



Bestemmingsplan 'Noordpolder 2013'

Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0100-VONT
Datum: 28 mei 2013
Corsanr: T13.04536

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Inspraak	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4	Eindconclusie inspraak	8
Hoofdstuk 2	Overleg	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	8
2.3	Eindconclusie overleg	13
Hoofdstuk 3	Ambtshalve beoordeling	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	16

1 INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Noordpolder 2013' heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. In die termijn is ook een inloopavond georganiseerd. Conform het bepaalde in deze verordening is ter afronding een eindverslag opgesteld.

Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (paragraaf 1.2), een weergave van de (geanonimiseerde) inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke beoordeling van deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3) en een samenvattende eindconclusie (paragraaf 1.4).

1.2 Procedure

In het weekblad 'De Heraut' van 13 februari 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 14 februari 2013 het voorontwerpbestemmingsplan 'Noordpolder 2013' vier weken voor inspraak ter visie lag. Het voorontwerp was analoog in te zien op het gemeentehuis in Bergschenhoek, in Bleiswijk en beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In aanvulling heeft op 26 februari 2013 een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis. Bezoekers konden hier met een formulier direct schriftelijk opmerkingen op het plan kenbaar maken.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn (in willekeurige volgorde) ontvangen:

1. **Inspreker 1 (A.J.C. van der Ploeg, J. Poortmanweg 4, inzake Munnikenweg 8)**
Inspraakreactie ontvangen op 22 februari 2013, geregistreerd: I13.08247
2. **Inspreker 2 (A.J.C. van der Ploeg, J. Poortmanweg 6, inzake Munnikenweg 2)**
Inspraakreactie ontvangen op 22 februari 2013, geregistreerd: I13.08246
3. **Inspreker 3 (W. van Kester, A.H. Verweijweg 17)**
Inspraakformulier ontvangen op 26 februari 2013, geregistreerd: I13.08848
4. **Inspreker 4 (E.C. Vernooij, Noordeindseweg 406)**
Inspraakformulier ontvangen op 4 maart 2013, geregistreerd: I13.09650
5. **Inspreker 5 (M. van der Knaap, A. Molenaarsweg 11)**
Inspraakreactie ontvangen op 6 maart 2013, geregistreerd: I13.09936
6. **Inspreker 6 (C.E. van der Ploeg, Munnikenweg 16, inzake Munnikenweg 18)**
Inspraakreactie ontvangen op 12 maart 2013, geregistreerd: I13.11281
7. **Inspreker 7 (Tegelzetbedrijf J van Vliet, Noordeindseweg 412-414)**
Inspraakreactie ontvangen op 13 maart 2013, geregistreerd: I 13.11499

8. Inspreker 8 (Natuur- en Vogelwacht ROTTA)

Inspraakreactie ontvangen op 13 maart 2013, geregistreerd: 113.11531

De reacties zijn binnen de termijn verzonden. De reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en een conclusie. Indien reacties inhoudelijk onduidelijk waren is telefonisch navraag gedaan bij de indiener.

Inspreker 1

Samenvatting

Aan de zijkant van het warenhuis op J. Poortmanweg 4 staat een woning (Munnikenweg 8). Deze is in het voorontwerp bestemd als bedrijfswoning. Omzetting van deze woning naar burgerwoning is niet gewenst omdat dit vernieuwing c.q. uitbreiding van het eigen tuiniersbedrijf in de toekomst belemmert.

Beoordeling

De woning aan de Munnikenweg 8 is een voormalige bedrijfswoning. Het achterliggend bedrijf is indertijd verkocht en maakt nu onderdeel uit van een groter glastuinbouwbedrijf. De woning wordt sinds die tijd privé gebruikt. In de milieutoetsing is altijd het feitelijk gebruik het beoordelingskader geweest. De planologische status van een woning maakt derhalve niet uit. De omstandigheid dat het de (bedrijfs)woning van een derde is, is al maatgevend.

Met het vervallen van het Besluit Glastuinbouw sinds 1 januari 2013 zijn ook de vast afstanden tot (bedrijfs)woningen van derden komen te vervallen. De regels in het plan worden daardoor aangepast (zie ook hoofdstuk 3, ambtshalve beoordeling). Daarnaast dient zich sinds 1 januari 2013 de mogelijkheid aan om een voormalige bedrijfswoningen als plattelandswoning te bestemmen. Het gaat om voormalige agrarische bedrijfswoningen waarvan de agrarische activiteiten worden voortgezet door een ander, maar de woning buiten de overname blijft en regulier wordt bewoond. Woningen behouden een agrarische bestemming maar kunnen wel worden bewoond door derden. Anders dan bij een burgerwoning wordt een plattelandswoning niet beschermd tegen het aanliggende agrarisch bedrijf.

Anders dan privaatrechtelijke belemmeringen (beschikbaarheid van de betreffende grond) staat het aanduiden van de woning Munnikenweg 8 als 'plattelandswoning' vernieuwing en uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf niet in de weg.

Conclusie

De reactie geeft (indirect) aanleiding tot aanpassing van het plan op het volgen punt:

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel Munnikenweg 8 conform de feitelijke situatie aangepast naar de aanduiding 'plattelandswoning'.

Inspreker 2

Samenvatting

Montreahof BV heeft in 2008 het glastuinbouwbedrijf aan de Munnikenweg 2 aangekocht. De glasopstanden zijn samengevoegd met het glastuinbouwbedrijf aan de J. Poortmanweg 4, waarlangs ook de (enige) ontsluiting is geregeld. De woning en de achterliggende schuur zijn niet meer bedrijfsmatig betrokken. De woning wordt verhuurd. Verzocht wordt voor dit woonhuis en de bijbehorende opstallen de agrarische bestemming te laten vervallen en hieraan een woonbestemming toe te kennen

Beoordeling

Nu de woning de functie van bedrijfswoning heeft verloren zal aan de woning en het perceel de nadere aanduiding 'plattelandswoning' worden toegekend (zie ook hoofdstuk 3, ambtshalve beoordeling). De aanduiding maakt het gebruik door derden mogelijk zonder dat dit beperkingen oplevert voor het aanliggend glastuinbouwbedrijf dat feitelijk is voortgezet (zie ook hoofdstuk 3, ambtshalve beoordeling)

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan op het volgende punt:

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel Munnikenweg 2 aangepast naar de aanduiding 'plattelandswoning'.

Inspreker 3

Samenvatting

In 2005 is het glastuinbouwbedrijf verkocht aan een aanliggende tuinder. Dat samen met de voormalige tuinders op de A.H. Verweijweg 19 en 21. De woning en het bedrijfsgebouw zijn niet verkocht en worden privé gebruikt. Verzocht wordt de woning en bijgebouwen te bestemmen als burgerwoning. Dit zoals dat ook voor A.H. Verweijweg 19 en 21 in het voorontwerp is opgenomen.

Beoordeling

Alle drie de genoemde woningen zijn (voormalige) bedrijfswoningen die door schaalvergroting over zijn. De glastuinbouw wordt voortgezet door een ander bedrijf, de woningen zijn buiten de overname gehouden en worden bewoond feitelijk in strijd met het bestaande planologische recht bewoond.

Tot voor kort hanteerde de gemeente een restrictief omzettingsbeleid naar de ebstemming burgerwoning. Sinds 1 januari 2013 bestaat de zogenaamde plattelandswoning. Deze nieuwe woonvorm is expliciet bedoeld voor voormalige agrarische bedrijfswoningen in situaties waar de agrarische activiteiten (door een ander) worden voortgezet. De plattelandswoning maakt het mogelijk om voormalige bedrijfswoningen regulier kunnen worden bewoond. Anders dan bij een burgerwoning leveren plattelandswoningen echter geen nadere beperkingen op voor de naastgelegen glastuinbouw (zie ook hoofdstuk 3, ambtshalve beoordeling).

Om die reden wordt aan de voormalige bedrijfswoningen aan de A.H. Verweijweg 17, 19 en 21 de bestemming zodanig aangepast dat alle drie de woningen en gronden als plattelandswoning worden aangeduid.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan op het volgende punt:

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel A.H. Verweijweg 17 aangepast naar de aanduiding 'plattelandswoning'. Voor de percelen A.H. Verweijweg 19 en 21 wordt de bestemming "Wonen" veranderd naar de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" met de nadere aanduiding 'plattelandswoning'.

Inspreker 4

Samenvatting

Op dit moment is er nog sprake van een akkerbouw- en veeteeltbedrijf op het perceel. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan mogelijkheden op te nemen voor een andere functie van de bedrijfsgebouwen in geval van bedrijfsbeëindiging. Datzelfde geldt voor de privéwoning en de gronden daaromheen vanaf de Noordeindseweg tot de stallen van het naastgelegen agrarische bedrijf (gebroeders Vonk).

Beoordeling

Het bedrijf, de eigendommen en opstallen strekken zich vanaf de Noordeindseweg tot ver in de Noordpolder. Om die reden is gekozen het geheel onderdeel te laten uitmaken van het plangebied van bestemmingsplan Noordpolder 2013. Daarin is voor de bestaande situatie een passende bestemming opgenomen die recht doet aan de vergunde en feitelijke situatie.

De ligging in het bestemmingsplan Noordpolder 2013 neemt niet weg dat het westelijke deel van het perceel is gesitueerd binnen de rode contour (stedelijke gebied) en oostelijke deel in het glastuinbouwbedrijfsgebied. Concreet houdt dat het oostelijk deel beschikbaar moet zijn en blijven voor glastuinbouw. Nieuwvestiging van andere functies is hier niet gewenst. Voor het westelijke deel, ter plaatse gemiddeld een zone van 90 meter gemeten vanaf de Noordeindseweg geldt een soepeler ruimtelijk beleid. Hier geldt geen specifieke functionele voorkeur en is bij een toekomstige bedrijfsbeëindiging ruimte voor ontwikkeling of omschakeling die passend is in of bij de omgeving. Daaronder kan ook het hergebruik van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen vallen. Op voorhand kan, omdat er nog geen sprake is van een concreet plan, in het bestemmingsplan Noordpolder 2013 geen passende regeling worden opgenomen voor het geval van bedrijfsbeëindiging, juist omdat de mogelijkheden beleidsmatig divers zijn.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan op het volgende punt:

- In de plantoelichting wordt ter verduidelijking de gekozen situering van het plangebied nader toegelicht evenals de van toepassing zijnde beleidskaders binnen dit plangebied, juist omdat er verschillend beleid van toepassing kan zijn.

Inspreker 5

Samenvatting

In de directe omgeving van het glastuinbouwbedrijf is voorzien in de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen (zoals A. Molenaarsweg 10 en A.H. Verweijweg 14). Hiertegen bestaat bezwaar omdat deze op korte afstand van het bedrijf liggen en hier burgers komen te wonen, waar de tuinders last van hebben. Het betreffen gewoon woningen die bij bedrijven horen.

Beoordeling

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat vanwege de samenvoeging en schaalvergroting in de glastuinbouw bedrijfswoningen overblijven. Om diverse redenen worden bedrijfswoningen met enige regelmatig buiten de overname of samenvoeging gelaten en beperkt deze zich tot de glasopstanden. Deze realiteit brengt met zich mee dat dan woningen voorkomen die niet meer als bedrijfswoningen (kunnen) worden gebruikt. Dit komt ook voor in de Noordpolder.

Bezien vanuit het belang van een tuinder is de nabijheid van een woning van een derde (of dat nu een burgerwoning of een bedrijfswoning van een andere tuinder is) in het kader van het Besluit glastuinbouw relevant vanwege de daarin genoemde vast afstanden tot woningen van derden. Omdat dit besluit is vervallen en voor tuinders het Activiteitenbesluit van toepassing is, zijn vaste afstanden in het spoor van de milieuregelgeving niet langer van toepassing. De nabijheid van woningen van derden vormen in dat verband geen directe beperking meer voor tuinders. De bestemmingsplanregels worden hierop aangepast.

Met het opstellen van bestemmingsplan Noordpolder 2013 is ook gezocht naar een planologische oplossing voor de bedrijfswoningen die vanwege beëindiging, schaalvergroting en/of samenvoeging van glastuinbouwbedrijven 'over' zijn, maar wel zijn gelegen in het glastuinbouwbedrijfsgebied en waarvan de glastuinbouwfunctie. Deze woningen worden in het bestemmingsplan aangeduid als plattelandswoning.

Voor zover de twee concreet genoemde adressen is de feitelijke gebruiks- en eigendomssituatie bezien. Gebleken is dat de woningen nog functioneren als bedrijfswoning en als zodanig worden aangeduid.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan op de volgende punt:

- Op de verbeelding wordt de bestemming van de woningen aan de A. Molenaarsweg 10 en de A.H. Verweijweg 14 omgezet naar de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" met de nadere aanduiding 'bedrijfswoning'.

Inspreker 6

Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot opmerkingen. Op voorhand wordt wel bezwaar gemaakt tegen eventueel ingediende plannen om van het woonhuis en de opstallen op Munnikenweg 18 de agrarische bestemming af te halen. Dit omdat het agrarische bedrijfsvoering op Munnikenweg 16 in de toekomst niet belemmerd moet worden. Het woonhuis op Munnikenweg 18 staat namelijk dicht op de schuur van het bedrijf op Munnikenweg 16.

Beoordeling

Er zijn geen concrete plannen bekend gemaakt bij de gemeente die betrekking hebben op een omzetting. Opgemerkt wordt wel dat de mogelijkheid voor omzetting op een later moment wel is opgenomen in het bestemmingsplan. Overigens dient hiervoor dan wel een procedure te worden doorlopen.

In zijn algemeenheid past echter een nadere toelichting vanwege gewijzigde wetgeving en de wijze waarop het voorontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast.

De beperkte afstand hoeft ten aanzien van de (toekomstige) bedrijfsvoering van omliggende glastuinbouwbedrijven niet belemmerend te werken, nu per 1 januari 2013 de regelgeving ten aanzien van glastuinbouwbedrijven vereenvoudigd en versoepeld is. Het sinds genoemde datum vervallen Besluit glastuinbouw reguleerde vast afstandsmaten tussen tuinbouwbedrijven en (bedrijfs)woningen van derden. Deze afstanden zijn vervallen nu tuinbouwbedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. De regels van het bestemmingsplan worden op dit punt aangepast.

Nu de afstand tussen de woning en de naastgelegen schuur ruim 17 meter bedraagt zal een eventuele omzetting (of gebruik ten behoeve van burgerwoning) niet van invloed zijn op de bedrijfsvoering.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

Inspreker 7

Samenvatting

1. Een loods achter de Noordeindseweg 412-414 is destijds verbouwd en gedeeltelijk gesloopt en wordt sinds 1994 gebruikt voor de opslag van tegels. In 2004 is hier een vergunning verleend. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
2. Op het stuk grond ten oosten van de betreffende loods zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Is bedrijfsmatig gebruik mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een zorgboerderij.

Beoordeling

1. Feitelijk is voor de loods in 2004 een sloopvergunning verleend voor de aanpassing van de loods. Er is indertijd geen specifieke vergunning verleend om de loods te gebruiken voor de opslag (van tegels). Inmiddels is voor het reeds jaren lang bestaande gebruik in 2013 een omgevingsvergunning verleend. Om die reden in aanvulling op de reeds toegekende ebstemming aan de loods en aansluitende terrein een nadere aanduiding toegevoegd, die het gebruik van de gronden en de loods ten behoeve van opslag aanvullend toestaat;
2. Het stuk grond ten oosten van de bovengenoemde loods ligt in het zogenaamde glastuinbouwbedrijfsgebied. Het provinciale en gemeentelijke beleid is in dit gebied gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van de glastuinbouw. Om die reden is aan het perceeldeel ook de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" toegekend. Aan initiatieven en/of ontwikkelingen die niet direct samenhangen met die glastuinbouw, zoals een zorgboerderij, kan en wordt in het glastuinbouwbedrijfsgebied geen medewerking verleend.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan op de volgende punten:

- Op de verbeelding wordt een nadere aanduiding "opslag" toegevoegd ter plaatse van de loods;
- In de regels van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" wordt een regeling toegevoegd die het gebruik van de loods ten behoeve van opslag regelt.

Inspreker 8

Samenvatting

1. In 2005 zijn ten aanzien van de realisatie van een tuinbouwkas en de landschappelijke inpassing daarvan afspraken vastgelegd. Dit vanwege de ligging nabij de Landscheiding. De strook is gerealiseerd, de aanleg heeft niet plaatsgevonden. De natuur heeft dit inmiddels zelf opgelost. Verzocht wordt de betreffende strook duidelijk op de verbeelding aan te geven;
2. In de plantoelichting wordt gesproken over maatregelen die moeten worden genomen bij het dempen van sloten. Verzocht wordt om hieraan toe te voegen dat bij het dempen van sloten de zoetwatermosselen worden weg geraapt en worden teruggezet in nabijgelegen water.

Beoordeling

1. De afspraken over landschappelijke inpassing van het (nog) te ontwikkelen deel van het glastuinbouwgebied zijn bekend en ook in dit bestemmingsplan opnieuw als kader vastgelegd middels de bestemmingen "Water" en "Groen". Specifiek ter plaatse van de bedoeld kas is aan de zijde van de Landscheidingdijk een strook gerealiseerd waarop inmiddels groenvorming heeft plaatsgevonden. De strook is in het voorontwerpbestemmingsplan niet apart bestemd, maar maakt onderdeel uit van een groter bestemmingsvlak "Water". Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen mogelijk, juist omdat groen en water in de feitelijke inrichting vaak samengaan. Er bestaat voor deze specifieke strook echter geen planologisch bezwaar deze te bestemmen als "Groen";
2. Dit wordt toegevoegd aan de plantoelichting, maar volgt feitelijk al direct uit de algemene zorgplicht als bedoeld in de Flora- en Faunawet.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan op het volgende punten:

- Op de verbeelding wordt de bestemming van de groenstrook specifiek bestemd als "Groen" (i.p.v. "Water");
- In de plantoelichting wordt aan de beschreven maatregelen bij het dempen van sloten het rapen en terugplaatsen van zoetwatermosselen toegevoegd.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding zoals dat bij de beoordeling en conclusies van de diverse inspraakreacties reacties is weergegeven.

2 OVERLEG

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Noordpolder 2013'. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 11 februari 2013 uitgenodigd om te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Ministerie van Defensie
- Ministerie van EL&I
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Hoogheemraadschap Delfland
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea
- Pipeline Control
- Natuur- en Vogelwacht 'ROTTA '
- Luchtverkeersleiding Nederland
- Gemeente Zoetermeer
- Tennet
- LTO Noord Glaskracht
- LTO Noord
- Rijkswaterstaat

Van deze 17 instanties hebben er 7 gereageerd. Aanvullend is telefonisch contact geweest met Dunea en Tennet aangaande de bestemmingsregeling. Op verzoek hebben zij alsnog gereageerd. In paragraaf 2.2 zijn de overlegreacties opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreacties weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In paragraaf 2.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. **Rijkswaterstaat Zuid-Holland**
Mail d.d. 11 februari 2013, registratienummer: I13.06571
2. **DCMR**
Mail d.d. 1 maart 2013, registratienummer: I13.09471
3. **Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond**
Brief d.d. a maart 2013, registratienummer I13.09695
4. **Stedin Netbeheer B.V.**
Brief d.d. 25 februari 2013, registratienummer I13.09154
5. **N.V. Nederlandse Gasunie**
Mail d.d. 11 maart 2013, registratienummer I13.10809
6. **Hoogheemraadschap van Delfland**
Mail d.d. 25 januari 2013, registratienummer I13.13227
7. **Provincie Zuid Holland**
Brief d.d. 26 maart 2013, registratienummer I13.14152
8. **Dunea**
Brief d.d. 17 april 2013, registratienummer I13.18167
9. **Tennet**
Mail d.d. 27 mei 2013, registratienummer I13.24025

De reacties zijn hieronder -waar nodig (ambtshalve) samengevat- weergegeven en puntsgewijs voorzien van een gemeentelijk reactie.

1. Rijkswaterstaat Zuid Holland

Samenvatting

Rijkswaterstaat heeft gezien haar belangen geen opmerkingen op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

2. DCMR

Samenvatting

1. In het verleden is een MER opgesteld voor de Noordpolder. Niet duidelijk is wanneer dit heeft plaatsgevonden;
2. De DCMR ontvangt graag de Mer-beoordelingsnotitie. Bovendien wordt geadviseerd om hierin de luchtemissies van de tuinbouwbedrijven mee te nemen;
3. In de plantoelichting wordt gerefereerd aan het Besluit glastuinbouw. Het besluit is per 1 januari 2013 vervallen. Agrarische bedrijven, waaronder glastuinbouwbedrijven vallen nu onder het activiteitenbesluit. Hierin zijn ten opzichte van woningen geen afstandeisen meer opgenomen. De plantoelichting kan hierop worden aangepast.
4. De nutsvoorziening aan de R. Kromkampweg is een transformatorstation. Afhankelijk van het vermogen is de milieucategorie minimaal 2 en niet 1 zoals vermeld. Hoewel er geen woningen in de wijde omgeving zijn wordt verzocht dit in de plantoelichting aan te passen. Daarnaast is aan de R. Kromkampweg ook een gasdrukmeet- en regelstation geplaatst. Ook dit is categorie 2. De meest nabije woning ligt op voldoende afstand;
5. In de plantoelichting is vermeld dat de afstand tussen het LPG-station en het plangebied 350 meter bedraagt. Dit is 260 meter;
6. In de plantoelichting is vermeld dat de breedte van een belemmeringenstrook van de gasleiding W539-01 5 meter is. Dat hoort 4 meter te zijn;
7. In artikel 10.5 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen binnen de belemmeringenstrook. De regelgeving moet worden afgestemd op artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beoordeling

1. Voor de planologische uitwerking van het zuidelijk deel van het plangebied is eind 2000 een Milieueffectrapportage opgesteld door de Grontmij. Begin 2004 is uiteindelijk het betreffende uitwerkingsplan vastgesteld. Deze historie wordt in hoofdstuk 7.2.2 van de plantoelichting kort uiteen worden gezet;
2. De Mer-beoordelingsnotitie is voorgelegd aan de DCMR. In de reactie is verzocht om luchtemissies van de tuinbouwbedrijven mee te nemen. Dit is in het onderzoek luchtkwaliteit betrokken en de resultaten zijn verwerkt in de definitieve notitie. Deze notitie wordt als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan;
3. De plantoelichting (en de regels) worden aangepast vanwege het vervallen van het Besluit glastuinbouw;
4. Het station betreft een 25/10 KV transformatorstation van Eneco. In de plantoelichting zal de omschrijving en toewijzing van de zogenaamde VNG milieucategorie worden aangepast. Het bedoelde gasdrukmeet- en regelstation is een installatie van beperkte omvang en niet specifiek planologisch geregeld op de verbeelding en in de regels. Voor de volledigheid zal de plantoelichting worden aangevuld met vermelding van deze installatie;
5. De kortste afstand, 260 meter, van het LPG-station tot het plangebied zal in de plantoelichting worden opgenomen. De conclusie blijft evenwel dat het invloedsgebied van 150 meter niet in het plangebied ligt;
6. In de plantoelichting is in zijn algemeenheid aangegeven dat op basis van het Bevb de belemmeringenstrook 4 of 5 meter bedraagt. Gelet op de werkdruk van de specifiek in de plantoelichting genoemde (maar buiten het plangebied gelegen) gasleiding is een belemmeringenstrook van 4 meter voldoende. De toelichting wordt hierop aangepast;

7. Artikel 10 betreft de dubbelbestemming "Leiding - Brandstof". Artikel 10.5 regelt niets ten aanzien van bouwen, uitsluitend ten aanzien van aanzien van gebruik. De regeling wordt aangevuld met de volgende voorwaarden:
- het gebruik geen afbreuk doet aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding is echter in strijd met het Besluit externe veiligheid buisleidingen en komt te vervallen;
 - ter plaats een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd,
 - vooraf schriftelijk advies is in gewonnen bij de betreffende leidingbeheerder(s);
 - voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemmingen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het plan op de volgende punten:

- De plantoelichting wordt op de diverse genoemde onderwerpen aangepast en/of aangevuld;
- Aan de plantoelichting wordt de Mer-beoordelingsnotitie toegevoegd;
- In de regels worden aan de dubbelbestemming "Leiding - Brandstof" (artikel 10.5) aanvullende toetsingsvoorwaarden opgenomen.

3. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Samenvatting

1. Rond het plangebied bevinden zich een aantal risicobronnen. Het betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N470, de NPM CO₂-leiding en de hogedruk gasleiding W539-01;
2. Geadviseerd wordt om binnen de 100% letaliteitcontour (90 meter) van een BLEVE met een LPG-tankwagen op de N470, geen zeer kwetsbare functies toe te staan waarin zich verminderd zelfredzame personen bevinden (bejaardentehuis, zorginstelling, kinderdagverblijf etc.);
3. Zorg dat bij (her)ontwikkelingen (nood)uitgang(en) zodanig worden gerealiseerd dat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een incident met een dreigende BLEVE op de N470 of fakkelbrand met de aardgastransportleiding W-539-01 kunnen vluchten, waardoor de zelfredzaamheid van aanwezigen wordt verbeterd en slachtoffers kunnen worden voorkomen. Daarbij dienen alle (nood)uitgang(en) in voldoende mate aansluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied.
4. Bij (her)ontwikkeling geldt dat bij een incident met de NPM CO₂-leiding (1% letaliteitcontour (40 meter)) of een incident met toxische stoffen op de N470 (1% letaliteitcontour (200 meter)), de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen verbeterd kan worden door gebouwen geschikt te maken om enkele uren in te schuilen, ("safe haven" principe). Hiervoor zullen deuren, ramen en ventilatieopeningen binnen de 1% letaliteitcontour afsluitbaar moeten zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kunnen worden.
5. Geadviseerd wordt om bij de verdere invulling van het zuidelijke gedeelte van het bestemmingsplan, het plangebied laten voldoen aan de bluswatervoorziening en bereikbaarheid conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.
6. Geadviseerd wordt zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie aan de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand".

Beoordeling

1. In de plantoelichting zijn de betreffende risicobronnen genoemd en omschreven. Dit punt van de overlegreactie wordt voor het overige voor kennisgeving aangenomen;
2. De N470 ligt buiten het plangebied. De genoemde 100% letaliteitcontour ligt op 90 meter uit de N470 en over het noordelijkste deel van het plangebied. Binnen de contour zijn in het bestemmingsplan Noordpolder 2013 in zijn geheel geen (bestaande en/of nieuwe) kwetsbare bestemmingen gesitueerd. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.
3. Zowel een BLEVE als fakkelbrand zouden plaatsvinden buiten het plangebied, maar mogelijk effect hebben in het plangebied van Noordpolder 2013. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in het nieuw toestaan of bestemmen van bestaande zeer kwetsbare objecten. Het plan bestemd de reeds voorkomende functies en infrastructuur. Voor die voorkomende functies bestaat de mogelijkheid voor vervangende nieuwbouw, waardoor verbetering van vluchtroutes uit gebouwen gerealiseerd kunnen worden. Meer algemeen voorziet de infrastructuur in en om het plangebied in een adequate ontsluiting van het gebied, die de zelfredzaamheid ten goede komt. De recente realisatie van de ZoRo busbaan, direct ten oosten van het plangebied is een aanvullende route voor hulpdiensten en/of evacuatie in geval van een ramp.
4. Voor beide risicobronnen en bijbehorende contouren geldt dat deze expliciet zijn genoemd en omschreven in de plantoelichting. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor herontwikkeling binnen bestaande planologische rechten in de vorm van vervan-

gende nieuwbouw. Dit kan in het hele plangebied voorkomen, ook binnen de genoemde contouren. Het bestemmingsplan is gedetailleerd van aard waardoor bij herontwikkeling conform de bepalingen van het bestemmingsplan het niet mogelijk is (bedrijfs)woningen (binnen deze afstanden) substantieel dichterbij de risicobron kunnen worden gebouwd dan in de huidige situatie het geval is. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om genoemde bouwkundige maatregelen direct af te dwingen en of vast te leggen.

5. Bij de ontwikkeling van het zuidelijke deel wordt voorzien in voldoende infrastructurele maatregelen ten aanzien van nutsvoorzieningen, waaronder waterleidingen en eventuele aanvullende voorzieningen. Dit komt echter pas aan de orde bij de daadwerkelijke realisatie. Daarnaast voorziet de realisatie van het zuidelijke deel tevens in een uitbreiding van het oppervlaktewater waardoor de beschikbaarheid van secundaire bluswatervoorzieningen ter plaatse toeneemt.
6. Het gemeentelijk veiligheidsbeleid is op zichzelf staand en hangt niet samen met de opstelling van een bestemmingsplan. Voorlichting vindt plaats op de daartoe geschikte communicatiewijzen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen van het plan, op de volgende punten:

- De plantoelichting wordt voor wat betreft het paragraaf externe veiligheid uitgebreid.

4. Stedin Netbeheer B.V.

Samenvatting

1. Voor zover het plan betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorzieningen bestaat er in principe geen bezwaar tegen dit overwegend consoliderend bestemmingsplan;
2. Met het oog eventuele ontwikkelingen zou ten behoeve van de energiebehoefte binnen dit bestemmingsplan rekening moeten worden gehouden met oprichtingsmogelijkheden voor een transformatorstation, c.q. gasstation ten behoeve van distributie van elektriciteit en/of gas.

Beoordeling

1. De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen;
2. In zijn algemeenheid voorziet het bestemmingsplan in afwijkings- en of wijzigingsmogelijkheden voor het oprichten van voorzieningen ten behoeve van algemeen nut. Dit voor zover deze niet al als zodanig zijn bestemd of bij wet vergunningsvrij zijn

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

5. N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

Het voorontwerp geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. In het plangebied ligt geen gasleiding.

Beoordeling

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

6. Hoogheemraadschap van Delfland

Samenvatting

1. Naast de boezemkade, die correct is weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan, komt ook de Landscheiding in het plangebied voor langs de noord en oostgrens. Deze waterkering vormt de grens tussen het beheergebied van de Hoogheemraden Van Delfland en Schieland en Krimpenerwaard. Verzocht wordt deze waterkering eveneens op de verbeelding op te nemen middels de bestemming "Waterstaat - Waterkering". Dit geldt voor zowel de kern- als de beschermingszone. Omdat voor deze kering nog geen digitale legger beschikbaar is kan als buitengrens van de kernzone de insteek van de naastgelegen watergang worden aangehouden met daarbuiten nog de beschermingszone met een breedte van 15 meter.
2. De in de waterparagraaf opgenomen maximale peilstijging van 60 cm is correct evenals het daarbij genoemde percentage oppervlaktewater zijn correct.

Beoordeling

1. Bij het opstellen van het voorontwerp is voor de situering van de planologische bescherming van (regionale) waterkering gebruik gemaakt van de digitale legger. Omdat de Landscheiding hierop niet is opgenomen is deze in het voorontwerp niet ingepast. Overigens ligt de landscheiding zelf grotendeels buiten het plangebied en is alleen de beschermingszone deels gelegen in het plangebied. Voor zover de kern- en/of beschermingszone op basis van aangegeven maatvoering is gelegen in het plangebied wordt deze voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering';
2. Dit punt van de overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor aanpassing van het plan op de volgende punt:

- Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegevoegd aan de oost- en noordzijde van de plangrens voor zover deze is gesitueerd binnen het plangebied.

7. Provincie Zuid Holland

Samenvatting

1. Artikel 4.1.1 onder b, c, en n maakt het 'beweiden van dieren' respectievelijk 'akkerbouw' alsmede de bijbehorende voorziening 'weilanden' mogelijk binnen de gronden 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Deze bepalingen zijn in strijd met de Verordening Ruimte zoals die op 30 januari 2013 is vastgesteld. De vestiging van genoemde bestemmingen respectievelijk bijbehorende voorzieningen gaan bovendien ten kosten van het areaal dat bestemd is voor glastuinbouw. Verzocht wordt om het plan aan te passen.

Beoordeling

1. Artikel 4.1.1 betreft de doeleindenomschrijving voor de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Deze is bedoeld om de bestaande gebruiksfuncties in het gebied planologisch te benoemen. De gronden worden in de eerste plaats bestemd ten dienste van de (ontwikkeling van) glastuinbouw. Dit omdat het gebied grotendeels is aangewezen als Glastuinbouwbedrijfsgebied.

Delen van het gebied zijn echter nog niet als zodanig ontwikkeld en worden, overigens conform het bestaande toegestane planologische regime, gebruikt als wei- en grasland. Dat geldt met name voor het zuidelijke deel van het gebied. Bovendien komen in het overige deel van het gebied reststukjes voor die al dan niet hobbymatig worden en kunnen worden gebruikt voor het beweiding, zonder dat dit belemmerend werkt voor de (ontwikkeling van) de glastuinbouw. Hierbij valt te denken aan de groenstroken die tussen kassen en watergangen zijn gelegen. Het bestaand recht (zowel voor bouwen als gebruik) dat is of wordt benut, wordt conform de algemene bepalingen van de Verordening Ruimte gerespecteerd. In dat verband zal de bepaling inzake akkerbouw wel komen te vervallen. Het doel is dus allerm minst om deze bestaande agrarische niet glastuinbouw gerelateerde functies verder in het gebied te ontwikkelen, maar wel om het bestaande en feitelijk gebruik wel als zodanig planologisch te regelen. Een ander doet geen afbreuk aan het areaal glastuinbouw, nu dit gelet op de bestemming zonder meer is toegestaan op deze gronden.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor aanpassing van het plan op het volgende punt:

- In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarische - Glastuinbouw" vervalt de term 'akkerbouw'.

8. Dunea

Samenvatting

In het plangebied liggen drie watertransportleidingen. De leidingen zijn van groot belang voor de levering van drinkwater aan een groot deel van het voorzieningsgebied in de regio. Verzocht wordt de drinkwatertransportleidingen (met een diameter van 0,6 meter) met een belemmeringenstrook van 4 m aan weerszijde te bestemmen. Voor de rivierwatertransportleiding (met een diameter van 1.6 meter) dient een belemmeringenstrook van 9 meter aan weerszijden te worden bestemd. Op deze belemmeringenstroken mogen geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig zijn en dient bij uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezige transportleiding(en).

Beoordeling

Van de drie leidingtracés ligt uitsluitend de rivierwatertransportleiding volledig in het plangebied. De overige twee leidingen en bijbehorende belemmeringenstroken liggen buiten of bijna geheel buiten het plangebied.

Er bestaat geen wettelijke plicht of formele richtlijn om deze leidingen op te nemen in een bestemmingsplan. Als stelregel wordt doorgaans gehanteerd dat leidingen met een diameter van meer dan 0,4 m worden opgenomen. Nu alle leidingen een diameter hebben die groter is dan deze maat worden de leidingen met bijbehorende belemmeringenstrook wordt als (dubbelbestemming "Leiding – Waterleiding") op de verbeelding weergegeven voor zover gelegen in het plangebied. In de bijbehorende regels wordt een beschermende regeling opgenomen.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan op de volgende punten:

- In de plantoelichting wordt de aanwezigheid van de waterleidingen vermeld;
- Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming "Leiding – Waterleiding" toegevoegd ter plaats van de aanwezige tracés;
- In de regels wordt de dubbelbestemming "Leiding – Waterleiding", met bijbehorende beperkingen toegevoegd.

9. Tennet

Samenvatting

1. De hoogspanningsverbinding als zodanig is correct opgenomen op de verbeelding;
2. Aanvullend is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – magneetveld (MV) opgenomen. Een dergelijke zone rondom de verbinding is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk en niet conform het Rijksinpassingsplan. Deze kan daarom vervallen van de verbeelding en in de regels;
3. Artikel 5 van het Rijksinpassingsplan is niet exact overgenomen in artikel 12 (Leiding – Hoogspanningsverbinding). Verzocht wordt de regeling over te nemen m.u.v. van 5.4.2 aanhef en onder b en artikel 5.5.

Beoordeling

1. Dit punt van de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen;
2. De verbeelding en de regels worden op dit punt aangepast aan het Rijksinpassingsplan;
3. De verbeelding en de regels worden op dit punt aangepast aan het Rijksinpassingsplan.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor aanpassing van het plan op de volgende punten:

- Op de verbeelding (en in de regels) vervalt de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - magneetveld';
- Artikel 12 wordt aangepast aan de regeling (artikel 5) van het Rijksinpassingsplan.

2.3 Eindconclusie vooroverleg

De negen overlegreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding zoals dat bij de beoordeling en conclusies van de diverse reacties is weergegeven.

3 AMBTSHALVE BEOORDELING

3.1 Inleiding

Naast de inspraak en het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van het voorontwerp is de plantoelichting daardoor op een aantal punten verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd. Op de verbeelding zijn enkele ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. In de regels zijn inhoudelijke en tekstuele verbeteringen doorgevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de meest actuele modelplanregels. Deze worden hier niet uitputtend omschreven. Veranderingen van meer structurele aard zijn bondig verwoord in paragraaf 3.2.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Wijziging in de regels vanwege vervallen Besluit glastuinbouw

In de (model)planregels worden in bestemmingen waarbinnen glastuinbouw is toegestaan afstandsmaten genoemd tussen kassen en bedrijfsgebouwen bij kassen en (bedrijfs)woningen van derden. De afstandsmaten bedragen 10m en 25m en zijn gebaseerd op het Besluit glastuinbouw. Met de afstandsmaten werd vanuit de milieuregelgeving beoogt een zekere afstand tussen functies te waarborgen. Die landelijke inzichten zijn inmiddels gewijzigd en het Besluit Glastuinbouw is per 1 januari 2013 vervallen. Voor wat betreft de milieuregelgeving vallen glastuinbouwbedrijven sinds die datum onder het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (kortweg Activiteitenbesluit)'. Daarin zijn de algemene regels opgenomen waaraan een glastuinbouwbedrijf moet voldoen, waaronder het voorkomen van hinder bij (bedrijfs)woningen van derden. Daarbij zijn geen vaste afstandsmaten meer van toepassing. De wetgever gaat er vanuit dat niet alleen door onderlinge afstand hinder kan worden voorkomen maar dat hinder ook kan worden voorkomen door het treffen van (bouwkundige of inrichtingstechnische) maatregelen binnen een inrichting. Dit zolang maar wordt voldaan aan de algemene regels. De keuze daarvoor is aan de ondernemer. Het blijven hanteren van de afstandsmaten uit het Besluit glastuinbouw in de regels is derhalve niet langer noodzakelijk.

Anderzijds heeft de gemeente een ruimtelijke ordeningstaak en daarin een verantwoordelijkheid. Enige mate van functiescheiding blijft in beginsel gewenst om enerzijds een goed woon- en leefklimaat te garanderen en anderzijds de agrarische ondernemers ruimte te bieden. In dat verband is een standaardafstand van 10 m een bruikbare richtafstand, gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De regels en toelichting van het bestemmingsplan worden in dat verband aangepast.

2. Algemene wijziging van de regels en verbeelding vanwege wetgeving plattelandswoning

Op diverse locaties in het plangebied heeft samenvoeging van glastuinbouwbedrijven plaatsgevonden of zijn glastuinbouwbedrijven verkocht. Veelal is de bijbehorende bedrijfswoning niet betrokken bij de samenvoeging of verkoop en als zelfstandig object in gebruik gebleven bij de voormalige tuinder of een ander huishouden. Feitelijk is het gebruik door anderen dan betrokkenen bij het bijbehorende bedrijf niet toegestaan, maar wel de praktijk.

Tot 1 januari 2013 waren en geen mogelijkheden voor het toestaan van dit andere gebruik, behoudens het planologisch omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar een

reguliere (burger) woonbestemming. Vanwege een goede ruimtelijke ordening en met het oog op de (duurzame) instandhouding van de nabije glastuinbouw en de regelgeving van het Besluit glastuinbouw was een omzetting naar de bestemming woning veelal niet mogelijk vanwege de beperkte afstand tot een naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

Sinds 1 januari 2013 is naast het vervallen van het Besluit Glastuinbouw de zogenaamde 'plattelandswoning' een wettelijke mogelijkheid. Deze nieuwe woonvorm is specifiek bedoeld om voormalige agrarische bedrijfswoningen regulier te bewonen. Het toekennen van deze specifieke planologische titel maakt het mogelijk dat zonder dat de agrarische bestemming vervalt een (voormalige) bedrijfswoning gebruikt (bewoond) kan worden door ieder huishouden. De gebruiksmogelijkheden zijn daarbij dus identiek aan een burgerwoning, echter het beschermingsniveau is lager ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten die voorheen bij de woning behoorden en door anderen wordt voortgezet minder anders. Anderzijds levert de aanduiding "plattelandswoning" geen nadere beperkingen op aan het voorheen bij de woning behorende bedrijf. Concreet komt het er op neer dat deze woonvariant enerzijds bijdraagt aan de gewenste gebruiksmogelijkheid voor huisvesting van elk huishouden en anderzijds geen extra beperkingen oplevert voor de omliggende en voortgezette glastuinbouwfunctie.

Om die reden wordt op basis van deze actuele wetgeving het (voorontwerp) bestemmingsplan op dit onderdeel in zijn algemeenheid aangepast. Voor voormalige bedrijfswoningen die niet meer als zodanig in gebruik zijn, maar de glastuinbouwfunctie is voortgezet worden deze binnen de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" specifieke aangeduid. Dit maakt het mogelijk de betreffende woningen regulier te gebruiken als woning. In de gevallen waarin in het voorontwerp voor deze woningen een bestemming "Wonen" was voorzien wordt deze aangepast naar een aanduiding 'plattelandswoning'. Daarmee wordt het vrije 'burgergebruik' van niet meer als zodanig in gebruik zijnde bedrijfswoningen planologisch geregeld. De bouwmogelijkheden zijn identiek aan de bouwmogelijkheden voor bedrijfswoningen.

Voor nu nog niet bekende maar toekomstige situaties wordt in het plan voorzien in een mogelijkheid dit te middels een eenvoudige ruimtelijke procedure veranderen.

De regeling is niet toepasbaar voor (bestaande) woningen die nu al de planologische status hebben van reguliere woning. Voor deze woningen blijft een reguliere woonbestemming van toepassing.

4. *Aanpassing regeling aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen en plattelandswoningen*
In de (modelplan)regels is voor de oppervlakte aan bijgebouwen bij reguliere woningen een staffeling opgenomen. Naar mate het woonperceel groter is kan de oppervlakte aan aan- en bijgebouwen onder voorwaarden toenemen tot een maximum van 150 m². Voor (agrarische) bedrijfswoningen en de in te voegen "plattelandswoningen" is die regeling er niet. Terwijl ook bij deze type woning behoefte is/kan bestaan om meer dan 75m² aan bijgebouwen voor privé gebruik te hebben. In het kader van de uniformiteit wordt de regeling aangepast naar het model zoals dat ook voor burgerwoningen geldt.
5. *Opnemen wijzigingsmogelijkheid voor verhogen van goot- en bouwhoogte van kassen*

Voor de bouwhoogte van kassen is een standaard maatvoering gehanteerd met een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 10. Dit is in beginsel voldoende voor de op dit moment voorkomende kassen. Met het oog op de planhorizon is enige flexibiliteit gewenst om ook toekomstig ontwikkeling adequaat te kunnen afwegen en waarmogelijk toe te staan.

In het bestemmingsplan zit een reguliere afwijkingsmogelijkheden om middels wijziging 20% af te wijken van de bij recht toegekende maatvoering. Maximale toepassing van deze regeling kan dan leiden tot kassen met een goothoogte van 9,6 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Voor de bouwhoogte is dit voldoende. Voor de goothoogte is bij een eventuele verhoging 10 m een standaardmaat. In dat verband wordt, naar model van het bestemmingsplan Oostland - Berkel in het bestemmingsplan een wijzigingsmogelijkheid opgenomen die verruiming van de goot en bouwhoogte van kassen kan mogelijk maken tot 10 m goothoogte en 12 m bouwhoogte. Dit onder voorwaarden van individuele toetsing, inpasbaarheid in de omgeving en overige relevante aspecten.