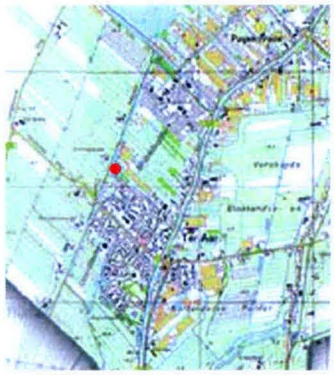
De brug die op het perceel Ringdijk 43 aansluit is alleen bedoeld voor de ontsluiting van dit perceel. De woning die op het perceel Ringdijk 41 gerealiseerd wordt is zelfstandig. Wij vinden het redelijk dat deze dan ook een eigen ontsluiting krijgt. Hiermee wordt ook voorkomen dat er een situatie van overpad optreedt. De initiatiefnemers van de nieuwe woning Ringdijk 41 hadden het plan de nieuwe brug op de noordhoek van het perceel te realiseren. Wij hebben in het ontwerpbestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" deze brug op het zuidpuntje van het perceel gelegd. De initiatiefnemer heeft ons verzocht de brug naar het midden van het perceel te verplaatsen. Wij zien dit als een goede oplossing waarbij zowel de belangen van de initiatiefnemer als die van de heer en mevrouw De Kleer worden gerespecteerd.

Wij hebben begrepen dat de familie De Kleer overlegd heeft met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is bereid gebleken het ontwerp aan te passen. We prijzen de inzet van beiden belanghebbenden om samen op te trekken om een oplossing te vinden.

Conclusie
Wij zijn het niet eens met de zienswijze van de heer en mevrouw De Kleer. Wel passen wij de ligging van de brug aan. Deze komt in het midden van het perceel te liggen.

20. De familie Rodenburg, Ringdijk 37, 2461 BX Ter Aar

Ontvankelijkheid
De familie Rodenbug heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.



Samenvatting van de zienswijze

De familie Rodenburg maakt bezwaar tegen de hoogte van 10 meter van de nieuwbouwwoning voor de Ringdijk nummer 41. Zij vinden een hoogte van 10 meter begrijpelijk als er een appartementengebouw wordt gebouwd. In het plan voor Ringdijk nummer 41 wordt de hoogte echter aangewend voor een kapitale villa waarmee de verder landelijke bebouwing van de Ringdijk verandert. De hoogte zorgt verder voor een beïnvloeding van het uitzicht richting het zuiden en tast de privacy van de bewoners aan. Omdat de woning op een verhoging in het maaiveld wordt gerealiseerd is de effectieve hoogte nog groter. De familie Rodenburg geeft aan dat 8 meter voldoende is om een luxe woning te realiseren.

De brug die is gepland voor het nieuwe huis beperkt het uitzicht van bewoners richting de Hervormde Kerk. De familie merkt op dat de brug waardeverhogend zal werken voor de ontwikkeling op Ringdijk 41/43 maar vraagt zich af of dit argument zwaarder mag wegen dan de belemmering van het uitzicht van anderen. Daarnaast is de ligging van de brug onduidelijk omdat deze in de verschillende plannen niet eenduidig is. Ook vraagt men zich af waarom één brug voor beide percelen niet voldoende is. De familie Rodenburg geeft er duidelijk optimalisatie heeft plaatsgevonden voor de ontwikkeling op Ringdijk 41/43. Met de belangen van de omwonenden is volgens hen niet echt rekening gehouden.

Als de ligging van de brug en de nokhoogte wordt gemaximaliseerd op 8 meter, is er volgens de familie Rodenburg voldoende ruimte tot de bouw van een prachtige, riante woning op Ringdijk 41. Dit zou voor de omwonenden acceptabel zijn.

Reactie van de gemeente
Wij merken als eerste op dat in het nu geldende bestemmingsplan "Ter Aar: Aardam 2006" de maximale nokhoogte op 10 meter is gesteld. Verder geldt volgens dat bestemmingsplan dat er ten hoogste 2 bouwlagen met kap mag worden gebouwd met maximale dakhelling van 60%. Op het oog hebben de huidige woningen aan de Ringdijk een goothoogte van 3 tot 4,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Wij hebben besloten voor alle grondgebonden woningen binnen de bebouwde kom van de gemeente Nieuwkoop een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter op te nemen. Voor een evenwichtig ruimtelijk beeld vinden wij het belangrijk dat nieuwe woningen eenzelfde maximale hoogte kunnen krijgen. We zullen de initiatiefnemers van de nieuwe woning erop wijzen dat de hoogte wordt berekend vanaf peil. De verhoging in het maaiveld zal er dus niet toe leiden dat de maat van 10 meter wordt overschreden.

De ligging van de massa hebben wij uitgebreid bestudeerd en we zijn tot de conclusie gekomen dat de nieuwe bebouwing min of meer dezelfde lijn te staan als de overige bebouwing aan de Ringdijk. Hierdoor ontstaat een rustige lijn aan woningen langs de Ringdijk. We hebben overwogen de bouwkavel meer terug te brengen naar de noordoost- en oostzuidzijde om een toenemende massa of een ongunstigere verplaatsing van de massa aan deze zijden in de toekomst te voorkomen. Dit gaan wij niet doen, om de eerder genoemde lijn aan woningen niet te verstoren.

Verstoring van het uitzicht richting het zuiden is in de huidige situatie ook al aan de orde. Immers, ten zuiden van het perceel Ringdijk 37 ligt al een woning (Ringdijk 39) met overige bebouwing. Dit is de eerste lijn waar de familie Rodenburg tegenaan zal kijken. De nieuwe woning aan de Ringdijk 41 zal naar onze mening niet tot substantieel meer verstoring van het uitzicht leiden. Daarnaast is de smalle kant van de nieuwbouw richting de percelen Ringdijk 37 en 39 gekeerd. Hierdoor is het uitzicht ook al beperkt.

Het verlies van privacy als gevolg van de nieuwbouw op de Ringdijk 39 zal minimaal zijn, enerzijds omdat er al een woning op Ringdijk 39 staat. Anderzijds omdat de smalle kant van de nieuw te bouwen woning richting de noordelijk gelegen percelen staat georiënteerd. Dit geeft aan dat de initiatiefnemers van de nieuwe woning rekening hebben gehouden met de privacy van omwonenden. Het is onvermijdelijk dat binnen bebouwingslinten privacy in het geding kan komen bij een nieuwe ontwikkeling. Wij vinden dat in dit geval dan ook acceptabel.

Vanuit beleidsmatig oogpunt maken we nog de opmerking dat de ontwikkeling binnen de bebouwingscontouren plaats vindt. Daar binnen mogen woningen worden toegevoegd. De woning op Ringdijk 41 wordt op grote afstand gerealiseerd van de woning aan Ringdijk 37 (circa 50 meter ten opzichte van de woning Ringdijk 37). Deze afstanden vinden wij acceptabel, mede daarom verlenen we medewerking aan deze nieuwe woning.

De brug die op het perceel Ringdijk 43 aansluit is alleen bedoeld voor de ontsluiting van dit perceel. De woning die op het perceel Ringdijk 41 gerealiseerd wordt is zelfstandig. Wij vinden

het redelijk dat deze dan ook een eigen ontsluiting krijgt. Hiermee wordt ook voorkomen dat er een situatie van overpad optreedt. De initiatiefnemers van de nieuwe woning Ringdijk 41 hadden het plan de nieuwe brug op de noordhoek van het perceel te realiseren. Wij hebben in het ontwerpbestemmingsplan Ter Aar en Bovenland deze brug op de zuidpunt van het perceel gelegd. De initiatiefnemer heeft ons verzocht de brug naar het midden van het perceel te verplaatsen. Wij zien dit als een goede oplossing waarbij zowel de belangen van de initiatiefnemer als de familie Rodenburg gerespecteerd worden. De familie Rodenburg vreest voor een beperking van het uitzicht richting de Hervormde kerk. De te ontwikkelen brug zal niet zo hoog worden dat deze het volledige zicht op de kerk ontneemt. Wij zullen hiervoor afspraken maken met de initiatiefnemers.

Conclusie
Wij zijn het niet eens met de zienswijze van familie Rodenburg. Wel passen wij de ligging van de brug aan. Deze komt in het midden van het perceel te liggen.

21. De heer T.T. Zevenhoven namens de familie Pieterse, Noordeinde18, 2445 XJ Aarlanderveen

Ontvankelijkheid
De heer Zevenhoven heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze
De heer Zevenhoven dient namens de familie Pieterse een zienswijze in over het perceel Ringdijk 41 en 43. De brug ter ontsluiting van het perceel Ringdijk 41 ligt nu zuidelijk, terwijl deze in de plannen van de familie Pieterse noordelijker zou liggen. De heer Zevenhoven vraagt naar aanleiding van overleg met de bewoners van Ringdijk 39 de brug naar het midden van het perceel te verplaatsen, conform meegestuurde tekeningen. Ook wijkt de plankaart af ten opzichte van de ingediende Ruimtelijke Onderbouwing. De heer Zevenhoven verzoekt de plankaart aan te passen naar de tekeningen in de Ruimtelijke Onderbouwing. De oever van de sloot tussen Ringdijk 41 en Ringdijk 39 wordt recht getrokken. Het gaat dan om de oever op Ringdijk 41. Daarnaast krijgt de sloot achter de dubbele woning Ringdijk 41/43 de bestemming "Wonen". Deze sloot bestaat niet en zal ook niet worden aangelegd.

Reactie van de gemeente
Wij gaan de ligging van de brug aanpassen. Dit betekent dat de brug naar het midden van het perceel Ringdijk 41 wordt verplaatst. Op de verbeelding van het bestemmingsplan hebben wij een bouwvlak opgenomen, dit bouwvlak is zeer ruim en biedt in combinatie met de regels veel vrijheid om een woning in te realiseren.

Conclusie
Wij zijn het deels eens met de heer Zevenhoven. Wij gaan de brug bij het perceel Ringdijk 41 verplaatsen naar het midden van dit perceel. Het bouwvlak wordt niet aangepast. Dit bouwvlak biedt voldoende ontwikkelingsmogelijkheden.

22. De heer J.H. de Haas mede namens 12 andere bewoners van de Lijsterbeslaan en Hazelaarstraat, Lijsterbeslaan 25, 2461 DB Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer J.H. de Haas heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk. De zienswijze is mede ondertekend door 12 andere bewoners/families van de Lijsterbeslaan en Hazelaarstraat.

Samenvatting van de zienswijze
De zienswijze gaat over het binnenterrein tussen de woningen Lijsterbeslaan 15-43, Lindepad 1-9 en Hazelaarstraat 1-17. Hier ligt een speeltuin voor kinderen tot acht jaar die als hangplek door de wat oudere jeugd wordt gebruikt. De indieners van een zienswijze willen dat dit terrein de huidige bestemming "Plantsoen" houdt zodat er nooit meer een speeltuin voor kinderen tot 14 jaar kan worden gerealiseerd. Wethouder Elkhuizen heeft op 13 september 2012 toegezegd dat de grote speeltoestellen verdwijnen. Als hiermee het lawaai niet verminderd, willen indieners dat er meer plantsoen wordt aangelegd. Men maakt dan ook bezwaar tegen het toekennen van de bestemming "Verkeer-Verblijf" en wil de bestemming "Plantsoen" terug.

Reactie van de gemeente
De bestemming Plantsoen is niet opgenomen in de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek. Om aan het verzoek van de indieners van de zienswijze te voldoen zullen wij de bestemming "Verkeer – Verblijf" van de speeltuin verwijderen. De speeltuin krijgt de bestemming "Groen".

Conclusie
Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer De Haas (mede namens 12 andere bewoners) en geven de speeltuin de bestemming "Groen".

23. De heer P.A. van Steijn, Walnootstraat 20, 2461 DV Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer Van Steijn heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze

De heer Van Steijn woont aan Walnootstraat 20. Een deel van zijn tuin heeft de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". De heer Van Steijn wil graag dat de gemeente daaraan de bestemming "Wonen" toekent.

Reactie van de gemeente

De heer Van Steijn heeft een plattegrond bij zijn zienswijze gevoegd. Daarop is te zien dat het om een stuk grond gaat ten zuidwesten van zijn tuin. Hij heeft dat stuk grond van ons gekocht en heeft het omheind en bij zijn tuin getrokken. Daardoor heeft hij nu een ruimere achtertuin. Wij vinden de bestemming "Wonen" een passender bestemming voor het stuk grond dan de bestemming "Verkeer-Verblijfgebied". Wij veranderen daarom de bestemming van het stuk grond in "Wonen".

Conclusie

Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer Van Steijn en veranderen de bestemming van het door hem aangeduide stuk grond in "Wonen".

24. De heer P.W.A. van Eijk, Westkanaalweg 107, 2461 Ter Aar

Ontvankelijkheid

De heer Van Eijk heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze

De heer Van Eijk wil graag dat het bestemmingsplan op twee onderdelen aangepast wordt:

1. hij wil graag een huis bouwen op het stuk grond tussen Westkanaalweg 109 en 111; hij ziet dus graag een bestemming "Wonen" (met bouwvlak) daarvoor opgenomen in het bestemmingsplan;
2. hij wil graag dat de gemeente een bedrijfsbestemming toekent aan het stuk grond met kadastraal nummer 7417 achter Westkanaalweg 105; dat perceel heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Wonen"; hij wil daar bebouwing oprichten met een goothoogte van 5 meter voor detailhandel en/of opslag;

Reactie van de gemeente

ad. 1 Het stuk grond tussen Westkanaalweg 109 en 111

We hebben in het ontwerpplan de bestemming "Centrum" (zonder bouwvlak) toegekend aan het stuk grond tussen Westkanaalweg 109 en 111. Het perceel is nu in gebruik als paardenbak. Als wij daar een bestemming "Wonen" (met een bouwvlak) aan toe zouden kennen, dan zou dat de bouw van een extra woning mogelijk maken. Wij willen daar niet aan meewerken. De belangrijkste reden daarvoor ligt bij het provinciale beleid. Recent hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. De woonvisie is doorvertaald in een verordening waaruit de verplichting voortvloeit voor het hebben van een actuele regionale woonvisie. Deze actuele woonvisie vormt één van de provinciale toetsingscriteria bij het beoordelen van de gemeentelijke bestemmingsplannen. Als een bestemmingsplan niet past binnen de regionale woonvisie, kan de provincie een zienswijze daarover indienen. De provincie kijkt daarbij naar aantallen, percentage woningbouw, woonmilieus en de toepassing van de SER-ladder. De regio Holland Rijnland beschikt op dit moment niet over een actuele woonvisie. Deze visie zal dus nog moeten worden opgesteld. Het is de verwachting dat deze visie pas in de loop van 2013 zal kunnen worden vastgesteld. Tot die tijd zal de gemeente zeer zorgvuldig omgaan met het toestaan van nieuwe woningbouw. Het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" is afgestemd met de buurgemeenten; de buurgemeenten worden op die wijze in de gelegenheid gesteld te reageren.

Een andere reden om niet aan de bouw van de woning mee te werken zien wij in de locatie van het perceel: wij vinden een centrumfunctie op deze plek (aansluitend aan het centrum van het dorp) passender dan een woning.

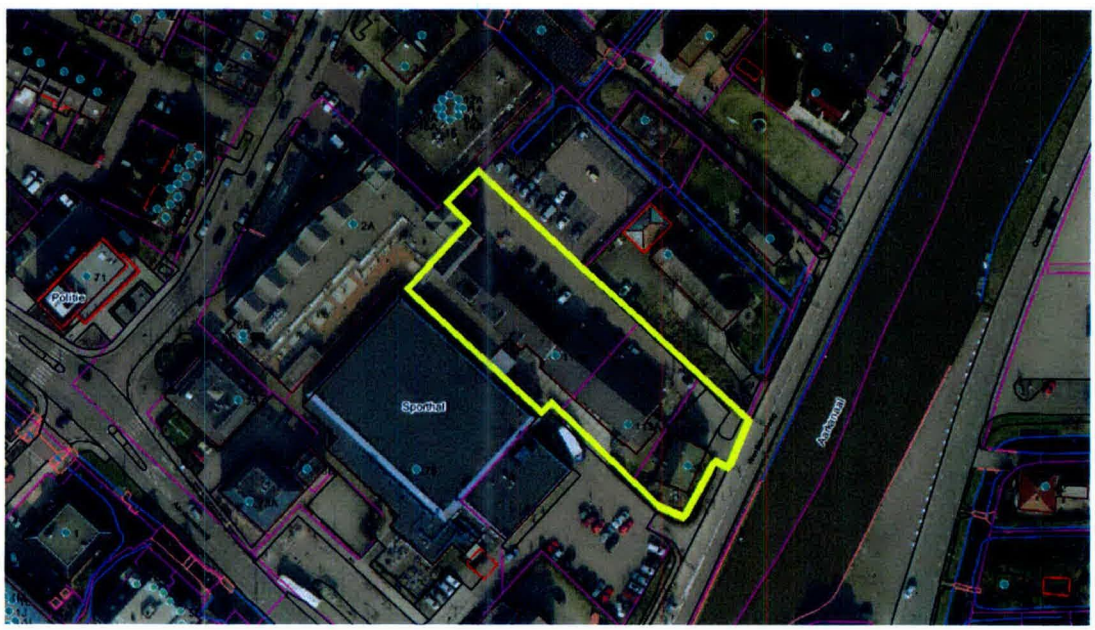
ad. 2 Het stuk grond achter Westkanaalweg 105

Het stuk grond met kadastraal nummer 7417 achter Westkanaalweg 105 heeft als gezegd in het voorliggende (nieuwe) bestemmingsplan de bestemming "Wonen". In het huidige (vigerende) bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Detailhandel". We hebben er in dat plan geen bouwvlak aan toegekend, dus de heer Van Eijk mag er niet op bouwen. We willen er geen bedrijfsbestemming aan toekennen, zoals de heer Van Eijk vraagt. Dat vinden we geen passende bestemming. Wel willen we er – omdat dat de huidige bestemming is - een bestemming "Detailhandel" aan toekennen. Wij zijn niet overtuigt van de noodzaak bebouwing voor detailhandel/opslag op te richten op dit stuk grond. In de zienswijze geeft de eigenaar daar geen informatie over. De heer Van Eijk kan deze bebouwing ook aansluitend op de bebouwing op nummer 107 oprichten. Dat vinden wij uit ruimtelijk oogpunt een betere oplossing dan direct aansluitend op de achtertuin van de woning Westkanaalweg 105. Gezien de huidige bebouwingsintensiteit en invulling van het gebied is vijf meter hoge bebouwing dicht bij andere woningen ongewenst.

Conclusie
Wij zijn het niet eens met de zienswijze van de heer Van Eijk over de woonbestemming voor het perceel tussen Westkanaalweg 109 en 111. We handhaven daar de centrumbestemming.
We zijn het deels eens met de zienswijze voor het perceel met kadastraal nummer 7417 achter Westkanaalweg 105. We gaan daar een bestemming "Detailhandel" aan toekennen zonder bouwvlak.

25. De heer J. de Bruin, Gouwsluiseweg 68B, 2405 XS Alphen aan den Rijn

Ontvankelijkheid
De heer De Bruijn heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.



Samenvatting van de zienswijze
De heer De Bruin is eigenaar van het perceel Westkanaalweg 113 in Ter Aar. Op dit perceel is een Hema gevestigd. Binnen de bedrijfsruimte die op het perceel aanwezig is kan een zogenaamd filiaaltype A van de Hema worden gevestigd (meer keus en nieuwe assortimentsgroepen). Dit zorgt voor een uitbreiding van de werkgelegenheid van 1,5 à 2 fte. Verder is er een

Digros op dit perceel aanwezig. De heer De Bruin wil de Digrosbebouwing uitbreiden zodat hij meer ruimte heeft voor de opslag van goederen. Hij draagt twee opties aan:

1) een nieuwe luifel en uitbreiding van de Hema BV en Digros. Deze zijn per direct nodig.
2) een nieuwe luifel en extra uitbreiding van de Hema BV en Digros. Het bestaande woonhuis aan de Westkanaalweg wordt bij deze optie gesloopt. Op de begane grond wordt een grotere uitbreiding gerealiseerd, aansluitend op de bestaande bouw. Op de eerste verdieping komen drie 1-kamerappartementen. De heer De Bruin ziet deze appartementen als een aanvulling op de woningvoorraad.

Bij de zienswijze zijn foto's meegestuurd met vergelijkbare situaties. De voorkeur van de heer De Bruin gaat uit naar optie 2. Hij wil graag dat wij de opties bestuderen en overwegen deze in het bestemmingsplan te verwerken.

Reactie van de gemeente
Wij zien geen bezwaar tegen het aanbrengen van een luifel bij de Hema en het overkappen van de laad- en losruimte. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat dit kan worden gerealiseerd. Een eventuele uitbreiding van de Hema BV en Digros kan van invloed zijn op ruimtelijke en functionele aspecten. Hierbij kan gedacht worden aan de vraag wat een uitbreiding betekent voor het aantal parkeerplaatsen en de luchtkwaliteit. Een uitbreiding zal uitgebreid gemotiveerd moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld in een ruimtelijke onderbouwing als er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De uitbreiding wordt dus apart door ons beoordeeld wanneer er een officiële aanvraag binnenkomt. Met betrekking tot het vervangen van het woonhuis merken we als eerste op dat er volgens onze gegevens slechts sprake is van één woning. Daarnaast zijn wij van mening dat het vervangen van het woonhuis door een nieuw woonhuis met drie 1-kamerappartementen geen ruimtelijke winst oplevert. Ook twijfelen we aan de beoogde doelgroep: studenten wonen bij voorkeur in de stad waar zij studeren. Nieuwkoop kent geen hogere scholen of universiteit. Studenten zullen dan ook eerder kiezen voor een kamer in Leiden of Delft. Tot slot zijn wij gebonden aan provinciaal woningbouwbeleid, voor meer informatie verwijzen we naar onze beantwoording bij zienswijze 23, onder ad 1.

Conclusie
Wij zijn het deels eens met de zienswijze van de heer De Bruin en gaan de gewenste luifel bij de Hema en de overkapping van de laad- en losruimte mogelijk maken. We werken niet mee aan het slopen van het woonhuis en het bouwen van drie 1-kamerappartementen.

26. De heer en mevrouw Van Sprang, Aardamseweg 49, 2461 CA Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer en mevrouw Van Sprang hebben hun zienswijze tijdig ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk. De heer en mevrouw Van Sprang hebben hun zienswijze ook nader mondeling toegelicht op 4 oktober 2012.

Samenvatting van de zienswijze

De zienswijze van de heer en mevrouw Van Sprang gaat over het vrijstaande bijgebouw in de tuin van hun perceel aan Aardamseweg 49. Dit gebouw heeft jarenlang dienst gedaan als praktijkruimte, toen de heer Van Sprang zijn praktijk als huisarts aan huis had. Inmiddels heeft de heer Van Sprang geen praktijk meer aan huis. Hij is jaren geleden met de gemeente overeengekomen dat, als hij het gebouw niet meer als praktijkruimte gebruikt, de gemeente een woonbestemming toekent aan het gebouw.

Reactie van de gemeente

De praktijkruimte heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Wij waren op de hoogte van de wens van de heer Van Sprang om deze bestemming te veranderen in "Wonen". Wij hebben in het ontwerpbestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" dan ook die woonbestemming toegekend aan de praktijkruimte. Wij hebben echter geen bouwvlak aan het gebouw toegekend. Wij verkeerden in de veronderstelling dat uitsluitend een woonbestemming voldoende was.

Uit de zienswijze en uit nader onderzoek van ons blijkt echter dat de heer en mevrouw Van Sprang met de gemeente zijn overeengekomen dat ook een bouwvlak wordt toegekend aan de praktijkruimte (en dat het gebouw dus ook zelfstandig bewoond kan worden). Wij gaan het be-

stemmingsplan dan ook aanpassen en nemen een bouwvlak op voor de gronden waar de praktijkruimte staat. Wij zien geen ruimtelijke of milieuhygiënische bezwaren tegen de opname van dat bouwvlak op de kaart.

Conclusie
Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer en mevrouw Van Sprang en nemen een bouwvlak op voor de gronden waar de praktijkruimte staat. Verder veranderen we de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" op de kaart van 1 naar 2. Ook wordt de aanduiding "vrijstaand" op deze plek opgenomen.

27. De heer J.H. Stronkhorst, Aardamseweg 5, 2461 CA Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer Stronkhorst heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze
De heer Stronkhorst woont op de hoek van de Ringdijk en de Aardamseweg. Zijn woning is bestemd als Wonen. Hij heeft nu uitbreidingsruimte aan de kant van de Ringdijk. Hij wil echter in de toekomst zijn woning uitbreiden aan de kant van de Aardamseweg. Hij voegt een schetsje bij zijn zienswijze waarop dit zichtbaar is.

Reactie van de gemeente
Op het meegestuurde schetsje is aangegeven waar de heer Stronkhorst graag een wijziging van bestemming ziet. Het gaat om het wijzigen van de bestemming "Tuin" naar de bestemming "Wonen" van een deel van het perceel aan de zijde van de Aardamseweg. Wij zien geen bezwaren tegen deze wijziging. Wel merken we op dat we het bouwvlak niet wijzigen. Als we dat wel doen kan de heer Stronkhorst zijn gehele woning aan de zijde van de Aardamseweg uitbreiden. Hij vraagt slechts zijn woning aan die zijde uit te mogen bouwen.

Conclusie
Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer Stonkhorst en verruimen de bestemming "Wonen" aan de zijde van de Aardamseweg.

28. De heer R.M.C. Keijzer, lepenpad 1, 2461 CZ Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer Keijzer heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het bouwvlak aan de voorzijde van de woning op het perceel Iepenpad 1. Het bouwvlak stopt ter hoogte van de voordeur. Hierdoor is het niet toegestaan een carport te bouwen. Er zijn negen buren aan de oneven zijde van de straat die wel een carport in de voortuin hebben staan. De heer Keijzer wil graag - net als zijn buren - een carport plaatsen in zijn voortuin.

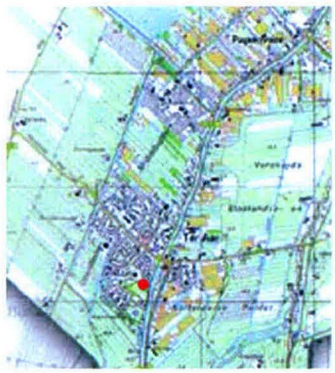
Reactie van de gemeente

Wij vinden het geen probleem als de heer Keijzer een carport wil bouwen. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor overkappingen (hieronder valt ook een carport). Deze zijn binnen het gehele bouwperceel toegestaan. Dit betekent dus dat ze ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter en de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen, mits het bouwperceel gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd. Als de carport van de heer Keijzer binnen de regels past, is er geen enkel probleem. Als hij groter wil bouwen, zal dit via een aparte procedure plaats moeten vinden.

Conclusie
Het is al toegestaan om, binnen de gestelde voorwaarden, een carport te realiseren. We zijn het in dat opzicht dus eens met de heer Keijzer. Wij gaan geen bouwvlak toekennen aan gronden die aan de voorzijde van de woning liggen. Met dat onderdeel van de zienswijze stemmen wij niet in.

29. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden

Ontvankelijkheid
Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft haar zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.



Samenvatting van de zienswijze
Het Hoogheemraadschap stelt dat de geurcontour van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) Aardam-West op de plankaart ontbreekt. Het Hoogheemraadschap wil deze AWZI binnen de planperiode sluiten en het afvalwater via een nieuw rioolgemaal afvoeren naar de AWZI Alphen-Noord. Vooruitlopend op de realisering van het gemaal wil het Hoogheemraadschap graag dat de gemeente de geurcontour hiervan op de plankaart aangeeft. Bovengenoemde activiteiten

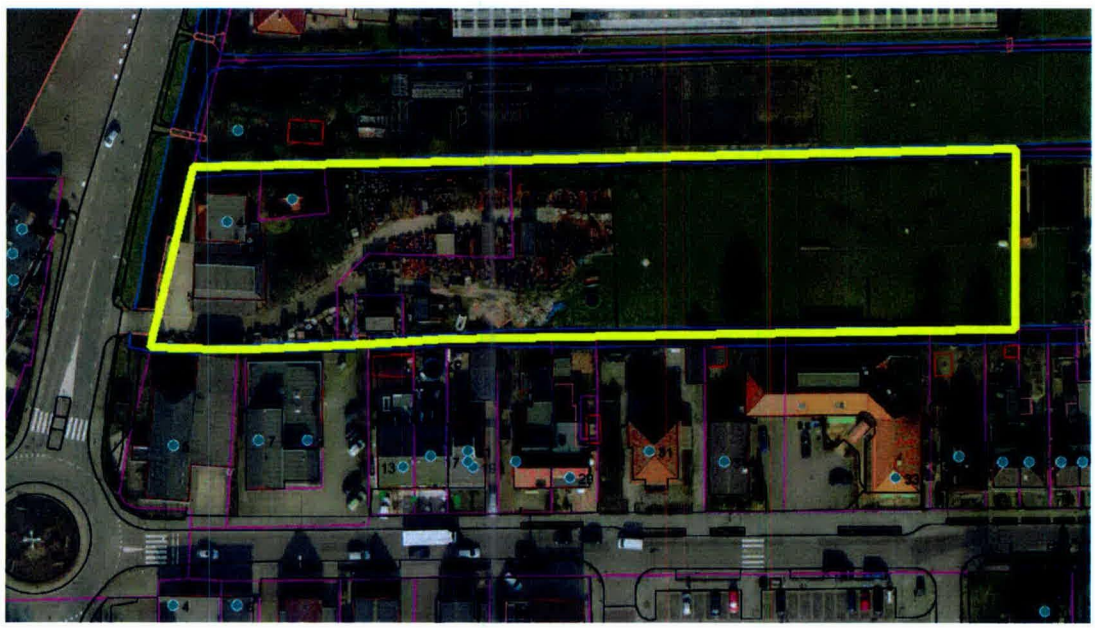
zijn op dit moment onderwerp van overleg tussen de gemeente Nieuwkoop en het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap wil graag dat dit wordt genoemd in de toelichting.

Reactie van de gemeente
Wij nemen de geurcontour van de AWZI Aardam-West op de verbeelding. Aan deze contour zullen relevante regels worden gekoppeld. Wat betreft de geurcontour van de AWZI Alphen-Noord: we zullen de toelichting aanvullen, voor zover er concrete en definitieve afspraken zijn gemaakt over deze AWZI. Het opnemen van de geurcontour vinden wij voorbarig. Hiermee worden omwonenden en anderen beperkt in hun rechten, terwijl de feitelijke beperking nog niet aanwezig is.

Conclusie
Wij zijn het deels eens met de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De geurcontour van de AWZI Aardam-West opnemen. We nemen de geurcontour van de AWZI Alphen-Noord niet op.

30. De heer mr. J. Lankhaar namens de familie Hegeman, Andante 6, 2925 AB Krimpen aan den IJssel

Ontvankelijkheid
De heer Lankhaar heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.



Samenvatting van de zienswijze

De heer Lankhaar vraagt om een wijziging van de verbeelding ter plaatse van gebied Oostkanaalweg 44/44a. Hij vraagt om de bestemming "Bedrijf" deels aan te passen naar de bestemming "Wonen". Daarnaast zouden er maximaal twee wooneenheden binnen deze bestemming mogelijk moeten zijn. Dit heeft betrekking op de woning achter de woning Oostkanaalweg 44. Deze bevindt zich daar al meer dan zestig jaar en heeft als adres Oostkanaalweg 44a. Daarnaast vraagt hij of een deel van de bestemming "Agrarisch" kan worden aangepast naar "Bedrijf". Hiermee wordt de huidige oostelijke grens van de bestemming "Bedrijf" meer naar het oosten verlegd. Tot slot vraagt de heer Lankhaar een stuk water de bestemming "Groen" te geven.

Reactie van de gemeente

De ontwikkelingen die in toelichting zijn beschreven betreffen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de huidige situatie. De zaken die de heer Lankhaar beschrijft betreffen een bestaande situatie. We gaan de woning die bekend staat als Oostkanaalweg 44a als woning bestemmen. Wij zijn verder bereid om de bestemming "Bedrijf" door te trekken. Tot slot hebben wij onterecht de bestemming "Water" toegekend aan de wegkant. Deze wordt bestemd als Groen zoals door de heer Lankhaar wordt voorgesteld.

Conclusie
Wij zijn het eens met de zienswijze van de heer Lankhaar en passen het bestemmingsplan aan.

31. De heer J. Kaptein, Postbus 27, 2460 AA Ter Aar

Ontvankelijkheid
De heer Kaptein heeft zijn zienswijze binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend, ondertekend en gemotiveerd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze
De zienswijze van de heer Kaptein heeft betrekking op het Vosholplein 12-13. Op deze locatie ligt Café Freddy's. In het vigerende bestemmingsplan "Ter Aar: Aardam 2006" heeft dit café de bestemming "Centrumdoeleinden" met subbestemming (h) - horeca. In dit bestemmingsplan worden verschillende categorieën van horeca genoemd. Het café valt volgens de heer Kaptein binnen categorie II.

Volgens het nieuwe bestemmingsplan is op deze locatie horeca tot en met categorie II toegestaan. De Staat van Horeca-activiteiten is gewijzigd ten opzichte van de geldende categorise-

ring. Hierdoor vallen de huidige activiteiten onder Categorie III in plaats van Categorie II. De heer Kaptein verzoekt dan ook de bestemming aan te passen zodat horeca categorie III toegestaan is. Hiermee worden de huidige bedrijfsactiviteiten niet belemmerd.

Reactie van de gemeente
In het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland" geldt de bestemming "Centrum" voor Voshol-plein 12-13. Binnen de bestemming "Centrum" is horeca tot en met categorie II toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan "Aardam" is bepaald dat zowel categorie I als II is toegestaan. Deze categorieën komen vrijwel geheel overeen met de categorieën aan horeca-activiteiten zoals deze worden genoemd in het bestemmingsplan "Ter Aar en Bovenland". De activiteiten die Café Freddy's voert passen naar onze mening binnen de horecacategorieën 1 en 2. Wij vinden een aanpassing naar horecacategorie 3 niet aan de orde. Als we dat doen, kan er in het café onder andere een discotheek of een nachtclub worden gerealiseerd. Dat vinden wij niet wenselijk binnen het centrum van Ter Aar. We weten dat er af en toe feesten worden georganiseerd in café Freddy's. Dit past binnen horeca categorie 2 want daar is zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- / dansevenementen) toegestaan.

Conclusie
Wij zijn het niet eens met de zienswijze van de heer Kaptein.

2. OVERZICHT WIJZIGINGEN

In dit hoofdstuk de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen in één helder overzicht opgenomen. De ambtelijke wijzigingen komen in een apart overzicht aan bod.

2.1 Wijzigingen als gevolg van zienswijzen

Zienswijze	Verbeelding	Toelichting	Regels
1.	De bedrijfswoning op het perceel Hertog van Beijerenstraat 31 wordt op de verbeelding opgenomen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
2.	De bedrijfswoning op het perceel Hertog van Beijerenstraat 5 wordt op de verbeelding opgenomen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
3.	De bedrijfswoning op het perceel Hertog van Beijerenstraat 31 wordt op de verbeelding opgenomen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
	Het perceel Hertog van Beijerenstraat 31 komt in de PDV zone te vallen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
4.	De bedrijfswoning op het perceel Hertog van Beijerenstraat 37 wordt op de verbeelding opgenomen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
	Het perceel Hertog van Beijerenstraat 37 komt in de PDV zone te vallen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
5.	De gehele Goudsmid wordt bestemd als Verkeer.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
6.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
7.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
8.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
9.	De wegen op het bedrijventerrein Leidsche Vaart krijgen de bestemming "Verkeer", voor zover dit geen particuliere wegen betreffen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Er wordt een regel toegevoegd met betrekking tot opslag op eigen terrein.
	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Er wordt een regel toegevoegd

			met betrekking tot parkeren op eigen terrein. Ook wordt er verwezen naar de gemeentelijke parkeernota.
	Alle bedrijfswoningen op Bovenland worden op de verbeelding opgenomen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Artikel 5.2.5 lid c wordt aangepast: de maximale hoogte voor hekwerken wordt daarmee 2 meter.
	De scheidslijn tussen milieucategorie 3 en 4 wordt aangepast. Deze komt nu ten noorden van het perceel Harsweg 29a te liggen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
10.	Op het perceel Hertog van Beijerenstraat 2a wordt detailhandel in hout toegestaan. Hiervoor wordt de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in hout" opgenomen.	Niet van toepassing.	Aan artikel 5.1 wordt een sublid toegevoegd met daarin de aanduiding. "specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in hout".
11.	Op het perceel waar de Tuinhout Discount is gevestigd (Harsweg 13) wordt detailhandel in hout toegestaan. Hiervoor wordt de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer bestaand"' opgenomen.	Niet van toepassing.	Aan artikel 5.1 wordt een sublid toegevoegd met daarin de aanduiding. "specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer bestaand".
12.	Alle bedrijfswoningen op Bovenland worden op de verbeelding opgenomen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
	Ter hoogte van Stobbeweg 12 en 14 wordt het bouwvlak verruimd tot op de achterste perceelgrens.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Artikel 5.2.5 lid c wordt aangepast: de maximale hoogte voor hekwerken wordt daarmee 2 meter.
13.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
14.	De scheidslijn tussen milieucategorie 3 en 4 wordt aangepast. Deze komt nu ten noorden van het perceel Harsweg 29a te liggen	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

15.	De sloot ten zuiden van het perceel Westkanaalweg 99 krijgt de bestemming "Wonen" en "Tuin".	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
	Er wordt een "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting".	Niet van toepassing.	Aan artikel 18 lid 2 wordt een sublid toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting" dient voorafgaand aan de realisatie van gebouwen, woningen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde een watervergunning zijn verleend door het Hoogheemraadschap van Rijnland.
16.	Op de voormalige Digroslocatie (Westkanaalweg 100) wordt een aanduiding opgenomen die aangeeft dat uitsluitend horeca van categorie 1 is toegestaan.	Niet van toepassing.	Aan artikel 6.1 wordt een sublid toegevoegd die aangeeft dat ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" uitsluitend horeca is toegestaan uit categorie 1.
17.	Op de voormalige Digroslocatie (Westkanaalweg 100) wordt een aanduiding opgenomen die aangeeft dat uitsluitend horeca van categorie 1 is toegestaan.	Niet van toepassing.	Aan artikel 6.1 wordt een sublid toegevoegd die aangeeft dat ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" uitsluitend horeca is toegestaan uit categorie 1.
	Aan het speeltuintje en de groenstrook naast Abeelstraat 2 wordt de "Groen" toegekend.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
18.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" wordt toegevoegd. Hierbij geldt dat bij werkzaamheden die uitgevoerd worden over een oppervlakte groter dan 10.000 m^2 en 50 cm diep, een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.
19.	De brug op het perceel Ringdijk 41 wordt naar het midden verplaatst.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
20.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
21.	De nieuwe brug bij het perceel Ringdijk 41 wordt naar het midden van dit perceel verplaatst.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
22.	De speeltuin op de plek van het binnenterrein bij de binnenter-	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

	rein tussen de woningen Lijsterbeslaan 15-43, Lindepad 1-9 en Hazelaarstraat 1-17 krijgt de bestemming "Groen".		
23.	Het deel van de tuin van het perceel Walnootstraat 20 dat bestemd is als Verkeer – Verblijfsdoeleinden krijgt de bestemming "Wonen".	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
24.	Het perceel met kadastraal nummer 7417 achter Westkanaalweg 105 krijgt de bestemming "Detailhandel", zonder bouwvlak.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
25.	Nog in te vullen	Nog in te vullen.	Nog in te vullen
26.	Aan de gronden waar de (voormalige) praktijkruimte Aardamseweg 49 ligt, wordt een bouwvlak toegekend. Dit bouwvlak sluit aan op het bouwvlak dat al op de verbeelding staat. De aanduiding "maximaal aantal wooneenheden" wordt 2. En er komt een aanduiding "vrijstaand", dit betekent dat er alleen vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.		In artikel 18.2.2.1 wordt toegevoegd dat er ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" alleen vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.
27.	Een deel van de bestemming "Tuin" krijgt de bestemming "Wonen", zonder bouwvlak.		
28.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
29.	De geurcontour van de AWZI Aardam – West wordt op de verbeelding opgenomen.	Niet van toepassing.	Er worden regels toegevoegd die gekoppeld zijn aan de geurcontour.
30.	De woning Oostkanaalweg 44a krijgt de bestemming "Wonen" en een bouwvlak.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
	De bestemming "Bedrijf" wordt vergroot in oostelijke richting.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
	De wegkant die nu ten onrechte als "Water" is bestemd krijgt de bestemming "Groen".	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
31.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Hieronder geven wij de ambtshalve wijzigingen aan. Dat zijn wijzigingen die wij op eigen initiatief willen voorstellen. Er zijn bepaalde wijzigingen die ook al in de zienswijzen genoemd zijn en die in deze nota dus dubbel genoemd worden.

	Verbeelding	Toelichting	Regels
1.	Alle bestaande bedrijfswoningen worden op de verbeelding openomen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
2.	De percelen Hertog van Beijerenstraat 31 t/m 37 komen onder de PDV zone te vallen.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
3.	De sloot tussen de woningen aan de Westkanaalweg en het bedrijventerrein Leidsche Vaart wordt als Water bestemd.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
4.	Het noordelijke deel van het bedrijventerrein Leidsche Vaart wordt bestemd overeenkomstig de huidige situatie.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
6.	Op de hoek Bosveen-Elzenstraat op (kaart 2) staat een W door de aanduiding maximum aantal wooneenheden, waardoor de 1 niet goed zichtbaar is. De W wordt verplaatst.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
7.	Ten noorden van het perceel Ringdijk 5 is een sloot ingetekend. Deze sloot is niet aanwezig. De verbeelding wordt aangepast conform de feitelijke situatie. Dit betekent dat de sloot voor een deel de bestemming "Groen" krijgt.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.
9.	Bestaande detailhandelsvestigingen krijgen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-bestaand perifeer". We verwijzen naar de zienswijzen onder 11. Tevens wordt een aanduiding aan de legenda toegevoegd.	Niet van toepassing.	Aan artikel 5.1 wordt een sublid toegevoegd met daarin de aanduiding. "specifieke vorm van detailhandel – detailhandel perifeer bestaand".
10.	Waar dit van toepassing is worden de bouwvlakken binnen de bestemming "Wonen" conform de standaard methode aangepast: diepte van het bouwvlak 15 meter, met dien verstande dat de afstand van de achterzijde van het bouwvlak tot de achterkant van het perceel. ten minste 8 meter dient te bedragen; afstand tot zijdelingse perceelsgrens 3 meter; bij woningen op een rij aan één zijde 1 meter, daar waar het hoofdgebouw aan het uiteinde van de rij ligt. de afstand van de bouwgrens tot watergangen bedraagt ten minste 4 meter.		

11.	Ter plaatse van Westkanaalweg 99 wordt de verbeelding aangepast. Hiermee is de verbeelding in overeenstemming met het voor dit perceel in 2010 vastgestelde bestemmingsplan. Er komt een aanduiding "specifieke bouwaanuiding - -geschakeld" over het hele perceel. Ook komt er een aanduiding "-aaneengebouwd" over het voorste deel van het perceel.		Aan artikel 18.2 sub 1 wordt toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - -geschakeld" op de verbeelding zijn geschakelde woningen uitgesloten". Ook wordt toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding "-aaneengebouwd" op de verbeelding zijn aaneengebouwde woningen uitgesloten.
12.	De aanduiding 'aaneengebouwd' wordt van de verbeelding gehaald. Dit naar aanleiding van de aanpassing onder 11.	Niet van toepassing.	Artikel 18.2 sub 1 onder d wordt uit de regels verwijderd. Dit naar aanleiding van de aanpassing onder 11.
13.	Niet van toepassing.	Blz. 43, 4e bolletje van boven: verspreid in plaats van "verspreidt".	Niet van toepassing.
14.	Niet van toepassing.	We nemen het volgende schema op in de toelichting. In dit schema staan de activiteiten naar locatie voor webwinkels opgenomen:	

Activiteit Webwinkels	website	woonwijk	centrum	Bedrijfslocatie bedrijventerrein
Kantooractiviteit		X	X	X
Opslag			X	X
Uitleverpunt			X	max 30 m²
Showroom	X		X	
Verkooppunt	X		X	

14.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Artikel Bedrijf (4) en Bedrijventerrein (5): het uitleverpunt voor webwinkels wordt vergroot van 20 m² naar 30 m².
15.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	In artikel 4 (Bedrijf) staat het volgende onder 4.1 sub a: ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" op de verbeelding, een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 zoals genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiteiten. Op de verbeelding mist deze aanduiding. Deze worden toegevoegd.

16.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	In de specifieke gebruiksregels van alle artikelen wordt een beperking opgenomen voor growshops en inrichtingen waarin drugs wordt verhandeld.
17.	Niet van toepassing.	Bij de omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- en goothoogte voor dakopbouwen is opgenomen dat de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moet zijn. Dit houdt in dat de dakopbouw qua vormgeving en afmetingen (dus niet: kleur en materialisering) aan moet sluiten bij de dakopbouwen zoals die (legaal) gerealiseerd zijn op het betreffende blok woningen of op woningen van een identiek type in de directe omgeving (kern).	Aan artikel 18 (Wonen) wordt toegevoegd dat dakopbouwen door middel van een binnenplanse afwijking mogelijk zijn (artikel 18.4). "Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in #verwijzing naar bepaling goot- en bouwhoogte# teneinde realisering van een dakopbouw toe te staan, met dien verstande dat: a. De toegelaten goot- en bouwhoogten mogen met ten hoogste 2 meter worden vergroot. b. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moeten zijn "
18.	Niet van toepassing.	Niet van toepassing.	Op de verbeelding is een aanduiding voor de verkoop van motorbrandstoffen opgenomen (Stobbeweg – Harsweg). In de regels is hier nog niets over opgenomen. Aan artikel 5 (Bedrijventerrein) wordt toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" op de verbeelding, tevens voor een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg.