

Nota zienswijzen en staat van wijzigingen
bestemmingsplan
“Buitengebied Bleiswijk”

Inhoudsopgave		Blz.
Hoofdstuk 1	Zienswijzen	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie	4
1.4	Eindconclusie zienswijzen	16
Hoofdstuk 2	Ambtelijke wijzigingen	16
2.1	Inleiding	16
2.2	Ambtshalve wijzigingen en motivering	
Hoofdstuk 3	Overzicht wijzigingen	21

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (paragraaf 1.2) en een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op de zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en in het gemeenteblad van 25 juli 2016 bekend gemaakt dat met ingang van 26 juli 2016 tot en met 5 september 2016 het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Bleiswijk” met identificatienummer NL.IMRO.1621.BP0171-ONTW ter inzage lag. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via de viewer van de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1: AAB NL namens [eigenaar]**
Brief d.d. 25 augustus 2016, ingekomen 30 augustus 2016 (I16.32363)
2. **Reclamant 2: Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland**
Brief d.d. 2 september 2016, ingekomen 5 september 2016 (I16.33163)
3. **Reclamant 3: Jonkers advies namens [eigenaar]**
Brief d.d. 31 augustus 2016, ingekomen 2 september 2016 (I16.32946) en brief d.d. 15 september 2016 (I16.34801) (aanvullende motivering)
4. **Reclamant 4: ABQ international B.V. namens [eigenaar]**
Brief d.d. 5 september 2016, ingekomen 5 september 2016 (I16.33394)
5. **Reclamant 5: ABQ international B.V. namens [eigenaar]**
Brief d.d. 5 september 2016, ingekomen 5 september 2016 (I16.33393)
6. **Reclamant 6: ABQ international B.V. namens [eigenaar]**
Brief d.d. 5 september 2016, ingekomen 6 september 2016 (I16.33395)

De ontvangen zienswijzen zijn tijdig verstuurd, ontvankelijk en worden inhoudelijk beoordeeld. Reclamant 3 heeft binnen de termijn een pro-forma zienswijze verstuurd. Omdat het indienen van een pro-forma zienswijze niet mogelijk is, is reclamant in de gelegenheid gesteld het verzuim (een onvolledige zienswijze) te herstellen. Reclamant heeft binnen de gestelde termijn de zienswijze gemotiveerd en is daarmee ontvankelijk.

Hieronder is een (ambtshalve) samenvatting gemaakt van de zienswijzen en is per zienswijze een gemeentelijke beoordeling en conclusie vermeld.

Reclamant 1:

Samenvatting

Reclamant verzoekt namens een eigenaar van een glastuinbouwbedrijf om de bedrijfswoning Anthuriumweg 31 om te zetten naar plattelandswoning en dit op te nemen in het bestemmingsplan. Het woonhuis aan de Anthuriumweg 31 wordt al meerdere jaren niet meer als agrarische woning gebruikt; de woning wordt bewoond door niet-agrariërs. Daarom wordt verzocht om deze woning direct de functieaanduiding 'plattelandswoning' te geven. Er kan worden voldaan aan de eisen voor een plattelandswoning zoals gesteld in artikel 4.5.3 van het ontwerpbestemmingsplan, echter zal het bestemmingsplan moeten voorzien in het niet toestaan van een (extra) bedrijfswoning. Het agrarische bedrijf waar de woning in het verleden onderdeel van uit maakte heeft afstand gedaan van de betreffende woning. Het achterliggende perceel waar het glastuinbouwbedrijf stond is van de eigenaar. Echter is na omzetting van de bedrijfswoning geen agrarische woning op het perceel van Anthuriumweg meer aanwezig. Reclamant stelt derhalve voor om in twee artikelen van de bestemmingsplanregels een toevoeging te doen: artikel 4.2.4 Bedrijfswoningen en artikel 4.5.3 Plattelandswoning zodat voor het perceel aan de Anthuriumweg 31 geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan en de bestaande woning omgezet kan worden naar plattelandswoning.

Beoordeling

Op het perceel Anthuriumweg 31 is geen bedrijf meer actief (ligt braak). De eerste bedrijfswoning is in gebruik als burgerbewoning. Ten opzichte van het voormalige eigen bedrijf is deze woning de eerste bedrijfswoning. Dit betekent dat na een omzetting van de bedrijfswoning in plattelandswoning, bij het starten van een nieuwe onderneming op het braakliggende perceel op grond van artikel 4.2.4 lid a van de planregels (dat betreft de juridische vertaling van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor woningen in het buitengebied) een recht zou ontstaan op het bouwen van een (nieuwe) eerste bedrijfswoning (omdat per bedrijf een bedrijfswoning is toegestaan). Hierdoor is sprake van strijd met de bepaling dat de omzetting voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op levert voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning.

Reclamant stelt derhalve voor twee artikelen van de bestemmingsplanregels - artikel 4.2.4 Bedrijfswoningen en artikel 4.5.3 Plattelandswoning - zodanig te wijzigen dat aan de voorwaarde dat per bedrijf één agrarische bedrijfswoning moet blijven bestaan wordt toegevoegd 'met uitzondering van het perceel aan de Anthuriumweg 31'.

Op deze wijze zou voor het perceel aan de Anthuriumweg 31 geen nieuwe bedrijfswoning zijn toegestaan en zou de bestaande woning omgezet kunnen worden naar plattelandswoning.

Dergelijke constructies zijn ongewenst. Op korte termijn en voor één perceel is het voor de betreffende eigenaar wel een oplossing om de woning toch door burgers te kunnen laten bewonen, maar als ontwikkeling voor het gehele glastuinbouwgebied is dit ongewenst. Immers, juist bij herstructurering van het glastuinbouwgebied is het open houden van alle opties van belang. Zo kan het voor een kopende/herstructurende ondernemer interessant zijn om de oude bedrijfswoning te slopen en een nieuwe woning te bouwen bij het nieuwe glastuinbouwbedrijf. Door de voorgestelde constructie zou dit niet meer mogelijk zijn voor de Anthuriumweg 31. En, gelet op de precedentwerking die zo'n constructie met zich meebrengt, zou dit op meer plaatsen in de glastuinbouw(bedrijven)gebieden van de gemeente Lansingerland (kunnen) gaan gelden.

Lansingerland is de tweede glastuinbouwgemeente van Nederland en hecht aan een duurzame en innovatieve glastuinbouwsector. De Lansingerlandse bedrijven leveren een belangrijke bijdrage aan het versterken van de positie van de Greenport op regionaal, nationaal en internationaal niveau. Ook de gemeente draagt bij om deze verworven positie te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Het juist beperken van de (toekomstige) mogelijkheden voor nieuwe ondernemers in het glastuinbouwgebied middels de door reclamant voorgestelde constructie past niet in dit beleid.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Reclamant 2:

Samenvatting

In het kader van het vooroverleg is verzocht de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6.7 “wijzigingsgebied 3” ten behoeve van de uitbreiding van een niet-glastuinbouwbedrijf (Worldwood) in een duurzaam glastuinbouwgebied aan te passen wegens strijd met het provinciaal belang in het bijzonder met artikel 2.1.5, lid 1 en 2 van de Verordening ruimte 2014.

Geconstateerd is dat in het ontwerpbestemmingsplan niet in voldoende mate gevolg is gegeven aan de overlegreactie, vandaar dat een zienswijze is ingediend.

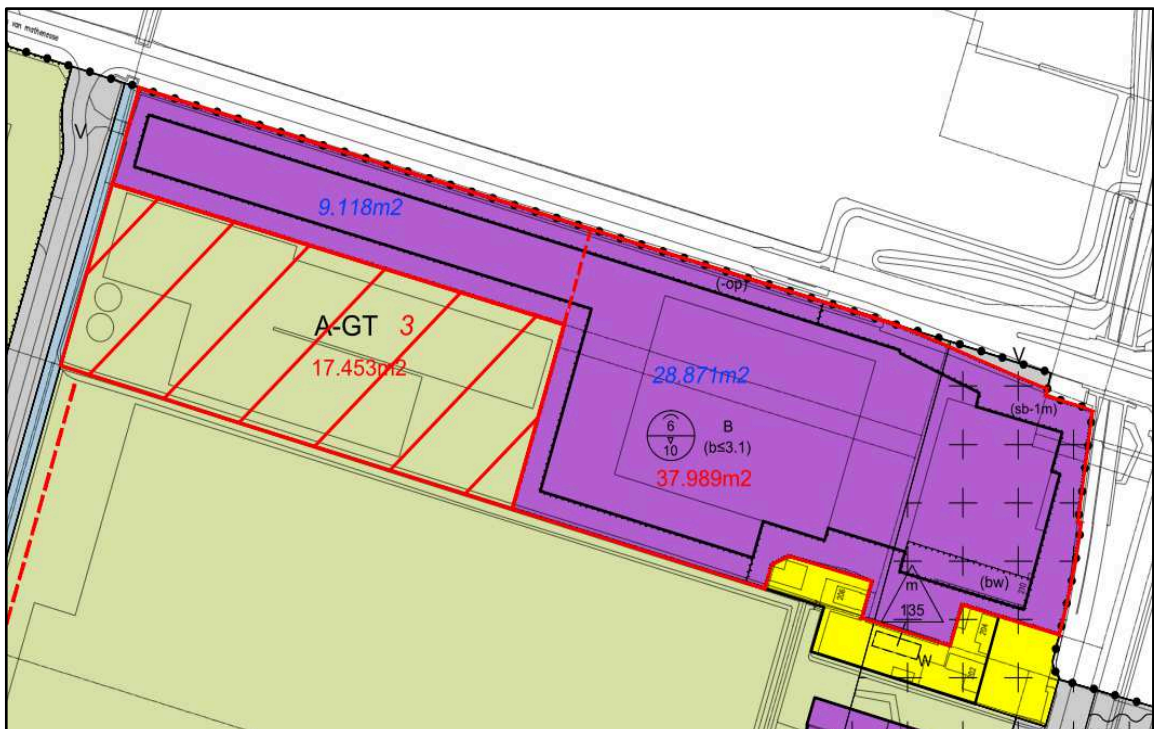
In het ontwerpbestemmingsplan is de afwijkingsmogelijkheid ex artikel 2.1.5 lid 4 van de verordening van toepassing verklaard ten behoeve van de uitbreiding van Worldwood. Reclamant geeft echter aan dat deze afwijkingsbevoegdheid niet gebruikt kan worden, en wel om de volgende redenen. Gezien de omvang van de beoogde uitbreiding van circa 1,7 ha, kan onderhavig perceel naar het oordeel van reclamant wel degelijk benut worden in het kader van herstructurering en versterking van het glastuinbouwgebied. De nu voorgestelde uitbreiding gaat, zonder nader onderbouwing en regionale afstemming in greenport verband, op voorhand, teveel ten koste van de bruikbaarheid en omvang van het glasareaal. Ook als een perceel qua omvang of vorm niet geschikt is voor een moderne kas zijn er vaak nog mogelijkheden voor glas gerelateerde functies. De door de gemeente aangevoerde argumenten van rechtmatige aanwezigheid van Worldwood, bodemvervuiling en de aansluitendheid op bedrijventerrein Hoefweg-Zuid doen daar niet aan af. Ook het feit dat de eigenaar (bodemvervuilde) grond heeft aangekocht, zonder dat er, in planologisch opzicht, uitzicht op omzetting naar een bedrijfsfunctie was, is geen argument op zich om met deze ontwikkeling in te stemmen.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan artikel 2.1.5 lid 4 van de verordening. Verzocht wordt de bedrijfsbestemming “Bedrijf” met de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3’ ter plaatse van de beoogde uitbreiding van de gronden naast Worldwood te wijzigen in een glastuinbouw(gerelateerde) bestemming.

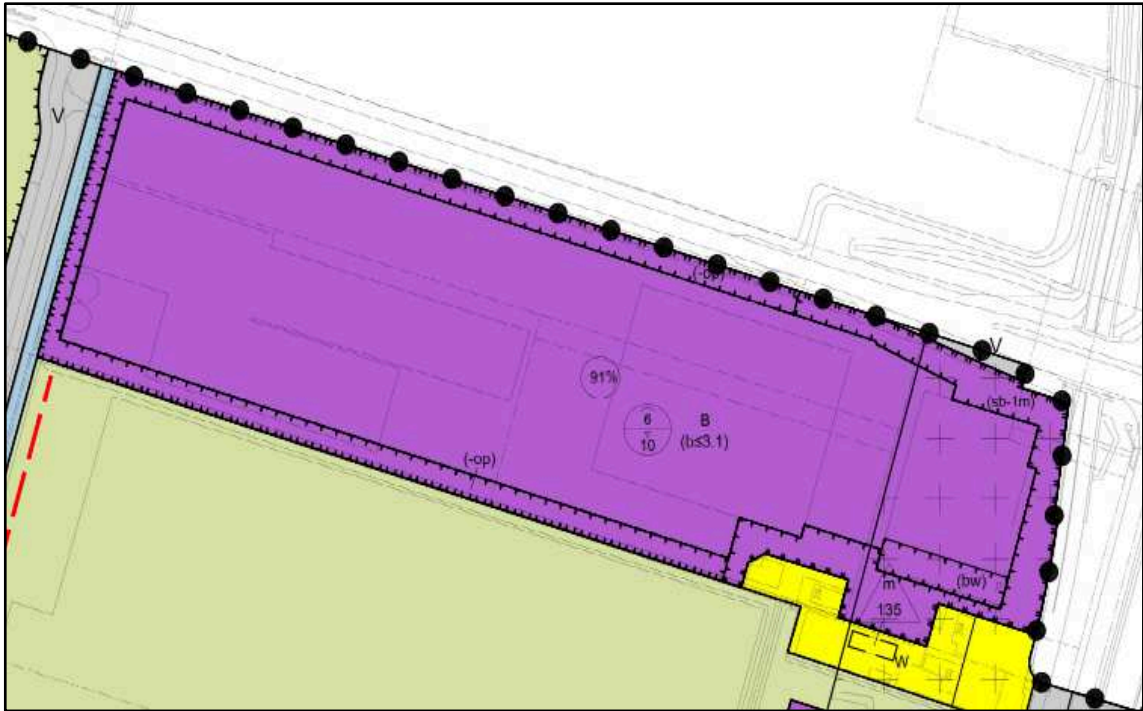
Beoordeling

In de beantwoording van de overlegreactie (zoals verwoord in de notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen) is onderbouwd waarom het gerechtvaardigd is dat Worldwood kan uitbreiden, gebruik makend van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Overbuurtse Polder. Bij de beoordeling van de overlegreactie is overwogen om gebruik te maken van de mogelijkheid om de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate aan te passen (artikel 2.1.5 lid 4 van de Verordening Ruimte). Reclamant heeft in de zienswijze aangegeven dat van deze afwijkingsbevoegdheid in dit geval geen gebruik kan worden gemaakt. Naar aanleiding van deze zienswijze is ambtelijk en bestuurlijk overlegd. In die overleggen zijn de standpunten over en weer besproken.

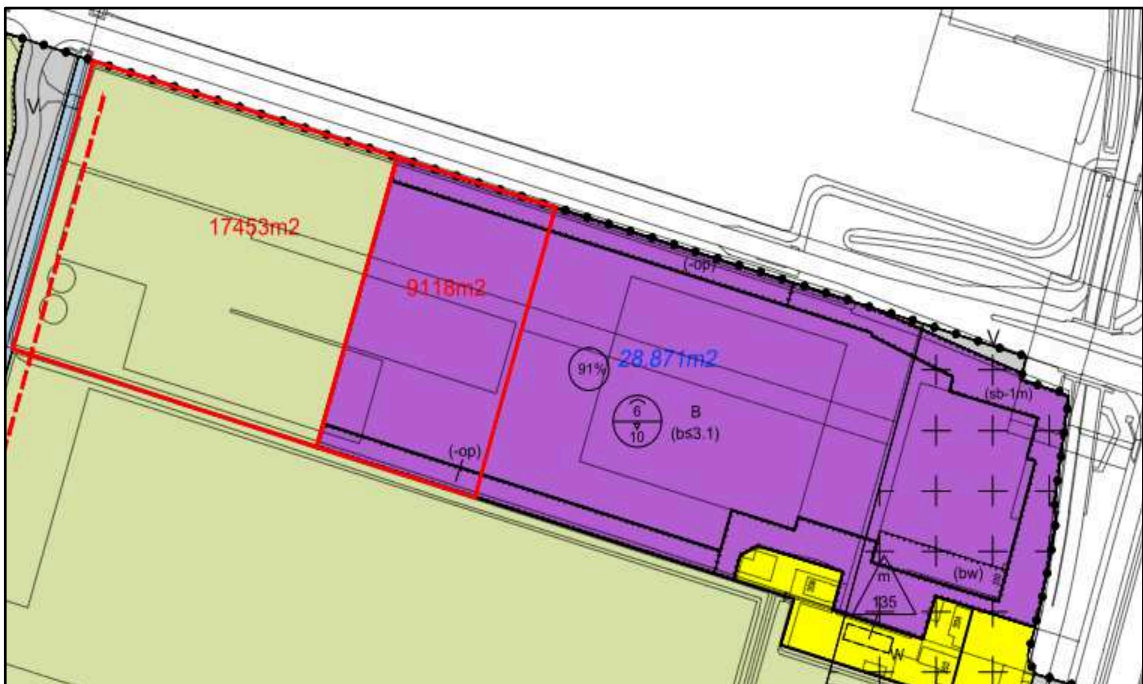
Het bestuurlijk overleg heeft geresulteerd in de oplossing om de indeling van het perceel zodanig aan te passen dat de gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden - glastuinbouw' meer een vierkante vorm krijgen (zie afbeelding 3). Hierdoor kan de strook aan de Laan van Mathenesse met de bestemming 'Bedrijven' tegen de rest van het bedrijvenperceel komen te liggen. Het agrarische perceel behoudt de agrarische bestemming en er gaat geen areaal glas verloren. Voordeel voor Worldwood is dat zij op deze manier een nieuwe loods kunnen bouwen, zonder dat het bebouwingspercentage in het bestemmingsplan aangepast hoeft te worden. Worldwood behoudt dus de huidige rechten, alleen kan nu fysiek wel uitbreiden door het plaatsen van een nieuwe loods. Daarmee kan ook de buitenopslag komen te vervallen.



Afbeelding 1: de verbeelding zoals opgenomen bij het voorontwerpbestemmingsplan met daarop aangegeven de oppervlakte van de diverse perceelsdelen.



Afbeelding 2: de verbeelding zoals opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Voor het hele perceel was de bestemming Bedrijven opgenomen.



Afbeelding 3: de uitkomst van het overleg. De oppervlakten van de verschillende perceelsdelen komen overeen met de situatie zoals verbeeld op afbeelding 1.

Worldwood heeft echter, na het uitblijven van overeenstemming over de aankoop van het naastgelegen perceel, de gemeente verzocht het bestemmingsplan weer aan te passen conform het geldende bestemmingsplan Overbuurtse Polder. De situatie van het geldende bestemmingsplan was overgenomen in het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan. De verbeelding komt dan weer overeen met afbeelding 1. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan het standpunt van reclamant zal als voorwaarde worden opgenomen dat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt als de gemeente een visie op (de toekomst van) het glastuinbouwgebied heeft overlegd aan de provincie en het plan regionaal is afgestemd in greenport verband.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan op de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding krijgt het perceel van Worldwood de indeling overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan, zoals in afbeelding 1 is afgebeeld. Een zone van 10 meter rondom het perceel krijgt een functieaanduiding: (-op) “opslag uitgesloten”;
- Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de verbeelding en in de regels onder de voorwaarde dat er pas gebruik kan worden gemaakt van die bevoegdheid als de gemeente een visie (op de toekomst van) het glastuinbouwgebied heeft overlegd en het plan regionaal is afgestemd in greenport verband.
- Paragraaf 2.2.1 van de toelichting wordt onder de kopjes ‘Hoefweg 210’ en ‘wijzigingsbevoegdheid’ aangepast overeenkomstig bovenstaande wijzigingen.

Reclamant 3:

Samenvatting

Op de locatie Anjerweg 34 was een bedrijf gevestigd dat zich bezighield met de productie, opslag en verkoop van potgrond en substraten. Dit bedrijf heeft intussen deze locatie verlaten om zich elders te vestigen. Een ander bedrijf heeft interesse in de locatie. Dat bedrijf wil de locatie graag gebruiken voor het stallen caravans, campers en dergelijke. Een dergelijk bedrijf is mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Omdat het nieuwe plan conserverend van aard zou zijn, en dus de bestaande planologische rechten één op één zou worden overgenomen in het nieuwe plan, hadden de cliënten van reclamant de overtuiging dat de bestaande mogelijkheden ten aanzien van het stallen van caravans, vouwagens en campers eveneens zou worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

De realisering van stallingsmogelijkheden op de Anjerweg 34 hangt nauw samen met een handhavingprocedure. Het bedrijf dat interesse heeft in het perceel Anjerweg 34 is nu illegaal gevestigd aan de Anjerweg 32. Daarvoor wordt een handhavingstraject doorlopen teneinde de strijdigheid te beëindigen. De hersteltermijn loopt op 31 januari 2017 af.

In het ontwerpbestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel Anjerweg 34, anders dan door reclamant verwacht en ook anders dan is aangegeven in het ambtelijk gesprek op 24 april 2016, fors beperkt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Met name geldt dat voor het initiatief voor het realiseren van de genoemde stalling. Het geldende bestemmingsplan maakt op het perceel reguliere bedrijven mogelijk in de categorieën 1, 2 en 3.1. Daarnaast is het perceel mede bestemd voor een bedrijf in landbouwproducten. Wat onder een bedrijf in landbouwproducten moet worden verstaan is niet nader in het plan gedefinieerd. De Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende bij het plan, laat een bedrijf dat zich bezig houdt met stalling in het algemeen, maar daarnaast ook specifiek caravanstalling expliciet toe. Een stalling in het algemeen, waaronder een stalling voor campers en vouwwagens valt te scharen, is ingedeeld in categorie 3.1. Een caravanstalling is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorie 2 en daardoor eveneens toegestaan. In ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk heeft de locatie eveneens de bestemming “Bedrijf” met de functieaanduiding “bedrijven tot en met categorie 3.1.” zoals bedoeld in de als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de nieuwe Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de activiteiten “stalling algemeen” en “caravanstalling” echter niet langer opgenomen. Dat betekent dat bij de inwerkingtreding van het nieuwe plan die activiteiten niet langer zijn toegestaan. Dat lijkt niet de bedoeling omdat ook bij besluit van 7 juli 2016 de hersteltermijn is verlengd voor de handhaving op het naastgelegen perceel juist met het oogmerk om een legale situatie te creëren door verplaatsing naar de naastgelegen locatie Anjerweg 34.

Reclamant constateert dat bij het ontwerpbestemmingsplan twee verschillende Staten van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, die beide zijn aangeduid als bijlage 1. Er wordt vanuit gegaan dat de van belang zijnde Staat die bijlage is, waarvoor een link is opgenomen in artikel 5.1.1 van de regels.

Reclamant merkt voorts op dat in de toelichting van het bestemmingsplan het uitgangspunt van het plan is aangeduid: namelijk het opnieuw bestemmen van de bestaande rechten. Het plan heeft derhalve een conserverend karakter en er zijn met dit plan geen beleidswijzigingen beoogd. Daar komt bij dat de locatie ten behoeve van de glastuinbouw uiterst onwaarschijnlijk is. Het gebruik van de locatie Anjerweg 34 als caravanstalling leidt niet tot een onevenredig aantasting van de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Reclamant is juist van mening dat er sprake is van een verbetering van de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied door de forse afname van het aantal vrachtwagenbewegingen vanwege de verplaatsing van het potgrondbedrijf en het vervallen van de stofoverlast.

Reclamant verzoekt het plan zodanig aan te passen dat naast de geldende bestemming en de geldende aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - landbouwproducten’, tevens een aanduiding op wordt genomen zodat caravan-/vouwwagen-camperstalling op de locatie Anjerweg 34 te Bleiswijk eveneens is toegelaten.

Beoordeling

Zoals reclamant terecht opmerkt is het uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan dat de bestaande planologische rechten één op één worden overgenomen in het nieuwe plan. Het oude bestemmingsplan maakt op het perceel Anjerweg 34 reguliere bedrijven mogelijk in de categorieën 1, 2 en 3.1. Daarnaast is het perceel mede bestemd voor een bedrijf in landbouwproducten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende bij het plan, laat een bedrijf dat zich bezig houdt met de stalling in het algemeen, maar daarnaast ook specifiek een caravanstalling toe. Een stalling in het algemeen, waaronder een stalling voor campers en vouwwagens valt te scharen, is ingedeeld in categorie 3.1. Een caravanstalling is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorie 2 en daardoor eveneens toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk heeft de locatie eveneens de bestemming “Bedrijf” met de functieaanduiding “bedrijven tot en met categorie 3.1.” zoals bedoeld in de als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de nieuwe actuele Staat van Bedrijfsactiviteiten (die ook voor andere bestemmingsplannen in de gemeente Lansingerland wordt gebruikt) zijn de activiteiten “stalling algemeen” en “ caravanstalling” echter niet langer opgenomen. Dat betekent dat bij de inwerkingtreding van het nieuwe plan die activiteiten niet langer zijn toegestaan op het zojuist aangekochte perceel van de eigenaar.

Mede gelet op de handhaving van de illegale caravanstalling op het naastgelegen perceel Anjerweg 32 biedt voortzetting van de huidige bestemming op het perceel Anjerweg 34 een uitgewezen mogelijkheid om een einde te maken aan de illegale situatie op het perceel Anjerweg 32. Sinds eind oktober 2016 is de kas aan de Anjerweg 32 niet meer in gebruik als caravanstalling. De overtreding is daarmee beëindigd en voldaan aan de opgelegde last onder dwangsom van 1 juli 2015. Sindsdien in het perceel Anjerweg 34 in gebruik genomen als caravanstalling. Bovendien wordt onderschreven dat het gebruik maken van de opstellen op het perceel Anjerweg 34 ten behoeve van stalling van caravans etc. naar verwachting minder hinder zal veroorzaken dan het potgrondbedrijf dat voorheen gevestigd was op het perceel.

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Bedrijf” met de functieaanduidingen ‘Bedrijven tot en met categorie 3.1’ en ‘specifieke vorm van bedrijf - landbouwproducten’. Het opnemen van de activiteiten “stalling algemeen” en “caravanstalling” voor dit perceel betekent derhalve niet dat het er vermindering plaatsvindt van het glasareaal. Gelet op bovenstaande wordt het verzoek van reclamant gehonoreerd. Er zal overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en de op grond daarvan sinds eind oktober 2016 legaal aanwezige caravanstalling, een caravanstalling worden toegestaan door middel van het opnemen van een functieaanduiding voor het perceel Anjerweg 34 en geen toevoeging aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarmee wordt voorkomen dat er potentieel meer caravanstallingen mogelijk worden gemaakt (voor percelen met een bestemming bedrijf). De functieaanduiding “caravanstalling” maakt

ter plekke de stalling van caravans, vouwwagen, campers en aanhangers mogelijk. Deze wijze van bestemmen is in overeenstemming met de provinciale Verordening Ruimte.

Tot slot zal ter verduidelijking met betrekking tot de 'specifieke bepaling - landbouwproducten' op het perceel alsnog een begripsbepaling worden opgenomen, zodat duidelijk is wat wordt verstaan onder 'landbouwproducten'. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het gestaakte bedrijf, waarvoor de functieaanduiding destijds was opgenomen, namelijk de productie, opslag en verkoop van potgrond en substraten.

De verwarring die mogelijk is ontstaan bij reclamant met betrekking tot de twee Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden weggenomen. Artikel 5.1.1. verwijst naar de juiste Staat van Bedrijfsactiviteiten: bijlage 2. Maar achter het schutblad 'bijlage 2' heeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten de aanduiding "bijlage 1". Dat wordt aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een toevoeging op de volgende onderdelen:

- De functieaanduiding 'caravanstalling' wordt op de verbeelding op het perceel Anjerweg 34 opgenomen;
- Artikel 5.1.2 lid e wordt aangepast. Ter plaatse van de functieaanduiding 'caravanstalling' zijn de gronden zijn tevens bestemd voor stalling van caravans, vouwwagen, campers en aanhangwagens;
- De begripsbepaling 'landbouwproducten' wordt bij de regels opgenomen. Artikel 5.1.2 lid h wordt verduidelijkt.
- De Staat van Bedrijfsactiviteiten krijgt een juiste nummering.

Reclamant 4:

Samenvatting

Reclamant is ontevreden over het verloop van de procedure voorafgaand en na de bekendmaking van het voorontwerpbestemmingsplan. Reclamant mist in het ontwerpbestemmingsplan de reactie van de provincie op het plan van reclamant.

Reclamant heeft een plan ingediend voor het bouwen van een nieuwe schuur met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 8 meter. De schuur is gelegen in het tuinbouwgebied tussen kassen, schuren en bedrijfswoningen. De gemeente weet vanaf 2006 dat de woning met schuur gebruikt wordt als woning met bedrijf aan huis. Daarom maakt reclamant bezwaar tegen de stelling dat de schuur een ongeschikte functie moet hebben ten opzichte van de woning. Alle schuren ten behoeve van bedrijfsdoeleinden in de omgeving zijn groter ten opzichte van de bijbehorende woningen. Reclamant verzoekt om de schuur te mogen vergroten en verhogen naar 3,5 m goot en 8 m nok zodat de schuur goed kan worden gebruikt voor het werk van de bewoner/gebruiker. Verzocht wordt de schuur een kwart slag te draaien, zodat de daklijn van de schuur niet meer maatgevend is.

Beoordeling

Bij de beoordeling van het plan van reclamant was de provincie niet primair betrokken. De gemeente heeft het plan van reclamant stedenbouwkundig beoordeeld en van een reactie voorzien in de nota inspraak- en overlegreacties en wijzigingen. De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven het plan aan te passen, omdat medewerking verlenen aan het volledige bouwplan op grond van het stedenbouwkundige beoordeling al niet mogelijk was. Om die reden is de provincie niet meer geconsulteerd. Vandaar dat het ontwerpbestemmingsplan op dat onderdeel niet is gewijzigd.

Het perceel aan Wilgenlei 9 heeft de bestemming 'Wonen'. Op grond van artikel 30 (Algemene gebruiksregels) mag de totale bedrijfsvloeroppervlakte per perceel niet meer bedragen dan 50 m² ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis. In de bestaande situatie is aan de Wilgenlei 9 een grotere oppervlakte ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis in gebruik, namelijk 116 m². Om dit gebruik voort te kunnen zetten, wordt bij wijze van uitzondering op de verbeelding bij het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen, waarmee dit mogelijk wordt gemaakt (120 m²). Uitgangspunt voor dit perceel blijft dat de woonfunctie (gezien de bestemming 'Wonen') in overwegende mate wordt gehandhaafd. De gewenste verdere uitbreiding van de bedrijfsfunctie op het woonperceel is daarom niet wenselijk.

De vergelijking, die door de reclamant wordt gemaakt met andere percelen met grotere schuren met bedrijfsdoeleinden in de omgeving is onterecht, omdat deze de bestemming 'Agrarisch - glas-tuinbouw' hebben. Het betreft in dat geval een perceel dat in hoofdzaak een bedrijfsmatige functie heeft. Woonpercelen met grotere schuren zijn in de directe omgeving niet aanwezig.

In het algemeen geldt voor bijgebouwen dat deze qua functie, massa, positionering en uitstraling ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw van het perceel: de woning. Op het perceel aan de Wilgenlei 9 is het toegestaan 150 m² aan bijbehorende bouwwerken zoals schuren te realiseren met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter (artikel 17). Deze maatgeving geldt ook voor de huidige schuur/ bedrijf aan huis. Deze randvoorwaarden zijn gelijk voor het hele buitengebied. De locatie aan de Wilgenlei geeft geen aanleiding om van deze randvoorwaarden af te wijken, omdat dit ten koste gaat van de ondergeschiktheid van het bijgebouw ten opzichte van de woning. Reclamant is overigens vrij om bij nieuwbouw de schuur een kwartslag te draaien. Dit is echter geen aanleiding om de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte te verhogen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanvulling op de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding wordt bij het perceel Wilgenlei 9 de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- afwijkende maatvoering" opgenomen zodat in afwijking van de regels een groter oppervlak mogelijk is ten behoeve van een bedrijf aan huis;

- Aan artikel 17.4 wordt het volgende toegevoegd: “Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-afwijkende maatvoering” is een bedrijf aan huis toegestaan met een maximale oppervlakte van 120 m2.

Reclamant 5:

Samenvatting

Reclamant is ontevreden over het verloop van de procedure voorafgaand aan en na de bekendmaking van het voorontwerpbestemmingsplan. Reclamant mist in het ontwerpbestemmingsplan de reactie van de provincie op het plan van reclamant.

Reclamant ziet de volgende redenen om de bestemming ‘Bedrijf’ in het bestemmingsplan aan te passen ten behoeve van een paardenhouderij annex paardenpension (prive stal - geen manege, houden/verzorgen van 18-20 paarden met ongeveer 5 stuks jongvee, trainen van paarden ten behoeve van dressuur en springen):

- het bedrijf behoud een gelijk oppervlak en aantal gebouwen met bijbehorende omvang;
- het perceel is van onvoldoende grote om te gebruiken als glastuinbouwbedrijf;
- de gebouwen waren en zijn nog steeds stallen, er hoeft dus niets gewijzigd te worden aan de bebouwing;
- het terrein was en is reeds ingericht als stallen en grasland, er hoeft dus niets gewijzigd te worden;
- uit archiefstukken blijkt dat de gemeente een aantal jaren geleden nog wel kon meewerken aan het wijzigen van de bestemming voor een dierenartsen praktijk ten behoeve van koeien, paarden en kleinvee met grotere aantallen.

Reclamant merkt weinig van de sleutelbegrippen uit de visie Ruimte en Mobiliteit: maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking. Reclamant bestrijdt de strijdigheid met het beleid van de provincie. Er zijn in het plangebied vergelijkbare bedrijven aanwezig. Van precedentwerking kan dus geen sprake zijn. De voorgestelde bedrijfsvoering heeft minder milieubelasting en een meer beperkte vorm van het houden van paarden dan in het plan wordt toegestaan. Voor Worldwood maakt de provincie ook een uitzondering. Reclamant is van mening dat niet alle uitgangspunten van de gemeente en provincie voor het plan voldoende zijn gewogen en ziet dan ook een positieve beoordeling van het plan tegemoet.

Beoordeling

De gemeente heeft het plan van reclamant beoordeeld en ambtelijk afgestemd met de provincie. Een en ander heeft zijn beslag gekregen in de beantwoording van de inspraakreactie in de nota in-

spraak- en overlegreacties en wijzigingen. De inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Vandaar dat het ontwerpbestemmingsplan op dat onderdeel niet is gewijzigd.

Uitgangspunt is voortzetting van het vigerende bestemmingsplan. In dit plan zijn de gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden B(2), dit zijn bedrijven die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De verzochte bedrijfsactiviteiten komen niet voor in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en zijn derhalve niet passend in het vigerende bestemmingsplan. Omdat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk en provinciaal beleid kan het niet worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Zoals hierboven is aangegeven is naar aanleiding van de inspraakreactie het verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft ambtelijk aangegeven niet te kunnen instemmen met de gewenste ontwikkeling. Het perceel ligt binnen het glastuinbouwgebied zoals op "Kaart 3 Teeltgebieden" van de Verordening Ruimte is verbeeld. Een uitzondering maken is niet mogelijk, aangezien de ontwikkeling niet valt binnen de (afwijkings-) mogelijkheden binnen de Verordening zelf, alsmede kunnen leiden tot precedentwerking. De verwijzing naar vergelijkbare bedrijven (waarschijnlijk doelt reclamant op het perceel Hoekeindseweg 83) in het plangebied gaat niet op. Dat is een bestaande situatie en heeft een agrarische bestemming, met een functieaanduiding paardenfokkerij. Zie ook de bedrijfsinventarisatie, bijlage 4 van het bestemmingsplan. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan ook bestemd voor paardenfokkerij/houderij. Het gewenste bedrijf op het perceel Hoefweg 140 zou een nieuwe situatie zijn.

Dat het perceel niet meer in aanmerking kan komen voor glastuinbouw wordt bestreden. Ook glastuinbouw gerelateerde en aanverwante functies kunnen op het perceel worden gevestigd. Dat dit in dit geval vooralsnog niet aan de orde is omdat het perceel een andere dan glastuinbouwbestemming heeft, maakt dit niet anders. De geldende bestemming wordt aangehouden in onderhavig bestemmingsplan. Ook het kennelijke feit dat de gemeente jaren geleden wel kon meewerken aan een functiewijziging doet niet af aan de vigerende situatie. Er is geen dierenartsen praktijk op het perceel. Het bestemmingsplan is niet gewijzigd. De huidige bestemming is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Niet wordt ingezien dat de voorgestelde activiteiten een vele mildere aard en milieubelasting en een meer beperkte vorm van het houden van paarden is, dan dat reeds in het bestemmingsplan wordt toegelaten. Het bestemmingsplan staat het hobbymatig houden van paarden toe onder strikte voorwaarden. Deze regeling biedt ook mogelijkheden voor het perceel Hoefweg 140.

Ten aanzien van de verwijzing naar het bedrijf Worldwood wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Reclamant 6:

Samenvatting

Reclamant is ontevreden over het verloop van de procedure voorafgaand en na de bekendmaking van het voorontwerpbestemmingsplan. Reclamant mist in het ontwerpbestemmingsplan de reactie van de provincie op het plan van reclamant.

Reclamant verzoekt om een verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijfsbebouwing ten behoeve van een pallethandel. Dit biedt de mogelijkheid om meer activiteiten overdekt/inpandig te laten plaatsvinden, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Reclamant geeft aan dat het bedrijf zou voldoen aan de uitgangspunten van de visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte als de bedrijfsruimte kan worden vergroot en het bestemmingsplan daarop wordt aangepast. Daartoe hanteert reclamant de volgende argumenten:

- alle aanwezige ruimte wordt nu voor 100% gebruikt, meer spullen onderdak zou beter zijn voor de kwaliteit;
- de sterke kracht van het bedrijf is de korte lijnen met de bedrijven in de omgeving, de mogelijke uitbreiding zou deze verbindingen versterken;
- het onderdak brengen van de activiteiten zou een verbetering zijn voor de ruimtelijke kwaliteit;
- alles op 1 locatie zou energie efficiënter zijn voor de samenleving.

Worldwood wordt wel de ruimte geboden voor doorgroei op een aangekocht perceel. Bedrijven met grond reeds in eigen bezit worden beperkt in de groei of mogelijkheden tot verbetering van de bedrijfsvoering. Het bedrijf biedt ook meer werkgelegenheid indien de bebouwing kan worden gerealiseerd. Vuurbelasting is geen argument omdat er voldoende brandwerende voorzieningen aangebracht kunnen worden. Het argument dat het plan strijdig is met de visie van de provincie ziet reclamant niet terug in de visie van de provincie en zeker niet in de positieve beoordeling van de provincie richting Worldwood. Reclamant is van mening dat niet alle uitgangspunten van de gemeente en provincie voor het plan voldoende zijn gewogen en ziet dan ook een positieve beoordeling van het plan tegemoet.

Beoordeling

De gemeente heeft het plan van reclamant beoordeeld en ambtelijk afgestemd met de provincie. Een en ander heeft zijn beslag gekregen in de beantwoording van de inspraakreactie in de nota inspraak- en overlegreacties en wijzigingen. De inspraakreactie heeft gedeeltelijk aanleiding gegeven het plan aan te passen. Mogelijk is gemaakt dat, onder voorwaarden, op de achterzijde van het perceel een stapelhoogte is toegestaan van 6 meter.

Zoals bij de beantwoording van de inspraakreactie reeds is aangegeven, is in de gedoogbeschikking van 10 december 2013 aangegeven dat de bedrijfsoppervlakte niet mag worden vergroot of uitge-

breid. Verder heeft een toevoeging van een bedrijfsloods en verplaatsing van de bedrijfswoning ongewenste effecten op de ruimtelijke kwaliteit van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint Hoefweg, zoals is opgenomen in de Cultuurnota Plus.

De door reclamant genoemde uitgangspunten van de visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte gaan niet op. Het betreft een bedrijf gelegen in het glastuinbouwbedrijfsgebied. Op grond van de Verordening Ruimte is een uitbreiding slechts in beperkte mate mogelijk. De voorgestelde uitbreiding zou een vergroting van 100% betreffen. Dat is niet in beperkte mate. Bovendien zou door de bouw van een extra bedrijfsloods de ruimtelijke kwaliteit van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het lint Hoefweg in het geding komen, zoals hierboven al is benoemd. Dat de pallets die nu buiten worden opgeslagen overdekt gebracht kunnen worden door de bouw van nog een loods, wijzigt bovenstaande niet.

Ten aanzien van de verwijzing naar het bedrijf Worldwood wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan op de punten zoals aangegeven in de puntsgewijze conclusies bij de beoordeling van de zienswijzen. In hoofdstuk 3 is een opsomming van deze wijzigingen opgenomen.

2. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan zijn op een aantal onderdelen punten geconstateerd die aangepast of geactualiseerd moeten worden. Het betreft diverse redactionele aanpassingen (zoals vernummeringen) in de plantoelichting, regels en verbeelding die niet uitputtend worden opgesomd. Daarnaast hebben zich nog een aantal ontwikkelingen voorgedaan in het plangebied die leiden tot onderstaande ambtshalve wijzigingen.

2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. Geactualiseerd archeologiebeleid

In de raadsvergadering van 29 september 2016 is ingestemd met de geactualiseerde beleidsnota Archeologie Lansingerland. Ten opzichte van de nota 2013 heeft voortschrijdend inzicht ertoe geleid dat de

verwachtingenkaart en het bijbehorende toetsingsbeleid geactualiseerd kon worden. De archeologische verwachtingenkaart is aangepast op basis van de volgende bevindingen:

- Uit archeologisch onderzoek blijkt dat voor veel van de gebieden met een (hoge) archeologische verwachting deze verwachting naar laag of afwezig kan worden bijgesteld;
- Er zijn nieuwe geologische kaarten beschikbaar die een nieuw beeld geven van vooral de diepere ondergrond.

In het ontwerpbestemmingsplan waren op basis van het beleid uit 2013 de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie” 1 t/m 3 opgenomen. Op de nieuwe archeologische beleidskaart is voor het plangebied de verwachting naar beneden gesteld: minder zones en lagere verwachtingen. Dit betekent dat het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd kan worden vastgesteld:

- De verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de actuele archeologische beleidskaart;
- De toelichting wordt geactualiseerd (paragraaf 6.1 en 2.3.3);
- De regels worden aangepast: van drie dubbelbestemmingen naar twee dubbelbestemmingen.

2. Verzoek Gasunie

De Gasunie heeft in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van die reactie is het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast in het ontwerpbestemmingsplan. Aanvullend op het ontwerpbestemmingsplan stelt de Gasunie nog een aantal aanpassingen voor. De reactie kon niet worden ingediend gedurende de termijn van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Vandaar dat de Gasunie heeft verzocht de voorgestelde aanpassingen mee te nemen met de ambtelijke wijzigingen. Gelet op een goede waarborging van de belangen van de Gasunie in het bestemmingsplan is aan het verzoek gehoor gegeven. Deze wijzigingen zijn nodig in het kader van uniformiteit binnen de regels en voor een eenduidige uitleg van de mogelijkheden c.q. beperkingen die deze artikelen bieden. Het bestemmingsplan kan op de volgende punten gewijzigd worden vastgesteld:

- In artikel 19.6.3 sub a wordt het woord: ‘onevenredig’ geschrapt
- Artikel 19.6.1 sub c wordt gewijzigd naar: ‘het aanbrengen en rooien van diepgewortelde beplantingen en/of bomen’;
- Voor de in het plan samenvallende dubbelbestemmingen wordt een voorrangsregeling opgenomen in de desbetreffende artikelen, als een extra artikellid, met onderstaande volgorde.
Extra artikel lid: “Voor zover in het plan dubbelbestemmingen samenvallen geldt de volgende voorrangsregeling:
 - a. In de eerste plaats bepalingen van Artikel 19 Leiding -Gas;
 - b. In de tweede plaats bepalingen van Artikel 18 Leiding - Brandstof;
 - c. In de derde plaats de bepalingen van Artikel 26 Waterstaat - Waterkering;
 - d. In de vierde plaats de bepalingen van Artikel 23 Waarde - Archeologie 1 of Artikel 24 Waarde - Archeologie 2.
 - e. In de vijfde plaats de bepalingen van artikel 22 Leiding - Water;
 - f. In de zesde plaats bepalingen van Artikel 21 Leiding - Riool;

- g. *In de zevende plaats de bepalingen van artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding*".
- Op de verbeelding wordt een klein gedeelte belemmeringenstrook toegevoegd, naast het perceel van het gasontvangstation.

3. Omzetting woning Albert van't Hartweg 16 naar plattelandswoning

Van de eigenaar van de bedrijfswoning Albert van't Hartweg 16 is het verzoek ontvangen om de woning om te zetten naar plattelandswoning. Het verzoek is beoordeeld aan de luchtkwaliteit, woon- en leefklimaat en aan de voorwaarden uit de beleidsnota/planregels. Het verzoek voldoet aan deze beoordelingen. De woning is na de verkoop van het bedrijf eind 2007 in gebruik als burgerwoning en maakt geen deel meer uit van het voormalige bedrijf. Er blijft één agrarische bedrijfswoning aanwezig na de reconstructie van eind 2007: Groendalseweg 7 (samenvoeging bedrijven Groendalseweg 7 en Albert van't Hartweg 16). Op grond van de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen aanwezig voor omzetting. De woning voldoet vanwege de ruime afstand tussen de voormalige bedrijfswoning en het voormalige eigen bedrijf aan een goed woon- en leefklimaat.

Op de verbeelding krijgt de woning Albert van't Hartweg 16 in plaats van de functieaanduiding "bedrijfswoning" de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning".

4. Omzetting woning Gerberaweg 9 naar plattelandswoning

Van de eigenaar van de bedrijfswoning Gerberaweg 9 is het verzoek ontvangen om de woning om te zetten naar plattelandswoning. Het verzoek is beoordeeld aan de luchtkwaliteit, woon- en leefklimaat en aan de voorwaarden uit de beleidsnota/planregels. Het verzoek voldoet aan deze beoordelingen. De woning is in gebruik als burgerwoning en de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk. Er blijft één agrarische bedrijfswoning na de omzetting aanwezig bij het bedrijf: Gerberaweg 7. Op grond van de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen aanwezig voor omzetting. De woning voldoet vanwege de ruime afstand tussen de voormalige bedrijfswoning en het bedrijf aan een goed woon- en leefklimaat.

Op de verbeelding krijgt de woning Gerberaweg 9 in plaats van de functieaanduiding "bedrijfswoning" de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning".

5. Bedrijfswoning Wilgenlei 26

De eigenaar van het glastuinbouwbedrijf aan de Wilgenlei 24 heeft nog geen bedrijfswoning gebouwd. Op grond van het geldende bestemmingsplan Wilgenlei (artikel 2.1.3) en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk (artikel 4.2.4) bestaat daar wel het recht toe.

De eigenaar heeft verzocht de beoogde locatie van de bedrijfswoning op de verbeelding te voorzien van een functieaanduiding. Hiertegen bestaat geen bezwaar. De verbeelding wordt aangepast door een functieaanduiding “bedrijfswoning” op te nemen.

6. Bedrijfswoning tegenover Wilgenlei 17

De eigenaar van het glastuinbouwbedrijf tegenover Wilgenlei 17 heeft nog geen bedrijfswoning gebouwd. Op grond van het geldende bestemmingsplan Wilgenlei (artikel 2.1.3) en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk (artikel 4.2.4) bestaat daar wel het recht toe.

De eigenaar heeft verzocht de beoogde locatie van de bedrijfswoning op de verbeelding te voorzien van een functieaanduiding. Hiertegen bestaat geen bezwaar. De verbeelding wordt aangepast door een functieaanduiding “bedrijfswoning” op te nemen.

7. Gevellijnen op de verbeelding

In het ontwerpbestemmingsplan waren op de verbeelding een aantal gevellijnen aangegeven. Die gevellijnen waren overgenomen van het geldende bestemmingsplan. Een aantal gevellijnen zijn niet meer nodig omdat ter plaatse reeds kassen zijn gerealiseerd. De overbodige gevellijnen worden geschrapt. Aan de Laan van Mathenesse wordt een gevellijn toegevoegd.

8. Cluster bedrijfswoningen Violierenweg

Per abuis is het cluster van toekomstige bedrijfswoningen aan de Violierenweg niet op de verbeelding opgenomen. In de regels was dat al wel het geval onder artikel 4.2.2 sub c overeenkomstig het bepaalde in het geldende bestemmingsplan Overbuurtsche Polder. Langs het oostelijk deel van de Violierenweg is in het geldende bestemmingsplan voorzien in een clustering van bedrijfswoningen. Daar ontstaat een zone ten behoeve van 7 bedrijfswoningen van omliggende bedrijven. Voor de Violierenweg 22 is een aantal jaar geleden al een bouwvergunning afgegeven. Op de verbeelding krijgen de percelen de functieaanduiding “bedrijfswoning”.

9. AquaReUse op de verbeelding

Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft aangegeven dat het gebied waar AquaReUse is gevestigd (tegenover de Violierenweg 28) niet de juiste bestemming heeft. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel wel de juiste bestemming, namelijk agrarische doeleinden glastuinbouw met de daaraan gelieerde bedrijvigheid. Gebleken is dat de groenbestemming ten onrechte op de verbeelding is opgenomen op het gebied van AquaReUse. De verbeelding wordt hierop aangepast.

10. Diverse wijzigingen

Naar aanleiding van een aantal vragen van een ondernemer uit het plangebied is nog eens kritisch naar een aantal aspecten uit het bestemmingsplan gekeken en heeft een nadere afstemming plaatsgevonden met LTO Noord Glaskracht. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- Artikel 4.4.1 lid a wordt geschrapt.

- Artikel 4.6.1 en 4.6.2. wordt geschrapt.
- Aan artikel 4.3.2 wordt lid a (nieuw) toegevoegd:

4.3.2.a het vergroten van de bouwhoogte tot 16 meter, mits:

 - 1. de omliggende bedrijven en woningen niet onevenredig in hun uitoefening worden aangetaast;*
 - 2. dit niet leidt tot negatieve gevolgen in het kader van de milieuwetgeving;*
 - 3. dit niet leidt tot een onevenredige toename van de verkeersbewegingen.*
- Artikel 4.2.2 lid d wordt geschrapt. Deze regel is in de praktijk niet of heel lastig uitvoerbaar en is in feite ook niet nodig.
- Aan artikel 4.2.2 wordt een nieuw lid h toegevoegd:

Artikel 4.2.2. h. ten aanzien van de gronden als bedoeld in artikel 4.1.2 onder b, gelden de volgende aanvullende bepalingen:

 - 1. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van kantoorfuncties bedraagt ten hoogste 10.000 m²*
 - 2. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 16 meter.*
- Aan artikel 4.2.3 wordt een nieuw lid f toegevoegd:

Artikel 4.2.3 f. ten aanzien van de gronden als bedoeld in artikel 4.1.2. onder b, gelden de volgende aanvullende bepalingen:

 - 1. De bouwhoogte van kassen bedraagt ten hoogste 16 meter.*
- Aan artikel 4.1.1 worden “teeltcellen”, “individuele en collectieve watervoorzieningen” en “collectieve energievoorzieningen” toegevoegd. Paragraaf 2.3.3 van de toelichting wordt aangevuld door op te nemen dat teeltcellen passen binnen de definitie van een glastuinbouwbedrijf. Teeltcellen dienen bij voorkeur binnen het bedrijfsgebouw gerealiseerd te worden maar plaatsing van een teeltcel in (de vorm van) een kas is ook mogelijk.
- Aan artikel 4.3.2 wordt lid e toegevoegd:

4.3.2 e (na vernummering): de bouw van een kas c.q. een gebouw in de vorm van een kas die volledig van niet lichtdoorlatend materiaal is gemaakt, mits:

 - 1. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.*
- Artikel 4.1.3 en 4.1.4 worden samengevoegd. Artikelen 4.2.2 wordt aangevuld met een nieuw lid. Artikel 4.3.1 sub b wordt aangepast. Het is in feite niet nodig om een onderscheid te maken tussen de verschillende onderdelen van een bedrijfsgebouw en daaraan een intern bebouwingspercentage op te hangen. Wel wordt een maximum percentage van het glastuinbouwbe-

drijf ten behoeve van de bedrijfsgebouwen opgenomen. Het is dan aan de ondernemer hoe hij het bedrijfsgebouw inricht.

- Artikel 4.1.3 (nieuw) komt als volgt te luiden:
4.1.3 Bedrijfsgebouwen
Bedrijfsgebonden kantoren, onderzoeksruimten, laboratoria en presentatieruimten maken onderdeel uit van het bedrijfsgebouw.

- Artikel 4.2.2 a (nieuw) komt als volgt te luiden (de rest van het artikel wordt vernummert):
4.2.2 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen
a. bedrijfsgebouwen beslaan een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 12,5% van het glastuinbouwbedrijf;

- Artikel 4.3.1 b komt als volgt te luiden:
4.3.1 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen
b. het vergroten van het maximaal oppervlak aan bedrijfsgebouwen tot een maximum van 20% van een glastuinbouwbedrijf;

- In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt een alinea toegevoegd over de Laan van Mathenesse / bedrijventerrein Hoefweg-Zuid en de invloed daarvan op de oriëntatie van de nog te bouwen kassen ten zuiden van de Laan van Mathenesse en nog te realiseren bedrijfswoningen (is reeds geregeld in artikel 4.2.4 lid a).

- In artikel 4.2.8 lid g staat onder sub 1 dat de afstand 10 meter bedraagt indien het een hoofdontsluiting betreft. In het plan is niet aangegeven/gedefinieerd wat de hoofdontsluitingen zijn en in de andere regels wordt gesproken over ontsluitende wegen. Vandaar dat dit artikel als volgt wordt aangepast:
Artikel 4.2.8 lid g: de afstand van warmwater(opslag)tanks, warmtekrachtkoppelingen, en gietwatersilo's tot de as van de ontsluitende weg bedraagt minimaal 10 meter; als er een watergang tussen de bebouwing en de weg ligt bedraagt de afstand tot de bovenste insteek van het talud minimaal 5 meter.

- Artikel 4.2.8 lid k vervalt en wordt ondergebracht in een nieuw artikel 4.2.11 met als kopje "Overige voorzieningen".
Artikel 4.2.11 Overige voorzieningen
a. Warmwaterkrachtkoppelingen en warmwater(opslag)tanks en/of andere bedrijfsmatige bouwwerken voor energieproductie, met als doel energie te produceren (en/of de verkoop daarvan) voor meerdere glastuinbouwbedrijven, mogen alleen worden gebouwd mits:
 1. *deze als zodanig aantoonbaar zijn in bedrijfsmatig opzicht;*

2. *niet meer dan een ondergeschikt gedeelte van het bedrijfsinkomen wordt gehaald uit de verkoop van energie aan derden;*
 3. *de aldus opgewekte warmte voor ten minste 95% door de glastuinbouwondernemingen wordt gebruikt.*
 - b. *Individuele en collectieve watervoorzieningen, met als doel gewasbeschermingsmiddelen in de lozing van het bedrijfswater terug te dringen, mogen alleen worden gebouwd mits:*
 1. *deze als zodanig aantoonbaar zijn in bedrijfsmatig opzicht.*
 - c. *de bouwhoogte van de in lid a en b genoemde bouwwerken bedraagt maximaal 13,5 meter;*
 - d. *de bouwhoogte van de in lid a en b genoemde gebouwen bedraagt maximaal 12 meter;*
 - e. *de afstand van de in lid a en b genoemde bouwwerken en/of gebouwen tot de as van de weg bedraagt minimaal 10 meter; als er een watergang tussen de bebouwing en de weg ligt bedraagt de afstand van de bouwwerken en/of gebouwen tot de bovenste insteek van het talud minimaal 5 meter;*
 - f. *de afstand van de in lid a genoemde bouwwerken en/of gebouwen tot een (bedrijfswooning) van derden bedraagt minimaal 60 meter;*
 - g. *de afstand van de in lid b genoemde bouwwerken en/of gebouwen tot een (bedrijfswooning) van derden bedraagt minimaal 10 meter;*
 - h. *de afstand van de in lid a en b genoemde bouwwerken en/of gebouwen tot de perceelsgrens(zen) en/of bestemmingen dient ten minste 5 meter te bedragen.*
- Aan artikel 4.3 wordt een nieuw lid toegevoegd 4.3.6 Overige voorzieningen (de rest van artikel 4.3 vernummert):
- 4.3.6 Overige voorzieningen*
- a. *het bouwen van warmwaterkrachtkoppelingen en warmwater(opslag)tanks en/of andere bedrijfsmatige bouwwerken voor energieproductie tot ten minste 30 meter van een (bedrijfs)woning van derden, mits aantoonbaar voldoende geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen om deze afstand te rechtvaardigen;*
 - b. *het bouwen van bouwwerken en gebouwen als genoemd in artikel 4.2.11 onder c en d tot een hoogte van 16 meter, mits er geen verslechtering ontstaat ten aanzien van de bezonning bij belendende percelen;*

3 OVERZICHT WIJZIGINGEN

Voor de volledigheid is hieronder een opsomming opgenomen van de wijzigingen in de regels, in de toelichting en op de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die voortkomen uit de beoordeling van de zienswijzen en de ambtshalve beoordeling.

Regels

- De dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie” worden aangepast van drie dubbelbestemmingen naar twee dubbelbestemmingen;

- In artikel 19.6.3 sub a wordt het woord: ‘onevenredig’ geschrapt;
- Artikel 19.6.1 sub c wordt gewijzigd naar: ‘het aanbrengen en rooien van diepgewortelde beplantingen en/of bomen’;
- Artikel 5.1.2 lid e wordt aangepast. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘caravanstalling’ zijn de gronden zijn tevens bestemd voor stalling van caravans, vouwwagen, campers en aanhangwagens;
- De begripsbepaling ‘landbouwproducten’ wordt toegevoegd. Artikel 5.1.2 lid h wordt verduidelijkt;
- De Staat van Bedrijfsactiviteiten krijgt een juiste nummering;
- Aan artikel 17.4 wordt het volgende toegevoegd: “Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-afwijkende maatvoering” is een bedrijf aan huis toegestaan met een maximale oppervlakte van 120 m²;
- Voor de in het plan samenvallende dubbelbestemmingen wordt een voorrangsregeling opgenomen in de desbetreffende artikelen, als een extra artikellid, met onderstaande volgorde.
Extra artikel lid: “Voor zover in het plan dubbelbestemmingen samenvallen geldt de volgende voorrangsregeling:
 - a. In de eerste plaats bepalingen van Artikel 19 Leiding -Gas;
 - b. In de tweede plaats bepalingen van Artikel 18 Leiding - Brandstof;
 - c. In de derde plaats de bepalingen van Artikel 26 Waterstaat - Waterkering;
 - d. In de vierde plaats de bepalingen van Artikel 23 Waarde - Archeologie 1 of Artikel 24 Waarde - Archeologie 2.
 - e. In de vijfde plaats de bepalingen van artikel 22 Leiding - Water;
 - f. In de zesde plaats bepalingen van Artikel 21 Leiding - Riool;
 - g. In de zevende plaats de bepalingen van artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding”.
- Artikel 4.4.1 lid a wordt geschrapt.
- Artikel 4.6.1 en 4.6.2. wordt geschrapt.
- Aan artikel 4.3.2 wordt lid a (nieuw) toegevoegd:

4.3.2.a het vergroten van de bouwhoogte tot 16 meter, mits:

 1. de omliggende bedrijven en woningen niet onevenredig in hun uitoefening worden aangetast;
 2. dit niet leidt tot negatieve gevolgen in het kader van de milieuwetgeving;

3. dit niet leidt tot een onevenredige toename van de verkeersbewegingen.

- Artikel 4.2.2 lid d wordt geschrapt;
- Aan artikel 4.2.2 wordt een nieuw lid h toegevoegd:
Artikel 4.2.2. h. ten aanzien van de gronden als bedoeld in artikel 4.1.2 onder b, gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van kantoorfuncties bedraagt ten hoogste 10.000 m²
 2. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 16 meter.
- Aan artikel 4.2.3 wordt een nieuw lid f toegevoegd:
Artikel 4.2.3 f. ten aanzien van de gronden als bedoeld in artikel 4.1.2. onder b, gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 2. De bouwhoogte van kassen bedraagt ten hoogste 16 meter.
- Aan artikel 4.1.1 wordt “teeltcellen”, “individuele en collectieve watervoorzieningen” en “collectieve energievoorzieningen” toegevoegd;
- Aan artikel 4.3.2 wordt lid e toegevoegd:
4.3.2 e: de bouw van een kas c.q. een gebouw in de vorm van een kas die volledig van niet lichtdoorlatend materiaal is gemaakt, mits:
 1. de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.
- Artikel 4.1.3 (nieuw) komt als volgt te luiden:
4.1.3 Bedrijfsgebouwen
Bedrijfsgebonden kantoren, onderzoeksruimten, laboratoria en presentatieruimten maken onderdeel uit van het bedrijfsgebouw.
- Artikel 4.2.2 a (nieuw) komt als volgt te luiden (de rest van het artikel wordt vernummert):
4.2.2 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen
 - a. bedrijfsgebouwen beslaan een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 12,5% van het glastuinbouwbedrijf;
- Artikel 4.3.1 b komt als volgt te luiden:
4.3.1 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen
 - b. het vergroten van het maximaal oppervlak aan bedrijfsgebouwen tot een maximum van 20% van een glastuinbouwbedrijf;
- In artikel 4.2.8 lid g komt als volgt te luiden:

Artikel 4.2.8 lid g: de afstand van warmwater(opslag)tanks, warmtekrachtkoppelingen, en gietwatersilo's tot de as van de ontsluitende weg bedraagt minimaal 10 meter; als er een watergang tussen de bebouwing en de weg ligt bedraagt de afstand tot de bovenste insteek van het talud minimaal 5 meter.

- Artikel 4.2.8 lid k vervalt en wordt ondergebracht in een nieuw artikel 4.2.11 met als kopje "Overige voorzieningen".

Artikel 4.2.11 Overige voorzieningen

a. Warmwaterkrachtkoppelingen en warmwater(opslag)tanks en/of andere bedrijfsmatige bouwwerken voor energieproductie, met als doel energie te produceren (en/of de verkoop daarvan) voor meerdere glastuinbouwbedrijven, mogen alleen worden gebouwd mits:

- 1. deze als zodanig aantoonbaar zijn in bedrijfsmatig opzicht;*
- 2. niet meer dan een ondergeschikt gedeelte van het bedrijfsinkomen worden gehaald uit de verkoop van energie aan derden;*
- 3. de aldus opgewerkte warmte voor ten minste 95% door de glastuinbouwondernemingen wordt gebruikt.*

b. Individuele en collectieve watervoorzieningen, met als doel gewasbeschermingsmiddelen in de lozing van het bedrijfswater terug te dringen, mogen alleen worden gebouwd mits:

- 1. deze als zodanig aantoonbaar zijn in bedrijfsmatig opzicht.*

c. de bouwhoogte van de in lid a en b genoemde bouwwerken bedraagt maximaal 13,5 meter;

d. de bouwhoogte van de in lid a en b genoemde gebouwen bedraagt maximaal 12 meter;

e. de afstand van de in lid a en b genoemde bouwwerken en/of gebouwen tot de as van de weg bedraagt minimaal 10 meter; als er een watergang tussen de bebouwing en de weg ligt bedraagt de afstand van de bouwwerken en/of gebouwen tot de bovenste insteek van het talud minimaal 5 meter;

e. de afstand van de in lid a genoemde bouwwerken en/of gebouwen tot een (bedrijfs)woning van derden bedraagt minimaal 60 meter;

f. de afstand van de in lid b genoemde bouwwerken en/of gebouwen tot een (bedrijfs)woning van derden bedraagt minimaal 10 meter;

g. de afstand van de in lid a en b genoemde bouwwerken en/of gebouwen tot de perceelsgrens(zen) en/of bestemmingen dient ten minste 5 meter te bedragen.

- Aan artikel 4.3 wordt een nieuw lid toegevoegd 4.3.6 Overige voorzieningen (de rest van artikel 4.3 vernummert):

4.3.6 Overige voorzieningen

a. het bouwen van warmwaterkrachtkoppelingen en warmwater(opslag)tanks en/of andere bedrijfsmatige bouwwerken voor energieproductie tot ten minste 30 meter van een (bedrijfs)woning van derden, mits aantoonbaar voldoende geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen om deze afstand te rechtvaardigen;

b. het bouwen van bouwwerken en gebouwen als genoemd in artikel 4.2.11 onder c en d tot een hoogte van 16 meter, mits er geen verslechtering ontstaat ten aanzien van de bezonning bij belendende percelen;

- Aan artikel 4.6 wordt onderstaande wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Het bestaande artikel 4.6.7 wordt vernummert naar 4.6.4

4.6.4 Wijzigingsgebied 2

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' de bestemming wijzigingen in de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'groothandel in hout' om uitbreiding van Worldwood mogelijk te maken, mits:

- *na wijziging het bepaalde in artikel 5 van overeenkomstige toepassing is;*
- *is aangetoond dat de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is gestaakt;*
- *een visie (op de toekomst) van het glastuinbouw is overlegd aan de provincie;*
- *het plan regionaal is afgestemd in greenport verband;*
- *in het wijzigingsplan aan de buitenrand van de te wijzigen gronden voorzien wordt in een strook grond van circa 10 m met de aanduiding 'opslag uitgesloten' conform artikel 5 lid 5.4.2 onder d, om buitenopslag van goederen te voorkomen.*

Toelichting

- De paragrafen die (deels) betrekking hebben op archeologie worden geactualiseerd (paragraaf 6.1 en 2.3.3);
- Paragraaf 2.2.1 van de toelichting wordt onder de kopjes 'Hoefweg 210' en 'wijzigingsbevoegdheid' worden aangepast;
- Paragraaf 2.3.3 van de toelichting wordt aangevuld door op te nemen dat teeltcellen passen binnen de definitie van een glastuinbouwbedrijf. Teeltcellen dienen bij voorkeur binnen het bedrijfsgebouw gerealiseerd kunnen worden maar plaatsing van een teeltcel in (de vorm van) een kas is ook mogelijk;
- In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt een alinea toegevoegd over de Laan van Mathenesse / bedrijventerrein Hoefweg-Zuid en de invloed daarvan op de oriëntatie van de nog te bouwen kassen ten zuiden van de Laan van Mathenesse en nog te realiseren bedrijfswoningen (is reeds geregeld in artikel 4.2.4 lid a).

Verbeelding

- De verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de actuele archeologische beleidskaart;

- Een klein gedeelte belemmeringenstrook wordt toegevoegd bij het gasdrukmeet- en regelstation/gasontvangstation aan de Violieren, in en om het gedeelte dat in de bestemming Groen ligt;
- Bij glastuinbouwbedrijf Wilgenlei 24 en tegenover Wilgenlei 17 wordt een functieaanduiding “bedrijfswoning” opgenomen;
- Op de verbeelding krijgt het perceel van Worldwood de indeling overeenkomstig het gelende bestemmingsplan en het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan. Een zone van 10 meter rondom het perceel krijgt een functieaanduiding: (-op) “opslag uitgesloten”;
- Er wordt een wijzigingsgebied (wijzigingsgebied 2) opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van Worldwood;
- De functieaanduiding ‘caravanstalling’ wordt op de verbeelding op het perceel Anjerweg 34 opgenomen;
- Bij het perceel Wilgenlei 9 wordt de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf- afwijkende maatvoering” opgenomen;
- De woning Albert van’t Hartweg 16 en de woning Gerberaweg 9 krijgen in plaats van de functieaanduiding “bedrijfswoning” de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning”;
- Overbodige gevellijnen worden geschrapt. Aan de Laan van Mathenesse wordt een gevellijn toegevoegd;
- Een aantal percelen aan de Violierenweg krijgen de functieaanduiding “bedrijfswoning”;
- Het gebied van AquaReUse tegenover de Violierenweg 28 krijgt de bestemming “agrarische doeleinden glastuinbouw met de daaraan gelieerde bedrijvigheid” in plaats van de bestemming “groen”.

