

Wijzigingsplan Ter Aar West

Wijzigingsgebied 2

projectnummer 15013

Opdrachtgever: Thunnissen Ontwikkeling B.V.
De heer R. van Drongelen

Versienummer: 3.0 – vastgesteld (ongewijzigd)

Datum: 25 augustus 2015

Auteur: drs. I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

.....

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Geldende planologische regeling	5
2 Beschrijving van het initiatief	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
3 Toetsing aan wijzigingscriteria	8
3.1 Uitsluitend ten behoeve van parkeerplaatsen	8
3.2 Geen onevenredige aantasting van aanwezige functies en waarden in de omgeving	8
3.2.1 Archeologie	8
3.2.2 Ecologische waarden	8
3.2.3 Functies	8
3.3 Geen milieuhygiënische belemmeringen	8
3.3.1 Milieuzonering	8
3.3.2 Bodem	9
3.3.3 Geluid	9
3.3.4 Externe veiligheid	9
3.3.5 Flora en fauna	9
3.3.6 Luchtkwaliteit	10
3.3.7 Water	10
3.4 Geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden	11
4 Juridische regeling	12
5 Uitvoerbaarheid	13
5.1 Economische uitvoerbaarheid	13
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van parkeerplaatsen ten behoeve van de realisatie van het woningbouwproject Ter Aar West.

De ontwikkeling van de parkeerplaatsen vindt plaats binnen de locatie "Ter Aar West" aan de westzijde van de kern Ter Aar in de gemeente Nieuwkoop. In oktober 2014 is ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie "Ter Aar West" een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop.

Ter plaatse van de beoogde locatie van de parkeerplaatsen is in het bestemmingsplan een wijzigingszone opgenomen, waarbij de bestemming 'Groen' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

1.2 Ligging van het plangebied

De projectlocatie bevindt zich aan de westkant van de woonkern Ter Aar en wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de bestaande woningbouw van de Aalscholverlaan en de dr. Albert Schweitzerstraat. Aan de zuidkant liggen agrarische gronden en aan de westkant de Ringdijk met daarachter tevens agrarische gronden. Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt binnen het projectgebied van Ter Aar West. In onderstaand figuur is de locatie bij benadering aangegeven met een klein rood kader.

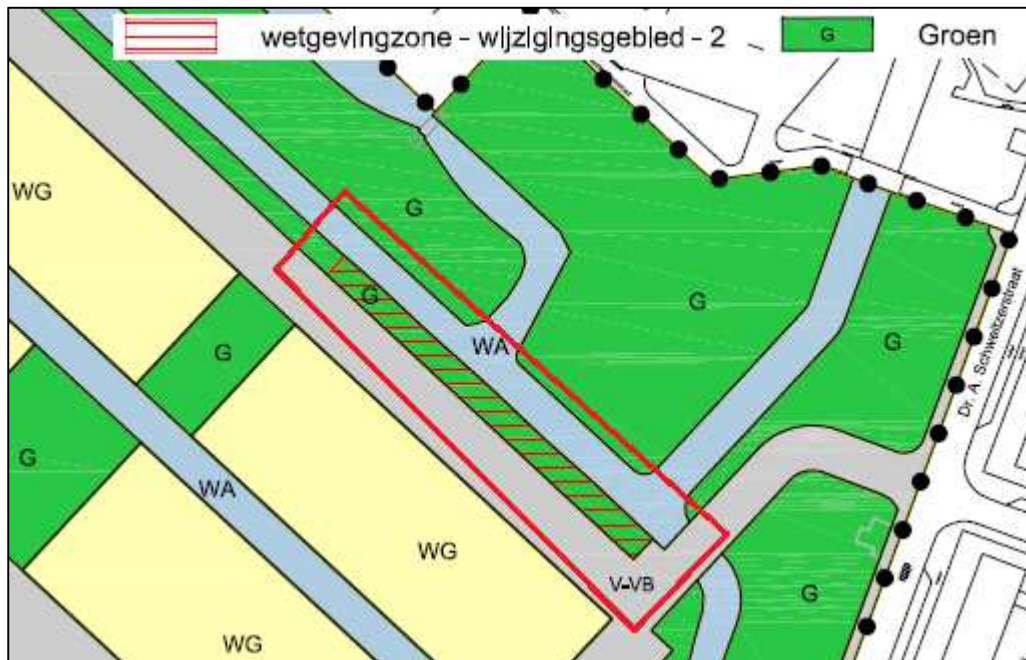
figuur 1: ligging plangebied



1.3 Geldende planologische regeling

Voor de gronden van de planlocatie is het bestemmingsplan Ter Aar West vigerend. Dit bestemmingsplan is op 16 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwkoop. De gronden zijn hier bestemd voor 'Groen'. Naast de groenbestemming geldt een gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'.

figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan



3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;
- wandel- en fietspaden;
- perceelontsluitingen;
- speelplaatsen;
- waterlopen en waterpartijen;
- voorzieningen van algemeen nut;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

....

3.4.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Het bevoegd gezag kan met toepassing van artikel 3.6 Wro ter plaatse van de aanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Groen' wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zoals bedoeld in artikel 4 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- wijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het realiseren parkeerplaatsen;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- er is geen sprake van een onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Het wijzigen van de bestemming 'Groen' naar 'Verkeer-Verblijfsgebied' ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen is middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

2 Beschrijving van het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan maakt onderdeel uit van de nog te realiseren woonwijk Ter Aar West. Op dit moment bestaat het plangebied nog uit grasland en waterlopen.

2.2 Toekomstige situatie

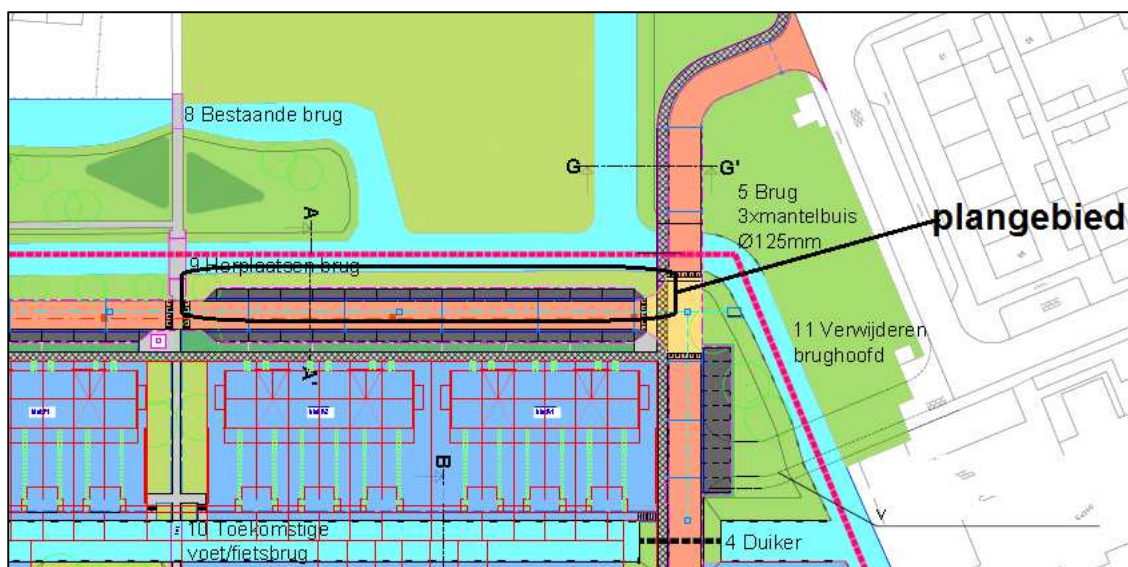
Project Ter Aar West

Het plangebied ligt bij de entree van de woonwijk, tegenover een woonblok en grenzend aan een watergang. Het heeft in het vigerende bestemmingsplan een groenbestemming, waarmee beoogt is een groenstrook te realiseren.

Parkeerplaatsen

Ten behoeve van het woningbouwproject is een berekening gemaakt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Daarbij zijn parkeernormen opgenomen voor de diverse woning typologieën die mogelijk zijn in het gebied. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient getoetst te worden aan de geldende parkeernormen. Op basis van het definitieve programma wordt duidelijk hoeveel parkeerplaatsen in totaal nodig zijn.

figuur 3: uitsnede verkaveling en locatie extra parkeerplaatsen



Nut en noodzaak

Na uitwerking van het stedenbouwkundige plan is opnieuw de totale parkeerbehoefte bepaald. Het aantal woningen is gelijk gebleven, maar in de praktijk zijn de woningen (qua kubieke meters) groter uitgevallen dan vooraf was ingeschat. De gemeente hanteert binnen het parkeerbeleid kuubs/m3 voor de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte wordt vergroot door de realisatie van grotere woningen (inhoud).

Op basis van het realiseren van grotere woningen, zijn 7 extra parkeerplaatsen nodig. In totaal passen er 13 parkeerplaatsen in de betreffende strook.

In eerste instantie worden enkel de 7 benodigde parkeerplaatsen aangelegd. De overige 6 worden gerealiseerd als de verdere uitwerking van de planvorming hierom vraagt, of wanneer in de toekomst de hoofdontsluiting van Ter Aar West verplaatst wordt en er gebruik wordt ge-

maakt van de andere wijzigingsbevoegdheid die het vigerende bestemmingsplan kent (Wijzigingsgebied 1). Hiervan is echter pas sprake als de huidige basisscholen worden verplaatst naar 1 nieuwe brede school (op de plek van de waterzuivering). Dit plan is nog in ontwikkeling.

Uitvoering

In figuur 3 is een verkaveling te zien van een deel van het woningbouwproject en de te realiseren parkeerplaatsen. De voorliggende wijzigingsbevoegdheid maakt de realisatie van de aan de noordelijke kant van de weg gelegen parkeerplaatsen mogelijk. De parkeerplaatsen blijven omringd door een groene strook, en daarmee wordt niet het gehele wijzigingsgebied ingericht als parkeerplaats. In figuur 3 worden overigens alle 13 parkeerplaatsen aangeduid; zoals eerder vermeld worden deze niet alle 13 in één keer aangelegd.

3 Toetsing aan wijzigingscriteria

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheden, zijn in het vigerende bestemmingsplan een aantal criteria opgenomen waar aan voldaan moet worden. In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan deze criteria.

3.1 Uitsluitend ten behoeve van parkeerplaatsen

Het doel van de wijziging van de bestemming Groen naar Verkeer – Verblijfsgebied is om parkeerplaatsen aan te leggen die nodig zijn voor de bouw van de gewenste woningtypes. De strook wordt ook enkel gebruikt voor parkeerplaatsen en kan, gezien de ligging ook niet een andere functie hebben dan parkeergerelateerd.

3.2 Geen onevenredige aantasting van aanwezige functies en waarden in de omgeving

Om dit criteria te kunnen toetsen worden diverse aspecten behandeld. Zo komen de eventuele aanwezige archeologische en ecologische waarden aan bod en wordt ingegaan op de omliggende functies.

3.2.1 Archeologie

In het kader van het in oktober 2014 vastgestelde bestemmingsplan Ter Aar West is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door IDDS. Hieruit is naar voren gekomen dat voor de gronden behorende bij het volledige projectgebied van Ter Aar West een lage archeologische verwachting geldt. Dit heeft tot de conclusie geleid dat geen nader onderzoek nodig was. De resultaten uit dit onderzoek zijn ook van toepassing op voorliggend wijzigingsplan. Er zijn derhalve geen archeologische waarden in het plangebied die onevenredig worden aangetast door de uitvoering van dit wijzigingsplan.

3.2.2 Ecologische waarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, een Staatsnatuurm monument, Beschermd natuurm onument of Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap het Groene Hart. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten. De wijziging van groen naar parkeren zorgt derhalve niet voor een onevenredige aantasting van de ecologische waarden in de omgeving.

3.2.3 Functies

Het plangebied ligt midden in het projectgebied van woningbouwplan Ter Aar West. De nieuwe parkeerplaatsen grenzen aan een watergang met de daarachter liggende groensttrook (toekomstige Aalscholverspark) enerzijds en een verkeersbestemming (woonstraat) anderzijds. Het realiseren van de parkeerplaatsen zorgt niet voor een onevenredige aantasting van deze aangrenzende functies.

3.3 Geen milieuhygiënische belemmeringen

3.3.1 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en

gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt de bestemming Groen gewijzigd in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied ten behoeve van het aanleggen van parkeerplaatsen. Er worden hiermee geen milieubelastende activiteiten ontwikkeld die kunnen zorgen voor hinder bij gevoelige functies. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de wijziging.

3.3.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Bij het recentelijk vaststellen van het bestemmingsplan Ter Aar West is de bodemkwaliteit in het plangebied onderzocht. Hieruit is geconcludeerd dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde functie van woningbouw en zeker voor de bestemmingen Groen en Verkeer – Verblijfsgebied.

Op basis van bovenstaande zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw/ontwikkeling op de planlocatie.

3.3.3 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Ten aanzien van het bestemmingsplan Ter Aar West is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van de (nog te realiseren) woningen. De geluidsbelasting ten gevolge van de omliggende wegen zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Bovendien wordt in voorliggend geval geen geluidsgevoelig object gerealiseerd.

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

3.3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs).

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. De voorgenomen wijziging zelf is ook geen risicovolle inrichting en niet aan te merken als kwetsbaar object. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging.

3.3.5 Flora en fauna

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het totale projectgebied Ter Aar West. Ten aanzien van de ontwikkeling van dit project is het gehele gebied in 2013 reeds omringd door paddenschermen. De aanwezige rugstreep padden zijn daarna afgevangen en buiten het projectgebied geplaatst. Door de aanwezigheid van het raster kunnen de exemplaren niet terugkeren, waardoor het gebied zijn functie voor de soort heeft verloren. Het plan veroorzaakt geen strijdigheden met de Flora- en faunawet. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

3.3.6 Luchtkwaliteit

In het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Ter Aar West is de totale woningbouwontwikkeling getoetst aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit. Er is aangetoond dat het woningbouwproject niet in betekenende mate zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, aangezien minder dan 1500 woningen worden gebouwd. Daarnaast is aangetoond dat de huidige achtergrondconcentraties onder de gestelde grenswaarden ligt.

De voorliggende wijziging zorgt niet voor een verhoging van het aantal woningen in het projectgebied, waardoor de grenswaarde van 1500 woningen wordt overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de wijziging.

3.3.7 Water

In het kader van het bestemmingsplan Ter Aar West is de watertoets doorlopen. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in het kader van de watertoets zijn verzameld zijn vastgelegd in de waterparagraaf in dat bestemmingsplan. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het compenseren van water. De bestaande watergangen worden deels gedempt en er komt extra verharding bij in de vorm van woningen, paden, wegen en parkeerplaatsen. Hiervoor wordt extra water gecompenseerd binnen het plangebied.

Binnen het totale projectgebied van Ter Aar West neemt het verhard oppervlak toe. De verharding als gevolg van nieuwe bebouwing omvat ca. 5.636 m². Daarnaast neemt het verhard oppervlak toe als gevolg van nieuwe weginfrastructuur. Er worden wegen, fiets- en voetpaden, opritten en parkeervakken gecreëerd die in totaal ca. 6.114 m² omvat. De totale toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 11.750 m². Uitgaande van het uitgangspunt van het waterschap dient er 15% compenserend water gerealiseerd te worden (1.763 m²). Het bestaande oppervlaktewater in het plangebied wordt uitgebreid van ca. 4.107 m² naar 6.746 m² (toename: 2.639 m²) door middel van het verruimen van de bestaande waterlopen en het graven van nieuw water. Dit betreft een compensatie van 22,5%. Hiermee wordt ruim voldaan aan de eisen van het hoogheemraadschap Rijnland.

Met de voorliggende wijziging van groen naar parkeren is in beginsel ook sprake van een toename van verharding. Gezien de ruime compensatie waar rekening mee is gehouden en het relatief kleine aantal vierkante meters verharding (+/- 150 m² bij uitvoer van alle 13 parkeerplaatsen) en de daarbij behorende compensatie, is extra compensatie niet noodzakelijk.

3.4 Geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden

Het plangebied ligt in de te ontwikkelen woonwijk Ter Aar West. De toekomstige gebruikers van de direct omliggende gronden zijn tevens de toekomstige bewoners en gebruikers van deze te realiseren parkeerplaatsen. De wijziging heeft betrekking op een strook die nu bestemd is als groen, maar die niet direct grenst aan de huidige eigenaren en gebruikers van de omliggende woningen aan de Aalscholverlaan en de dr. Albert Schweitzerstraat. De beoogde groenstrook tussen de Aalscholverlaan en het woningbouwproject blijft bestaan en de wijziging van voorliggend groenstrook naar verkeersbestemmingen doet hier geen afbreuk aan. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4 Juridische regeling

In dit hoofdstuk worden de van het wijzigingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Aangezien dit plan voorziet in een functiewijziging, die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan 'Ter Aar West, is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van dat bestemmingsplan. De algemene regels uit dit moederplan zijn ook geldend voor dit wijzigingsplan. Middels verwijzingen in de regels wordt hiernaar verwezen.

De planregels van het wijzigingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1

Dit hoofdstuk bevat de inleidende regels die bestaat uit de "begrippen" en de "wijze van meten". Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. Hier wordt tevens een verwijzing gegeven naar de regels behorende bij het moederplan Ter Aar West

Hoofdstuk 2

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsregels. Op de verbeelding is een bestemming aangegeven: de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Dit hoofdstuk van de regels bevat planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3

Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Het gaat hier om de anti-dubbeltelregel, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels. Hier wordt een verwijzing gegeven naar de regels behorende bij het moederplan Ter Aar West.

Hoofdstuk 4

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten het overgangsrecht en de titel. De redactie hiervan is wettelijk voorgeschreven en dienovereenkomstige overgenomen. Hier wordt een verwijzing gegeven naar de regels behorende bij het moederplan Ter Aar West

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan dat de realisatie van parkeerplaatsen binnen de te realiseren woonwijk Ter Aar West mogelijk maakt is een particulier initiatief van ontwikkelaar Thunnissen. De ontwikkelaar heeft de gronden gekocht van de gemeente. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanprocedure, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal door middel van een exploitatieplan of -overeenkomst zijn niet noodzakelijk. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook eventueel planschadeverhaal in geregeld is.

Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro wordt het wijzigingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Er zijn geen reacties ontvangen.

Vervolg procedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 25 juni 2015 zes weken ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Het college van Burgemeester en Wethouders besluit na afloop van de terinzagelegging over de vaststelling van het plan. Uiteindelijk is eventueel tegen het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend is het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld.

