

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Baan en Sotaweg

Van donderdag 23 maart tot en met 24 mei 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan De Baan en Sotaweg ter inzage gelegen. De laatste dag van de terinzagelegging stond oorspronkelijk gepland op 3 mei 2017. Vanwege een onjuiste IMRO-codering in de publicatie is voormelde termijn met drie weken verlengd en wel tot en met 24 mei 2017. Tijdens deze terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ontvangen waarvan één van de overlegpartners.

In onderstaande nota worden alle zienswijzen samengevat en inhoudelijk behandeld. Bij de beantwoording wordt vermeld of de reactie heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding, regels en/of plantoelichting.

Inhoudelijke behandeling

Overlegpartners

| 1. Provincie Zuid-Holland | | |
|---------------------------|---|--|
| 1.1 | Artikel 3.3.1 van de regels biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bebouwingspercentage van 15%, dat in artikel 3.2.2. lid e van de regels genoemd wordt, tot maximaal 50% van het betrokken perceel. Als richtwaarde hanteert de provincie een percentage van bedrijfsbebouwing van 15% voor overige bedrijfsbebouwing. De gemeente dient in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen wat de overige maximale bedrijfsbebouwing is ten opzichte van het kweekoppervlak van bedrijven. | In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen stenen bebouwing die gericht is op kweek dan wel overige activiteiten. De regels en plantoelichting zijn naar aanleiding van deze zienswijze zodanig aangepast dat de richtwaarde van 15% voor overige bebouwing bij recht is toegestaan. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid tot 50% mag slechts worden toegepast voor zover dit stenen bebouwing betreft gericht op kwekerij-activiteiten. In de definiëring van kwekerij en in de toelichting is een uitgebreide omschrijving gegeven welke activiteiten onder kweek vallen. |
| 1.2 | De bebouwingspercentages in de bestemming 'Agrarisch-Onderzoekscentrum' maken het mogelijk dat grote delen van het totale glastuinbouwgebied bebouwd wordt met gebouwen die niet gericht zijn op kweek. De gronden moeten overwegend beschikbaar blijven voor primaire glastuinbouwfuncties. Het bestemmingsplan moet in die mate aangepast worden dat binnen de | In het bestemmingsplan is naast artikel 3 ook in artikel 4 dezelfde systematiek opgenomen: er is een onderscheid gemaakt tussen stenen bebouwing die gericht is op kweek en de daaraan gerelateerde onderzoeksactiviteiten. De regels en plantoelichting zijn naar aanleiding van deze zienswijze zodanig aangepast dat de richtwaarde van 15% voor overige bebouwing bij recht is toegestaan. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid tot 50% mag slechts worden toegepast voor zover dit de bebouwing betreft dat noodzakelijk is ten behoeve van de aanwezige kwekerij activiteiten. In de definiëring van kwekerij en toelichting is |

| | | |
|-----|---|--|
| | percelen met bovengenoemde bestemming in totaliteit maximaal 15% van de bebouwing niet gericht is op kweek. In geval van de richtwaarde van 15% wordt afgeweken, dient dit nader te worden gemotiveerd. | een omschrijving gegeven welke activiteiten onder kweek vallen. |
| 1.3 | Op de verbeelding zijn gronden aangegeven voor evenemententerrein voor evenementen tot maximaal 3 evenementen per jaar met een maximum van 10 dagen met op- en afbouwtijd per evenement. Van belang is dat wordt geregeld dat de betreffende gronden ook voor het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt bestemd worden. | In de regels zijn aan de gronden waarop het evenemententerrein plaats heeft primair de bestemming Agrarisch Glastuinbouw gegeven. Dat betekent dat voor deze gronden geldt dat volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bollenbroeierijen en vollegrondsteelt zijn toegestaan. Bovenop deze primaire bestemming is het tevens toegestaan om dit terrein drie maal per jaar te gebruiken voor evenementen met een maximum van 10 dagen met op- en afbouwtijd per evenement. Ter verduidelijking wordt in artikel 3.1 onder c van de regels naar artikel 3.1 onder a verwezen. |

Zienswijzen

| | | |
|-----------|--|--|
| 1. | | |
| 1.1 | Ter hoogte van De Baan 17 zijn twee gasdrukmeet- en regelstations. Gelet op de ruimtelijke uitstraling en de veiligheidsafstanden verzoekt reclamant deze stations te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidszone. | Binnen de bestemming agrarisch zijn deze stations toegestaan. Het is niet genoodzaakt hiervoor een aparte functieaanduiding op de verbeelding op te nemen. |
| 2. | | |
| 2.1 | Artikel 3.3.1 van de regels biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bebouwingspercentage van 15%, dat in artikel 3.2.2. lid e van de regels genoemd wordt, tot maximaal 50% van het betrokken perceel. Reclamant verzoekt artikel 3.3.1 ad a te schrappen zodat het college meer maatwerk kan toestaan door het maximum percentage bebouwing niet expliciet te benoemen. | Het overgrote deel van het plangebied binnen dit bestemmingsplan wordt binnen de Provinciale Verordening Ruimte 2014 als glastuinbouwgebied aangemerkt. In dit kader is de gemeenteraad gehouden aan de door de provincie gegeven richtwaarde. In dit verband wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1 Maatwerk is mogelijk voor zover de bebouwing gericht is op kweek. Voor de definiëring van kweek wordt verwezen naar het begrip kwekerij zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan. |
| 2.2 | In artikel 3.2.2 ad a is bepaald dat gebouwen geconcentreerd op de | Deze regel is gelet op de beperkingen die dit geeft voor herbouw dan wel nieuwbouw van gebouwen verwijderd. |

| | | |
|-----------|--|---|
| | <p>bedrijfsgrond dienen te worden gesitueerd, waarbij de voorgevel van het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw dan wel een kas zich op 25 tot 55 meter uit de as van de weg dient te bevinden. Reclamant verzoekt dit artikel aan te passen conform artikel 3.2.3. ad e of een afwijkingsbevoegdheid op te nemen waarbij het college kan afwijken van deze bepaling.</p> | |
| 2.3 | <p>In het plan is opgenomen dat de minimumbebouwing van bedrijfswoningen tot aan bedrijfswoningen 14 meter moet bedragen. Dit is een ruime afstand. Normaliter wordt een afstand van 10 tot 12,5 meter gehanteerd. Reclamant verzoekt dit artikel aan te passen dan wel een afwijkingsbevoegdheid op te nemen waarbij het college kan afwijken van deze bepaling.</p> | <p>De richtafstand van een (bedrijfs)woning tot de bedrijfsgebouwen betreft 10 meter. Bij het vaststellen van een afstand van 14 meter is rekening is gehouden met de mogelijkheid om bij woningen 4 meter aan de achtergevel vergunningvrij bij te bouwen. 14 meter is in die zin de meest wenselijke afstand, om zo de minimumafstand van 10 meter voor nieuwe bebouwing te kunnen garanderen.</p> |
| 2.4 | <p>Aan de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen is een maximumtermijn van 6 maanden gekoppeld. In de glastuinbouw is veelal sprake van langere teelt- groei- of oogstseizoenen waardoor deze voorwaarde tot problemen zal leiden bij de uitvoering. Reclamant verzoekt deze voorwaarde te schrappen.</p> | <p>Deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om huisvesting van seizoensarbeiders uit andere landen in dit gebied te bevorderen. Het schrappen van deze bepaling heeft tot gevolg dat dit doel niet wordt behaald. Arbeiders uit andere landen die een langere periode dan 6 maanden gehuisvest moeten worden en in die zin niet voor beperkte duur werkzaam zijn in het glastuinbouwgebied, zullen zich in beginsel binnen de woonkern moeten huisvesten. Voor deze groep arbeiders is deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet bedoeld.</p> |
| 2.5 | <p>In artikel 3.2.2 ad k is bepaald dat indien sprake is van toename van verharding overleg met het Hoogheemraadschap noodzakelijk is in verband met mogelijke compensatie. Reclamant verzoekt de termijn voor herbouw van verharding op te nemen (zijnde 10 jaar) waardoor herbouw van bebouwing na sloop mogelijk is zonder aan deze voorwaarde te hoeven voldoen.</p> | <p>Met het verzoek van reclamant wordt ingestemd. Artikel 3.2.2 ad k is in dit verband aangepast.</p> |
| 3. | | |
| 3.1 | <p>Reclamanten geven aan dat zij</p> | <p>In het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan om</p> |

| | | |
|-----------|--|--|
| | <p>850m2 grondoppervlak bezitten met de bestemming Wonen. Reclamanten willen een bijgebouw plaatsen. Zij geven aan dat er vergunningsvrij 130m2 mogelijk is en binnen het bestemmingsplan maximaal 50m2. Reclamanten verzoeken om meer bouw mogelijkheden. Daarnaast vragen reclamanten zich af waarom er geen afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om tot 75m2 te kunnen bouwen hetgeen in het vigerende bestemmingsplan wel opgenomen. In het bestemmingsplan Kern- en Leimuider-Rijnsaterwoude is opgenomen dat gebouwd mag worden naarmate de grootte van het perceel. Reclamanten zouden een dergelijke bepaling ook graag opgenomen willen zien.</p> | <p>binnen de bestemming Woondoeleinden 600 m3 inclusief erfbebouwing te bouwen. Er is zoals reclamant terecht stelt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de oppervlakte van woonbebouwing tot 75 m2. Volgens het bestemmingsplan dat nu voorligt mag in totaliteit 750 m3 aan bebouwing ten behoeve van wonen worden opgericht. De toegestane grootte van een woning die bij recht is toegestaan wordt in dit bestemmingsplan dan ook vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Gekozen is om in dit bestemmingsplan de systematiek zoals die ook geldt voor de bestemmingsplan Buitengebied West en Buitengebied Jacobswoude op te nemen. Gelet op de uitbreiding van 600m3 naar 750m3 is het niet wenselijk om nog een afwijkingsbevoegdheid tot het vergroten van de oppervlakte op te nemen.</p> |
| 3.2 | <p>In artikel 9.2.2 lid f is bepaald dat de maximum afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning 15 meter dient te bedragen. Dit leidt gelet op de langgerektheid van dit perceel tot een nadelige situatie voor reclamant. Reclamant wenst dat dit artikel wordt aangepast.</p> | <p>Deze regel is gezien een aantal langgerekte percelen geschrapt.</p> |
| 4. | | |
| 4.1 | <p>In het ontwerpbestemmingsplan zijn tuinbouw gerelateerde bedrijven niet toegestaan. Bedrijven zoals hoveniers-, tuinbouwcentra, grondverwerkingsbedrijven zouden, gelet op het feit dat dit tuinbouw gerelateerde bedrijven zijn, moeten worden toegestaan.</p> | <p>Het gebied De Baan en Sotaweg is in de provinciale structuurvisie en Verordening aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. De ontwikkeling van glastuinbouw heeft daarmee prioriteit. Ten tijde van de voorontwerpfase hebben gedeputeerde staten een inspraakreactie ingediend inhoudende dat de door reclamant genoemde activiteiten niet passend zijn binnen de kaders van artikel 2.1.5 lid 1 van de Verordening Ruimte 2014. Mede gelet op het feit dat gebleken is dat er in het gebied vraag is naar grondposities en dit het aanbod in het gebied ruim overstijgt, zijn de door reclamant genoemde activiteiten niet meer in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De door reclamant genoemde functies zijn gelet op de grote vraag naar grondposities binnen dit plangebied, niet noodzakelijk en zouden daarmee haaks staan op het uitgangspunt dat de ontwikkeling van glastuinbouw prioriteit heeft.</p> |

| | | |
|-----------|---|--|
| 4.2 | <p>Onduidelijk is wat bedoeld wordt met 'restkavels'. Eveneens is onduidelijk wat het bestemmingsplan mogelijk maakt voor restkavels. Hier zou een duidelijke omschrijving voor moeten worden gegeven, met betrekking tot definitie, oppervlakte en wat het beoogd toegestane gebruik is.</p> | <p>Restkavels kunnen worden gedefinieerd als (inactieve) kavels die meestal door schaalvergroting en de bijbehorende herverkaveling zijn ontstaan en waarvan de verwachting is dat ze door hun kleine omvang en ligging niet meer duurzaam c.q. rendabel gebruikt kunnen worden voor glastuinbouw. Gelet op het uitgangspunt dat de ontwikkeling van glastuinbouw prioriteit heeft en er in het gebied een grote vraag is naar grondposities geldt in dit bestemmingsplan ook voor restkavels het uitgangspunt dat deze uiteindelijk gebruikt zullen moeten worden door (de aanwezige) glastuinbouwbedrijven en dat de grond weer beschikbaar wordt gesteld aan de glastuinbouw. Activiteiten die niet passend zijn binnen artikel 2.1.5 lid 1 van de Verordening Ruimte 2014 worden binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.</p> |
| 4.3 | <p>Door diverse partijen wordt het gebied wel erg hoog aangeprezen als tuinbouwgebied. Reclamant stelt ook dat de tuinbouw niet af geschreven behoeft te worden in dit gebied maar er dient wel realistisch te worden gekeken hoe dit gebied er nu voor staat. De realiteit is dat er weinig opvolging plaats vindt en er geen nieuwkomers vanuit andere locaties naar dit gebied trekken.</p> | <p>In dit bestemmingsplan wordt, mede vanuit de kaders die door de provincie worden gesteld, prioriteit gegeven aan de glastuinbouw. De verwachting is dat de duidelijke lijn die in het bestemmingsplan wordt gesteld, de tuinders het vertrouwen geeft dat verdere ontwikkeling en uitbreiding van hun bedrijfsareaal binnen het plangebied rendabel is.</p> |
| 5. | | |
| 5.1 | <p>Reclamant stelt dat een deel van zijn perceel in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden' had en in de ontwerpfase ten onrechte een bestemming 'Glastuinbouw' heeft gekregen.</p> | <p>Reclamant heeft zijn zienswijze buiten de termijn ingediend en dient als niet-ontvankelijk te worden aangemerkt. Aanvullend wordt opgemerkt dat reclamant terecht aangeeft dat zijn perceel gedeeltelijk ten onrechte een Glastuinbouwbestemming heeft gekregen. Het perceel krijgt daarom wederom een Woonbestemming.</p> |
| 5.2 | <p>Reclamant stelt dat hij naar aanleiding van een principeverzoek in 2015 een brief heeft ontvangen van het college dat hij op de bestaande woonbestemming een tweede woning mag realiseren en dit meegenomen zal worden in deze herziening van het bestemmingsplan. Aan deze toezegging is geen gevolg gegeven blijkt nu, dit terwijl in de voorontwerpfase wel bleek dat reclamant een tweede woning mocht plaatsen.</p> | <p>De reden dat in het ontwerpbestemmingsplan geen tweede bouwvlak ter plaatse is ingetekend is omdat bij het ontwerpbestemmingsplan het uitgangspunt is gehanteerd dat de ontwikkeling van glastuinbouw in dit gebied prioriteit heeft en stedelijke functies dan wel uitbreiding van een reeds bestaande stedelijke functie in dit gebied haaks staan op dit uitgangspunt en daarmee ook geen wenselijke ontwikkelingen zijn. In kwestie bestaat echter wel de situatie dat er in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming ligt en dat er een toezegging van het college ligt om dit bouwvlak in de herziening mee te nemen. Aan het verzoek van reclamant wordt dan ook ambtshalve gevolg gegeven.</p> |

| | | |
|-----------|--|---|
| 6. | | |
| 6.1 | De voorgeschreven regels voor het bouwen van bedrijfswoningen en met name artikel 3.2.3 onder e (minimum afstand van 14 meter) leidt tot een onmogelijke situering van de bedrijfswoning. Hierdoor wordt enerzijds de voorgevelrooilijn van de belendende woningen doorbroken en anderzijds blijkt een doelmatige agrarische bedrijfsvoering niet goed mogelijk. In relatie met artikel 3.2.3 onder a wordt verzocht deze maat los te laten dan wel te wijzigen in 5 tot 10 meter. | De eis zoals gesteld in artikel 3.2.3 onder a is verwijderd. In dit kader kan aan de minimumafstand van 14 meter voldaan worden. De minimumafstand van 14 meter wordt wel aangehouden. In dit kader wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.3. |
| 7. | | |
| 7.1 | Reclamant heeft op zijn terrein een vervallen huisje staan, bekend als Sotaweg 30. Reclamant wil graag in het bestemmingsplan de mogelijkheid krijgen hier een (burger)woning te kunnen bouwen. Reclamant heeft als bewijs overgelegd dat er sprake is van legale status van de woning een bewijs van inschrijving bij burgerzaken. | In 2011 is ten aanzien van dit verzoek bij het college een principeverzoek ingediend, dat negatief is beoordeeld. Er is hier sprake van een in 1966 vergunde schaftkeet en niet van een vergunde woning. In dat kader zijn er geen verworven rechten voor woningbouw op dit perceel. Een inschrijving in het verleden in de BRP maakt dit niet anders. Voor een nieuw bestemmingsplan geldt dat deze bij de vaststelling in overeenstemming moet zijn met de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. Het gebied De Baan en Sotaweg is in de provinciale structuurvisie en Verordening aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. De ontwikkeling van glastuinbouw heeft daarmee prioriteit. Een nieuw te vestigen burgerwoning en een verdere verstedelijking binnen dit plangebied is dan ook niet wenselijk. |
| 8. | | |
| 8.1 | Reclamant geeft aan dat het perceel Sotaweg 42 sinds 1998 niet meer voor glastuinbouwdoeleinden wordt gebruikt. Reclamant wil de functie van agrarisch laten wijzigen naar woonbestemming. Reclamant beroept zich hierbij op artikel 3.7.4 over restpercelen voor woningbouw. | Het verzoek ziet op het perceel 5392. Op dit perceel rusten op dit moment twee bestemmingen: de bestemming Woondoeleinden en de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan De Baan en Sotaweg hebben de toenmalige bedrijfswoning en daarbij horende gronden de bestemming Woondoeleinden gekregen. Bij het bepalen van de bestemmingsgrens is rekening gehouden met het ABC-advies om te voorkomen dat de woonbestemming beperkingen oplevert voor de glastuinbouw in de directe omgeving en het uitgangspunt dat de kavel niet groter dan 1000 m2 mag zijn. Het verzoek van reclamant ziet op het gedeelte van het perceel met bedrijfsschuren die volgens reclamant niet meer ten behoeve van glastuinbouw worden gebruikt. |

| | | |
|------------|---|--|
| | | <p>Een eerder (principe)verzoek is in 2013 afgewezen omdat de systematiek van de op dat moment geldende wijzigingsbevoegdheid uitging van de gronden “om de woning”, de zgn. huiskavel, die bij een bestemmingswijziging meegaan. De gronden waar het verzoek op zag horen daar niet bij. Die gronden zijn reeds in de eerdergenoemde bestemmingsplan-procedure bestemd. Het verzoek ziet op het wijzigen van de bestemming van gronden en vergroten van het woonperceel.</p> <p>Het door reclamant genoemde artikel is in het ontwerpbestemmingsplan niet overgenomen. Het gebied De Baan en Sotaweg is in de provinciale structuurvisie en Verordening aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. De ontwikkeling van glastuinbouw heeft daarmee prioriteit. Uitgangspunt is dat stedelijke functies dan wel uitbreiding van een reeds bestaande stedelijke functie in dit gebied haaks staan op dit uitgangspunt en daarmee ook geen wenselijke ontwikkelingen zijn.</p> <p>Voor zover reclamant stelt dat het rapport opgesteld door de Agrarische Beoordelingscommissie achterhaald zou zijn omdat het perceel achter Sotaweg 42 in bezit is van NAKTuinbouw en de naastgelegen grond de bestemming Woondoeleinden’ heeft, doet dat niets af aan het feit dat verstedelijking van het gebied onwenselijk is. Wenselijk is dat de bedrijfsschuren van reclamant uiteindelijk weer beschikbaar worden voor de glastuinbouw.</p> |
| 9 | | |
| 9.1 | <p>Reclamant geeft aan een zogenoemde “koude kas” te bezitten. De planten in de kas zijn afhankelijk van zonlicht voor de groei. Reclamant heeft hierdoor bezwaar tegen de opgenomen bouwhoogte van 12 meter met een goothoogte van 10 meter. Reclamant is van mening dat moet worden aangetoond dat een verhoging van de bouw- en goothoogte past binnen het betrokken gebied.</p> | <p>Het perceel van reclamant is momenteel geheel door glas en bedrijfsbebouwing ombouwd. Er is een onderzoek naar de hoeveelheid mogelijk toe te nemen schaduwwerking uitgevoerd. Het resultaat is dat de toename van schaduwwerking van de naastgelegen bedrijfspanden niet zodanig is dat reclamant ten opzichte van de aanwezige schaduw (nokhoogte 8,5 meter) ernstig zal worden geschaad.</p> |
| 10. | | |
| 10.1 | <p>Reclamant wenst achter haar perceel woningbouw te realiseren. De naastgelegen firma heeft aangegeven geen interesse te hebben in de</p> | <p>Het perceel Sotaweg 61 in de provinciale structuurvisie en Verordening aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. De ontwikkeling van glastuinbouw heeft daarmee prioriteit. Uitgangspunt is</p> |

| | | |
|------------|---|--|
| | gronden. Een nieuw bedrijf is gelet op de omvang van het perceel niet reëel. Gelet op de situering van het perceel aangrenzend aan woonbebouwing moet woningbouw mogelijk gemaakt worden evenals is gebeurd bij de bestemmingsplan Sotaweg 62, Sotaweg 68, Voorweg 20, Voorweg en Sluis Molendijk en Nieuwe Wetering Noord, Leimuider-West. | dat stedelijke functies dan wel uitbreiding van een reeds bestaande stedelijke functie in dit gebied haaks staan op dit uitgangspunt en daarmee ook geen wenselijke ontwikkelingen zijn. Met betrekking tot de verwijzing naar de door reclamant genoemde locaties wordt opgemerkt dat deze niet liggen in het glastuinbouw concentratiegebied. Deze zijn dan ook niet vergelijkbaar met onderhavig perceel. |
| 10.2 | Reclamant vraagt zich af of huisvesting van arbeidsmigranten als een gerelateerde agrarische functie wordt beoordeeld. | Door de provincie Zuid-Holland wordt momenteel ambtelijk het standpunt ingenomen dat huisvesting van arbeidsmigranten geen gerelateerde agrarische functie betreft. Dat betekent dat huisvesting van arbeidsmigranten in het glastuinbouwgebied in beginsel niet mogelijk is. Het bestemmingsplan geeft een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid aan het college om huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande bedrijfswoningen toe te staan. Buiten de bestaande bedrijfswoningen heeft het college en/of de gemeenteraad instemming van gedeputeerde staten van Zuid-Holland nodig om arbeidsmigranten binnen het glastuinbouwgebied te mogen huisvesten. Zie in dit verband ook beantwoording 12.3 |
| 10.3 | Reclamant meent dat niet is in te zien dat er van de Provinciale Verordening Ruimte 2014 geen ontheffing voor deze situatie kan worden afgegeven. | De afgifte van een ontheffing van de Verordening Ruimte 2014 betreft een bevoegdheid van gedeputeerde staten van Zuid-Holland. Vooralsnog heeft de provincie ambtelijk laten weten dat er weinig bereidheid is om het glastuinbouwgebied te verkleinen. De afgifte van een dergelijke ontheffing lijkt dan ook niet in de rede te liggen. |
| 11. | | |
| 11.1 | Reclamant wenst duidelijkheid te verkrijgen of de beoogde ontsluitingsweg zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, nog nader wordt onderzocht of dat deze plannen definitief van de baan zijn. | In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen tot het realiseren van de ontsluitingsweg. Of de ontsluitingsweg er mogelijk in de toekomst alsnog komt is verder niet relevant in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. |
| 12. | | |
| 12.1 | In artikel 3.2.2 ad a is bepaald dat gebouwen geconcentreerd op de bedrijfsgrond dienen te worden gesitueerd, waarbij de voorgevel van het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw dan wel een kas op 25 tot 55 meter uit de as van de weg dient te bevinden. Reclamant verzoekt | Verwezen wordt naar beantwoording onder 2.3 |

| | | |
|------|---|---|
| | dit artikel aan te passen conform artikel 3.2.3. ad e of een afwijkingsbevoegdheid op te nemen waarbij het college kan afwijken van deze bepaling. | |
| 12.2 | In het plan is opgenomen dat de minimumbebouwing van bedrijfswoningen tot aan bedrijfsgebouwen 14 meter moet bedragen. Dit is een ruime afstand. Normaliter wordt een afstand van 10 tot 12,5 meter gehanteerd. Reclamant verzoekt dit artikel aan te passen danwel afwijkingsbevoegdheid op te nemen waarbij het college kan afwijken van deze bepaling. | De minimumafstand betreft 10 meter waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheid om 4 meter aan de achtergevel vergunningvrij de woning te vergroten. 14 meter is in die zin de meest wenselijke afstand, om zo de minimumafstand van 10 meter tot nieuwe bebouwing te kunnen garanderen. |
| 12.3 | In de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van arbeidsmigranten staat slechts vermeld dat dit is toegestaan voor bedrijfswoningen. Reclamant ziet deze afwijkingsbevoegdheid graag uitgebreid naar leegstaande bedrijfspanden en nieuwbouw van tijdelijke units. | In kwestie is sprake van een overwegend conserverend bestemmingsplan. In beginsel wordt uitsluitend bestaand legaal gebruik van gronden en opstallen vastgelegd. Het uitbreiden van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van arbeidsmigranten in bestaande leegstaande bedrijfspanden betreft in die zin in planologisch opzicht een nieuwe ontwikkeling. Een dergelijk verzoek gaat, gelet op het feit dat er sprake is van een conserverend plan, de doelstelling van het plan te buiten. Bovendien bevindt dit plan zich heden in een fase waarin het ontwerpbestemmingsplan reeds ter inzage heeft gelegen zodat bewoners binnen het plangebied niet op de uitbreiding van de binnenplanse afwijking hebben kunnen reageren. Ook heeft Gedeputeerde Staten ambtelijk laten weten dat een uitbreiding van deze binnenplanse afwijking strijdig zou zijn met de Verordening Ruimte 2014 en in dat geval een ontheffing van GS genoodzaakt is. Gelet op het voor overwogene wordt in dit stadium dan ook aan het verzoek van reclamant geen gevolg gegeven. |
| 12.4 | In artikel 3.2.2 ad k is bepaald dat indien sprake is van toename van verharding overleg met het Hoogheemraadschap noodzakelijk is in verband met mogelijke compensatie. Reclamant verzoekt de termijn voor herbouw van verharding op te nemen (zijnde 10 jaar) waardoor herbouw van bebouwing na sloop mogelijk is zonder aan deze | Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.5 |

| | | |
|------|--|---|
| | voorwaarde te hoeven voldoen. | |
| 12.5 | Artikel 3.2.2 onder f is slechts gerelateerd aan kassen. Dit is te beperkt opgenomen. | Artikel 3.2.2 onder f is op dit punt aangepast. |
| 12.6 | Onder artikel 3.2.2 onder g is een watersilo niet genoemd, deze is vaak max. 5 meter hoog. | Artikel 3.2.2 onder g is op dit punt aangepast. |