

## **Bestemmingsplan 'Oosteindsepolder en War- moeziersweg'**

### **Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen**

**Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0134-VONT**  
**Datum: 30 mei 2013**  
**Corsanr: T13.07840**

<b>Inhoudsopgave</b>		<b>Blz.</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inspraak</b>	<b>2</b>
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4	Eindconclusie inspraak	18
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Overleg</b>	<b>19</b>
2.1	Inleiding	19
2.2	Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	19
2.3	Eindconclusie overleg	25
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ambtshalve beoordeling</b>	<b>26</b>
3.1	Inleiding	26
3.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	26

# 1 INSPRAAK

## 1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Oosteindsepolder en Warmoeziersweg' 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 4 april 2013 is bekend gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Schil om Bleiswijk' vier weken voor inspraak ter visie ligt. Het voorontwerp was analoog in te zien op het gemeentehuis in Bergschenhoek en het servicepunt in Bleiswijk en beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 16 april 2013 een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis. Bezoekers konden hier met een formulier direct een reactie 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. Arend, De Wateringhe 1)**  
Reactie ontvangen op 24 april 2013, geregistreerd: I13.19237
2. **Inspreker 2 (N. Voorwinden, Warmoeziersweg 20)**  
Reactie ontvangen op 25 april 2013, geregistreerd: I13.19302
3. **Inspreker 3 (P.N.M. vd Bosch, Warmoeziersweg 35)**  
Reactie ontvangen op 25 april 2013, geregistreerd: I13.19303
4. **Inspreker 4 (Haluco Beheer b.v., inzake Tuinweg 2 e.o.)**  
Reactie ontvangen op 25 april 2013, geregistreerd: I13.19326
5. **Inspreker 5 (Hollandplant b.v. Warmoeziersweg 50)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.19760
6. **Inspreker 6 (F. Bauer, Bosland 35)**  
Reactie ontvangen op 26 april 2013, geregistreerd: I13.19795, I13.19800 en I13.8002
7. **Inspreker 7 (E. Bauer en K. Bauer, Bosland 23)**

Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.19796, I13.19801 en I13.19803

8. **Inspreker 8 (C.J.M. Boer en H. Bauer, Bosland 25)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.19797, I13.19798 en I13.7999
9. **Inspreker 9 (Rombou, namens J.C.M. Fransen, Oosteindseweg 153a)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.19830
10. **Inspreker 10 (L. Stofbergen, A. Lionweg 10)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.19854
11. **Inspreker 11 (Vonk's Caravanstalling Vastgoed, Hoekeindseweg 147)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.19856
12. **Inspreker 12 (DLV Glas & Energie, namens Monsanto Holland b.v. Leeuwenhoek 52)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.19862
13. **Inspreker 13 (Agro Adviesburo, namens M.C. de Ruiter en W.P.J. de Ruiter inzake Leeuwenhoekweg 44/46/48)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.19890
14. **Inspreker 14 (LTO Glaskracht)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.20171, I13.20172 en I19.20441
15. **Inspreker 15 (Areaal Makelaars, namens L.A.C. Poot, Warmoeziersweg 60)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.20189
16. **Inspreker 16 (H. Bauer, Bosland 31)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.20190
17. **Inspreker 17 (M. Bauer, Bosland 27)**  
Reactie ontvangen op 1 mei 2013, geregistreerd: I13.20191

De reacties zijn binnen de termijn verzonden. De reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en een conclusie.

De beoordeling van inspraakreacties 6, 7, 8, 16 en 17 zijn samengevoegd nu deze inhoudelijk over dezelfde locatie gaan en de strekking van de reacties identiek is. Bij inspraakreactie 6 is een beoordeling en conclusie opgenomen.

## **Inspreker 1**

### *Samenvatting*

In het nu geldende bestemmingsplan is de woning aan de De Wateringhe 1 bestemd als agrarische bedrijfswoning. Het achtergelegen kassencomplex is recent verkocht, waarbij geen interesse was voor de bedrijfswoning. Omdat de eigenaar van de woning er blijft wonen wordt verzocht de bestemming van de woning aan te passen aan de nieuw ontstane situatie door de woning te bestemmen als woning of plattelandswoning.

### *Beoordeling*

De woning dient de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw” te behouden, maar kan in dat verband wel worden aangeduid als “plattelandswoning”. Daarmee kan de (voormalige) bedrijfswoning ook gebruikt worden door een huishouden dat geen direct verband (meer) heeft met het achterliggende glastuinbouwbedrijf. Zie daarvoor ook de ambthalfwijzigingen in hoofdstuk 3.

Hierdoor ontstaat overigens geen nieuw recht om bij het achterliggende glastuinbouwbedrijf een nieuwe bedrijfswoning op te richten.

### *Conclusie*

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

- Op de verbeelding wordt de aanduiding ‘bedrijfswoning’ ter plaatse van De Wateringhe 1 vervangen door de aanduiding ‘plattelandswoning’.

## **Insprekers 2**

### *Samenvatting*

In 2009 is door de gemeente schriftelijk medegedeeld dat de caravanstalling op de Warmoeziersweg 20 zou worden ingepast. Verzocht wordt dit schriftelijk te bevestigen.

### *Beoordeling*

In het voorontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met deze eerdere toezegging. Ter plaatse is de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw” toegekend. Aanvullend is de functieaanduiding ‘caravanstalling’ toegevoegd op de verbeelding. In de bijbehorende regels is vastgelegd dat ter plaats van de aanduiding caravanstalling tevens het gebruik als caravanstalling is toegestaan. Planologisch is daarmee vastgelegd dat ter plaatse naast glastuinbouw ook caravans kunnen worden gestald. Overigens dient de stalling ook op basis van het Bouwbesluit en brandveiligheidseisen op orde te zijn. Dat valt echter buiten het kader van het bestemmingsplan.

### *Conclusie*

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

## **Insprekers 3**

### *Samenvatting*

De woning en het bedrijf van inspreker liggen ingeklemd tussen woongebied De Boomgaard en de Warmoeziersweg. Al eerder is aangegeven dat het bedrijf op de lange termijn economisch niet rendabel is. Ook de samenvoeging met andere bedrijven aan de

zuidkant van de Warmoeziersweg zal geen economisch rendabel en duurzaam glastuinbouwbedrijf opleveren. Bovendien is de ontsluiting niet gericht op een hoge frequentie van verkeersbewegingen en zal nieuwbouw van een modern glastuinbouwbedrijf met bijbehorende voorziening tot bezwaren leiden bij de bewoners van naastgelegen hoogwaardig woongebied.

Er is daarom een gebiedsontwikkeling Warmoeziersweg gemaakt. Met dit plan als uitgangspunt wordt graag opnieuw met de gemeente overlegd om te onderzoeken of tot een alternatieve inrichting van het gebied kan worden gekomen.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actualisatie en modernisering van het bestaande planologische recht. Daarnaast wordt rekening gehouden met de actuele beleidsontwikkelingen. Ter plaatse wordt voorzien in een adequate bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw".

Het gemeentelijke standpunt over genoemd initiatief is in september 2012 bekend gemaakt aan ProOost, Projectbegeleiding en Bedrijfsadvies (U12.31151). Hierin is aangegeven dat er geen op dit moment geen aanleiding bestaat om mee te werken aan de wijziging van de bestemming om die ontwikkeling mogelijk te maken. De beleidsinzichten zijn sinds september 2012 niet gewijzigd. Het gemeentelijke standpunt is onveranderd. Het opnieuw bespreken van de alternatieve inrichting is niet aan de orde.

#### *Conclusie*

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

### **Inspreker 4**

#### *Samenvatting*

Recent is kennisgenomen van het plan (als genoemd bij inspreker 3) om te komen tot een alternatieve gebiedsinvulling voor het deel tussen De Boomgaard en de Warmoeziersweg. Inspreker vindt het plan de moeite waard om verder te bespreken als alternatief voor het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan. De nu in het plan opgenomen regeling zal voor wat betreft het genoemde gebied geen duurzaam glastuinbouwgebied opleveren vanwege het ontbreken van een goede en rendabele lengte - breedte verhouding. Bovendien is de ontsluiting niet gericht op een hoge frequentie van verkeersbewegingen en zal nieuwbouw van een modern glastuinbouwbedrijf met bijbehorende voorziening tot bezwaren leiden bij de bewoners van naastgelegen hoogwaardig woongebied.

#### *Beoordeling*

Zie beoordeling inspreker 3.

#### *Conclusie*

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

## **Inspreker 5**

### *Samenvatting*

1. De bestemmingsregeling omvat veel beperkende regelingen voor een toekomstgerichte bedrijfsvoering. Weliswaar zijn er diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen, maar hiervoor zijn weer aparte procedures nodig. Het lijkt zinvoller meer ruimte te laten in de planregels passend bij de deregulering en de bruikbaarheid van het gebied waar productie en bedrijfsvoering voorop staan en niet de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten;
2. Door het bedrijf loopt de bestemming "Water". De betreffende waterloop is in 1992 al gedempt. Verzocht wordt dit ter plaatse te bestemmen als "Agrarische - Glastuinbouw";
3. Verzocht wordt op te nemen dat in afwijking van 4.1, lid 2 meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan bij het bedrijf;
4. In artikel 4.2.4 onder c is wel aangegeven dat de inhoudsmaat in bestaande situaties is toegestaan, maar voorgesteld wordt dat voor bedrijfswoningen een vergelijkbare regeling wordt opgenomen om te voorkomen dat deze onder het overgangsrecht komen te vallen;
5. Bepaald is dat slechts 10% van het glasoppervlak als bedrijfsgebouw mag worden gerealiseerd. Dat is beperkend en niet in overeenstemming met de reeds aanwezige bedrijfsgebouwen. Voorts zijn de opvolgende regelingen eveneens beperkend.
6. De maximaal genoemde goothoogtes zijn voldoende voor de huidige bedrijfsvoering, maar niet gericht op toekomstige bedrijfsontwikkeling. Gelet op de planhorizon zou rekening moeten worden gehouden met een goothoogte van 10 m en een nokhoogte van 13,5 m zoals ook LTO Glas adviseert. Hetzelfde geldt voor water/warmtebuffers nu in veel gevallen al hoger zijn;
7. De regeling in artikel 4.2.2 h en 4.2.6 g zijn onnodig beperkend omdat hierdoor een onbebouwde zone ontstaat van 10 meter. Volstaan kan worden met 2,5 m;
8. Artikel 4.2.6 i is onnodig beperkend. Leidend zou moeten zijn waar de warmtebuffer of WKK op basis van de bedrijfsvoering zou moeten staan;
9. Geregeld dient te worden dat als een bedrijfswoning reeds groter is dan de maximum maat van 750m<sup>3</sup> hierop in de planperiode een uitbreiding van 10% is toegestaan;
10. Onnodig gedetailleerd is de regeling in 4.2.5. Onduidelijk is het doel van een dergelijke regeling in een 'werk'gebied dat niet toeristisch, cultuurhistorisch of anderszins waardevol is.
11. Een deel van het bedrijf is gelegen aan de zuidkant van de Warmoeziersweg. Voor dit deel zijn plannen ontwikkeld in de vorm van enkele woningen in een groene setting. Dit plan wordt ondersteund en dit zou onderdeel moeten zijn van het voorontwerpbestemmingsplan. Dat is nodig omdat de wijze waarop de regels van dit bestemmingsplan een verdere bedrijfsontwikkeling in het gebied bemoeilijken.

### *Beoordeling*

1. De bestemmingsplanregeling is uitsluitend beperkend ten aanzien van een aantal planologisch en stedenbouwkundig relevante onderwerpen. Daarbij is een afweging gemaakt tussen het algemene ruimtelijke belang en het individuele (bedrijfsmatige) belang. In beginsel kent de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" een grote mate van vrijheid ten aanzien van situering van kassen, bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen. Uitsluitend ten aanzien van de uitstraling naar buiten zijn regels

opgenomen. Het gaat dan om afstandsmaten ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden en aanliggende bestemmingen. Dit met het oog op de bescherming van die externe factoren. De sturing en beperking van oppervlakten voor bedrijfsgebouwen, kantoorruimte en bijvoorbeeld onderzoeksruimten is ruimtelijk relevant omdat het primaat moet blijven liggen bij de teelt onder glas. Ongelimeerde mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen of kantoren zou er toe kunnen leiden dat er te veel een functionele verschuiving plaatsvindt waarbij teelt onder glas ondergeschikt raakt.

2. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast;
3. Artikel 4.1, lid 2 beoogt te regelen dat per aanduiding “bedrijfswoning” maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan. De tekst ‘per glastuinbouwbedrijf’ in dat artikel kan komen te vervallen omdat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan waar deze zijn aangeduid.

De aanduiding “bedrijfswoning” is toegekend aan alle in het gebied voorkomende bedrijfswoningen. Niet is voorzien in een regeling om een extra (tweede) bedrijfswoning(en) toe te staan. Dit omdat de huidige realiteit is dat er reeds een overschot aan bedrijfswoningen is. Deze worden veelal niet meer als zodanig gebruikt en de verder schaalvergroting in de glastuinbouw zal er aan bijdragen dat dit overschot verder toeneemt. Om deze voortdurende ontwikkeling te beperken is het steeds opnieuw toestaan van bedrijfswoningen ook niet gewenst. Indien zich in een specifiek geval toch een situatie voordoet waarin de behoefte aan een (extra/tweede) bedrijfswoning wordt aangetoond zal daarvoor een aparte afweging worden gemaakt en procedure moeten worden gevoerd;

4. Artikel 4.2.4. onder c heeft juist betrekking op bedrijfswoningen en regelt dat indien de bestaande inhoudsmaat groter is dan 750 m<sup>3</sup> deze maat de maximale maat is;
5. In verband met de afstemming met overige in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor glastuinbouwgebied wordt de algemene regeling op dit punt aangepast naar een recht van 12,5%. Voor zover bestaande maatvoering in individuele gevallen legaal al groter is dan is deze afwijkende maat toegestaan (artikel 4.2.8). Daarnaast is er een afwijkingsregeling (artikel 4.4.1) om dit bij recht toegekende percentage te verruimen;
6. De in het plan bij recht toegestane hoogtes voor kassen (en ander voorzieningen) zijn afgestemd op de bestaande recht en de feitelijk situatie. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in mogelijkheden om in concrete gevallen middels wijziging af te wijken van deze bij recht toegestane maatvoering (maximaal 20%). Het op voorhand en bij recht verder verruimen van de bouwmogelijkheden is niet aan de orde. Overigens wordt de genoemde wijzigingsregeling specifiek ten behoeve van kassen aangepast aan een wijzigingsmogelijkheid waarbij het mogelijk is een goothoogte van 10 m en een bouwhoogte van 12 m toe te staan. Zie daarvoor ook de ambthalfte wijziging(en) in hoofdstuk 3.
7. De bestemmingsystematiek geeft een grote mate van vrijheid binnen de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw. Binnen het bouwvlak kunnen kassen en bedrijfsgebouwen in beginsel vrij en aaneengesloten worden gerealiseerd. Uitsluitend op die plekken dat het bouwvlak/bouwperceel op korte afstand ligt van andere bestemmingen werken de betreffende regelingen aanvullend en beperkend.
8. De situering van dergelijke voorzieningen kan in beginsel plaatsvinden op alle locaties binnen het bouwvlak en daarmee afgestemd worden op de bedrijfsvoering. De aanvullende regeling onder 4.2.6 onder i kan echter vervallen, nu elders (in de arti-



kelen 4.2.6 onder d, g, f en h) onder andere al is bepaald dat dergelijke bouwwerken binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Overigens is de bedrijfsvoering alleen niet bepalend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in de regels afstandmaten tot andere bestemmingen opgenomen, zoals de afstand tot (bedrijfs)woningen van derden.

9. Het bestemmingsplan voorziet in een algemene 'binnenplanse' afwijkingsmogelijkheid om met 10% af te wijken van de bestaande c.q. maximaal toegestane maatvoering. Deze is ook toepasbaar voor bedrijfswoningen waarvan de bestaande inhoudsmaat groter is dan 750m<sup>3</sup>.
10. Er is een ruimtelijk en stedenbouwkundig belang om een regeling op te nemen voor de oppervlakte en positionering van aanbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen. Ook in gebieden met een minder openbaar of beleefbaar karakter. Dit omdat aan- en bijgebouwen in maatvoering en situering secundair moeten blijven ten opzichte van de woning. De regeling wordt overigens wel vereenvoudigd en verruimd.
11. Voor de beoordeling van dit punt wordt verwezen naar de beoordeling van inspreker 3.

#### *Conclusie*

De reactie geeft (indirect) aanleiding voor aanpassing van het plan op de volgende punten:

- Op de verbeelding wordt nabij Warmoeziersweg 50 (noordwesthoek van het bestemmingsplangebied) de bestemming "Water" vervangen door de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw";
- In de regels wordt in 4.2.2 het percentage van bedrijfsgebouwen aangepast van 10% naar 12,5%;
- In de regels vervalt 4.2.6 onder i;
- In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt kassen met een goothoogte van 10 m en een bouwhoogte van 12 mogelijk te maken.

#### **Inspreker 6 (en 7, 8, 16 en 17)**

##### *Samenvatting*

1. Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat de bewoners van het woonwagenterrein niet zijn uitgenodigd voor het bijwonen van de gehouden informatieavond. Bovendien is de beschikbare informatie spaarzaam;
2. Insprekers zijn niet gehoord bij het opstellen van de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan en beroepen zich op oude rechten ontstaan vanuit het overgangsrecht zoals dat is ontstaan in 2003 na intrekking van de woonwagenwet en de integratie van delen van die wet in overige wetgeving. Insprekers wensen nadrukkelijk betrokken te worden bij het nieuwe ontwerpbestemmingsplan;
3. Verzocht wordt schriftelijk op de hoogte te worden gehouden van de vervolgstappen inzake behandeling in de raad en commissies;
4. Gelet op eerder gemaakte afspraken zou het gebruik van de toegangsweg naar het woonwagencamp voor de compostering en de gemeentewerf een tijdelijke oplossing zijn.

5. Het oude bestemmingsplan is tot stand gekomen middels de woonwagenwet en vier provinciale woonwagenplannen. Daarin zijn 7 standplaatsen voor woonwagens opgenomen. Dit vigerende bestemmingsplan is voor ons maatgevend evenals de rechten en plichten die zijn ontstaan vanaf 1968; Niet kan worden ingestemd met het terugbrengen van het aantal standplaatsen naar vijf. Een aantal van zeven dient te worden gehandhaafd;
6. De oppervlakte en maatvoering komen niet overeen met de feitelijke situatie. Op het centrum zijn al woonwagens aanwezig die groter zijn dan de regels nu toestaan;
7. De DCMR heeft advies opgesteld ten aanzien van hinder van omliggende bedrijvigheid. Het advies gaat uit van een bestaande situatie sinds de jaren 70. Hiermee kan niet worden ingestemd. Bovendien zijn niet alle overlast veroorzakende bedrijven in het advies meegenomen;
8. Op de gronden die staan aangegeven als bedrijf is in het verleden een autodemontagebedrijf gevestigd geweest. Ten tijden van de plannen voor verplaatsing van het woonwagencentrum is overeengekomen dat het autodemontagebedrijf gevestigd zou blijven aan de Bosland . Het woonwagencentrum is in 1986 wegbestemd, maar dat gold niet voor de gronden die zijn bestemd als bedrijf. In het voorgenomen bestemmingsplan kunnen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor opslag en niet voor eventuele andere bedrijfsdoeleinden. Hiertegen bestaat bezwaar.

#### *Beoordeling*

1. Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure is besloten om voor het plan eerst een inspraakronde te houden. Dit is de eerste stap om met betrokkenen te overleggen. In de inspraakronde kunnen reacties worden gegeven die worden beoordeeld en mogelijk leiden tot aanpassingen. Die worden verwerkt voordat de formele bestemmingsplanprocedure wordt gestart door middel van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. De inspraak is conform de gemeentelijke standaard aangekondigd in De Heraut en op de website. Daarin is ook de algemene aankondiging voor de inloopavond opgenomen. Er zijn geen aparte uitnodigingen verstuurd.
2. Zoals aangegeven onder 1 is de inspraakronde het eerste moment om in maatschappelijk verband het voornemen tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan te bespreken. Nu insprekers op het voorontwerpbestemmingsplan hebben geregeerd wordt de inhoudelijk reactie betrokken bij de afweging om tot een ontwerpbestemmingsplan te komen. Nadat de beoordeling en besluitvorming over alle inspraakreactie heeft plaatsgevonden, ontvangen insprekers daarvan schriftelijk bericht en wordt informatie verstrekt over het vervolg van de procedure. Het is aan insprekers zelf om vervolgens te beoordelen of zij van het recht gebruik maken om over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Voor wat betreft de bestaande rechten zijn voor het actualisatieplan de rechten maatgevend zoals die doorwerken uit het nu geldende bestemmingsplan, waaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan (zie ook punt 5) en niet het overgangsrecht dat zou zijn ontstaan vanwege het vervallen van de door insprekers genoemde woonwagenwet.
3. Zie beoordeling bij punt 2.
4. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actualisatie van bestaande situaties en planologische rechten en niet in grootschalige of ruimtelijke ontwikkelingen

zoals bijvoorbeeld de realisatie van nieuwe wegen. Dergelijke ontwikkelingen dienen in een aparte afweging en procedure tot stand te komen en vallen buiten de reikwijdte van dit actualisatieplan.

5. Voor het terrein geldt het bestemmingsplan Oosteindsepolder, zoals dat in 1986 door de gemeenteraad van Bergschenhoek is vastgesteld. Voor het woonwagenterrein geldt de bestemming "Agrarisch gebied, kassen (Ak)". Op dit moment is het centrum, anders dan inspreker stelt, planologisch niet geregeld.

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan is de situatie bekeken. In het bestemmingsplan dat gold voor het bestemmingsplan Oosteindsepolder, het bestemmingsplan Buitengebied was het centrum bestemd. In dat bestemmingsplan was aan het westelijk deel van het terrein de bestemming "Woonwagencentrum" toegekend. Aan het oostelijk deel was de bestemming "Opslagterrein" toegekend. Vaststaat dat het woonwagencentrum, ondanks dat het in het nu geldende bestemmingsplan niet is bestemd, tussentijds niet is weggeweest en derhalve valt onder het overgangsrecht van dit geldende bestemmingsplan. Omdat verplaatsing van het woonwagencentrum op dit moment niet aan de orde is en het niet gewenst is de situatie opnieuw onder het overgangsrecht te brengen is gekozen het terrein (opnieuw) positief te bestemmen. In het bestemmingsplan Buitengebied was voorzien in 4 standplaatsen. In het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van 5 woonwagens nu dit aantal reeds lange tijd op het terrein aanwezig en formeel bekend is en onder de overgangsbepalingen van het geldende plan valt. Voor meer standplaatsen, zoals de genoemde 7, bestaat geen planologische grondslag. In de provinciale woonwagenplannen was indertijd aangegeven dat er in principe 7 standplaatsen in de gemeente (Bergschenhoek) moesten komen, maar niet was vastgelegd dat deze aan de Bosland aanwezig of gevestigd moesten worden.

6. De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale maatvoering is gebaseerd op de gemeentelijke standaard. Nu de voorkomende maatvoering op de locatie hiervan afwijkt zal de maximale maatvoering worden aangepast, waarbij de maximale oppervlakte van een woonwagen 110m<sup>2</sup> bedraagt, de goothoogte maximaal 4 meter is en de bouwhoogte 6 meter zal bedragen. Aanvullend zal de regeling ten aanzien van onderlinge afstand tussen woonwagens worden aangepast waardoor woonwagens in een maximaal clusters van 4 woonwagens op minder afstand van elkaar kunnen worden geplaatst. Dit conform de handreiking brandveiligheid van woonwagens en woonwagenlocaties uit 2009 van de VROM-Inspectie.
7. Het actualisatieplan bestemd zowel het bestaande woonwagencentrum als de bestaande en vergunde bedrijvigheid in de omgeving. Het advies van de DCMR (en ook een eerder advies van TAUW) is opgesteld om te bezien hoe de omliggende bedrijvigheid en activiteiten zich verhouden tot de woonwagens en de leefbaarheid. Hoewel de situatie niet ideaal is betreft het een feitelijk bestaande situatie. De omstandigheid dat de woonwagens al van voor 1970 op de plek aanwezig zijn maakt dat in de milieuvergunningen en meldingen van omliggende bedrijven steeds rekening is gehouden met de woonwagens. Dit omdat bij de milieutoetsing de feitelijke en niet de planologische situatie maatgevend is. Overigens kan vanwege omliggende bedrijven wel overlast worden ervaren. Dergelijke vormen van overlast dienen te worden gemeld bij de DCMR. Deze instantie kan dan, zoals dat in het verleden ook heeft plaatsgevonden, controleren of aan de vergunning- en/of meldingsvoorwaarden wordt voldaan door de betreffende bedrijven.

8. Ten tijden van de verplaatsingsvraagstuk is door de gemeente schriftelijk aangegeven dat het uitvoeren van werkzaamheden ter plaatse van de Bosland kan worden voortgezet. Daarbij is niet expliciet aangegeven dat dit om een autodemontage bedrijf gaat. In het voorontwerpbestemmingsplan is aangesloten bij het planologisch recht zoals dat was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, te weten 'opslag'. Er bestaat planologisch echter geen bezwaar om een meer algemene bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en/of 2 toe te staan in plaats van uitsluitend opslag. Dat zal worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

### *Conclusie*

De reactie(s) geven aanleiding voor aanpassing van het plan op de volgende punten:

- In de regels van "Wonen - Woonwagencentrum" (artikel 14) worden de opgenomen oppervlaktemaat, goothoogte en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 120m<sup>2</sup>, 4 m en 6 m.
- Op de verbeelding wordt de aanduiding "opslag" gewijzigd in "bedrijvigheid".
- In artikel 14.1.2 sub a wordt de bestaande tekst vervangen door: *'bedrijvigheid' zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald.* In artikel 14.2.2 sub f wordt 'opslag' gewijzigd in 'bedrijvigheid'.
- In artikel 14.2.2 wordt de bestaande tekst vervangen door: de onderlinge afstand tussen woonwagens of bedraagt minimaal 5 meter, tenzij woonwagens zijn geclusterd, waarbij ten hoogste 4 woonwagens in één cluster zijn toegestaan en de afstand tussen clusters minimaal 5 meter bedraagt.

### **Inspreker 7**

Zie beoordeling bij inspreker 6

### **Inspreker 8**

Zie beoordeling bij inspreker 6

### **Inspreker 9**

#### *Samenvatting*

Clïent heeft een bedrijf aan de Oosteindseweg 153a. De gronden zijn bestemd als "Agrarisch - Glastuinbouw" en een functieaanduiding 'caravanstalling'. Deze bestemming komt niet overeen met het huidige gebruik van het perceel en is niet passend gezien de toekomst van het bedrijf. De locatie is gesitueerd tussen gronden met een bedrijfsbestemming en dat maakt dat de locatie van inspreker niet bijzonder geschikt meer is voor de vestiging van een (nieuw) glastuinbouwbedrijf. De agrarische bestemming is niet het meest doelmatige gebruik, verzocht wordt om aan het perceel de bestemming "Bedrijf" toe te kennen.

#### *Beoordeling*

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw”. De omliggende bedrijvigheid is in dat geldende bestemmingsplan al bestemd ten dienste van bedrijvigheid en in die omstandigheid valt niet in te zien waarom ter plaatse in functionele zin niet opnieuw een glastuinbouwbedrijf gevestigd kan worden. De omvang van het perceel van meer dan 3.3 ha en de planologische ruimte in het nieuwe bestemmingsplan bieden daarvoor voldoende ruimte.

De nadere functieaanduiding ‘caravanstalling’ is toegekend op basis van het feitelijke en als zodanig geconstateerde gebruik van de gronden en opstallen. Overwogen is op dat afwijkende bestaande gebruik aanvaardbaar is gelet op de heersende beleidsinzichten en de omgeving. Een verdere verruiming van gebruiks- en bouwmogelijkheden ten dienste van bedrijvigheid is en wordt in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan niet overwogen. In de huidige gemeentelijke structuurvisie is voor het gebiedje rondom de oostzijde van de Warmoeziersweg weliswaar voorzien in een ontwikkeling van een woon- en werkgebied, maar dit dient in samenhang en op basis van een concreet en integraal plan te worden gezien voor het gehele gebiedje rondom de Warmoeziersweg en de wijze waarop zich dat verhoudt tot de omgeving. Daarbij dient ook de ontsluiting en het kostenverhaal te worden betrokken. Daarvan is nu geen sprake.

#### *Conclusie*

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

### **Inspreker 10**

#### *Samenvatting*

Het tuinbouwbedrijf aan de A. Lionweg 12 zal op korte termijn worden overgenomen door de zoon, woonachtig op de A. Lionweg 14. Inspreker blijft wonen in de agrarische bedrijfswoning op A. Lionweg 10. Verzocht wordt om de bestemming van die woning om te zetten naar een plattelandswoning nu deze niet meer dienstbaar is aan het tuinbouwbedrijf.

#### *Beoordeling*

De woningen op de A. Lionweg 10 en 14 zijn in het voorontwerpbestemmingsplan aangeduid als bedrijfswoning. Een en ander is conform het feitelijke gebruik. Er bestaat in dat opzicht geen aanleiding de situatie nu al te veranderen. Overigens wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen om de bedrijfswoning middels een (korte) afwijkingsprocedure om te zetten naar plattelandswoning op het moment dat de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft.

#### *Conclusie*

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

### **Inspreker 11**

#### *Samenvatting*

In het bestemmingsplan is het bedrijf gesplitst in 2 bestemmingen. Dit is ongewenst. Omstreeks 1994 is ingestemd met de aanleg van een 500 meter transportleiding voor afval-

warmte en CO<sub>2</sub> over ons terrein. Een en ander als alternatief tracé voor de indertijd nog te realiseren nieuwbouwwijk meer zuidelijk. Ingestemd is onder de voorwaarden dat het bestaande tuinbouwbedrijf mocht worden omgebouwd tot caravanstalling. Hiervoor is een bouwvergunning aangevraagd en verleend.

De bestemming in het vigerende bestemmingsplan is voor het totale bedrijf altijd hetzelfde geweest. Niet terecht is dat dit na 19 jaar zou moeten veranderen. Indertijd was nimmer ingestemd met de aanleg van een leidingtracé indien wij op den duur twee totaal verschillende bedrijfsactiviteiten zouden moeten uitoefenen.

### *Beoordeling*

In het geldende bestemmingsplan, zoals dat op 10 maart 1986 is vastgesteld, geldt voor het bedoeld perceel de bestemming "Agrarisch gebied, kassen (Ak)". In het nieuwe bestemmingsplan is deze bestemming feitelijk gecontinueerd middels de bestemming Agrarische - Glastuinbouw. De door insprekers genoemde vergunningen zijn in 1995 en 1996 verleend voor de ombouw van twee kassen ten behoeve van caravanstalling. Dit vergunde gebruik is als aanvulling op de reguliere in het voorontwerpbestemmingsplan specifiek aangeduid als 'caravanstalling' binnen de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" .

Voor de achtergelegen meest westelijke kas is geen vergunning of planologische toestemming verleend om deze kas eveneens te gebruiken voor caravanstalling. Ook uit overige stukken blijkt niet dat hiervoor toestemming is verleend of toegezegd. Bovendien is het alsnog toestaan van dit gebruik beleidsmatig niet gewenst en zou dit in strijd zijn met gemeentelijke structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte (zie ook de reactie van de provincie Zuid Holland in hoofdstuk 2). Dit omdat deze kas is gesitueerd in het glastuinbouwbedrijfsgebied.

### *Conclusie*

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

## **Inspreker 12**

### *Samenvatting*

1. Op de verbeelding zijn op twee plaatsen specifieke aanduidingen opgenomen voor gebouwen. Het hoofdkantoor van Monsanto wordt uitgebreid. Verzocht wordt de aanduiding uit te breiden zoals aangegeven in de bijlage van de inspraakreactie;
2. Op het oostelijke deel van het perceel is een nieuwe kas met bedrijfsruimte gebouwd. Op de verbeelding is voor het bedrijfsgebouw geen aanduiding opgenomen. Verzicht wordt dit alsnog te doen zoals is aangegeven op de bijlage bij de inspraakreactie;
3. De maximale goothoogte is vastgesteld op 8 meter. De verwachting is dat voor de komende jaren een goothoogte van 8 m niet meer voldoende zal zijn. Verzocht wordt de maximale goothoogte van kassen te verruimen naar 10 meter;
4. In artikel 4.2.8 is vermeld dat de bestaande afwijkende maatvoering van bestaande bouwwerken als maximale maatvoering gelden. Er wordt vanuit gegaan dat dit betekent dat altijd op de bestaande voet kan worden herbouwd;
5. In het plan worden afstandseisen genoemd die afkomstig zijn uit het Besluit Glastuinbouw. Dit is inmiddels vervallen.

### *Beoordeling*

1. Voor de actualisatie is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan en de feitelijk vergunde situatie. In het geldende bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen op de locaties waar de bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Dit is specifiek aangegeven omdat het oppervlak aan bedrijfsbebouwing (kantoren, laboratoria e.d. bij het ter plaatse gevestigde zaadveredelingsbedrijf afwijkt van reguliere glastuinbouwbedrijven. Het bouwvlak van het gebouw aan de zijde van de Leeuwenhoekweg zal aan de oostzijde worden afgestemd op de feitelijk vergunde situatie. Een verdere uitbreiding of aanvraag daartoe is bij de gemeente nog niet bekend en/of getoetst. Gelet op het conserverende karakter wordt een dergelijk algemene voornemen niet meegenomen en zal een afweging op eigen gronden moeten plaatsvinden. Overigens voorziet het geldende bestemmingsplan nog in een regeling om buiten de aangegeven bouwvlakken 10% van het bestemmingsoppervlak te bebouwen met bedrijfsgebouwen. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan zal daarmee in overeenstemming worden gebracht.
2. In 2011 is vergunning verleend voor een bedrijfsbebouwing/kas aan de zijde van de A. Lionweg. In het bestemmingsplan zal op basis van de vergunde situatie een bouwvlak worden opgenomen voor de bedrijfsbebouwing met bijbehorende hoogte aanduiding worden opgenomen.
3. In het bestemmingsplan is bij recht een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter voor kassen opgenomen. Dit is gelet op de bepalingen in het nu geldende bestemmingsplan en huidige situatie in het plangebied voldoende. Daarnaast is in het voorontwerpbestemmingsplan een (algemene) wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor het afwijken van deze maten met maximaal 20%. Op basis van een concreet plan kan in voorkomende gevallen dan medewerking worden verleend aan de realisatie van kassen met een hogere goot en/of bouwhoogte. Echter met deze algemene regeling net niet een goothoogte van 10 meter kan worden gehaald wordt in het ontwerpbestemmingsplan een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een goothoogte van 10 en een bouwhoogte van 12 meter toe te staan (zie ook hoofdstuk 3 van deze notitie, ambtshalve beoordeling).
4. De regeling in artikel 4.2.8 is bedoeld om bijzondere maar legale situaties te onderwerpen die met de (algemene) regels van een bestemming niet worden gedekt. Vervangende nieuwbouw is, anders dan bij het overgangsrecht, toegestaan mits de maatvoering en situering gelijk (of kleiner) is dan eerder vergund;
5. Deze afstandseisen die zijn gebaseerd op het Besluit Glastuinbouw komen te vervallen in de regels. Ook de plantoelichting wordt op dit punt aangepast (zie ook hoofdstuk 3 van deze notitie, ambtshalve beoordeling)

### *Conclusie*

De reactie geeft (indirect) aanleiding tot aanpassing van het plan op het volgende punten:

- Op de verbeelding wordt het bouwvlak aan de zijde van de Leeuwenhoekweg aan de oostzijde uitgebreid conform de feitelijk situatie. Een bouwvlak ter plaatse van het vergunde bedrijfs- en kantoorgebouw aan de zijde van de A. Lionweg wordt eveneens toegevoegd. De bouwhoogte wordt afgestemd op de vergunde hoogte.
- In de regels wordt toegevoegd dat ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zaadveredelingsbedrijf" ook bedrijfsbebouwing buiten de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd met een maximum van 10% van het de aanduiding.

- In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van kassen met een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 12 meter.

### **Inspreker 13**

#### *Samenvatting*

Voor de percelen van cliënten, gesitueerd aan de Leeuwenhoekweg 44, 46 en 48, bestaat het voornemen om dit binnen een aantal jaren te ontwikkelen als bedrijventerrein. Indertijd zijn de betreffende gronden buiten de verkoop gelaten aan het naastgelegen zaadveredelingsbedrijf. Ook in een later stadium is door de koper aangegeven geen interesse te hebben in de aankoop op van de resterende gronden. Derhalve is de locatie tot op heden voortgezet als glastuinbouwbedrijf. De ligging en omvang van het geheel maakt voortzetting van de onderneming uiteindelijk niet meer economisch rendabel.

Gelet op de ligging en ontwikkelingen in de omgeving is een bedrijfsbestemming geschikt. Bovendien is dit in de structuurvisie reeds omschreven als project 2.1. De in 2010 voorziene realisatie in 2010-2015 is gelet op de huidige situatie niet aan de orde en zal eerder plaatsvinden in de periode vanaf 2019-2020. Om tussentijdse aanpassing van het bestemmingsplan te voorkomen wordt verzocht om nu reeds het voorgenomen plan "Bedrijventerrein", zoals is toegevoegd aan de inspraakreactie op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan

#### *Beoordeling*

Voor de actualisatie is in de eerste plaats aansluiting gezocht bij het nu geldende bestemmingsplan. Op basis daarvan is in het voorontwerpbestemmingsplan aan het perceel de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de nadere aanduiding 'zaadveredelingsbedrijf' toegekend. Reguliere glastuinbouw en/of een zaadveredelingsbedrijf zijn hierbinnen toegestaan Dit komt overeen met het feitelijke situatie.

In de actualisatie wordt in beginsel niet voorzien in het opnemen van toekomstige ontwikkelingen. Weliswaar is de ontwikkeling van de betreffende percelen in de gemeentelijke structuurvisie aangegeven, in de bindende provinciale Verordening Ruimte zijn de percelen onderdeel van het glastuinbouwbedrijfsgebied. Ontwikkeling van stedelijke voorzieningen en bedrijventerreinen is in deze gebieden niet toegestaan. Al om deze reden wordt de voorgenomen ontwikkeling niet opgenomen.

#### *Conclusie*

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

### **Inspreker 14**

#### *Samenvatting*

1. Ingestemd kan worden met het primaat dat dit plan legt bij de glastuinbouwontwikkeling en de mogelijkheden die worden geboden voor herstructurering;
2. In de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1.1 zijn grondgeboden teelten uitgesloten. Niet valt in te zien wat de ruimtelijk relevante reden is om deze teeltvorm uit te sluiten. Verzocht wordt deze grondgebonden teelt wel toe te staan.



3. Voor de bouwhoogte van een kas is de stelregel dat hoe lager het gewas is, hoe hoger de kas moet zijn. Om die reden zijn 'Venlo-kassen' vooral in gebruik bij telers van groenten en snijbloemen, terwijl kwekers van potplanten, rozen en uitgangsmateriaal doorgaans voor een breedkapper kiezen. Inmiddels is de goothoogte van 6 m standaard. Bij bijzonder sierteeltproducties zijn grotere hoogten geen uitzondering meer. In de glasgroenteteelt is een goothoogte van 8 m al standaard bij nieuwbouw. Vanwege technische installaties in kassen en het klimaat in de kas worden deze steeds hoger. Vanwege de planhorizon wordt verzocht om op deze ontwikkelingen maximaal te anticiperen. De verenging van Kassenbouwers adviseert diverse hoogtes voor kassen en de overige bebouwing en voorzieningen. Op basis hiervan wordt verzocht de goothoogte voor kassen te stellen op 10 meter met een afwijkmogelijkheid naar 15 m. Voor bedrijven die als gevolg van dubbel grondgebruik een hogere maatvoering nodig hebben zou een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden opgenomen.

#### *Beoordeling*

1. Dit punt van de reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Met grondgebonden teelten worden akkerbouwactiviteiten bedoeld. Deze activiteiten komen in het plangebied niet voor. Bovendien sluit de bepaling aan bij de verordening Ruimte van de provincie die uitsluitend de teelt onder glas toestaat in de glastuinbouwbedrijfsgebieden;
3. In het bestemmingsplan is bij recht een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter voor kassen opgenomen. Dit is gelet op de bepalingen in het nu geldende bestemmingsplan en huidige situatie in het plangebied voldoende. Daarnaast is in het voorontwerpbestemmingsplan een (algemene) wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor het afwijken van deze maten met maximaal 20%. Op basis van een concreet plan kan in voorkomende gevallen dan medewerking worden verleend aan de realisatie van kassen met een hogere goot en/of bouwhoogte.  
Echter met deze algemene regeling net niet een goothoogte van 10 meter kan worden gehaald wordt in het ontwerpbestemmingsplan een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een goothoogte van 10 en een bouwhoogte van 12 meter toe te staan (zie ook hoofdstuk 3 van deze notitie, ambtshalve beoordeling). Voor situaties die vragen om nog hogere kassenbouw zal in die voorkomende gevallen een geheel eigen afweging moeten plaatsvinden buiten de kaders van het bestemmingsplan.

#### Conclusie

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

- In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van kassen met een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 12 meter.

#### **Inspreker 15**

##### *Samenvatting*

1. Cliënt is eigenaar van het perceel Warmoeziersweg 60. De ter plaatse aanwezige bedrijfswoning, loods en gedeelte van een kas zijn een restant van de verkoop van het voormalige tuinbouwbedrijf. Aan het perceel is de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" toegekend en is de woning nader aangeduid als "Bedrijfswoning". De loods

en glasopstand zijn na de verkoop in gebruik als agrarisch gelieerd (loon)bedrijf. Hiervoor is vrijstelling verleend. Verzocht wordt dit gebruik conform de verleende vrijstelling te bestemmen.

2. De woning is, sinds de verkoop van het glastuinbouwbedrijf niet meer in gebruik als agrarische bedrijfswoning. Verzocht wordt deze te voorzien van een meer passend bestemming zoals een woning of plattelandswoning.

#### *Beoordeling*

1. In 2005 is vrijstelling verleend voor het veranderen van het gebruik van de opstallen die buiten de verkoop van de tuinbouwbedrijf zijn gehouden. Dit ten behoeve van een agrarisch gelieerd (loon)bedrijf. Daarvoor wordt binnen de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" een nadere aanduiding opgenomen die dit afwijkend maar vergunde gebruik reguleert;
2. Gelet op de ligging in het glastuinbouwbedrijfsgebied blijft de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" van toepassing. Daarnaast is de voormalige bijhorende kas nu in gebruik bij Hollandplant. Omdat de agrarische bedrijfswoning niet meer als zodanig wordt gebruikt, maar de directe omgeving nog functioneert ten dienste van de glastuinbouw zal aan de woning de aanduiding plattelandswoning worden toegekend.

#### Conclusie

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

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de opstallen waarvoor een vrijstelling is verleend ten dienste van een agrarische gelieerde (loon)bedrijf een aanduiding opgenomen;
- In de regels wordt in de bestemming "Agrarische - Glastuinbouw" een vastgelegd at ter plaatse van de specifieke aanduiding tevens een agrarische gelieerde(loon)bedrijf is toegestaan;
- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van Warmoeziersweg 60 vervangen door de aanduiding 'plattelandswoning'.

#### **Inspreker 16**

*(Zie beoordeling bij inspreker 6)*

#### **Inspreker 17**

*(Zie beoordeling bij inspreker 6)*

#### **1.4 Eindconclusie inspraak**

De inspraakreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding.

## 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 'Schil om Bleiswijk'. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 29 maart 2013 uitgenodigd om te reageren:

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

Van deze 15 instanties hebben er 8 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. 30 maart 2013, registratienummer I13.14711
2. **Stedin Netbeheer B.V.**  
Mail d.d. 9 april 2013, registratienummer I13.17315
3. **N.V. Nederlandse Gasunie**  
Mail d.d. 25 april 2013, registratienummer I13.20337
4. **DCMR**  
Mail d.d. 16 april 2013, registratienummer I13.17563

**5. Veiligheidsregio Rotterdam – Rijnmond**

Brief d.d. 24 april 2013, registratienummer: I13.19640

**6. Luchtverkeersleiding Nederland**

Mail d.d. 1 mei 2013, registratienummer: I13.20148

**7. Dunea**

Brief d.d. 11 april 2013, registratienummer: I13.17154

**8. Provincie Zuid Holland**

Brief d.d. 16 mei 2013, registratienummer: I13.22440

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

**1. Rijkswaterstaat Zuid-Holland**

*Samenvatting*

Rijkswaterstaat heeft, gelet op haar belangen, geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

*Beoordeling*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

*Conclusie*

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

**2. 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 afwijkingsmogelijkheden 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.

### **3. N.V. Nederlandse Gasunie**

#### *Samenvatting*

1. Op de verbeelding is de ligging van de gastransportleiding niet geheel juist weergegeven. Verzocht wordt het tracé conform de bijgeleverde digitale leidinggegevens op te nemen;
2. Op diverse locaties zijn er bouwvlakken over de dubbelbestemming "Leiding – Gas" geprojecteerd. Het is, in verband met veilig en bedrijfszeker gastransport, echter niet toegestaan om enig bouwwerk op te richten boeven de leiding en binnen een afstand van 4 meter aan weerszijde. Verzocht wordt de bouwvlakken aan te passen zodat de afstand tussen de leiding en de grens van bouwvlakken minimaal 4 m bedraagt;
3. Het gasontvangstation aan de Leeuwenhoekweg is in het bestemmingsplan opgenomen als "Bedrijf – Nutsvoorziening". Verzocht wordt dit te wijzigen in "Bedrijf - Gasontvangstation" omdat het beleid van de N.V. Nederlandse Gasunie is gericht op het eenduidig en uniform bestemmen van deze gasontvangstations;
4. Het bouwvlak van het gasontvangstation is niet correct ingetekend. Verzocht wordt dit alsnog te doen;
5. Op de verbeelding is een veiligheidszone opgenomen voor het gasontvangstation. Voor dit gasontvangstation geldt een afstand van 15 meter voor kwetsbare objecten en dient te worden gemeten vanuit de gevel van het gebouw/bouwvlak. Verzocht wordt de vrijwaringzone als zodanig aan te passen;
6. Het huidige hekwerk rondom het gasontvangstation bedraagt circa 3 m. Verzocht wordt de regels daaromtrent aan te passen.

#### *Beoordeling*

1. Het ligging van het leidingtracé wordt, voor zover gelegen in het plangebied, aangepast op basis van de aangeleverde digitale gegevens;
2. De bestemming "Leiding – Gas" is een dubbelbestemming en beschermt in eerste instantie de leiding en bijbehorende belemmeringenstrook. Uit de regels van de bestemming volgt een bouwverbod voor onderliggend bestemmingen. Aanpassingen van de bouwvlakken van onderliggende bestemmingen is om die reden niet nodig. Overige kan het genoemde bouwverbod middels een afwijking kan worden doorbroken, nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder;
3. In het bestemmingsplan is gekozen voor een algemene systematiek, waarin aan nutsvoorzieningen de verzamelbestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" is toegekend. Het toekennen van aparte bestemmingen voor alle verschillende voorkomende nutsvoorzieningen is niet gewenst;
4. Het bouwvlak is ingetekend op basis van het geldende bestemmingsplan en een actuele ondergrond. Met een projectie op luchtfoto (via ruimtelijkeplannen.nl) lijkt de situering echter niet correct. De situering zal worden aangepast;
5. De veiligheidszone wordt geprojecteerd rondom het bouwvlak met een afstand van 15 m;
6. De regels staan hekwerken met een hoogte van 3 m toe, middels een afwijking. Nu in de feitelijke situatie het hekwerk reeds 3 m bedraagt wordt de regeling daarop aangepast.

### *Conclusie*

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

- Op de verbeelding wordt het tracé van de gasleiding aangepast op basis van de aangeleverde digitale leidinggegevens;
- Op de verbeelding wordt het bouwvlak rondom het gasontvangstation zodanig gesitueerd dat deze om het bestaande gebouw wordt gesitueerd. Om dit bouwvlak wordt een veiligheidszone van 15 meter geprojecteerd;
- De regels van de bestemming “Bedrijven - Nutsvoorzieningen” worden zodanig aangepast dat bij recht hekwerken tot een hoogte van 3 m zijn toegestaan.

## **4. DCMR**

### *Samenvatting*

1. In de inleiding is vermeld dat het gaat om ‘Schil om Bleiswijk’;
2. In de plantoelichting wordt nog verwezen naar het inmiddels vervallen Besluit Glastuinbouw. Dat kan worden aangepast. Een (te korte) afstand tussen woningen en glastuinbouw leidt niet meer tot een vergunningplicht voor het betreffende glastuinbouwbedrijf.
3. In het kader van de externe veiligheid is de plantoelichting nog niet compleet. Het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) is nog niet verwerkt.

### *Beoordeling*

1. Deze verschrijving wordt hersteld;
2. De plantoelichting en planologische regeling worden geactualiseerd vanwege het vervallen van het Besluit Glastuinbouw;
3. De plantoelichting wordt op dit punt ander aangevuld op basis van de concept risico inventarisatie alsmede het advies van de VRR dat in het kader van het vooroverleg is ingediend (zie nr. 5).

### *Conclusie*

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

- De redactie van de plantoelichting wordt aangepast en inhoudelijk aangepast vanwege het vervallen van het Besluit Glastuinbouw;
- De paragraaf externe veiligheid wordt aangevuld op basis van de concept risico inventarisatie alsmede het advies van de VRR;
- In de regels vindt een (algemene) aanpassing plaats van de afstandsmaten vanwege het vervallen van het Besluit Glastuinbouw.

## **5. Veiligheidsregio Rotterdam - Rijnmond**

### *Samenvatting*

1. In het plangebied en de nabijheid ervan zijn drie relevante risicobronnen aanwezig, de hogedruk aardgastransportleiding W-521-01), vervoer van gevaarlijke stoffen over de N209 en het vliegverkeer van en naar Rotterdam The Hague Airport (RTHA);
2. Bij herontwikkeling of nieuwbouw binnen de 1% letaliteitcontour van de hoge druk aardgastransportleiding (15 meter uit het hart van de leiding) zou zodanig geconstru-

- eerd moeten worden dat aanwezig zijn bij een dreigende fakkelbrand meer tijd en gelegenheid krijgen om te ontluchten. Hiervoor is het wenselijk minimaal één nooduitgang van de hoge druk aardgastransportleiding af te richten en alle nooduitgangen in voldoende mate te laten aansluiten op de infrastructuur in de omgeving;
3. Herontwikkeling of nieuwbouw binnen de 1% letaliteitcontour van de hoge druk aardgastransportleiding (15 meter uit het hart van de leiding) dient zodanig te worden geconstrueerd dat het bouwwerk beschermd is tegen branddoorslag en brandoverslag. Gevels en/of glasoppervlak welke gericht zijn op de leiding behoren bestand te zijn tegen warmtestraling. Bij verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventie toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plas- of fakkelbrand op de gevel;
  4. Zorgt dient te worden gedragen voor een goede voorlichting en instructie zodat bekend hoe moet worden gehandeld bij een calamiteit;
  5. Het plangebied is gelegen binnen de PR  $10^{-7}$  contour van RTHA. Voor bouwplannen die zorgen voor een stijging van het groepsrisico geldt een motivatieplicht. Voor het overige zijn er naar het oordeel van de VRR geen bouwkundige maatregelen te adviseren tegen het respectievelijk voorkomen of beperken van gevolgen van ene luchtvaartongeval. De mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid van aanwezigen op de grond zullen mede afhankelijk zijn van de specifieke omstandigheden van de aard en, omvang en locatie van een luchtvaartongeval.

#### *Beoordeling*

1. De genoemde risicobronnen komen in de plantoelichting aan de orde in het hoofdstuk over externe veiligheid. Het veiligheidsadvies en de achtergrond van het veiligheidsadvies (bijlage 1) worden voor de volledigheid als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting;
2. De gasleiding ligt in grote delen van het plangebied op meer dan 15 meter van bestemmingen waarin gebouwen zijn en of kunnen worden opgericht. Voor het overige valt het afdwingen van bouwkundige eisen (zoals positionering van uitgangen of het toe te passen bouw materiaal) buiten de directe reikwijdte van het bestemmingsplan. In de plantoelichting zal hierop evenwel worden gewezen in relatie tot het uitgebrachte advies.
3. Zie beoordeling onder 2
4. Het bestemmingsplan is geen instrument voor de publieksvoorlichting inzake het handelen bij rampen. De gemeente communiceert hierover via de daarvoor geschikte en beschikbare middelen.
5. De PR  $10^{-7}$  contour komt uit de M.E.R. van RTHA. In de plantoelichting is de beleidslijn "Beleidskader groepsrisico in de omgeving van Rotterdam The Hague Airport" gehanteerd. Een deel van het plangebied ligt in het zogenaamde verantwoordingsgebied, maar buiten de PR  $10^{-6}$ . De gemeente dient op basis van dit beleid een verantwoording op te nemen voor nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is echter conserverend van aard en ziet niet op structurele ontwikkelingen een verantwoording kan dus beperkt zijn. In dat verband is in de algemene (concept) risico-inventarisatie voor de gemeente Lansingerland middels de Airport Risk Tool in de bestaande situatie het groepsrisico vanwege het vliegverkeer berekend. Op basis hiervan is geconstateerd dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico binnen het plangebied laag is en onder de oriëntatiewaarde blijft.



### *Conclusie*

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

- De paragraaf externe veiligheid wordt aangevuld en verduidelijkt op basis van het advies van de VRR;
- Het veiligheidsadvies en de achtergrond van het veiligheidsadvies (bijlage 1) worden als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting;

## **6. Luchtverkeersleiding Nederland**

### *Samenvatting*

In het voorontwerpbestemmingsplan is het belang van de Luchtverkeersleiding Nederland opgenomen en geeft het plan geen aanleiding om te reageren.

### *Beoordeling*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

### *Conclusie*

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **7. Dunea**

### *Samenvatting*

Binnen het plangebied liggen twee regionale watertransportleidingen met een grote diameter. Deze leidingen, met een diameter van zijn van groot belang voor de levering van drinkwater in het verzorgingsgebied in de regio. Verzocht wordt de leidingen met belemmeringenstrook van 4 m aan weerszijde te bestemmen. Op deze strook mogen geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig zijn en dient bij uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezige transportleiding(en).

### *Beoordeling*

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.
- De leidingtracé’s met bijbehorende belemmeringenstrook worden 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.

## **8. Provincie Zuid Holland**

### *Samenvatting*

In het deelgebied nabij de Warmoeziersweg zijn kassen, in afwijking van het geldende bestemmingsplan op een aantal locaties als caravanstalling in gebruik en als zodanig aangeduid. In artikel 3, lid 2 van de Verordening Ruimte is expliciet geteld dat de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd kassen). Het voorontwerpbestemmingsplan is daarom in strijd met de verordening Ruimte. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te passen.

### *Beoordeling*

Artikel 3 van de Verordening Ruimte bevat regels voor bebouwing buiten de bebouwingscontouren. Het betreffende deelgebied waarin caravanstalling zijn aangeduid ligt niet buiten, maar binnen de bebouwingscontour. Artikel 3 is derhalve niet van toepassing. Het plan is, anders dan in de reactie wordt gesteld, niet in strijd met de Verordening Ruimte.

### *Conclusie*

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **2.3 Eindconclusie vooroverleg**

De overlegreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding zoals dat is vermeld bij de conclusies van de ingediende vooroverlegreacties.

### **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. Wijzigen en toevoeging van bestemming**

De A. Lionweg sluit ter hoogte van de Hoeksekade 113 aan op de Hoeksekade. De verbinding betreft echter uitsluitend een verbinding voor langzaam verkeer en is een calamiteitenroute. In het voorontwerpbestemmingsplan is aan de gehele A. Lionweg de bestemming "Verkeer" toegekend. Met het oog op de huidige bestemming en situatie wordt het verbindingsdeel tussen de A.Lionweg en de Hoeksekade bestemd als "Verkeer – Verblijfsgebied". Binnen deze bestemming is autoverkeer (m.u.v. calamiteitenverkeer) uitgesloten.

##### **2. *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.

3. *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 er 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 bouw mogelijkheden zijn identiek aan de bouw mogelijkheden 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 m<sup>2</sup>. 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 75m<sup>2</sup> 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.