

# Bestemmingsplan

## “Glastuinbouwgebieden”

Bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan



**BIJLAGE I. RUIMTELIJKE VISIE BEGRENZING GLASTUINBOUWGBIEDEN**





RUIMTELIJKE VISIE

# Ruimtelijke visie begrenzing glastuinbouwgebieden

Behorende tot bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' in de  
gemeente Midden-Delfland



RUIMTELIJKE VISIE

Opdrachtgever: gemeente Midden-Delfland  
Projectnummer: 183  
Projectcode: mdelf-EXE.RO (werktitel: Glastuinbouwgebieden)  
Projectmanager: ing. Marnix M. van der Dussen  
Versie: definitief  
Datum: 15 mei 2012



RUIMTELIJKE VISIE

# Ruimtelijke visie

RUIMTELIJKE VISIE GLASTUINBOUWGBIEDEN

GEMEENTE MIDDEN - DELFLAND

© 2012 KONIJNENBURG GROEP



RUIMTELIJKE VISIE

INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>HOOFDSTUK I</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel ruimtelijke visie	1
1.2	Ligging plandelen	1
<b>HOOFDSTUK II</b>	<b>Beleid</b>	<b>4</b>
2.1	Ruimtelijk beleid Rijk	4
2.2	Ruimtelijk beleid provincie	4
2.3	Ruimtelijk beleid gemeente	4
<b>HOOFDSTUK III</b>	<b>Ruimtelijke motivering</b>	<b>5</b>
3.1	Toelichting plandelen	5
<b>HOOFDSTUK IV</b>	<b>Conclusie</b>	<b>21</b>
4.1	Glastuinbouw	21
4.2	Woningen	21
4.3	Bedrijven	26
4.4	Watervoorziening en infrastructuur	26
4.5	Overige functies	27





## HOOFDSTUK I

# Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel ruimtelijke visie

Binnen het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', behorende tot de gemeente Midden-Delfland, zijn drie glastuinbouwgebieden aanwezig welke elk een eigen beheers karakter hebben, namelijk; de Oude Campspolder, de Woudseweg en de Woudse Droogmakerij. De hieruit voortvloeiende kansen en belemmeringen met betrekking tot de intensivering en de toekomstige ontwikkeling van het glastuinbouwcluster, behoeven dan ook ieder een nadere toelichting ter aanvulling van de verstrekte informatie zoals terug te vinden is in het reeds benoemde bestemmingsplan. Naast deze toelichting, behoeft het voorontwerp bestemmingsplan ook een concreet ruimtelijk beleid ten aanzien van de glastuinbouwclusters, welke door de gemeente gebruikt kan worden voor de beantwoording van ingekomen inspraakreacties.

Concreet bevat dit advies van de Konijnenburg Groep, een uitgebreide ruimtelijke- en visuele motivering van de huidige glastuinbouwclusters en van de meest optimale glaslijnen, die van toepassing zijn bij toekomstige reconstructie daarvan. Op basis van deze motivering kan de gemeente een inhoudelijke afweging maken, zodat bepaald kan worden in welke mate zij invulling geeft aan de door de Konijnenburg Groep gekozen beleidsrichting. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld om, in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening', een afgewogen keuze te maken hoe zal worden omgegaan met de invulling van de te bestemmen gronden. Hiermee wordt onder andere bedoeld:

- hoe om te gaan met (voormalige)bedrijfswoningen, gelegen binnen en buiten de optimale glaslijnen;
- hoe om te gaan met binnen de glaslijnen gelegen functies die wel/geen relatie hebben met de glastuinbouw;

Daarnaast dient dit advies als ruimtelijke toets voor de beoordeling van de ingekomen inspraakreacties met het verzoek om agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. In totaal gaat het om 33 woningen waarvoor omzetting van bedrijfswooning naar burgerwooning wordt verzocht.

### 1.2 Ligging plandelen

Voor de begrenzing van de plandelen, is aangesloten bij de plangrenzen zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. De plandelen bevinden zich in het buitengebied van de gemeente en betreffen de verspreid liggende glastuinbouwgebieden die in de Provinciale Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn aangewezen als 'glastuinbouwbedrijfsgebied'. Het betreft de volgende glastuinbouwgebieden:

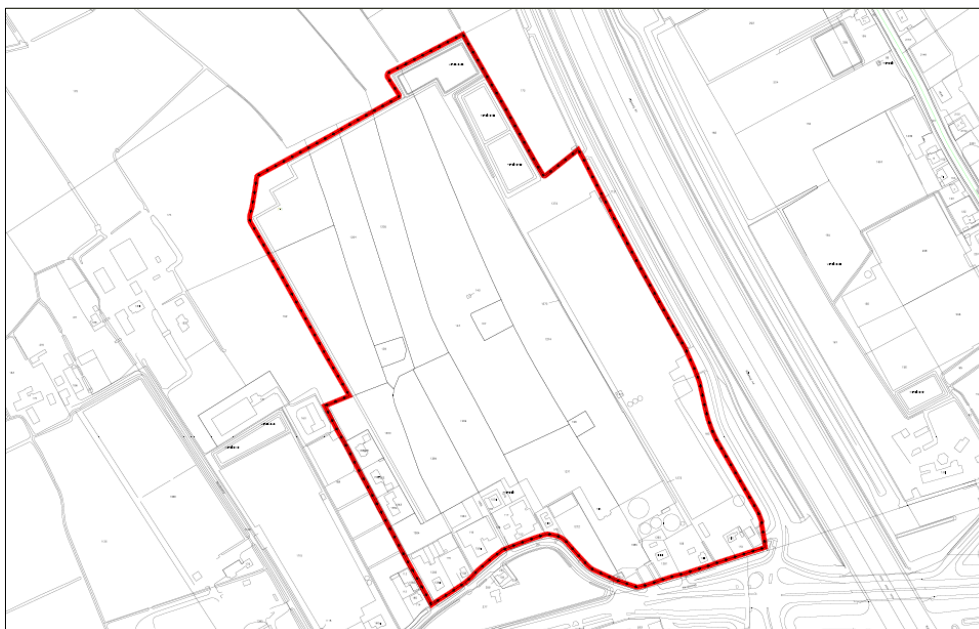


RUIMTELIJKE VISIE

- de Oude Campspolder (Figuur 1);
- de Oude Woudseweg (Figuur 2);
- de Woudse Droogmakerij (Figuur 3).



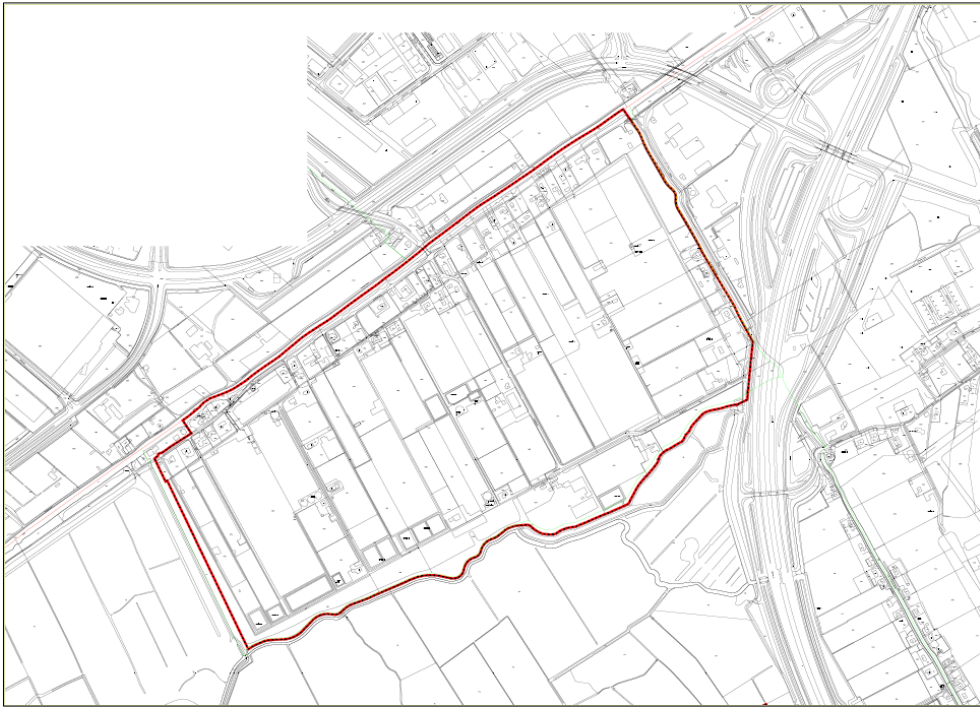
*Figuur 1 – voorontwerp bestemmingsplan plangrens de Oude Campspolder*



*Figuur 2 – voorontwerp bestemmingsplan plangrens de Oude Woudseweg*



RUIMTELIJKE VISIE



*Figuur 3 – voorontwerp bestemmingsplan plangrens de Woudse Droogmakerij*



HOOFDSTUK II

## Beleid

### 2.1 Ruimtelijk beleid Rijk

Het ruimtelijk beleid van het Rijk, zoals opgesteld in de Nota Ruimte, is reeds verwoord in het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'.

De betreffende plandelen, zoals beschreven in 1.2, behoren alle drie tot het nationale glastuinbouwcluster. Het is dan ook van groot belang om tijdens het opstellen van deze ruimtelijke visie, de nadruk op deze vorm van bedrijvigheid te leggen en deze zo veel mogelijk te faciliteren.

### 2.2 Ruimtelijk beleid provincie

Evenals het ruimtelijk beleid van het Rijk, staat ook het ruimtelijk beleid van de Provincie Zuid-Holland reeds beschreven in het voorontwerp bestemmingsplan. De hier bedoelde structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland', beschrijft de provinciale doelstellingen en belangen, stelt regels aan ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan wat nodig is om dit te realiseren.

De plangebieden 'de Woudse Droogmakerij' en 'de Oude Campspolder' zijn op de functiekaart van de structuurvisie aangemerkt als 'Glastuinbouwbedrijfsgebieden'. De 'de Oude Woudseweg' is op deze functiekaart aangemerkt als 'Glastuinbouwgebied'.

### 2.3 Ruimtelijk beleid gemeente

De gemeente Midden-Delfland kent geen specifiek vastgesteld beleid ten aanzien van glastuinbouwgebieden binnen de gemeentelijke grenzen. Ook in de gemeentelijke structuurvisie wordt niet, of slechts in beperkte mate, ingegaan op de ontwikkeling van de aanwezige glastuinbouwclusters. Wel geldt er een overkoepelend regionaal beleid waarbij het Regionaal Structuurplan Haaglanden (2020) leidend is. Dit regionale beleid streeft in hoofdlijnen het provinciale en nationale glastuinbouw beleid na. Het is dan ook een logisch gevolg dat gehoor wordt gegeven aan dit gezamenlijke regionale, provinciale en nationale beleid ten aanzien van de eerder genoemde intensivering van de aanwezige glastuinbouwclusters.



## HOOFDSTUK III

## Ruimtelijke motivering

### 3.1 Toelichting plandelen

#### 3.1.1 Algemeen

Op basis van het onder 2.1, 2.2 en 2.3 genoemde ruimtelijke beleid, de huidige glastuinbouwclusters, de omliggende bestemmingen, infrastructuur, gebouwen en natuurlijke barrières, is onderzoek gedaan naar de meest optimale inrichting van toekomstig te ontwikkelen glastuinbouw. Hieruit is, in samenwerking met LTO Glaskracht Nederland en de gemeente Midden-Delfland, een 'optimale glaslijn' bepaald die richting moet geven aan eventuele ontwikkeling van functies binnen de glastuinbouwclusters. In beginsel is het wenselijk om binnen deze glaslijn enkel glastuinbouwbedrijven toe te staan, met de daarbij horende faciliteiten. Overige functies moeten zoveel mogelijk gemeden worden. Omdat alle drie de glastuinbouwclusters een eigen beheers karakter kennen en tevens zijn ontstaan gedurende diverse herstructureringen binnen de glastuinbouwgebieden, is het noodzakelijk om alle drie de glastuinbouwclusters afzonderlijk te inventariseren en te toetsen aan het regionale, provinciale en nationale ruimtelijke beleid.

#### 3.1.2 De Oude Campspolder

De 'Oude Campspolder' wordt al menig decennia gebruikt voor de huisvesting van glastuinbouwbedrijven en de daarbij horende functies. Hiertoe behoren o.a. de aanwezige veiling, de twee landschappelijke overgangszones en enkele woningen welke reeds zijn vergund als burgerwoningen. Binnen het plandeel bevinden zich voornamelijk grootschalige glastuinbouwbedrijven die zijn 'ontstaan' tijdens de reconstructie van het glastuinbouwcluster. Mede door deze recente reconstructie van dit glastuinbouwcluster, ligt de meest optimale glaslijn dan ook op de grenzen van de tot dit gebied behorende glastuinbouwbedrijven. Het ligt immers niet in de lijn der verwachting dat er de komende jaren een nieuwe reconstructie zal plaatsvinden. Hieraan liggen onder andere economische en financiële oorzaken ten grondslag. Omdat binnen dit glastuinbouwcluster twee belangrijke ontsluitingswegen liggen, zijn deze niet opgenomen binnen de optimale glaslijnen. Dit plandeel bevat hierdoor drie glaslijnen.

Binnen deze glaslijnen zijn de volgende constatering gedaan:

- er bevinden zich veelal grootschalige glastuinbouwbedrijven;
- alle glastuinbouwbedrijven hebben in ieder geval één bedrijfswoning;
- er bevinden zich diverse voormalige bedrijfswoningen die bewoond worden als burgerwoning, als gevolg van de eerder genoemde herstructurering waarbij diverse glastuinbouwbedrijven zijn opgekocht en de voormalige eigenaar in de woning is blijven wonen, zonder dat deze nog een volwaardig en doelmatig



- glastuinbouwbedrijf bezit. Hiertoe behoren voornamelijk de woningen gelegen aan de Burgerweg en de Herenlaan;
- op de Herenlaan bevindt zich een veiling.

Buiten de glaslijnen, maar binnen de betreffende plangrenzen behorende tot het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', bevinden zich tevens:

- twee landschappelijke overgangszones op de Herenlaan;
- een groenzone langs de rijksweg A20;
- enkele reeds vergunde burgerwoningen, namelijk: Burgerweg 12, 22, 26 en 42d en Herenwerf 23;
- in het noorden, rondom de burgerwoning op de Burgerweg 26, een watergang en een klein glastuinbouwperceel.

In de onderstaande kaarten is de ligging van de 'Oude Campspolder' en bijhorende glaslijn visueel weergegeven. Figuur 4 betreft de planverbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. Figuur 5 betreft de gekozen glaslijnen. In Figuur 6 is een combinatiekaart weergegeven van de glaslijnen en de planverbeelding van het betreffende bestemmingsplan. In dit figuur zijn twee aandachtspunten zichtbaar:

- punt 1 betreft de optimale glaslijnen, behorende tot dit plandeel. Deze zijn tot stand gekomen na overleg met LTO Glaskracht en dienen als begrenzing voor toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster. Alle gronden, gelegen binnen deze glaslijn, zijn bestemd voor glastuinbouw, dan wel voor glastuinbouw gerelateerde functies. Overige functies zijn niet wenselijk omdat deze de toekomstige ontwikkeling van het glastuinbouwcluster kunnen frustreren;
- punt 2 betreft de landschappelijke overgangszone. Uitgangspunt hierbij is het behoud van de bijzondere landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarde van de Westgaag. Tevens dient de landschappelijke overgangszone een functie te vervullen voor extensieve recreatie waarbij bebouwing is uitgesloten.

### 3.1.3 Conclusie

De gekozen glaslijnen omvatten het totale grondgebied dat momenteel gebruikt wordt voor exploitatie van glastuinbouwbedrijven en daarbij horende faciliteiten. Binnen deze glaslijnen zijn overige functies niet wenselijk. Hiertoe behoren o.a. de bewoning van voormalige bedrijfswoningen, burgerwoningen en bedrijven anders dan glastuinbouwbedrijven. Alle infrastructurele kunstwerken en watergangen gelegen binnen deze glaslijnen, kunnen bij toekomstige reconstructie en intensivering van het glastuinbouwcluster, worden verplaatst om een optimale glasverkaveling te realiseren. Hierdoor wordt ruimte geboden voor een flexibele verkaveling.

Het omzetten van bedrijfswoningen, gelegen binnen de optimale glaslijnen, naar de bestemming 'Wonen', is niet wenselijk. Het positief bestemmen van deze woningen is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en gaat in tegen de regionale, provinciale en nationale glastuinbouw belangen. Aan de ontstane situatie liggen vooral economische factoren ten grondslag. Burgerwoningen hebben namelijk een hogere marktwaarde dan bedrijfswoningen. Deze waarde ligt vele malen hoger dan de te realiseren opbrengst uit de glastuinbouw. In praktijk resulteert dit in situaties waarbij het glastuinbouwcluster om de woningen heen gebouwd wordt. Dit leidt tot een blokkering van de reconstructiemogelijkheden van de glastuinbouw en een niet optimale invulling van de daarvoor bestemde gronden. Overige functies anders dan glastuinbouwbedrijven en hieraan



## RUIMTELIJKE VISIE

gerelateerde functies, zijn in beginsel niet wenselijk binnen de glastuinbouwclusters en dienen zoveel mogelijk gemeden te worden. Mede door de recente herstructurering van dit plandeel, bevinden zich hier vrijwel geen strijdige functies, behalve voormalige bedrijfswoningen welke zich voornamelijk langs de Herenlaan en de Burgerweg concentreren.

Gedurende de inspraak periode van het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', zijn diverse inspraakreacties ingediend waarbij verzocht wordt om de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen te voorzien van bestemming 'Wonen'. Concreet gaat het om de volgende woningen:

- Burgerweg 9;
- Herenlaan 8 & 32.
- 

In 4.2 wordt nader beschreven in hoeverre deze woningen in aanmerking komen voor omzetting naar de bestemming 'Wonen'.





RUIMTELIJKE VISIE



Figuur 4 - Kaart voorontwerp bestemmingsplan Oude Campspolder





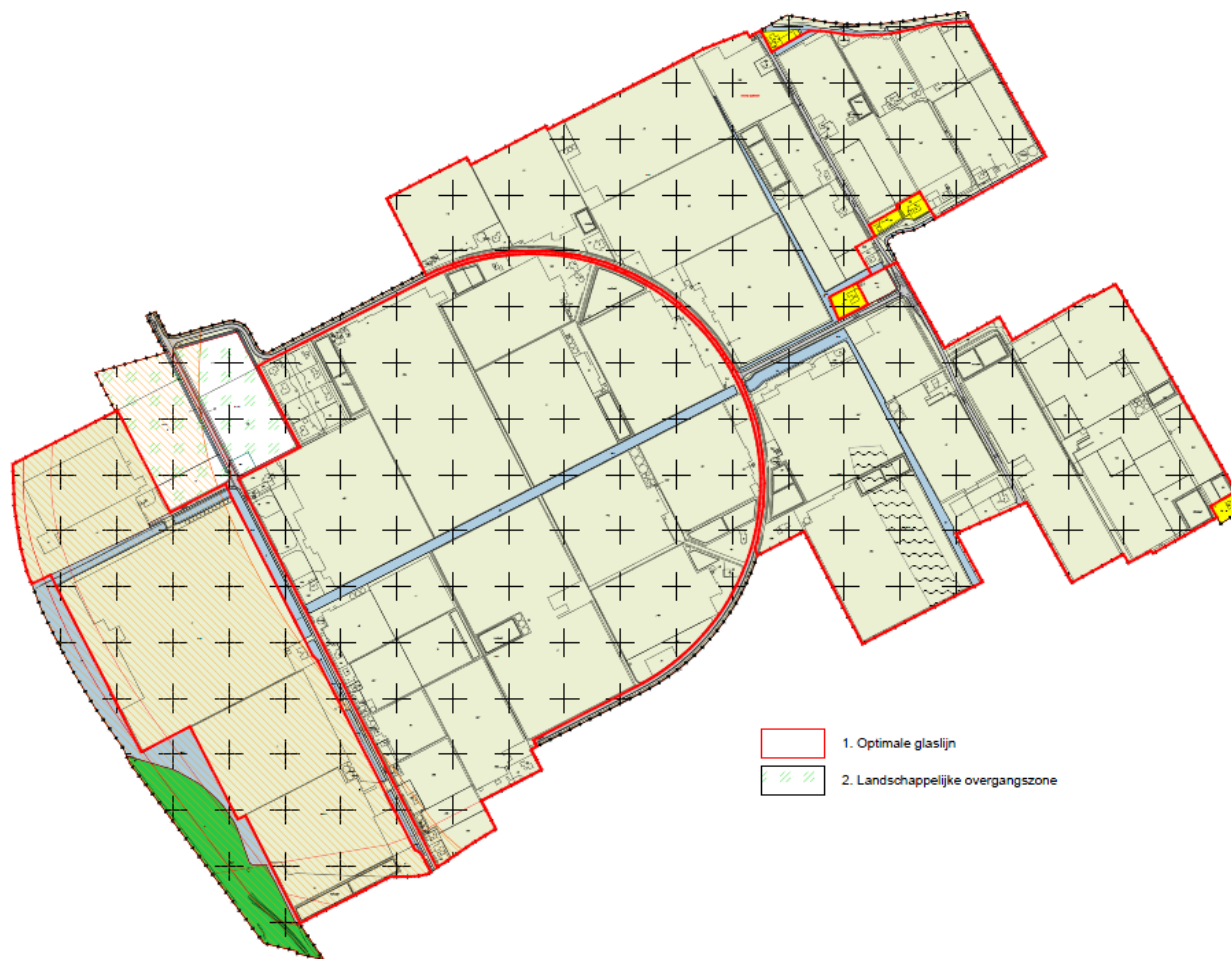
RUIMTELIJKE VISIE



*Figuur 5 - Glaslijnen Oude Campspolder*



RUIMTELIJKE VISIE



Figuur 6 - Kaart voorontwerp bestemmingsplan + glaslijnen



### 3.1.4 De Oude Woudseweg

De 'Oude Woudseweg' wordt net als de 'Oude Campspolder' al menig decennia gebruikt voor de huisvesting van glastuinbouwbedrijven en daarbij horende functies. Recent heeft ook hier een reconstructie van het glastuinbouwcluster plaatsgevonden en zijn enkele grootschalige glastuinbouwbedrijven behouden gebleven. De in 3.1.1 bedoelde optimale glaslijn is dan ook rondom dit cluster vastgelegd. Binnen deze glaslijn zijn de volgende constatering gedaan:

- er bevinden zich enkele grootschalige glastuinbouwbedrijven;
- alle glastuinbouwbedrijven hebben in ieder geval één bedrijfswoning.

Buiten de glaslijnen, maar binnen de betreffende plangrenzen behorende tot het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', bevinden zich tevens:

- ten zuiden van de glastuinbouwbedrijven, voormalige bedrijfswoningen die bewoond worden als burgerwoning. Deze woningen bevinden zich op de Woudseweg;
- enkele reeds vergunde burgerwoningen, namelijk: Woudseweg 144, 156 en 158. Daarnaast hebben de woningen met huisnummers: 158e, 158f en 158g, gelegen aan een zijstraat van de Woudseweg, ook de woonbestemming. Deze woningen zijn uitgeplaatste woningen als gevolg van de reconstructie van het glastuinbouwcluster;
- ten zuiden van de Woudseweg bevindt zich een kleinschalige kwekerij.

In de onderstaande kaarten is de ligging van de 'Oude Woudseweg' en bijhorende glaslijn visueel weergegeven. Figuur 7 betreft de planverbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. Figuur 8 betreft de gekozen glaslijn. In Figuur 9 is een combinatiekaart weergegeven van de glaslijnen en de planverbeelding van het betreffende bestemmingsplan. In dit figuur zijn twee aandachtspunten zichtbaar:

- punt 1 betreft de optimale glaslijn, behorende tot dit plandeel. Deze is tot stand gekomen na overleg met LTO Glaskracht en dient als begrenzing voor toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster. Alle gronden, gelegen binnen deze glaslijn, zijn bestemd voor glastuinbouw, dan wel voor glastuinbouw gerelateerde functies. Overige functies zijn niet wenselijk omdat deze de toekomstige ontwikkeling van het glastuinbouwcluster frustreren;
- punt 2 betreft een zone gelegen tussen de glastuinbouwbedrijven behorende tot dit plandeel, de Lotsweg en de rijksweg A4. Het is niet aannemelijk dat deze zone in de toekomst gebruikt zal worden voor uitbreiding van het glastuinbouwcluster. Gezien de geluidsbelasting van deze zone is het tevens niet aannemelijk dat deze zone gebruikt kan worden voor woningbouw. Derhalve is het wenselijk als deze zone bestemd wordt naar het huidige gebruik, namelijk; verkeer en groen.

### 3.1.5 Conclusie

De optimale glaslijn omvat het totale grondgebied dat momenteel gebruikt wordt voor exploitatie van glastuinbouwbedrijven en daarbij horende faciliteiten. Binnen deze glaslijnen zijn overige functies niet wenselijk. Hiertoe behoren o.a. de bewoning van voormalige bedrijfswoningen, burgerwoningen en bedrijven anders dan glastuinbouwbedrijven. Alle infrastructuurle kunstwerken en watergangen binnen deze glaslijnen, kunnen bij toekomstige reconstructie en intensivering van het glastuinbouwcluster, worden verplaatst. Hierdoor wordt ruimte geboden voor een flexibele verkaveling.



## RUIMTELIJKE VISIE

Gedurende de inspraak periode van het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', zijn diverse inspraakreacties ingediend waarbij verzocht wordt om de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen te voorzien van bestemming 'Wonen'. Concreet gaat het om de volgende woningen:

- Woudseweg 142, 144a, 148 & 150a.

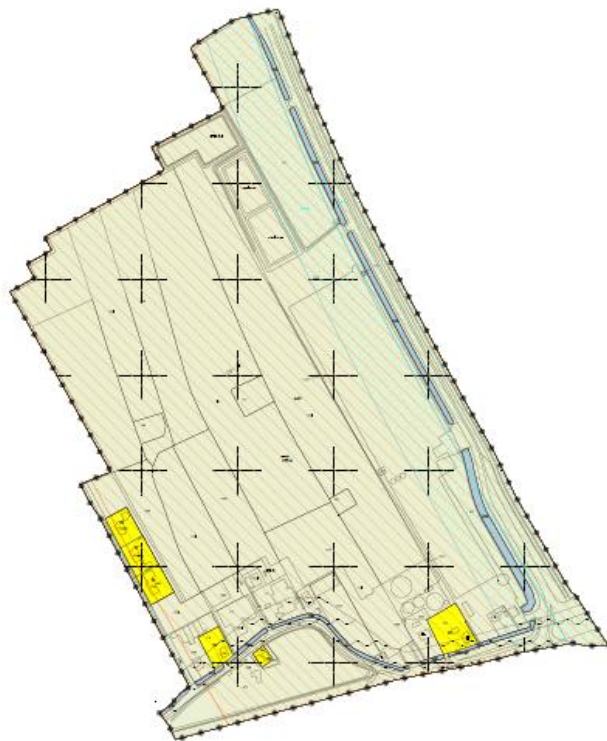
In 4.2 wordt nader beschreven in hoeverre deze woningen in aanmerking komen tot omzetting naar de bestemming 'Wonen'.

In de huidige onderliggende GBKN-kaart, wordt de woning aan de Woudseweg 142 aangeduid met het huisnummer: 140. In de nieuwe onderlegger dient dit gewijzigd worden naar het correcte huisnummer.

Ook is een inspraakreactie binnengekomen betreffende een verplaatsing van de plangrens in het noordwesten van het plangebied. Op basis van deze inspraakreactie dient de plangrens aangepast te worden aan de functiekaart van de provincie Zuid-Holland waarin glastuinbouwgebieden een eigen begrenzing hebben. In deze ruimtelijke visie is reeds een voorzet gedaan tot de aanpassing. Deze aanpassing is reeds verwerkt in Figuur 8 en Figuur 9.



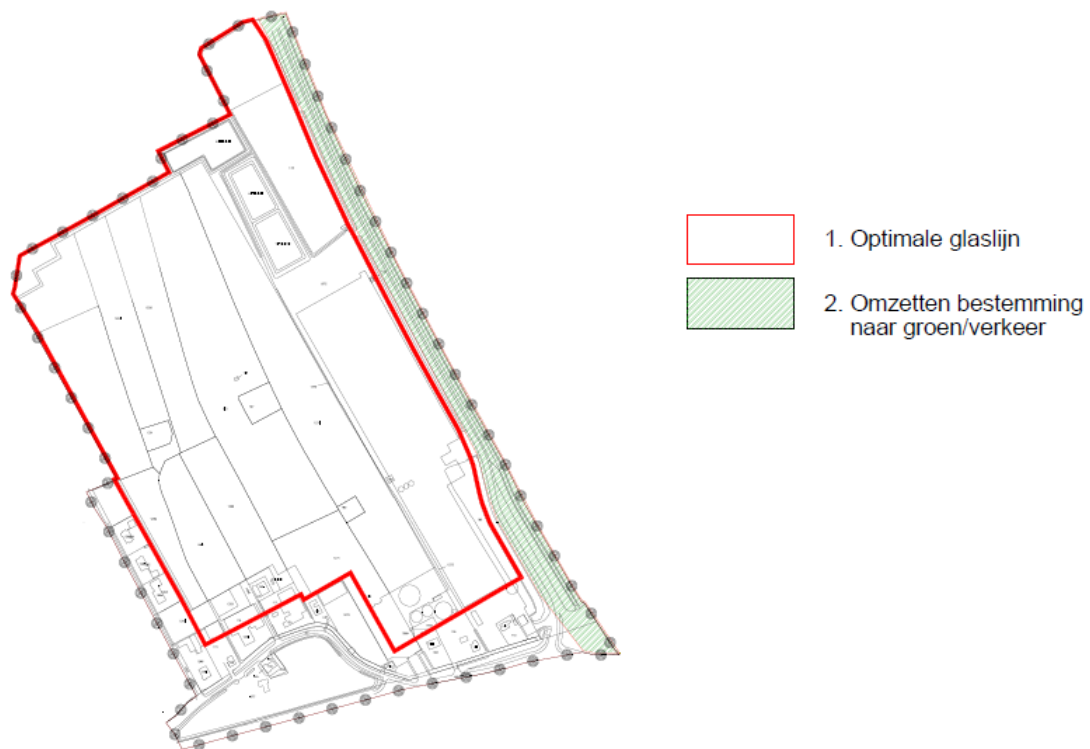
RUIMTELIJKE VISIE



*Figuur 7 - Kaart voorontwerp bestemmingsplan Oude Woudseweg*



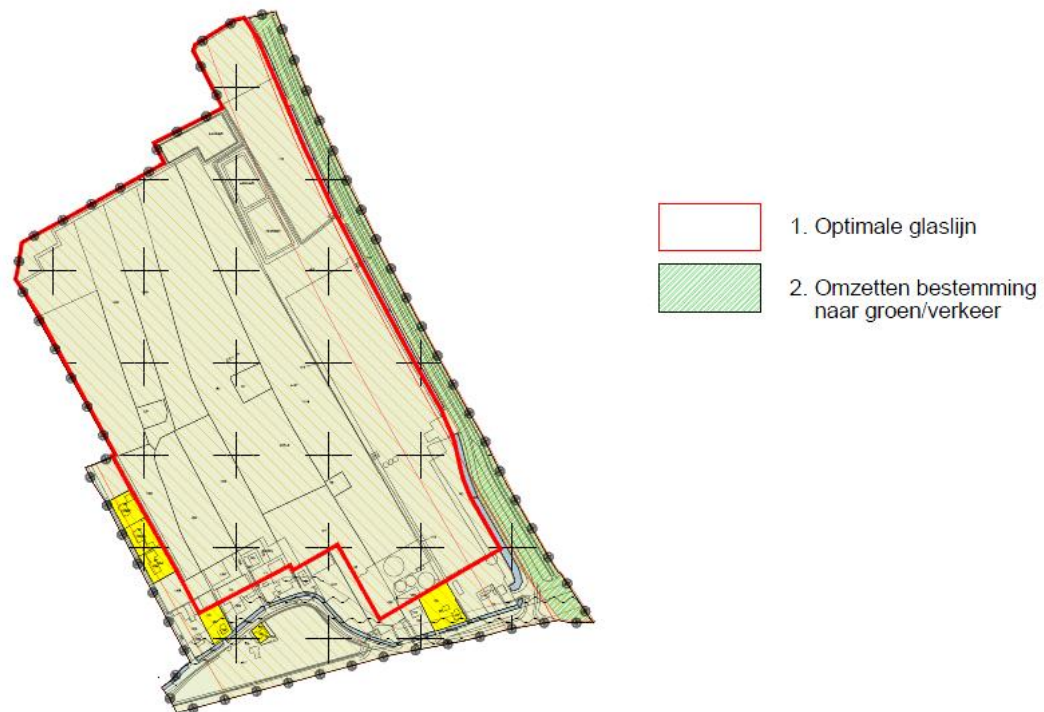
RUIMTELIJKE VISIE



*Figuur 8 - Glaslijn Oude Woudseweg*



RUIMTELIJKE VISIE



*Figuur 9 - Kaart (aangepast) voorontwerp bestemmingsplan Oude Woudseweg + glaslijn*



### 3.1.6 De Woudse Droogmakerij

De 'Woudse Droogmakerij' betreft een glastuinbouwcluster waarin momenteel invulling wordt gegeven aan een grote diversiteit van functies. Hiertoe behoren onder andere; glastuinbouwbedrijven, hoveniers, opslagbedrijven, kwekerijen, bedrijfswoningen en burgerwoningen. Binnen het plandeel bevinden zich voornamelijk grootschalige glastuinbouwbedrijven. Daarnaast zijn ook enkele kleinschalige glastuinbouwbedrijven aanwezig.

De optimale glaslijn is rondom dit glastuinbouwcluster vastgelegd op basis van de natuurlijke begrenzing welke aanwezig is in de vorm van een watergang. Het is niet aannemelijk dat glastuinbouwbedrijven in de toekomst over deze watergang heen zullen uitbreiden. Dit vergt namelijk een verplaatsing van het oppervlaktewater naar een locatie elders in dit plandeel. Wel bevindt zich momenteel een deel van een agrarisch bedrijf, behorende tot de agrarische glastuinbouw, buiten de natuurlijke glaslijnbegrenzing in de vorm van een watergang. Het betreft hier de kas ten zuiden van Zwethkade-zuid 46a. Voor dit perceel worden, gedurende de geldigheid van het onderliggende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', geen nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen voorzien. Derhalve is besloten om de optimale glaslijn om deze kas heen te leggen. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de omliggende waterkeringen welke de uitbreiding van het glastuinbouwcluster beperken. Binnen deze glaslijnen zijn de volgende constatering gedaan:

- er bevinden zich veelal grootschalige glastuinbouwbedrijven;
- alle glastuinbouwbedrijven hebben in ieder geval één bedrijfswoning;
- er bevinden zich diverse voormalige bedrijfswoningen die bewoond worden als burgerwoning. Deze bevinden zich voornamelijk langs de Veenakkerweg en de Zwethkade-Zuid;
- op de Veenakkerweg bevindt zich een bedrijfsbestemming waarbinnen een hoveniersbedrijf is toegestaan. Deze is reeds in het vigerende bestemmingsplan als zodanig vergund;
- verspreid over het gehele gebied, gelegen binnen de glaslijn, bevinden zich diverse bedrijfsmatige functies, anders dan glastuinbouwbedrijven, die niet als dusdanig bestemd zijn.

Buiten de glaslijnen, maar binnen de betreffende plangrenzen behorende tot het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', bevinden zich tevens:

- enkele reeds vergunde burgerwoningen, namelijk: Zwethkade-zuid 1, 3, 4, 7, 14, 15, 17, 25, 28a, 38, 49 & 51;
- een groenzone gelegen in het zuidwesten van het plandeel.

In de onderstaande kaarten is de ligging van de 'Woudse Droogmakerij' en bijhorende glaslijn visueel weergegeven. Figuur 10 betreft de planverbeelding van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. Figuur 11 betreft de optimale glaslijnen. In Figuur 12 is een combinatiekaart weergegeven van de glaslijnen en de planverbeelding van het betreffende bestemmingsplan. In dit figuur is één aandachtspunt zichtbaar:

- punt 1 betreft de optimale glaslijn, behorende tot dit plandeel. Deze is, zoals reeds verwoord, tot stand gekomen op basis van natuurlijke barrières en wijkt op één locatie af door de aanwezigheid van een glastuinbouwbedrijf welke is gelegen buiten de natuurlijke barrière in de vorm van een watergang.





### 3.1.7 Conclusie

De optimale glaslijnen omvatten het totale grondgebied dat momenteel gebruikt wordt voor exploitatie van glastuinbouwbedrijven en daarbij horende faciliteiten. Hierbij spelen de natuurlijke begrenzing van de aanwezige hoofdwatergang en de daar aan grenzende primaire waterkeringen, een prominente rol. Binnen deze glaslijnen zijn overige functies niet wenselijk. Hiertoe behoren o.a. de bewoning van voormalige bedrijfswoningen, burgerwoningen en bedrijven anders dan glastuinbouwbedrijven. Alle infrastructurale kunstwerken en watergangen binnen deze glaslijnen, kunnen bij toekomstige reconstructie en intensivering van het glastuinbouwcluster, worden verplaatst. Hierdoor wordt ruimte geboden voor een flexibele verkaveling.

Het omzetten van bedrijfswoningen, gelegen binnen de optimale glaslijn, naar de bestemming 'Wonen', is niet wenselijk. Het positief bestemmen van deze woningen is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en gaat in tegen de regionale, provinciale en nationale glastuinbouwbelangen ten aanzien van een optimale verkaveling van het glastuinbouwcluster.

Gedurende de inspraak periode van het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', zijn diverse inspraakreacties ingediend waarbij verzocht wordt om de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen te voorzien van bestemming 'Wonen'. Concreet gaat het om de volgende woningen:

- Zwethkade-zuid 2, 3a, 3b, 5, 8, 9, 10, 11, 11a, 12, 13, 30, 30a, 31, 32, 34, 36a, 40, 48, 50, 52 & 53;
- Veenakkerweg 2, 7, 19, 21 & 23;
- Lotsweg 11.

Daarnaast wordt door de insprekers ten aanzien van Zwethkade-zuid 9 en Veenakkerweg 7, aangegeven dat de betreffende woningen reeds vergund zijn als burgerwoning en deze niet als dusdanig zijn opgenomen op de planverbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan. Deze constatering is juist en dient doorgevoerd te worden in het bestemmingsplan.

In 4.2 wordt nader beschreven in hoeverre deze woningen in aanmerking komen tot omzetting naar de bestemming 'Wonen'.



RUIMTELIJKE VISIE



*Figuur 10 - Kaart voorontwerp bestemmingsplan Woudse Droogmakerij*



RUIMTELIJKE VISIE



*Figuur 11 - Glaslijn Woudse Droogmakerij*



RUIMTELIJKE VISIE



Figuur 12 - Kaart voorontwerp bestemmingsplan Woudse Droogmakerij + glaslijn



HOOFDSTUK IV

## Conclusie

De optimale glaslijnen hebben diverse effecten op het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'.

### 4.1 Glastuinbouw

De gekozen glaslijnen liggen strak rondom de huidige glastuinbouwclusters. Hierbij is gekeken naar het effectueren van aangrenzende gronden welke in de toekomst behoren tot potentiële ontwikkelingslocaties ter reconstructie van de bestaande glastuinbouwclusters. Hieruit is gebleken dat er diverse percelen zijn waarbij de mogelijkheid bestaat om in de toekomst het glastuinbouwcluster te versterken. Deze gronden, gelegen binnen de optimale glaslijn, zijn wellicht niet bruikbaar voor het ontwikkelen van glastuinbouw, maar kunnen wel gebruikt worden voor het realiseren van glastuinbouw ondersteunende functies. Hierbij kan gedacht worden aan waterbassins, watertanks en parkeervoorzieningen. Vanuit het glastuinbouw perspectief is het dan ook bevorderlijk dat deze gronden beschikbaar blijven als agrarische bestemming en niet van bestemming veranderen.

### 4.2 Woningen

Binnen de optimale glastuinbouwlijnen zijn diverse woningen aanwezig. Het betreft zowel bedrijfswoningen, behorende tot achterliggende glastuinbouwbedrijven, als voormalige bedrijfswoningen van tuinders die geen volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf (zoals verwoord in het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden') meer bezitten.

Binnen de glastuinbouwbestemming is het toegestaan om bij elk volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf, één bedrijfswoning te hebben. Voor de aanvraag van een tweede bedrijfswoning, dient voldaan te worden aan strikte voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 3 van het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. Bedrijfswoningen waarvan het glastuinbouwbedrijf reeds is verkocht, dienen geen nut meer als woning behorende tot een glastuinbouwbedrijf. Het is dan ook aannemelijk dat deze woningen gebruikt worden als burgerwoningen. Burgerwoningen zijn niet wenselijk binnen de glastuinbouwbestemming. Deze frustreren toekomstige herstructurering van het glastuinbouwcluster. Het positief bestemmen van deze voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen, behoeft dan ook niet de voorkeur.

Op basis van de inspraakperiode van het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', zijn diverse verzoeken voor het omzetten van de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen naar de bestemming 'Wonen' naar voren gekomen. Voor het beantwoorden van deze inspraakreacties is het onderstaande schema gebruikt (Tabel 1).



	Gelegen binnen de optimale glaslijnen	Gelegen buiten de optimale glaslijnen
Bedrijfswoningen	N.v.t.	Niet omzetten
Voormalige bedrijfswoningen	Niet omzetten	Wel omzetten, mits voldaan wordt aan de bestemmingsregels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' zoals verwoord in 4.2.4

Tabel 1 - Schematisering wel/niet om te zetten woningen

Op basis van deze tabel is in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', bekeken of aan de aanvragen/toezeggingen tot omzetting van de woningen, gehoor kan worden gegeven. Vanuit een goede ruimtelijke ordening, welke voortvloeit uit deze visie, wordt aangegeven wanneer de omzetting van woningen naar de bestemming 'Wonen' tot de mogelijkheden behoort en wanneer dit niet het geval is. Een concrete beantwoording van de inspraakreacties ten aanzien van om te zetten woningen, is verwoord in 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3.

#### 4.2.1 De Oude Campspolder

##### Burgerweg 9

De inspreker heeft ter kennen gegeven dat in een brief d.d. 15 november 2006 het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college van B&W) heeft toegezegd de woning bij de eerstvolgende herziening van het betreffende bestemmingsplan te zullen voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gezien de ligging van het betreffende perceel buiten de optimale glaslijn, komt de woning in aanmerking tot omzetting naar de bestemming 'Wonen'. In dat geval dient te worden voldaan aan de bestemmingsregels ten aanzien van deze bestemming, zoals verwoord in 4.2.4.

##### Herenlaan 8

De inspreker heeft ter kennen gegeven dat de toenmalige wethouder dhr. van der Kamp heeft toegezegd de woning bij de eerstvolgende herziening van het betreffende bestemmingsplan te zullen voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gezien de ligging van het betreffende perceel binnen de optimale glaslijn, bestaat geen mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' in verband met de frustratie van toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster.

##### Herenlaan 32

De inspreker vraagt om een wijziging naar de bestemming 'Wonen'. Gezien de ligging van het betreffende perceel binnen de optimale glaslijn, evenals Herenlaan 8, bestaat geen mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' in verband met de frustratie van toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster.

#### 4.2.2 De Oude Woudseweg

##### Woudseweg 142

De inspreker vraagt om een wijziging naar de bestemming 'Wonen'. Gezien de ligging van de betreffende percelen buiten de optimale glaslijn, bestaat de mogelijkheid tot omzetting naar



de bestemming 'Wonen'. In dat geval dient te worden voldaan aan de bestemmingsregels ten aanzien van deze bestemming, zoals verwoord in 4.2.4.

#### Woudseweg 150a

De inspreker heeft ter kennen gegeven dat in een brief d.d. december 2009 is toegezegd dat de woning bij de eerstvolgende herziening van het betreffende bestemmingsplan zal worden voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze brief is echter niet aangedragen door de inspreker en is tevens niet terug te vinden in de gemeentelijke archieven. Gezien de ligging van de betreffende perceel binnen de optimale glaslijn, bestaat geen mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' in verband met de frustratie van toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster.

#### Woudseweg 144a, 148, & 158a

De insprekers hebben ter kennen gegeven dat in een brief d.d. december 2009 is toegezegd dat de woningen bij de eerstvolgende herziening van het betreffende bestemmingsplan zal worden voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze brief is echter niet aangedragen door de insprekers en is tevens niet terug te vinden in de gemeentelijke archieven. Gezien de ligging van de betreffende percelen buiten de optimale glaslijn, bestaat wel de mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen'. In dat geval dient te worden voldaan aan de bestemmingsregels ten aanzien van deze bestemming, zoals verwoord in 4.2.4.

#### 4.2.3 De Woudse Droogmakerij

##### Lotsweg 11

De inspreker geeft aan in 2009 gestopt te zijn met de bedrijfsactiviteiten. De woning van de inspreker bevindt zich op één van de percelen die zijn overgebleven als gevolg van reconstructie. Verondersteld wordt dat de inspreker middels de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan, de bestemming 'Wonen' wil laten toekennen aan het betreffende perceel. Gezien de ligging van het betreffende perceel buiten de optimale glaslijn, komt deze woning in aanmerking voor omzetting naar de bestemming 'Wonen'. In dat geval dient te worden voldaan aan de bestemmingsregels ten aanzien van deze bestemming, zoals verwoord in 4.2.4.

##### Veenakkerweg 2

De inspreker heeft ter kennen gegeven dat de huidige bewoner sinds 2000 woonachtig is in de voormalige bedrijfswoning en dat dit gebruik onder het overgangsrecht is gekomen. Omdat de gemeente hier niet tegen heeft opgetreden, stelt de inspreker recht te hebben op de bestemming 'Wonen'. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat het betreffende perceel binnen de optimale glaslijn ligt. Hierdoor bestaat geen mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' in verband met de frustratie van toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster.

##### Veenakkerweg 7

De inspreker heeft ter kennen gegeven dat tijdens een raadsvergadering van de toenmalige gemeente Schipluiden op d.d. 28 maart 2000 is besloten om de betreffende woning te voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gezien de toezegging en de ligging van het betreffende perceel buiten de optimale glaslijn en het raadsbesluit, zal de woning in het ontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' de bestemming 'Wonen' verkrijgen.





#### Veenakkerweg 19 & 23

De insprekers vragen om een wijziging naar de bestemming 'Wonen'. Gezien de ligging van het betreffende percelen binnen de optimale glaslijn, bestaat geen mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' in verband met de frustratie van toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster.

#### Veenakkerweg 21

De inspreker heeft op 23 januari 2012 telefonisch ter kennen gegeven dat tijdens de reconstructie van het glastuinbouwcluster, drie percelen zijn omgezet naar één perceel. De inspreker is in de betreffende woning blijven wonen. Gekeken is in hoeverre de mogelijkheid bestaat om de woning om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat het betreffende perceel binnen de optimale glaslijn ligt. Hierdoor bestaat geen mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' in verband met de frustratie van toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster.

#### Zwethkade-zuid 2, 3a, 3b, 5, 8, 13

De insprekers hebben ter kennen gegeven dat in een brief d.d. 15 november 2002 het college van B&W heeft toegezegd de woningen bij de eerstvolgende herziening van het betreffende bestemmingsplan te zullen 'voorzien' van de bestemming 'Wonen'. Uit de betreffende brief blijkt echter dat er enkel sprake is van een voornemen tot omzetting naar de bestemming 'Wonen'. Echter, gezien de ligging van de betreffende percelen buiten de optimale glaslijn, komen deze woningen in aanmerking voor omzetting naar de bestemming 'Wonen'. In dat geval dient te worden voldaan aan de bestemmingsregels ten aanzien van deze bestemming, zoals verwoord in 4.2.4.

#### Zwethkade-zuid 9, 10, 11, 12, 30, 30a, 40, 52 & 53

De insprekers vragen om een wijziging naar de bestemming 'Wonen'. Gezien de ligging van de betreffende percelen buiten de optimale glaslijn, bestaat de mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen'. In dat geval dient te worden voldaan aan de bestemmingsregels ten aanzien van deze bestemming, zoals verwoord in 4.2.4.

#### Zwethkade-zuid 11a

De inspreker vraagt om een wijziging naar de bestemming 'Wonen'. Gezien de ligging van het betreffende perceel binnen de optimale glaslijn, bestaat geen mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' in verband met de frustratie van toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster.

#### Zwethkade-zuid 31, 34

De insprekers hebben ter kennen gegeven dat in een brief d.d. 15 september 2008 het college van B&W heeft toegezegd de woning bij de eerstvolgende herziening van het betreffende bestemmingsplan te zullen voorzien van de bestemming 'Wonen'. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat het betreffende perceel binnen de optimale glaslijn ligt. Hierdoor bestaat geen mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' in verband met de frustratie van toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster.

#### Zwethkade-zuid 32

De inspreker heeft ter kennen gegeven dat in een brief d.d. 18 december 2008 door het college van B&W van de gemeente Midden-Delfland, wordt bevestigd dat het college van B&W van de voormalige gemeente Schipluiden op 29 oktober 2002 heeft besloten de woning bij de eerstvolgende herziening van het betreffende bestemmingsplan te zullen





voorzien van de bestemming 'Wonen'. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat het betreffende perceel binnen de optimale glaslijn liggen. Hierdoor bestaat geen mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' in verband met de frustratie van toekomstige reconstructie van het glastuinbouwcluster.

#### Zwethkade-zuid 36a

De inspreker meent aanspraak te maken op een burgerwoningbestemming wanneer het betreffende agrarische bedrijf verkocht wordt. Het is echter niet aan de gemeente om te bepalen wat de voorwaarden van een dergelijke verkoop zijn. Gezien de ligging van het betreffende perceel buiten de optimale glaslijn, bestaat de mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen'. In dat geval dient te worden voldaan aan de bestemmingsregels ten aanzien van deze bestemming, zoals verwoord in 4.2.4.

#### Zwethkade-zuid 48 en 50

De insprekers hebben ter kennen gegeven dat in een brief d.d. 3 juni 2009 het college van B&W heeft toegezegd om bij de eerstvolgende herziening van het betreffende bestemmingsplan, aan de gemeenteraad voor te stellen om de betreffende woningen te voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gezien de ligging van de betreffende percelen buiten de optimale glaslijn, bestaat de mogelijkheid om bestaat de mogelijkheid tot omzetting naar de bestemming 'Wonen'. In dat geval dient te worden voldaan aan de bestemmingsregels ten aanzien van deze bestemming, zoals verwoord in 4.2.4.

#### 4.2.4 Voorwaarden omzetting

Waar voormalige bedrijfswoningen, gelegen binnen de optimale glaslijnen, niet in aanmerking komen voor de bestemming 'Wonen', komen voormalige bedrijfswoningen, gelegen buiten de optimale glaslijnen, wel in aanmerking voor de omzetting naar burgerwoningen. Deze zullen in de toekomst de uitbreiding van de glastuinbouwclusters niet frustreren. Voordat deze woningen kunnen worden omgezet naar de bestemming 'Wonen', dient voldaan te worden aan de regelgeving zoals opgenomen in artikel 9 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'. Hierbij wordt geadviseerd dat de woningen, alvorens deze omgezet kunnen worden, aan deze voorwaarde moeten voldoen of aangetoond dient te worden dat deze binnen de planperiode aan de voorwaarden gaan voldoen. Hierdoor wordt het bijvoorbeeld pas mogelijk om een nieuw aan-, uit- of bijgebouw te realiseren, wanneer de te grote hoeveelheid vierkante meters aan reeds gebouwde bijgebouwen, gesaneerd wordt. Hierbij gelden de volgende regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen':

- a. per bestemmingsvlak is één woning toegestaan;
- b. de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw plus aan-, uit- en bijgebouwen mag maximum van 1000 m<sup>3</sup>, bedragen, waarvan het totaal aan aan-, uit- en bijgebouwen maximaal 300 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- c. de totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50% van het zij-/achtererf;
- d. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van het hoofdgebouw plus aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane inhoud;
- e. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw dienen ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw mag zijn en de diepte ten hoogste 1,5 mag bedragen;



- f. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van het hoofdgebouw dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- g. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen mag de diepte van aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van het hoofdgebouw maximaal 3,00 meter bedragen;
- h. de minimale afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt 4,00 meter indien niet aaneengebouwd;
- i. vrijstaande bijgebouwen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- j. de afstand van het hoofdgebouw plus aan-, uit- tot de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch- glastuinbouw" ten minste 12,5 meter bedragen;
- k. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens dient, voor zover deze niet grenst aan gronden waarop ingevolge het daarvoor geldende bestemmingsplan "Agrarisch - Glastuinbouw" bestemming ligt, ten minste 3,00 meter te bedragen;
- l. wanneer aan-, uit - en bijgebouwen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd.

Buiten de optimale glaslijnen, bevinden zich diverse woningen die, gezien hun ligging, in aanmerking komen voor omzetting naar de bestemming 'Wonen'. Conform het voorontwerp bestemmingsplan, geldt een maximale perceelgrootte van 1000 m<sup>2</sup>. In praktijk is het echter niet reëel om eisen te stellen als deze maximale oppervlaktemaat. Veelal liggen percelen ingeklemd tussen diverse natuurlijke en gefabriceerde begrenzingen en zou bij een maximale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>, een grote hoeveelheid aan onbruikbare restpercelen ontstaan. Dergelijke situaties moeten voorkomen worden. Geadviseerd wordt dan ook om in het ontwerp bestemmingsplan, het maximale perceeloppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> te verwijderen.

#### 4.3 Bedrijven

Bedrijven anders dan glastuinbouwbedrijven, zijn in beginsel niet wenselijk binnen de glastuinbouwbestemming. Net als woningen, zullen deze bedrijven de toekomstige herstructurering van het glastuinbouwcluster, frustreren. Ook deze bedrijven dienen, indien mogelijk, uitgeplaatst te worden naar gronden gelegen buiten de optimale glastuinbouwlijnen.

Voor het bedrijf op de Zwethakde-zuid 20, is een inspraakreactie ingediend waarin verzocht wordt om het bedrijf, dat al jaren niet meer als dusdanig gebruikt wordt, te wijzigingen in de bestemming 'Wonen'. Gezien de ligging in het woonlint aan de Zwethakde-zuid en de ligging buiten de optimale glaslijn, bestaat geen planologische weerstand tegen een eventuele omzetting. Derhalve dient het betreffende perceel te worden voorzien van de bestemming 'Wonen', mits voldaan wordt aan de bestemmingsregels ten aanzien van deze bestemming, zoals verwoord in 4.2.4.

#### 4.4 Watervoorziening en infrastructuur

Binnen de optimale glaslijnen, zijn diverse wegen en watergangen aanwezig. Reeds in het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' bestemde verkeersverbindingen, dienen behouden te blijven. Deze zijn recent aangelegd en zullen in de nabije toekomst niet



van ligging veranderen. Overige verkeersverbindingen die zijn opgenomen binnen de bestemming glastuinbouwgebieden, komen bij eventuele reconstructie van het glastuinbouwcluster in aanmerking voor verplaatsing.

Alle watergangen, gelegen binnen de optimale glaslijnen kunnen in beginsel verplaatst worden wanneer dit noodzakelijk is voor een verdere optimalisering van het glastuinbouwcluster. Hierbij is overleg met de waterbeheerder noodzakelijk.

#### 4.5 Overige functies

Binnen de optimale glaslijnen, zijn tevens diverse overige functies aangetroffen. Het betreft hier paardenweiden, schuren, garages, volkstuinten, pluimveehouderijen e.d. Deze functies behoren niet toe aan de ondersteuning van de glastuinbouwclusters en dienen derhalve verplaatst te worden.

Wanneer verplaatsing niet tot de mogelijkheden behoort, dient de gemeente handhavend op te treden. Dit in het belang van de glastuinbouwclusters.



BIJLAGE II.   NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN



# **Nota van beantwoording zienswijzen**

## **Ontwerp Bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden'**

### **1. Aanleiding**

Op grond van artikel 3.1 lid 2 Wro dient een bestemmingsplan elke 10 jaar te worden herzien. Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is dan ook het actualiseren van het geldende planregime. In het nieuwe planregime dient de nodige flexibiliteit opgenomen te worden om herstructurering en herontwikkeling van het glastuinbouwgebied mogelijk te maken. Tevens dient de regeling van geldende bestemmingsplannen te worden geactualiseerd zodat deze eenvoudig toepasbaar zijn voor een gemoderniseerd glastuinbouwbedrijf.

Vanaf 2 november 2012 heeft het Ontwerp Bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' ter inzage gelegen. Het plan Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen naar aanleiding van dit plan. In totaal zijn er 26 zienswijzen tijdig ingediend waardoor ze alle ontvankelijk zijn.

### **2. Agrarische bedrijfswoning.**

Een van de terugkerende thema's in de zienswijzen heeft betrekking op voormalige bedrijfswoningen of realisatie van nieuwe bedrijfswoningen.

Uitgangspunt voor de gemeente en passend binnen het Provinciaal beleid is het tegengaan van verstedelijking van het buitengebied en in daarmee van de glastuinbouwgebieden. Met het omzetten van voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoning dient terughoudend te worden omgegaan en mag niet leiden tot de bouw van nieuwe bedrijfswoningen. Alleen op die plaatsen waar bedrijfswoningen als gevolg van reconstructie niet meer bij een bedrijf benodigd zijn kan worden meegewerkt. Dit geldt voor enkele locaties nabij de Zwethkade en aan de Herenlaan. Bij omzetten naar woning voor derden dient dit geen beperking op te leveren voor de aangrenzende bedrijven door milieueisen. De afstand tussen de kassen en de gevel van de betreffende woning dient voldoende groot te zijn. Met name voor de woningen aan de Herenlaan is deze afstand zeer gering en kan uitsluitend aan omzetting worden meegewerkt door de woningen een aanduiding als plattelandswoning te geven.

In de Provinciale Verordening Ruimte is de bouw van agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Onder andere is voor een volwaardig agrarisch bedrijf maximaal één agrarische bedrijfswoning toegestaan, of het aantal dat al is vergund.

### **3. Glaslijnen**

De gemeente probeert het concentratiebeginsel optimaal te implementeren door het vervaardigen van dit bestemmingsplan waarin de glastuinbouw maximaal gefaciliteerd wordt. Om deze implementatie te versterken is een Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden opgesteld. In deze visie wordt een optimale glastuinbouwgrens aangeduid waarbinnen de glastuinbouwclusters zich optimaal moeten kunnen bewegen. Nieuwe functies, anders dan glastuinbouwfuncties, zijn binnen deze grenzen niet toegestaan. Deze begrenzing is opgenomen in de planverbeelding behorende tot dit bestemmingsplan middels de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Glas'.

Op de verbeelding is in het ontwerpbestemmingsplan een 'vrijwaringszone glas' opgenomen waarbinnen het verboden is nieuwe bebouwing, anders dan glastuinbouw of een daaraan gerelateerde functie te ontwikkelen. Binnen deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de onderliggende bestemming. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft een aanpassing van de vrijwaringszone plaatsgevonden die op de werkelijke situatie is gebaseerd. De glaslijn nabij de Herenlaan en in het gebied nabij de Zwethkade is daartoe aangepast.

#### 4. Ambtshalve wijziging

De bedrijfsruimten aan de Herenlaan 27 zijn in de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland aangewezen als zijnde bedrijventerrein en vormen geen onderdeel meer van het duurzame glastuinbouwgebied maar zijn onderdeel van het bedrijvencluster aan de Coldenhovenlaan. Voor deze bedrijven is een bestemmingsplan in voorbereiding 'Bedrijven Coldenhovenlaan 2013'. Gekozen is om deze bedrijfsruimten uit het bestemmingsplan voor het glastuinbouwgebied te verwijderen en toe te voegen aan het bestemmingsplan 'Bedrijven Coldenhovenlaan 2013 omdat deze bedrijfsfunctie beleidsmatig beter in dat bestemmingsplan past.

De planverbeelding van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden is hierop aangepast.

#### 5. Ingekomen zienswijzen en beantwoording

De ingekomen zienswijzen worden hieronder kort samengevat weergegeven en vervolgens puntsgewijs voorzien van een conclusie. De samenvatting van de zienswijzen heeft nadrukkelijk niet tot doel de oorspronkelijke inhoud van de brieven te vervangen.

1. Architectenbureau Gerard van der Vijver, namens Aquatic Wholesale Group, Burgerweg 6, te Maasland

Namens Aquatic Wholesale Group, Vlietweg 8 in Klundert is door architectenbureau Gerrit van der Vijver, Kamperfoeliezoo 1 in Leiderdorp een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden.

##### Inhoudelijk

In de zienswijze wordt aangegeven dat het bedrijf voornemens is een drietal bedrijfsonderdelen samen te voegen en deze te vestigen aan de Burgerweg 6 in Maasland.

Het gaat om de onderdelen:

- Aquafleur, kwekerij voor aquariumplanten, nu gevestigd aan de Westgaag 5 in Maasland;
- Aquafarm, kwekerij en groothandel in tropische vissen, eveneens gevestigd aan de Westgaag 5 in Maasland;
- Aquadistri: groothandel in aquariumplanten, vissen en toebehoren, nu gevestigd Vlietweg 8 in Klundert.

Het perceel aan Burgerweg 6 krijgt in het voorliggende bestemmingsplan een glastuinbouwbestemming.

Het onderdeel Aquafleur, met 23.750 m<sup>2</sup> veruit het grootste bedrijfsonderdeel in oppervlakte past volledig binnen deze bestemming. Voor de kweek van tropische vissen (7000 m<sup>2</sup>) en het distributieonderdeel (3690 m<sup>2</sup>) is het opnemen van een specifieke functieaanduiding noodzakelijk. Door de verplaatsing zullen de bedrijfsactiviteiten aan de Westgaag 5 worden beëindigd. De bestaande opstallen worden betrokken bij het project "saneren verspreid liggend glas". De gronden zullen een agrarische (gras) bestemming krijgen. Dit betekent een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de Dijkpolder. De openheid van en de zichtlijnen in deze polder worden hierdoor versterkt. Bovendien betekent de bedrijfbeëindiging een aanmerkelijke verbetering van de verkeerssituatie op de Westgaag. De ontsluiting zal gaan plaatsvinden vanaf de Burgerweg rechtstreeks naar de A-20.



De gevraagde functieaanduidingen blijven qua oppervlakte, hoogte en bebouwingspercentage (voor zover van toepassing) binnen de planregels.

### **Conclusie**

De verplaatsing levert een forse bijdrage aan het versterken van de landschappelijke kwaliteiten van de Dijkpolder, vermindert de verkeersbelasting op de Westgaag en past qua functies binnen het glastuinbouwbedrijvencomplex.

De zienswijze wordt overgenomen zodanig dat de gevraagde bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden op het perceel aan de Burgerweg 6.

## 2. G.T. Vijverberg, Herenlaan 8, 3155 DC te Maasland

In 1999 is vergunning gekregen voor een bedrijfswoning. In 2006 is de situatie gewijzigd, want vanaf toen werd er geen bedrijf meer gevoerd. In 2006 heeft de toenmalige wethouder Van der Kamp aangegeven dat op het moment dat het bestemmingsplan buitengebied herzien zou worden, de woning de bestemming burgerwoning zou krijgen.

*Reactie:* In de "Ruimtelijke visie begrenzing glastuinbouwgebieden" is de Herenlaan 8 gelegen binnen de glaslijn. De woning kan om die reden niet omgezet worden van de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" naar "Wonen". Wij verwijzen voor de verder details naar hetgeen beschreven is bij de themabeschrijving van de Nota Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Glastuingebieden onder 3.2.1.

Voorts kan men zich niet vinden in de overgangsregeling waarin het strijdige gebruik van de woning niet van rechtswege gelegaliseerd kan worden. Dit geeft te veel onzekerheid.

*Reactie:* Uitgangspunt is geen omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning als dit zou leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van aangrenzende bedrijven. Sinds januari 2013 is een wetwijziging van kracht geworden waarmee het mogelijk is om voormalige bedrijfswoningen door derden te laten bewonen. De mogelijkheid die is gecreëerd is het geven van een specifieke aanduiding als plattelandswoning. Woningen mogen door derden worden bewoond maar de milieueisen zijn niet van toepassing.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De woning zal als plattelandswoning worden opgenomen.

## 3. J.J. Vreugdenhil, Herenlaan 32, 3155 DC Maasland

De woning is in 1977 gekocht van de toenmalige tuinder, met toestemming van de gemeente Maasland om de woning apart van de tuin te verkopen. De woning staat als tweede woning van het perceel in het bestemmingsplan, hetgeen niet juist is omdat het een apart perceel is.

*Reactie:* zie beantwoording nr 2

### **Conclusie:**

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De woning zal als plattelandswoning worden opgenomen.

#### 4. Agro Adviesburo te Naaldwijk, namens KP Holland Herenwerf 34 te Maasland

In overleg met de gemeente Maasland is destijds het glastuinbouwgebied onder de ITOM ontwikkeld. Daarbij is een bouwkwavel verkocht voor de bouw van een bedrijfswoning. De gemeente maakt nieuwbouw door middel van het bestemmingsplan onmogelijk. Dit zal leiden tot planschade.

*Reactie:* in de toelichting van het plan staat het volgende (blz. 17). Het onttrekken van vele agrarische bedrijfswoningen aan de agrarische bestemming heeft ertoe geleid dat het beleid ten aanzien van agrarische bedrijfswoningen is verscherpt en aangepast in dit bestemmingsplan. Woningen in het glastuinbouwgebied zijn een potentiële belemmering voor de ontwikkeling van de glastuinbouw en frustreren vaak reconstructies. Zo geldt er een bouwstop voor nieuwe agrarische bedrijfswoningen. Echter in de Provinciale Verordening Ruimte is onder voorwaarden de mogelijkheid opgenomen voor het bouwen van een eerste agrarische bedrijfswoning. In dit geval gaat het om een bedrijf waarbij nog niet eerder een bedrijfswoning aanwezig is geweest en sprake is van een volwaardig bedrijf. Om die reden kan aan de bouw van een bedrijfswoning worden meegewerkt. Door de ligging van het bedrijf in de ronding van de weg zijn er delen van het perceel die voor de realisatie van kassen onbruikbaar zijn. De locatie die in het geldende bestemmingsplan bij dit bedrijf is aangegeven als locatie voor de bouw van een bedrijfswoning is direct langs de weg gelegen in het verlengde van de T-kruising. Ruimtelijk verdient het de voorkeur om een nieuwe woning te realiseren op de op de bijgaande kaart aangegeven locatie. Op dit moment is daar een bassin aanwezig en zal dus dienen te verdwijnen voordat tot bouw van een woning kan worden overgegaan.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat een bouwmogelijkheid voor een agrarische bedrijfswoning wordt gecreëerd.

#### 5. Zwinkels Advocatenkantoor te Honselersdijk, namens Lans Westland BV, Herenwerf 47 en 52 te Maasland

Reclamant heeft een glastuinbouwonderneming maar valt buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om het glastuinbouwbedrijf binnen de grenzen van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden te brengen.

*Reactie:* Het bedrijf van reclamant bevindt zich in de landschappelijke overgangszone tussen de Westgaag en het duurzame glastuinbouwgebied in de Oude Campspolder. Inmiddels hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland, bij de jaarlijkse actualisatie van de Provinciale Structuurvisie, op 30 januari 2013 besloten dat de landschappelijke overgangszone geen onderdeel meer uitmaakt van het duurzame glastuinbouwgebied. De begrenzing van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden sluit aan op de begrenzing van het duurzame glastuinbouwgebied zoals deze in de structuurvisie is aangegeven. Het aanpassen van de plangrenzen is derhalve niet wenselijk. Volledigheidshalve kan worden vermeld dat het bedrijf van reclamant als glastuinbouwbedrijf is bestemd in het aangrenzende bestemmingsplan "Buitengebied Gras" dat in hoofdlijnen dezelfde mogelijkheden kent. Inhoudelijke bezwaren dienen in het kader van de bestemmingsplanprocedure van dat bestemmingsplan in te worden gebracht en afgehandeld.

#### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

## 6. Agro Adviesburo te Naaldwijk, namens Van Oss Chrysanten c.a. Herenwerf 48 te Maasland

De ontwikkeling van de Oude Campspolder door de stichting ITOM (Integrale Tuinbouw Ontwikkeling Maasland) is in goed overleg met de voormalige gemeente Maasland uitgevoerd. In dat plan waren ook bedrijfswoningen als onderdeel van de totale ontwikkeling meegenomen. De woonkavels werden apart genoemd in de koopakten en aan deze kavels is apart een WOZ-waarde toegekend.

De woonkavel dat in het ITOM-project bekend staat onder nummer 19a van de heer van Os is nog niet gebouwd. Gezien de afstemming met de gemeente en de provincie Zuid-Holland en de goedkeuringen wordt verzocht om in het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het bouwen van de woning mogelijk te maken.

*Reactie:* De bedrijven in de Oude Campspolder beschikken over een bedrijfswoning. De ontwikkelingen in de glastuinbouw hebben ertoe geleid dat de permanente aanwezigheid van twee ondernemers op één bedrijf in de meeste situaties niet meer noodzakelijk is.

Ook bij zeer grote glastuinbouwbedrijven is uit bedrijfstechnisch oogpunt de behoefte aan controle en toezicht buiten de normale werkuren dermate beperkt dat één bedrijfswoning daarvoor voldoende is. Met de huidige mogelijkheden van communicatie alsmede de huidige mobiliteit kan de ondernemer indien gewenst snel ter plaatse zijn. Wij hanteren het saldo 0 beleid zowel ten aanzien van burgerwoningen als bedrijfswoningen. *Indiener van de zienswijze heeft reeds de beschikking over een eerste bedrijfswoning. Overeenkomstig de Provinciale Verordening Ruimte is realisatie van een tweede woning strijdig met het ruimtelijk beleid.*

### Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## 7. Agro Adviesburo te Naaldwijk, namens GeoPower Oudcamp, Herenwerf 55 te Maasland

De bestemming van het perceel is in het ontwerp bestemmingsplan aangemerkt als groen. Inmiddels heeft de gemeente echter een omgevingsvergunning verleend voor een boorkelder op dit perceel. Om te voorkomen dat binnen afzienbare tijd wederom een ruimtelijke procedure moet worden gevolgd verzoekt reclamant om de bestemming om te zetten naar agrarisch glastuinbouw.

Reclamant verzoekt de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 aan te passen zodat voorzieningen ten behoeve van energiewinnen uit aardwarmte door aardwarmte energiebedrijven aangebracht kunnen worden.

Reclamant verzoekt de formulering voor de levering van energie vanuit aardwarmte aan afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven als volgt aan te passen in de toelichting en de regels: 'de verkoop van maximaal 30% van de totale energetische waarde van de jaarlijkse winning, aan afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven'.

*Reactie:* Voor het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het winnen van aardwarmte op deze locatie is een omgevingsvergunning verleend. Tevens zijn de gronden reeds aangekocht door de initiatiefnemer. De gronden zullen in het bestemmingsplan dan ook worden voorzien van de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw om de realisering van de aardwarmtevoorzieningen mogelijk te maken.

Voor het aanbrengen van aardwarmtevoorzieningen wordt vaak door verschillende glastuinbouwbedrijven een apart energiebedrijf opgericht van waaruit de levering van energie plaatsvindt. Om deze constructie mogelijk te maken is dit in de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 van de regels mogelijk gemaakt.

De voorgestelde formulering van reclamant over de normen van de levering van energie aan glastuinbouw bedrijven en afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven is in de toelichting en regels van het bestemmingsplan over genomen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan zal conform het vorenstaande worden aangepast..

8. Zwinkels Advocatenkantoor te Honselersdijk, namens M.J. Vijverberg, Westgaag 8a, te Maasland

9. Zwinkels Advocatenkantoor te Honselersdijk, namens A. de Bruin, Westgaag 8c te Maasland

10. Zwinkels Advocatenkantoor te Honselersdijk, namens A.T.M. van Marrewijk, Oostgaag 9a, 3155 CD te Maasland

Voor de reactie op de zienswijze van punten 8, 9 en 10 wordt verwezen naar de reactie zoals weergegeven bij zienswijze 5

11. Agro Adviesburo te Naaldwijk, namens P.A.M. van Uffelen te Maasland

Reclamant verzoekt de bouw van twee nieuwe woningen. Één op de locatie binnen het wooncluster aan de Herenwerf en één op de locatie naast Herenwerf 23a.

*Reactie:* Binnen de Provinciale Verordening Ruimte is de bouw van een eerste agrarische bedrijfswoning onder voorwaarden toegestaan.

De gevraagde woningen zijn zodanig gesitueerd dat gebruik ten behoeve van glas vrijwel onmogelijk is. Daarnaast is het wooncluster bedoeld voor de realisatie van woningen behorend bij een bedrijf.

Als aan de voorwaarden voor de bouw van een eerste bedrijfswoning wordt voldaan kan op het perceel binnen het wooncluster aan de Herenwerf een bedrijfswoning worden gebouwd.

De bouw van een andere bedrijfswoning is slechts mogelijk indien eerst sprake is van realisatie van een nieuw bedrijf op het perceel gras dat naast de glasopstanden van reclamanten is gelegen. Mocht een nieuw bedrijf worden gerealiseerd dan is het mogelijk om ten behoeve van dat bedrijf een woning op het perceel Herenwerf 23a gelegen op de hoek van Herenwerf en Burgerweg te realiseren.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen en een bouwmogelijkheid voor een agrarische bedrijfswoning creëren. binnen het cluster aan de Herenwerf. Daarnaast wordt een mogelijkheid opgenomen indien een nieuw bedrijf wordt gerealiseerd.

12. Van Ruijven Makelaardij te De Lier, namens C.A.M. Wubben, Zwethkade Zuid 9 te Den Hoorn

Aangegeven wordt dat de woning al 30 jaar bewoond door een niet-agrariër en er werd WOZ betaald voor een woning met een burgerwaarde. Voorts wordt de woning omringd door burgerwoningen. Verzocht de bestemming van het perceel te wijzigen van agrarisch naar de bestemming wonen.

*Reactie:* de woning en het perceel vallen buiten de glaslijn en liggen op voldoende afstand van het aangrenzend bedrijf.

**Conclusie**

De bestemming zal worden omgezet naar Wonen.

13. Zwinkels Advocatenkantoor te Honselersdijk, namens de heer A. van Maa,  
Zwethkade 11a, 2635 CD, te Den Hoorn

Reclamant verzoekt de woning in het bestemmingsplan te voorzien van de bestemming Wonen.

*Reactie:* de betreffende woning is al vele jaren niet meer in gebruik als bedrijfswoning na de reconstructie in dit gebied. De woning kan evenals de andere woningen die in dezelfde lijn ten opzichte van de Zwethkade liggen, worden omgezet naar de bestemming Wonen. De glaslijn op de plankaart zal op de werkelijke situatie worden gebaseerd hetgeen betekent dat de woningen die de bestemming 'Wonen' krijgen buiten de 'Vrijwaringszone Glas' worden gehouden.

**Conclusie**

De inspraakreactie geeft aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de bestemming zal worden omgezet naar 'Wonen'.

14. N.P.M. Barendse, Zwethkade zuid 16, 2635 CT te Den Hoorn

Aangegeven wordt dat de woning al 10 jaar als burgerwoning wordt gebruikt en buiten de glaslijn ligt. Bovendien beroept men zich op een schriftelijke toezegging van de gemeente uit 2006 waarbij is aangegeven dat bij een nieuw bestemmingsplan de bestemming Wonen zal worden.

*Reactie:* de woning en het perceel valt buiten de glaslijn. Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen in de zienswijzenrapportage.

**Conclusie**

De bestemming zal worden omgezet naar Wonen.

15. Van Ruijven Makelaardij te De Lier, namens J.A.A. van Agro Adviesburo te Naaldwijk,  
namens den Berg, Zwethkade Zuid 31 te Den Hoorn

De zienswijze richt zich op het feit dat bij brief van 16 november 2012 het college heeft aangegeven dat de wijziging van bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning niet is verwerkt.

*Reactie:* de woning valt zoals aangegeven in bedoelde brief buiten de glaslijn. Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen in de zienswijzenrapportage.

**Conclusie**

De bestemming zal worden omgezet naar Wonen.

16. Van Ruijven Makelaardij te De Lier, namens P.A.M. Paalvast Zwethkade Zuid 32 te Den Hoorn

De zienswijze richt zich op het feit dat bij brief van 16 november 2012 het college heeft aangegeven dat de wijziging van bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning niet is verwerkt.

*Reactie:* de woning valt zoals aangegeven in bedoelde brief buiten de glaslijn. Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen in de zienswijzenrapportage.

#### **Conclusie**

De bestemming zal worden omgezet naar Wonen.

#### 17. ARAG te Leusden, namens P.A.M. Paalvast Zwethkade Zuid 32 te Den Hoorn

De zienswijze richt zich op het feit dat bij brief van 16 november 2012 het college heeft aangegeven dat de wijziging van bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning niet is verwerkt.

*Reactie:* de woning valt zoals aangegeven in bedoelde brief buiten de glaslijn. Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen in de zienswijzenrapportage.

#### **Conclusie**

De bestemming zal worden omgezet naar Wonen.

#### 18. Achmea te Tilburg, namens A.G.A. van den Berg, Zwethkade 34 , 2635 CV te Den Hoorn

De zienswijze richt zich op het feit dat bij brief van 16 november 2012 het college heeft aangegeven dat de wijziging van bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning niet is verwerkt.

*Reactie:* de woning valt, zoals aangegeven in bedoelde brief, buiten de glaslijn. Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen in de zienswijzenrapportage.

#### **Conclusie**

De bestemming zal worden omgezet naar Wonen.

#### 19. Zwinkels Advocatenkantoor te Honselersdijk, namens mevrouw E.M.H. Damen Veenakkerweg 15, 2635 NC Den Hoorn

Het grondoppervlak van het bedrijf bedraagt ongeveer 5000 m<sup>2</sup> met 2400 m<sup>2</sup> glasoppervlak. Reclamant geeft aan dat aan alle voorwaarden in het bestemmingsplan ten aanzien van volwaardigheid wordt voldaan met uitzondering van het minimum oppervlak van 5000 m<sup>2</sup> glas. Echter het bedrijf is in 1986 legaal als kwekerij gevestigd. Sindsdien zijn meerdere bouwvergunningen verleend voor de uitbreiding van het bedrijf. In 1991 is bij de uitbreiding van de kas met 1200 m<sup>2</sup> over de volwaardigheid van het bedrijf advies uitgebracht door de Agrarische Adviescommissies Bouw en Aanlegvergunning. Reclamant verzoekt positief te worden bestemd.

*Reactie:* Het bedrijf is reeds aanwezig en als volwaardig aangemerkt en zal vooralsnog niet op korte termijn worden beëindigd. Dit betekent dat het bedrijf als zodanig wordt bestemd en dat aanvragen om omgevingsvergunning in dat kader zullen worden beoordeeld.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Het bedrijf zal met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – klein volwaardig (sagr-kvg)' worden bestemd.

20. J.C. Damen, Veenakkerweg 21, 2635 NC Den Hoorn

De zienswijze richt zich op het feit dat bij brief van 14 november 2012 het college heeft aangegeven dat de wijziging van bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning niet is verwerkt.

*Reactie:* bij brief van 14 november 2012 is inderdaad aangegeven dat de bestemming zal worden omgezet.

### **Conclusie**

De bestemming zal worden omgezet naar Wonen.

21. M. & J. Voogel, Veenakkerweg 23, 2635 NC Den Hoorn

De zienswijze richt zich op het feit dat bij brief van 14 november 2012 het college heeft aangegeven dat de wijziging van bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning niet is verwerkt.

*Reactie:* bij brief van 14 november 2012 is inderdaad aangegeven dat de bestemming zal worden omgezet.

### **Conclusie**

De bestemming zal worden omgezet naar Wonen.

22. J. Kleijweg, Woudselaan 14, 2635 CH Den Hoorn

Aangegeven wordt dat de bestemming volgens afspraak is omgezet van agrarisch naar wonen. Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat de perceelgrootte en de ligging niet in overeenstemming zijn met de toezeggingen zoals gedaan door het college bij brief van 3 mei 2006.

*Reactie:* bij brief van 3 mei 2006 zijn inderdaad toezeggingen gedaan over perceelgrootte en ligging.

### **Conclusie**

Het plan zal worden aangepast conform de afspraken.

23. J.H.M. van Luijk, Lotsweg 9, 2635 NB te Den Hoorn

De woning wordt nog steeds als bedrijfswoning beschouwd, terwijl in 2005 het bedrijf wegens de reconstructie is beëindigd. Het verzoek is dan ook de bestemming te wijzigen van agrarisch naar woning.

*Reactie:* In de "Ruimtelijke visie begrenzing glastuinbouwgebieden" is de Lotsweg 9 gelegen binnen de glaslijn. De woning kan om die reden niet omgezet worden van de bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" naar "Wonen". Wij verwijzen voor de verdere details naar hetgeen beschreven is bij de themabeschrijving van de Nota Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Glastuingebieden onder 3.2.1.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

24. Agro Adviesburo te Naaldwijk, namens Ammerlaan Orchideeën, Lotsweg 3 te Schipluiden

De dienstwoning van reclamant is voorzien van een woonbestemming. Reclamant verzoekt deze bestemming te wijzigen naar de bestemming Agrarisch Glastuinbouw.

Reclamant geeft aan de gronden achter de woning aan de Woudseweg 144 in de toekomst voor reconstructie te kunnen gebruiken en verzoekt de vigerende bestemming op dit perceel terug te brengen. Dat wil zeggen dat de gronden achter de woning dienen te worden voorzien van de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw.

*Reactie:* De voormalige bedrijfswoning Woudseweg 142 wordt al geruime tijd door derden bewoond en maakt geen deel uit van het bedrijf. Om zichtbaar te maken dat hier sprake is van een voormalige bedrijfswoning en gelet op de ligging van de woning op zeer geringe afstand van de bestemming agrarische doeleinden (ca 3 m), wordt de aanduiding als plattelandswoning opgenomen. Daarmee kan de woning door derden worden bewoond of als bedrijfswoning en levert het vanuit milieuaspecten geen beperking voor de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf. Het verzoek om een deel van het perceel 144 eveneens een agrarische bestemming te geven is niet reëel omdat het perceel geen deel uitmaakt van het agrarisch bedrijf. Het totale perceel behoudt de bestemming 'Wonen'. Ook in het gelde bestemmingsplan was voor deze woning de aanduiding burgerwoning opgenomen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan zal conform het vorenstaande worden aangepast. De voormalige bedrijfswoning krijgt de aanduiding plattelandswoning.

25. P.A.M. van Koppen e.a., Molenlaan 2 te Schipluiden

Reclamant heeft een glastuinbouwonderneming maar valt buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om het glastuinbouwbedrijf binnen de grenzen van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden te brengen.

*Reactie:* Het bedrijf van reclamant bevindt buiten het duurzame glastuinbouwgebied zoals aangewezen in de Provinciale Structuurvisie. De begrenzing van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden sluit aan op de begrenzing van het duurzame glastuinbouwgebied zoals deze in de structuurvisie is aangegeven. Het aanpassen van de plangrenzen is derhalve niet wenselijk. Volledigheidshalve kan worden vermeld dat het bedrijf van reclamant als glastuinbouwbedrijf is bestemd in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied Gras dat in hoofdlijnen dezelfde mogelijkheden kent. Inhoudelijke bezwaren dienen in het kader van de bestemmingsplanprocedure van dat bestemmingsplan in te worden gebracht en afgehandeld.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

26. Gasunie Nederland Postbus 19, 9700 MA te Groningen



Reclamant verzoekt om in de regels van Artikel 13 Leiding-Gas de term vrijwaringszone te wijzigen in belemmeringenstrook

*Reactie:* De regels zullen hierop worden aangepast.

### **Conclusie**

Zie vorenstaande.

#### 27. LTO Glaskracht Postbus 51 2665 ZH Bleiswijk

- a. Reclamant geeft aan dat er glastuinbouwgebieden buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan vallen. Reclamant verzoekt om deze gebieden binnen de grenzen van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden te brengen.

*Reactie:* Het gebied betreft de landschappelijke overgangszone tussen de Westgaag en het duurzame glastuinbouwgebied in de Oude Campspolder. Inmiddels hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland, bij de jaarlijkse actualisatie van de Provinciale Structuurvisie, op 30 januari 2013 besloten dat de landschappelijke overgangszone geen onderdeel meer uitmaakt van het duurzame glastuinbouwgebied. De begrenzing van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden sluit aan op de begrenzing van het duurzame glastuinbouwgebied zoals deze in de structuurvisie is aangegeven. Het aanpassen van de plangrenzen is derhalve niet wenselijk. (zie ook zienswijze 5, 8, 9 en 10)

Het gebied aan de Molenlaan valt buiten het duurzame glastuinbouwgebied zoals aangewezen in de Provinciale Structuurvisie. De begrenzing van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden sluit aan op de begrenzing van het duurzame glastuinbouwgebied zoals deze in de structuurvisie is aangegeven.

Het aanpassen van de plangrenzen is derhalve niet wenselijk. (zie ook zienswijze 25)

Volledigheidshalve kan worden vermeld dat de glastuinbouwbedrijven in die gebieden als glastuinbouwbedrijf zijn bestemd in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied Gras dat in hoofdlijnen dezelfde mogelijkheden kent. Inhoudelijke bezwaren dienen in het kader van de bestemmingsplanprocedure van dat bestemmingsplan in te worden gebracht en afgehandeld.

- b. Reclamant stelt dat de voorwaarde dat 70% van de energie geleverd moet worden aan glastuinbouwbedrijven niet in de regels is opgenomen.

*Reactie:* In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat de verkoop van meer dan 30% van de totale energetische waarde van de jaarlijkse winning aan afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven niet is toegestaan. Hiermee is geregeld dat dus 70% geleverd moet worden aan glastuinbouwbedrijven. Dit is opgenomen in artikel 3.4 lid h van de regels.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

## Nota van wijzigingen

### Ontwerp-bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden Midden Delfland

Toelichting		Beschrijving plattelandswoning wordt toegevoegd Vrijwaringszone-glas
Verbeelding		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Herenlaan 8</u>: de woning krijgt aanduiding specifieke vorm van agrarische glastuinbouw – plattelandswoning (sagr-pw)</li> <li>2. <u>Herenlaan 32</u>: de woning krijgt de aanduiding specifieke vorm van agrarische glastuinbouw – plattelandswoning (sagr-pw);</li> <li>3. <u>Herenwerf 34</u>: ten behoeve van het bedrijf KP Holland wordt met een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid voor de bouw van een agrarische bedrijfswoning opgenomen;</li> <li>4. <u>Veenakkerweg 15</u>: aanduiding specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – klein volwaardig (sagr-kvg);</li> <li>5. <u>Veenakkerweg 21</u>: de woning krijgt de bestemming ‘Wonen’</li> <li>6. <u>Veenakkerweg 23</u>: de woning krijgt de bestemming ‘Wonen’</li> <li>7. <u>Woudseweg 142</u>: aanduiding specifieke vorm van agrarische glastuinbouw – plattelandswoning (sagr-pw)</li> <li>8. <u>Zwethkade zuid 9</u>: de woning krijgt de bestemming ‘Wonen’</li> <li>9. <u>Zwethkade zuid 11a</u>: de woning krijgt de bestemming ‘Wonen’</li> <li>10. <u>Zwethkade zuid 16</u>: de woning krijgt de bestemming ‘Wonen’</li> <li>11. <u>Zwethkade zuid 31</u>: de woning krijgt de bestemming ‘Wonen’</li> <li>12. <u>Zwethkade zuid 32</u>: de woning krijgt de bestemming ‘Wonen’</li> <li>13. <u>Zwethkade 34</u>: de woning krijgt de bestemming ‘Wonen’</li> </ol>
Regels	Artikel 1	<u>Artikel 1.61</u> : aan de begrippen wordt de term plattelandswoning toegevoegd.
	Artikel 3	<p>Aan de functieaanduiding wordt de specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw-volwaardig bedrijf</p> <p><u>Artikel 3.1</u>: in de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd de ‘specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – voormalige bedrijfswoning’ een plattelandswoning en ‘specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – klein volwaardig’, een volwaardig glastuinbouwbedrijf kleiner dan 5000 m2 glas.</p> <p><u>Artikel 3.1 sub m</u>: Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ (bw) een nieuwe bedrijfswoning;</p> <p><u>Artikel 3.2.3</u>. Plattelandswoning wordt toegevoegd;</p> <p><u>Artikel 3.2.4</u>: Nieuwe bedrijfswoning wordt toegevoegd;</p> <p><u>Artikel 3.5.2</u>: Wijziging van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt toegevoegd;</p>