

Raadsvergadering : 13 mei 2013
Agendapunt : 7
Registratienummer : 13.032
Portefeuillehouder(s) : A.G.M. Kea
Opsteller : J. Eichler / M. van der Weide
E-mail : jeichler@kaagenbraassem.nl / mvanderweide@kaagenbraassem.nl
Telefoon : (071) 3327 431

Onderwerp: Bestemmingsplan Geestweg en Floraweg

Beslispunten:

1. De beantwoording van die zienswijzen vast te stellen;
2. bestemmingsplan Geestweg en Floraweg vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen in bijlage 3;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet naast planologische zekerheid en duidelijkheid een duurzame verankering van de glastuinbouw met voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Ook worden mogelijkheden gegeven om te komen tot neven- en vervolgfuncties voor aan de glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid, recreatieve faciliteiten en burgerwoningen.

Inleiding

Door de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 4 december 2007 t.a.v. het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ligt er een taak bij de gemeente een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Kern van de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland was gelegen in het feit dat men de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet gewaarborgd achtte. Hierbij werd verwezen naar de exclusieve handhaving van de oorspronkelijke waterstructuur in het bestemmingsplan en de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogten van kassen.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een bijna gebiedsbrede glastuinbouwbestemming waarin enkel de hoofdwatgangen, wegen en burgerwoningen en een bedrijf anders bestemd zijn. Hierdoor is er optimale flexibiliteit voor duurzame bedrijfsontwikkeling in de glastuinbouwsector. Dit wordt versterkt door de hogere bebouwingsmogelijkheden voor kassen en mogelijkheid om de maximale bedrijfsoppervlakte te vergroten. Op basis van een binnenplanse ontheffing zijn glastuinbouwgelieerde bedrijvigheid en recreatieve bedrijvigheid mogelijk om restkavels efficiënt te benutten. Aangezien er momenteel maar twee percelen zijn waar een duurzaam bedrijf onwaarschijnlijk is vanwege de beperkte omvang en de ingesloten positie tussen wegen en hoofdwatgangen is er geen gebiedsspecifieke bestemming toegevoegd waar nevenfuncties wel en niet mogelijk zijn. Dit is per geval verschillend en afhankelijk van de situatie op nabijgelegen percelen. Voor de twee betrokken gebieden is wel een wijzigingsmogelijkheid opgenomen waarin de gemeente de positieve grondhouding uitspreekt voor vervolgfuncties op die percelen.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan dat planologische duidelijkheid biedt aan de glastuinbouwbedrijven in het plangebied door ruimtelijke kaders te verankeren wat betreft voortzetting van bedrijfsvoering, toegestane typen bedrijfsvoering, uitbreidingsmogelijkheden en bedrijfsbeëindiging. Tevens wordt met dit bestemmingsplan planologische duidelijkheid verschaft over aanwezige niet-agrarische functies in het gebied en wordt recentelijk vastgesteld sectoraal beleid zoals 'Plattelandswoningen' (o.g.v. inwerkingtreding Wet plattelandswoningen per 1 januari 2013) integraal opgenomen in het bestemmingsplan, wat burgerbewoning van agrarische bedrijfswoningen mogelijk maakt zonder dat deze 'plattelandswoningen' beschermd hoeven te worden tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Kader

Maatschappelijk Ruimtelijke StructuurVisie (MRSV)

Uitgangspunt is het creëren van een duurzame situatie, bij de Geestweg en Floraweg hoort daar ook de mogelijkheid voor tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid bij. Thema's als duurzaamheid, kennis, intensivering (bijvoorbeeld meerlagenteelt), specialisatie (bijvoorbeeld een nichemarkt binnen Greenport Aalsmeer), innovatie en onderwijs worden aangegrepen voor een goede toekomst voor de sector.

Bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid

Momenteel is dit bestemmingsplan vigerend, maar het stamt uit 1992 en is daarmee aan vernieuwing toe volgens de Wro. In dit bestemmingsplan zijn kassen tot maximaal 6 meter toegestaan en zijn maar een paar woningen aangemerkt als burgerwoning.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Deze wet stelt het opstellen van bestemmingsplannen verplicht en voorziet in de procedure. Ook is het verplicht gesteld dat alle bestemmingsplannen binnen vijf jaar na inwerkingtreding van de wet in 2008 minder dan 10 jaar oud moeten zijn. Zo niet dan kunnen er geen leges geheven worden.

Argumenten

De noodzaak voor een nieuw bestemmingsplan ligt zowel in de Wro als in de MRSV. Naast de verplichting een nieuw bestemmingsplan op te stellen is het ook wenselijk de regels aan te passen zodat het gebied zich kan doorontwikkelen en er voldoende mogelijkheden blijven voor de aanwezige bedrijven en bewoners.

Draagvlak

Vooruitlopend op het bestemmingsplan heeft bureau Oranjewoud in onze opdracht een globaal financieel haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waarbij in de aanloop daarvan met verschillende partijen (uit het gebied) interviews zijn gehouden, zoals LTO Noord Projecten, Dobbe-Akerboom, Hoogheemraadschap, Stichting Platform Tuinbouw Veenstreek en de provincie. Uitkomsten van deze interviews zijn vervolgens integraal verwerkt in het onderzoek van Oranjewoud. In het kader van het vooroverleg is een projectteam gevormd met provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Delfland, Platform Tuinbouw Veenstreek en Stichting Molenkolk. Met deze partijen is meermaals overleg geweest en ze hebben ook kunnen reageren op de verschillende concepten.

Financiële consequenties

De kosten voor het bestemmingsplan worden door de gemeente gedragen en zijn reeds gedekt.

Risico's
n.v.t.

Communicatie

| <i>Doelgroep</i> | <i>Boodschap</i> | <i>Middel</i> | <i>Planning</i> |
|--|------------------|---------------------------|-----------------|
| Partijen projectteam Geestweg en Floraweg | raadsbesluit | brief | mei 2013 |
| Belanghebbenden | raadsbesluit | publicatie Witte Weekblad | mei/juni 2013 |

Realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal het besluit binnen twee weken na vaststelling bekend worden gemaakt. Tevens zullen het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het niet met uw besluit eens zijn kunnen in deze periode beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Roelofarendsveen, 9 april 2013

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Bestemmingsplan Geestweg en Floraweg
2. Wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan
3. Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlagen ter inzage

1. Lijst met indieners van een zienswijze
2. Zienswijzen

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2013;

gelet op het bepaalde in artikel 3.10 Wro;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kaag en Braassem gehouden op 13 mei 2013

de griffier,
drs. B.S.M. Sepers

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting



MOTIE
(VVD, CDA, SvKB, PvdA)

REGISTRATIENUMMER M/003A/2013-05-13

(in te vullen door griffie)

| | |
|------------------|--|
| Onderwerp | Bestemmingsplan Geestweg en Floraweg in Roelofarendsveen |
| Onderwerp | Evaluatie van de realisering van het beoogd resultaat van het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg en van de feitelijke ontwikkelingen in het gebied. |
| Aanhef | De raad van Kaag en Braassem in vergadering bijeen op 13 mei 2013 |
| Inhoud | Door de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 4 december 2007 t.a.v. het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de noodzaak tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ter bescherming van de rechten en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige tuinders en bewoners in het plangebied, ligt aan het gemeentebestuur thans geen andere keuze voor dan de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. |

In het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan is als beoogd resultaat het volgende opgenomen:

“Een nieuw bestemmingsplan dat planologische duidelijkheid biedt aan de glastuinbouwbedrijven in het plangebied door ruimtelijke kaders te verankeren wat betreft voortzetting van bedrijfsvoering, toegestane typen bedrijfsvoering, uitbreidingsmogelijkheden en bedrijfsbeëindiging. Tevens wordt met dit bestemmingsplan planologische duidelijkheid verschaft over aanwezige niet-agrarische functies in het gebied en wordt recentelijk vastgesteld sectoraal beleid zoals ‘Plattelandswoningen’ integraal opgenomen in het bestemmingsplan”

In het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van duurzaam glastuinbouw aan de Flora- en Geestweg van het onderzoeksbureau Oranjewoud (rapportage 16 april 2010) wordt in de conclusies gesteld dat: “op basis van het onderzoek in elk geval met zekerheid kan geconcludeerd worden dat de toekomst voor glastuinbouw aan de Flora- en Geestweg zoals door ons is onderzocht uiterst breekbaar is”.

Bij het horen van de indieners van de ingediende zienswijzen en de behandeling van het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg

in de vergadering van het politiek forum bestemmingsplannen op 22 april jl. is door belanghebbenden in het gebied uitgesproken dat realisering van een duurzaam tuinbouwgebied op basis van het voorliggende bestemmingsplan niet haalbaar is. Tevens is vast komen te staan dat de marktvrraag, het oplossen van de 'waterproblematiek' en de technische uitvoerbaarheid, de randvoorwaarden zijn voor de realisering van het beoogde resultaat.

Het is daarom van belang dat tijdig een evaluatie van het voorliggende bestemmingsplan plaatsvindt teneinde te bepalen of de daarin gestelde doelen ook gerealiseerd worden, en waar nodig bij te sturen.

Conclusie

De realisering van een duurzaam glastuinbouwgebied aan de Geestweg en Floraweg voor de gehele duur van de bestemmingsplanperiode is niet vanzelfsprekend.

Aan het college wordt door middel van deze motie opdracht gegeven tot een monitoring van het gebied op het behalen van het beoogde resultaat en de feitelijke gebiedsontwikkelingen.

Als feitelijke ontwikkelingen kunnen worden genoemd:

- vermindering cq vermeerdering van de leegstand van de glastuinbouwbedrijven;
- de werking van de waterbank;
- aanvragen, afwijzingen en toewijzingen van het Hoogheemraadschap mbt aanvragen voor perceelsvergroting en verlegging van sloten;
- aanvragen voor niet aan tuinbouw gerelateerde ontwikkelingen;
- aanvragen, afwijzingen en toewijzing van nevenfuncties en vervolgfuncties voor agrarische bedrijven.

Het resultaat van deze monitoring dient uiterlijk 1 juli 2017 of eerder indien daar voor het College aanleiding voor is, ter evaluatie worden voorgelegd aan de raad, ten einde bijsturing of koerswijziging mogelijk te maken.

De periode van 4 jaar is gekozen om de markt de reële kans te bieden om op basis van de nieuwe randvoorwaarden in het bestemmingsplan invulling te geven aan een duurzaam tuinbouwgebied.

Naam en ondertekening VVD - Jan van der Geest
CDA - Job Grovenstein
SvKB - Harry van Schooten
PvdA - Piet van Veen

| | |
|--|------------|
| Uitkomst raad (in te vullen door griffie) | |
| Wel / niet in stemming | Wel |
| Voor | 20 |
| Tegen | 0 |
| Resultaat | Aangenomen |

MOTIE
PvdA

REGISTRATIENUMMER M/004B/2013-05-13

(in te vullen door griffie)

Onderwerp Bestemmingsplan Geestweg en Floraweg in Roelofarendsveen

Aanhef De raad van Kaag en Braassem in vergadering bijeen op
13 mei 2013

Inhoud Overwegende dat, met het bestemmingsplan Geestweg en
Floraweg eigenlijk niemand gelukkig is, de economische
haalbaarheid van dit plan zeer twijfelachtig is en het geen enkel
perspectief geeft aan de burgers die bij dit plan betrokken zijn.

Conclusie Draagt het college op, om met de provincie in gesprek te gaan om
te proberen de functie duurzame tuinbouw van het gebied af te
halen zodat er een meer realistisch bestemmingsplan gemaakt
kan worden.

**Naam en
ondertekening** PvdA, Piet van Veen

| | |
|---|-----------|
| Uitkomst raad (in te vullen door griffie) | |
| Wel / niet in stemming | Wel |
| Voor | 3 |
| Tegen | 17 |
| Resultaat | Verworpen |



Bestemmingsplan
Geestweg en Floraweg

Gemeente Kaag en Braassem

Behoort bij besluit van de raad der
gemeente Kaag en Braassem d.d. 13 mei 2017
Mij bekend,
de griffier der gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: ontwerp
Plan identificatie: NL.IMRO.1884.BPGEESTENFLORAWEG-ONT1
Datum: 07-01-2013
Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland | M. de Weerd
Kenmerk Buro SRO: SR110086
Opdrachtgever: Gemeente Kaag en Braassem

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-src.nl

BTW nummer: NLS187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421 54 024 t n v. Buro SRO B V te Utrecht

Inhoudsopgave

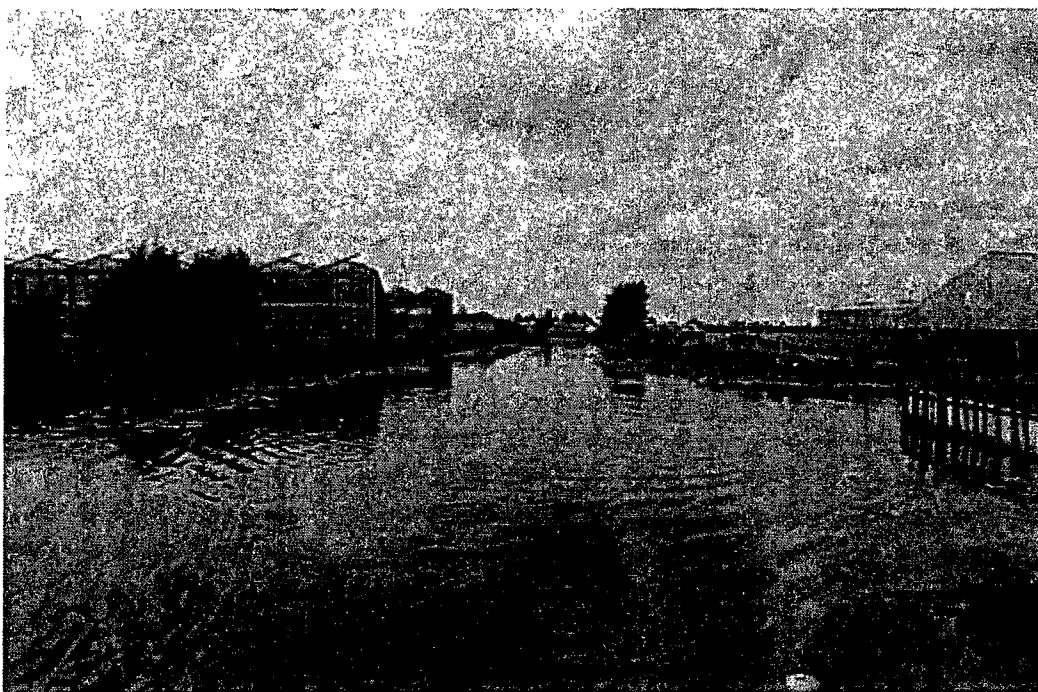
| | |
|---|----|
| 1 Inleiding | 5 |
| 1.1 Aanleiding | 5 |
| 1.2 Plangebied | 5 |
| 1.3 Opbouw bestemmingsplan | 6 |
| 1.4 Leeswijzer | 7 |
| 2 Het initiatief | 8 |
| 2.1 Huidige situatie | 8 |
| 2.2 Gewenste ontwikkelingen | 8 |
| 3 Beleidskader | 15 |
| 3.1 Rijksbeleid | 15 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 19 |
| 3.3 Regionaal beleid | 25 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 27 |
| 3.5 Overige kaders | 31 |
| 4 Haalbaarheid | 33 |
| 4.1 Inleiding | 33 |
| 4.2 Milieueffectrapportage | 33 |
| 4.3 Milieu | 34 |
| 4.4 Water | 41 |
| 4.5 Flora en fauna | 45 |
| 4.6 Archeologie | 47 |
| 4.7 Cultuurhistorie | 48 |
| 4.8 Duurzaamheid | 48 |
| 4.9 Economische uitvoerbaarheid | 49 |
| 5 Juridische planbeschrijving | 51 |
| 5.1 Algemeen | 51 |
| 5.2 Verbeelding | 51 |
| 5.3 Planregels | 51 |
| 5.4 Wijze van bestemmen | 52 |
| 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 53 |
| 6.1 Algemeen | 53 |
| 6.2 Verslag inspraakreacties | 53 |
| 6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg | 53 |
| 6.4 Verslag zienswijzen | 53 |
| Bijlagen | 54 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Conform de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen iedere tien jaar te worden geactualiseerd. In het kader van deze actualisering van de bestemmingsplannen heeft de gemeente Kaag en Braassem de integrale herziening van het gebied 'Geestweg en Floraweg' wederom opgepakt. Nadat in 2007 de gemeenteraad van de voormalige gemeente Alkemade een eerder bestemmingsplan "Geestweg en Floraweg" heeft vastgesteld is dit plan door besluit van Gedeputeerde Staten (2007) en bij besluit van de Raad van State in 2008 vernietigd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch kader voor het gebied. Het kader zal ruimte bieden aan de gewenste ontwikkelingen van het gebied en de daarmee samenhangende uitspraak van de Raad van State. Maar dit kader zal ook zekerheid en bescherming moeten bieden aan de bewoners en gebruikers van en de belangen in het plangebied.



Impressie plangebied (Willem van Klink)

1.1.1 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert er in het plangebied het bestemmingsplan "Roelofarendsveen Zuid" (1992). Dit plan is inmiddels gedateerd en dient mede daardoor vervangen te worden. Het doel van deze actualisatie is dat er voor het gebied één duidelijke, eenduidige en actuele bestemmingsregeling wordt opgezet.

1.2 Plangebied

Het plangebied is een kas- en tuinbouwgebied gelegen in de gemeente Kaag en Braassem. Het gebied is direct ten zuiden van de kern Roelofarendsveen in gemeente Kaag en Braassem gesitueerd. Gelegen tussen de A4 ten westen en het lint Zuideinde (Roelofarendsveen) ten oosten beslaat het plangebied 134 hectare aan oppervlakte. Onderstaande afbeeldingen tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.



Ligging plangebied in regionaal verband



Begrenzing plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Indien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bijvoorbeeld bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak, ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2008.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Roelofarendsveen en maakt onderdeel uit van de Veender- en Lijkerpolder buiten de bedijking. Het gebied wordt in het noorden begrensd door het Westeinde. In het oosten wordt het gebied begrensd door de noord-zuid georiënteerde sloot die gelegen is ten oosten van de Floraweg. Ook de begrenzingen in het westen en in het zuiden worden gevormd door sloten. Het plangebied is een historisch gegroeid kas- en tuinbouwgebied van ca. 134 hectare in de gemeente Kaag en Braassem. Hiermee is het gebied het grootste (glas)tuinbouwgebied van de gemeente.

Het gebied is een voormalig veenweidegebied. De 'veenweidestructuur' is duidelijk herkenbaar aan de smalle verkavelingsstructuur haaks aan de linten Geestweg en Floraweg. Dwarssloten elke 30 tot 50 meter zijn nog steeds kenmerkend. Incidenteel zijn er dwarssloten gedempt zodat er kassen met een breedte van meer dan 80 meter zijn ontstaan. Dit is een zeer gewenste breedte voor een moderne bedrijfsvoering. Schaalvergroting is het laatste decennium ook in de glastuinbouwsector opgetreden. Inmiddels blijkt dat voor producten die geteeld worden in Roelofarendsveen kavels van 2 tot 5 hectare optimaal te zijn. Met de huidige breedte van 30 tot 50 meter worden deze oppervlaktes momenteel niet gecreëerd. Vanwege waterhuishoudkundige redenen is het tot op heden niet mogelijk gebleken meer van de dwarssloten te dempen. Daarbij speelt ook de grond een rol. Met een te brede kavel droogt het veen op waardoor de grond inklinkt en onder het waterpeil dreigt te zakken.



Impressies plangebied (bron: streetview google)

2.2 Gewenste ontwikkelingen

Nadat uit hoofdstuk 3 van de toelichting gebleken is dat de provincie en de gemeente het plangebied hebben aangewezen als glastuinbouwgebied. Door de aanwijzing van het gebied als glastuinbouwgebied moet duurzame glastuinbouw mogelijk zijn. Glastuinbouw die kan inspelen op de veranderende en sterk concurrerende markt. Daarbij is de ligging van het gebied, nabij de door het Rijk aangewezen Greenports van Aalsmeer, Bollenstreek en Boskoop, optimaal.

2.2.1 Moderne glastuinbouw

Bestemmingsplan "Geestweg-Floraweg" 2007

De gemeente Kaag en Braassem heeft conform het provinciale beleid in 2007 een bestemmingsplan "Geestweg en Floraweg" vastgesteld. Het College van Gedeputeerde Staten heeft echter goedkeuring aan dit plan onthouden omdat het plan economisch niet uitvoerbaar wordt geacht. Geconstateerd is dat de

ontwikkelingen in de tuinbouw op gespannen voet staan met de smalle kavels in het gebied en de gehanteerde hoogtematen voor kassen en bedrijfsgebouwen. De provincie stelt daarbij dat nieuwe glastuinbouwbedrijven een grootte kennen van 15 hectare. Recente ontwikkelingen gaan zelfs tot 30 hectare. Provincie Zuid-Holland geeft aan dat voor de te telen producten in Roelofarendsveen kleinere kavels van 2 tot 5 hectare optimaal zijn. Door de smalle kavels binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Geestweg en Floraweg" zijn echter kavels met een grootte van 1,5 hectare uitzonderlijk groot te noemen. Gelet op deze aspecten heeft de provincie vastgesteld dat door het handhaven van de oorspronkelijke waterstructuur en de beperking van de bouwhoogte het plan uit 2007 niet kan voldoen aan de ontwikkelingen in de moderne glastuinbouw. Het beoogde behoud en de versterking van de glastuinbouw in het plangebied is hierdoor in geding, waardoor het plan niet uitvoerbaar is. Aan het plan is door GS dan ook om die reden goedkeuring onthouden. In 2008 is dit besluit herbevestigd door de behandeling van het door de gemeente ingestelde beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ontwikkeling

Om te kunnen blijven concurreren met andere gebieden in binnen- en buitenland dient het gebied zich verder te ontwikkelen. Daarbij vraagt hedendaagse moderne en duurzame kassenbouw om o.a. schaalvergroting. Echter, het is niet mogelijk de gewenste kassengrootte te realiseren en tegelijkertijd de bestaande verkavelingsstructuur te handhaven. De verkavelingsstructuur zal dus aanpast dienen te worden om ruimte te bieden aan de ontwikkelingen in de tuinbouw en daarmee het glastuinbouwgebied te behouden / verder te ontwikkelen.



Glastuinbouw anno 1960



Glastuinbouw anno 2010

Impressie ontwikkeling glastuinbouw (bron: Visiedocument Platform Tuinbouw Veenstreek)

De gewenste ontwikkeling heeft ook invloed op de bouwhoogte van kassen. Te zien is op bovenstaande afbeeldingen dat een gemaximaliseerde bouwhoogte van 6 meter, zoals opgenomen in het vigerende plan, niet meer voldoet aan de eisen voor moderne en duurzame glastuinbouw. Moderne glastuinbouw kent een bouwhoogte van 10 meter.

Water

Het plangebied maakt deel uit van de Veender- en Lijkerpolder buiten de bedijking. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft in haar legger de waterstructuur vast gelegd. Reden daarvoor is dat deze polder, vanwege de veengronden, een hoge waterstand kent. Immers, als de waterstand verlaagd wordt zullen de gronden inklinken waardoor de bodem verder zal dalen.

Ten tijde van zware regenval dient er voldoende bergingscapaciteit binnen het plangebied te zijn om het extra hemelwater op te vangen. Gelet op de reeds hoge waterstand is een tijdelijke verhoging van het peil met enkele centimeters in enkele gevallen al problematisch. De tijdelijke verhoging zal kunnen leiden tot ongewenste natte voeten bij bewoners en gebruikers. Het dempen van de dwarssloten leidt tot een afname van de bergingscapaciteit en is daardoor voor het Hoogheemraadschap Rijnland ontoelaatbaar. Daarnaast, in verband met inklinking van het veen, dienen er volgens het Hoogheemraadschap minimaal om de 80 meter dwarssloten te zijn. Anders wordt het veen te droog. Deze beperkingen aan het gebied en de opgave binnen het gebied ruimte te bieden aan moderne tuinbouw leven op gespannen voet.

Oplossing

In overleg met gemeente, provincie, enkele agrariërs en het hoogheemraadschap is gekeken wat de minimale afmetingen zijn voor de kavels om ruimte te kunnen bieden aan de gewenste moderne glastuinbouw. Daarbij heeft het hoogheemraadschap in de haar beleidregels bepaald wat de maximale kavelbreedte kan zijn zodat de veengronden niet overmatig inklinken. Het dempen van dwarssloten kan alleen mits de percelen niet breder worden dan 80 m (zie § 4.4 van voorliggend document) of mits er adequaat drainage oplossingen getroffen zijn. Aangezien deze afweging alleen gemaakt kan worden door Hoogheemraadschap van Rijnland valt deze afweging buiten het bestemmingsplan. Ondernemers die bouwplannen ambiëren waardoor dwarssloten gedempt zullen worden dienen zelf bij Rijnland de benodigde vergunningen aan te vragen.

Het dempen van sloten en het oprichten van nieuwe kassen dient, conform de regels van hoogheemraadschap Rijnland, gecompenseerd te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in een regeling voor deze compensatie daar:

- er betreft het dempen van sloten een doublure ontstaat met de Keur;
- het hoogheemraadschap, ten tijde van het opstellen van dit plan, nog geen duidelijkheid kan geven over de minimale compensatienorm voor extra verharding.

Mocht er op eigen terrein niet gecompenseerd kunnen worden voor het dempen van de sloten kunnen compensatiemeters gekocht worden elders in het plangebied. De Waterbank, die een convenant voor het plangebied met het hoogheemraadschap gesloten heeft, geeft de mogelijkheid extra meters oppervlakte water binnen het peilgebied te realiseren zodat de waterbergingscapaciteit gehandhaafd blijft. Deze bank kan restkavel van onder meer agrariërs kopen om deze vervolgens af te graven en om te zetten in water. Ontwikkende agrariërs kunnen vervolgens compensatiemeters afnemen om zo te voldoen aan de compensatienorm van het hoogheemraadschap.

2.2.2 Woningen

2.2.2.1 Afstand woning - agrarisch bedrijf

Een reëel gevolg van de gewenste modernisering van de glastuinbouw is dat voormalige bedrijfswoningen overbodig worden en dat deze bedrijfswoningen bewoond worden als zijnde burgerwoningen. Immers; als het aantal hectare per bedrijf zal stijgen zal het aantal bedrijven afnemen. Daarmee vervalt de functie van een deel van de huidige bedrijfswoningen. De aanwezigheid van een burgerwoning zal echter met zich meebrengen dat de uitbreidingsmogelijkheden, alsmede de uitoefening van het nabij liggende bedrijf, in bepaalde mate gefrustreerd en beperkt kunnen worden.

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 17 mei 2005 het afstandscriterium voor het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg vastgesteld op tien meter. Tien meter is de huidige grens waarbinnen glastuinbouw valt onder het Besluit glastuinbouw, dan wel milieuvergunningplichtig is. Op deze wijze

worden de bestaande glastuinbouwbedrijven niet in hun bedrijvigheid gehinderd en blijven de glastuinbouwbedrijven, conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan, beschermd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen als gevolg van schaalvergroting. Deze schaalvergroting kan:

- het aanwenden van de op dat perceel aanwezige glasopstanden voor een naast of nabijliggend glastuinbouwbedrijf behelzen;
- of het aanwenden van (delen van) dat perceel voor waterbergingsdoeleinden behelzen zodat elders een toevoeging van verharding in de vorm van extra bedrijfsbebouwing of glasopstanden mogelijk gemaakt kan worden.

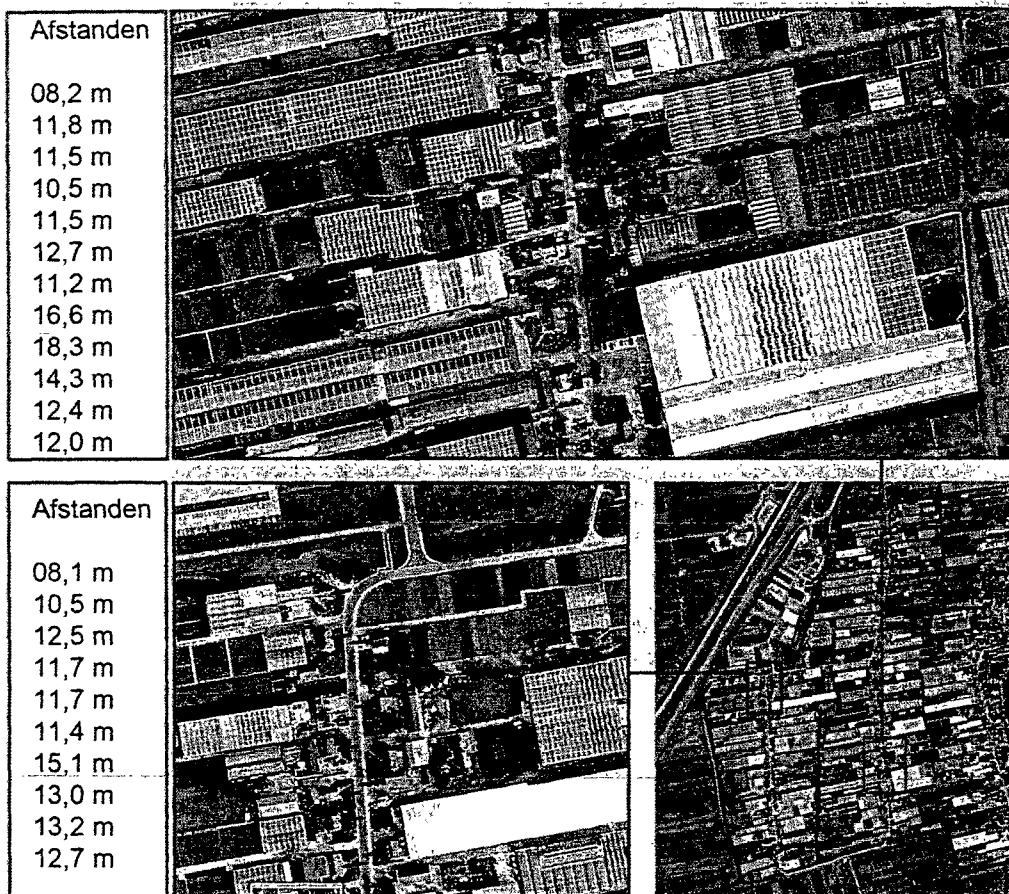
2.2.2.2 Hersituering woningen

De toegenomen lengte van de vrachtwagentrailers heeft gevolgen voor draaicirkels en daarmee de maatvoering van de opritten naar de kassen toe. Van oudsher zijn de woningen veelal direct naast de opritten van de glastuinbouwbedrijven gelegen. Deze situering geeft in toenemende mate problemen in combinatie met het groter geworden vrachtverkeer. Bij sloop/nieuwbouw van de (bedrijfs)woning moet het daarom mogelijk zijn om deze woning op een andere plek binnen het bestaande lint van de Floraweg of Geestweg te situeren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om bedrijfswoningen of reguliere woningen te hersituëren in het bestaande lint. Gelet op de opbouw van het lint zal de naar de weggekeerde gevel van de woning zich moeten bevinden op een afstand van 10 tot 15 meter uit de as van de weg.

De maat is bepaald met behulp van een lint-analyse. In de hiernavolgende afbeelding is deze analyse weergegeven. Gekeken is naar de huidige afstandsmaten tussen de gevels en de wegas. Aangezien de linten van de Floraweg en de Geestweg in stedenbouwkundig opzicht veel gemeen hebben is er gekozen voor één generieke regel voor het gehele plangebied.

Uit de analyse komt een gemiddelde van 12,3 m tussen de weg gekeerde gevel en de wegas. Vanwege stedenbouwkundige redenen is een uniforme maat niet gewenst, bovendien zal zo'n maat de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid onder druk zetten. Derhalve is gekozen voor een bereik van 10 tot 15 meter.



Lint-analyse Geestweg-Floraweg

2.2.2.3 Omzetting bedrijfswoningen

Achtergrond

Het gebied Geestweg en Floraweg is aangewezen als glastuinbouw concentratiegebied. De ontwikkeling van glastuinbouw heeft daarmee prioriteit. Zoals reeds in paragraaf 2.2.1 geschetst dient schaalvergroting dan mogelijk te zijn. Een reëel gevolg van schaalvergroting is echter dat voormalige bedrijfswoningen overbodig worden en dat deze woningen bewoond worden als zijnde burgerwoningen. De aanwezigheid van burgerwoning zal de agrarische bedrijfsvoering op veel plekken frustreren en beperken (zie paragraaf 2.2.2.1).

Strijdig gebruik als burgerwoning langer dan 10 jaar

Conform het gemeentelijke handhavingsbeleid zal er niet opgetreden worden indien gebruik in strijd met het bestemmingsplan op 1 augustus 2003 aantoonbaar ouder is dan tien jaar. In casu is gebleken dat zich in het plangebied een aantal bedrijfswoningen bevinden waarvan aantoonbaar is gemaakt dat het strijdige gebruik langer dan tien jaar plaatsvindt (met inachtnaam van peildatum).

Strijdig gebruik als burgerwoning korter dan 10 jaar

Momenteel zijn er ook bedrijfswoningen korter dan tien jaar in gebruik als burgerwoning. Ten aanzien van deze 'korter dan tien jaar'-gevallen dient per geval onderzocht te worden in hoeverre een bedrijfswoning een bestemming 'Wonen' kan en mag verkrijgen. In het voorliggende bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daartoe zijn in de planregels de volgende voorwaarden geformuleerd:

- a. er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
- b. de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is;

- c. de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kunnen worden belemmerd;
- d. per bedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft;
- e. de af te splitsen kavel niet groter is dan 1.000 m²;
- f. er een positief advies is van een onafhankelijke agrarische deskundige;
- g. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Hierdoor wordt afgedwongen dat de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning een minimaal negatief effect heeft op de duurzaamheid van het glastuinbouwgebied.

Strijdig gebruik als noodwoning

Een laatste categorie waarin strijdig gebruik met het bestemmingsplan plaatsvindt is die van noodwoningen. In het verleden zijn voor het oprichten van noodwoningen tijdelijke vergunningen afgegeven middels vrijstellingen voor maximaal 5 jaar. Momenteel is een groot aantal van deze woningen nog niet gesloopt terwijl de vergunning reeds is verlopen. Volgens het gemeentelijke handhavingsbeleid wordt er niet opgetreden tegen bouwwerken zonder of in afwijking van bouwvergunningen, welke op grond van de peildatum (verlooptdatum tijdelijke vergunning) aantoonbaar ouder zijn dan vijf jaar. Zodra dit wel het geval is kan middels een bouwkundige toets, immers, het bouwwerk moet voldoen aan de relevante wet- en bouwregelgeving, een woonbestemming worden verkregen.

Overzicht

Inventarisatie en onderzoek, op basis van de hiervoor vermelde richtlijnen, tijdens de planvormingsfase van bestemmingsplan "Geestweg-Floraweg" (2007) heeft geleid tot het hiernavolgende overzicht.

| Straatnaam | Huisnummers | Woonplaats |
|------------|---|------------------|
| Hazenpad | 1a, 1, 3 | Roelofarendsveen |
| Geestweg | 4, 6, 12, 14, 20, 22, 24, 38, 54, 68, 70, 74 | Roelofarendsveen |
| Geestweg | 1, 5, 19, 27, 29, 33, 37, 39, 45, 61, 63, 67, | Roelofarendsveen |
| Floraweg | 18, 20, 26, 32, 40, 42, 44, 48, 50, 64, 66, 74, 76, 78, 80, 84, 92, 96, 104, 106a, 112, 120, 124 | Roelofarendsveen |
| Floraweg | 11, 23, 25, 27, 29, 31, 35, 37, 45/45a, 47, 51a, 55, 57, 59, 61, 71, 75, 77, 85, 95, 109, 109a, 111a, 119 | Roelofarendsveen |

De planologische omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning bij Floraweg 84 heeft reeds middels een omgevingsvergunning plaatsgevonden. Middels het voorliggende bestemmingsplan worden de overige woningen omgezet van een agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming.

2.2.3 Nevenactiviteiten

Van oudsher zijn agrarische bedrijven gericht op het verkrijgen van een gezinsinkomen door middel van de teelt van gewassen en/of het houden van vee. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate ook op andere dan deze reguliere agrarische activiteiten. Te denken valt aan tuincentrumachtige functies, bepaalde horecagelegenheden of leisure/recreatieve voorzieningen.

Tevens wordt met deze nieuwe activiteiten ingespeeld op veranderende wensen van de consument. Dit wordt ook wel landbouw met verbrede doelstelling genoemd en vormt een wezenlijk onderdeel van plattelandsvernieuwing. Door deze verbreding kan de sociaal-economische basis van de agrarische sector en van het buitengebied over het algemeen worden versterkt.

Een neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen en de agrariër zo in staat stellen om de agrarische activiteiten (de kernactiviteiten) voort te zetten. De primaire

bedrijfsvoering blijft echter de agrarische tak. De nevenactiviteiten dienen daardoor ruimtelijk ondergeschikt te zijn. Ondergeschiktheid op basis van de bedrijfseconomische situatie is ruimtelijk niet van belang en hoort derhalve niet thuis in een bestemmingsplan.

Gelet op de doelstelling van het voorliggende plan om het plangebied te ontwikkelen tot duurzaam glastuinbouwgebied zullen de nevenactiviteiten agrarisch gelieerd moeten zijn. Hierbij versterkt de nevenactiviteit het agrarische karakter van het gebied. Daarnaast zijn er diverse mogelijkheden voor recreatieve invullingen. Deze invulling ondersteunt de recreatieve identiteit van de gemeente. De nevenactiviteiten mogen niet leiden tot schade aan de belangen van derden. Concreet kan dit o.a. betekenen dat (de bedrijfsvoering op) naastliggende percelen geen hinder mogen ondervinden van geparkeerde auto's, onnodige gasten of geluidsoverlast. In de hiernavolgende paragraaf is onderbouwd waarom besloten is binnen dit bestemmingsplan geen lijst van agrarisch gelieerde bedrijvigheid op te nemen.

2.2.4 Vervolgfuncties

Door bedrijfsbeëindiging na schaalvergroting is het mogelijk dat bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. De achterliggende gronden van een perceel worden gebruikt ten behoeve van schaalvergroting terwijl de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning in eigendom blijven. Nieuwe functies in deze gebouwen passen veelal niet binnen de nevenfunctie regeling. De agrarische functie is immers beëindigd waardoor er geen sprake meer is van ruimtelijke ondergeschiktheid. Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk in deze bebouwing nieuwe functies te ontwikkelen. Dit kan echter alleen als deze functie agrarisch gelieerd is of er sprake is van een recreatieve functie. Hierdoor wordt het karakter en vestigingsklimaat van/als agrarisch glastuinbouwgebied verder versterkt en wordt de recreatieve identiteit van de gemeente Kaag en Braassem ondersteund. Gelet op de hoofdoelstelling om moderne glastuinbouw mogelijk te maken is de ontplooiing van vervolgfuncties enkel mogelijk op restkavels. Een door het college aan te wijzen agrarisch deskundige zal beoordelen of er sprake is van een zogenaamde kavel.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een lijst van bedrijfsactiviteiten die agrarisch gelieerd zijn. De beslissing of een activiteit agrarisch gelieerd is ligt bij de gemeente. In de praktijk zal immers blijken dat een vooraf opgestelde lijst limitatief is en daardoor ongewenste beperkingen zal kunnen meebrengen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De 'Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling' (de Nota Ruimte) is in februari 2006 in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (en de actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

De in de Nota Ruimte vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de 'Gebiedsgerichte Economische Perspectieven' en het 'Actieplan Bedrijventerreinen', de 'Agenda Vitaal Platteland' en het daarbij behorende meerjarenprogramma 'Groene ruimte' en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht, ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden. Hierbij wordt uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Om de kwaliteit te waarborgen is voor geheel Nederland een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen omdat deze gebieden en netwerken voor het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze gebieden draagt het Rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid.

Planspecifiek

Het rijk vindt het van belang dat de tuinbouwfunctie in vijf locaties van internationaal belang behouden blijft en versterkt wordt. Deze zogenoemde greenports betreffen het Zuid-Hollands glasdistrict (Westland en Oostland), Aalsmeer en omstreken en het agro(logistieke) cluster Venlo voor de giastuinbouw, de Bollenstreek voor de bollenteelt en Boskoop voor de pot- en containerteelt. Verder geeft de Nota aan dat het Rijk zich inzet voor de versterking van de agrarische sector en de ontwikkeling van de kennisintensieve agribusiness. Het gaat hierbij voornamelijk om niet-grondgebonden en kapitaalintensieve vormen van tuinbouw. Gelet op de gewenste versterking van de internationale concurrentiepositie en de daarmee samenhangende ondersteuning van de genoemde Greenports is

het Rijk positief over de herstructurering van bestaande glastuinbouwgebieden. Hiermee is het voorliggende bestemmingsplan passend binnen de kaders van de Nota Ruimte.

3.1.2 AMvB Ruimte

Met de invoering van de Wro in juli 2008 is de directe doorwerking van de Nota Ruimte komen te vervallen. Dit betekent dat het niet meer wettelijk verplicht is dat bestemmingsplannen in overeenstemming zijn met het beleid uit de Nota Ruimte. Om dit te ondervangen is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de AMvB Ruimte) opgesteld en op 29 mei 2009 vastgesteld door het kabinet. De AMvB Ruimte omvat ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen.

Door middel van de AMvB Ruimte wil het Rijk kenbaar maken aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeenten zich wederom aan dienen te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

De AMvB Ruimte wordt in twee fases vastgesteld. In de eerste fase wordt aangegeven dat de regels in acht moeten worden genomen tot bij het eerstvolgende besluit tot vaststelling of wijziging van het planologisch regime. Het Rijk heeft besloten om in de eerste fase nog geen nieuwe beleidskoers op te nemen in de AMvB Ruimte; deze volgen pas bij de tweede fase van de invoering, die naar verwachting in 2011 wordt vastgesteld. De AMvB Ruimte houdt tot die tijd de koers aan van de Nota Ruimte.

Planspecifiek

Het plangebied en de plantaakstelling valt niet binnen een door het Rijk genoemd rijksbelang. Hierdoor heeft het bestemmingsplan weinig raakvlakken met de AMvB Ruimte.

3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Het voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven. Daarmee maakt het plan Nederland concurrerder. Het Rijk acht de Greenports in Nederland van groot belang voor de ontwikkeling van Nederland in de toekomst. Ondersteuning van deze Greenports door kaders te bieden voor modernisering van de glastuinbouw in het plangebied is in lijn met het gestelde in de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het vigerende bestemmingsplan maakt verdere modernisering van het glastuinbouwgebied niet mogelijk. Om als gebied en als bedrijf te kunnen blijven concurreren met andere gebieden zal de modernisering wel mogelijk gemaakt moeten worden. De ondernemers, de gemeente en de provincie zien deze modernisering graag tot stand komen. Hiermee is de vraag aangetoond. De modernisering vindt plaats binnen het bestaande gebied. Er is geen verdere uitleg van glastuinbouw. Bestaande bebouwing zal niet kunnen worden hergebruikt, omdat deze gebouwen te klein en te laag zijn voor een gewenste schaa sprong. Het plangebied is momenteel al ingericht op het gebruik van glastuinbouwgebied. Hierdoor is de benodigde infrastructuur reeds aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Besluit Glastuinbouw

Het Besluit glastuinbouw is op 1 oktober 2009 gewijzigd. Deze wijziging leidt tot een vergunningplicht voor inrichtingen die voor 1 mei 1996 zijn opgericht en die na 1 oktober 2009 op een kleinere afstand komen te liggen dan 50 meter van een object categorie I (aaneengesloten woonbebouwing van 3 of meer woningen en terrein bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie) 25 meter afstand van een object categorie II (woningen van derden en restaurant).

Voor inrichtingen die vòòr 1 oktober 2009 al binnen deze 50 of 25 meter van een object categorie I respectievelijk II lagen, verandert er niets. Deze bedrijven worden door een uitbreiding niet vergunningplichtig, tenzij door de uitbreiding van een dergelijk bedrijf de afstanden tot de bebouwing van een object categorie I of II kleiner wordt dan 25 respectievelijk 10 meter. De vergunningplicht van voor 1 mei 1996 reeds bestaande inrichtingen waarbij de afstanden kleiner zijn dan 25 respectievelijk 10 meter van een object categorie I respectievelijk II is blijven bestaan.

De reden van de wijziging is de volgende. Vòòr de wijziging van het betreffende artikelonderdeel was een glastuinbouwbedrijf vergunningplichtig, indien:

- het glastuinbouwbedrijf is opgericht:
bb. voor 1 mei 1996 en, met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dat tijdstip, is gelegen op een afstand van minder dan 25 meter van een object categorie I, dan wel op een afstand van minder dan 10 meter van een object categorie II, (...);"

Hierdoor konden inrichtingen die op meer dan 50 of 25 meter afstand waren gelegen, door middel van uitbreidingen een object categorie I of II naderen tot 25 respectievelijk 10 meter, zonder dat zij vergunningplichtig zouden worden door deze uitbreiding. Dat was niet de bedoeling. Daarom is een extra zinsdeel per 1 oktober 2009 ingevoegd:

- voor 1 mei 1996 en het glastuinbouwbedrijf, met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dat tijdstip, is gelegen op een afstand van minder dan 25 meter van een object categorie I, dan wel op een afstand van minder dan 10 meter van een object categorie II, of het glastuinbouwbedrijf, met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dat tijdstip, na 1 oktober 2009 komt te liggen op een afstand van minder dan 50 meter van enig object categorie I dan wel tot minder dan 25 meter van enig object categorie II, (...)"

Overigens geldt dat de hier genoemde afstanden worden gemeten vanaf het onderdeel van het glastuinbouwbedrijf dat het dichtst bij het genoemde object (I of II) is gelegen. Een waterbassin, een watersilo, een warmwateropslagtank en het open erf worden niet meegenomen bij het bepalen van de afstanden van de inrichting tot een object categorie I of II.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan zal rekening dienen te houden met het Besluit.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte' vastgesteld. Deze nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De provincie Zuid-Holland heeft hiermee gekozen voor één integrale ruimtelijke structuurvisie voor haar hele grondgebied. In de visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Het doel van de visie is om duidelijk te hebben hoe de ruimtelijke ontwikkeling er tot 2040 uit komt te zien. Om zodoende, met hulp van inwoners en betrokken partijen, het toekomstbeeld van de provincie in te vullen.

De kern van de visie is: 'Een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk realiseren. Hierin is het goed wonen, werken en leven voor de inwoners. Deze toekomstige ruimtelijke inrichting versterkt de economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water zijn kenmerkend voor de provincie. Een brede landbouw is drager van het landschap.'

In de structuurvisie zijn tevens de ambities vastgelegd. Relevant voor onderhavig plan is de ambitie dat Zuid-Holland in 2040 een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat heeft. Dit wil men bereiken door een aantrekkelijk aanbod van woonmilieus en voorzieningen.

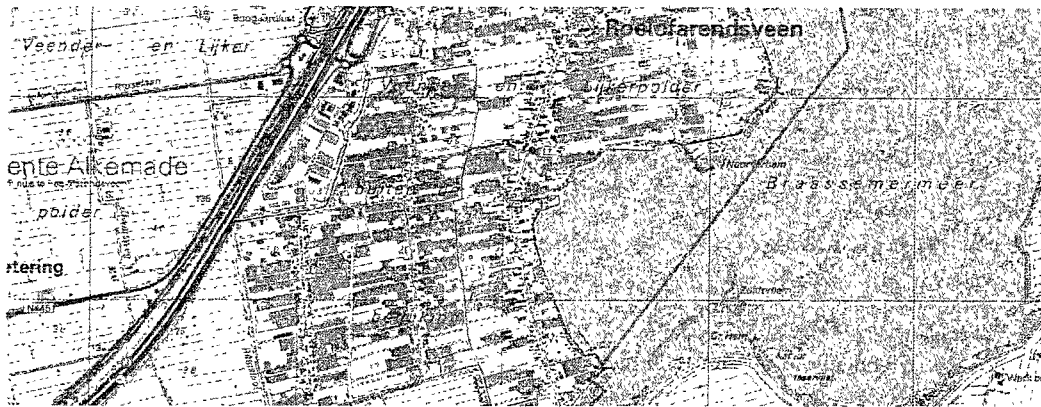
Regioprofielen Cultuurhistorie

Nauw verbonden met de structuurvisie zijn de Regioprofielen cultuurhistorie. De Regioprofielen Cultuurhistorie zijn op 20 april 2010 door het provinciebestuur vastgesteld. De provincie is van mening dat de cultuurhistorie een belangrijke rol speelt in de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie heeft zestien regioprofielen opgesteld, met als doel het behouden of inpassen van cultuurhistorie bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aangewezen profielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om het aspect cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen zoals die staan opgenomen in de provinciale structuurvisie.

De structuurvisie vormt samen met de Regioprofielen Cultuurhistorie het kader waarbinnen de provincie stuurt op cultuurhistorie en ruimtelijke ordening. Aan de hand van de kwaliteitskaart uit de structuurvisie kan men vaststellen of er in de omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling belangrijke cultuurhistorische factoren aanwezig zijn.

Planspecifiek

De bij de structuurvisie horende functiekaart laat voor het plangebied de functie glastuinbouw zien. Buiten de greenports zijn er in Zuid-Holland nog meer gebieden voor glastuinbouw. Deze concentratiegebieden zijn op de functiekaart aangeduid als glastuinbouwgebieden. De glastuinbouwgebieden zijn uitsluitend bestemd voor de vestiging van gespecialiseerde glastuinbouwbedrijven. De bedrijven zijn veelal verbonden met de Zuid-Hollandse greenports of aan Aalsmeer. Deze glastuinbouwgebieden zijn in het landelijk gebied gelegen en dragen bij aan de economische vitaliteit daarvan. In de eerste herziening (23-02-2011) van de Structuurvisie is het zoekgebied voor glastuinbouw ten zuiden van het plangebied overigens ingetrokken.



Uitsnede bebouwingscontourenkaart



Uitsnede concentratiegebiedenkaart

Planspecifiek

Uit de provinciale Verordening Ruimte volgt dat het plangebied buiten de bebouwingscontouren is gelegen. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in de toevoeging van stedelijke functies. Het plangebied is wel gelegen binnen een concentratiegebied voor glastuinbouw. Hierdoor is nieuwvesting en vergroting van zittende glastuinbouwbedrijven tot een grootte van meer dan 2 hectare mogelijk. Het plangebied is tevens in het nationaal landschap het Groene Hart gelegen. Gelet op de ligging in het concentratiegebied kan gesteld worden dat de provincie in dit gebied het economisch belang prevaleert boven de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Derhalve hoeft er niet op deze kernkwaliteiten gestuurd te worden middels een beeldkwaliteitskader (Art. 6.3 PRV) en mogen er ook ontwikkelingen plaats vinden die de kernkwaliteiten niet behouden of versterken (Art. 6.1 PRV).

Er is maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf toegestaan, tenzij reeds anders vergund. Het voorliggende bestemmingsplan is conform de Verordening Ruimte opgesteld.

3.2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

Op grond van de provinciale verordening is, voor gebieden gelegen binnen het groene hart, een beeldkwaliteitsparagraaf vereist. In de beeldkwaliteitsparagraaf moet - voor zover relevant - ten minste aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- a. de kernkwaliteiten;
- b. de belangrijkste kwaliteiten van de landschapstypen en de aardkundige waarden;
- c. de belangrijkste kwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- d. de openheid van het landschap;
- e. de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten;
- f. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse én

- g. de ordeningsprincipes en de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

Het plangebied heeft zicht op twee onderdelen van het Groene Hart. Ten zuiden de Zwetpolder en ten zuidwesten de Veenderpolder. Rijksbeleid geeft aan dat de kernkwaliteiten van het Groene Hart in de toekomst in stand gehouden moeten worden en waar mogelijk versterkt. Hierbij kan gedacht worden aan unieke landschappelijke kwaliteiten, zoals openheid, het verkavelingspatroon, het groene karakter, oude veenweidegebieden, historische kernen en de samenhangende rol van het water.

Planspecifiek

De bovengenoemde kernkwaliteiten komen in het betreffende plangebied (nagenoeg) niet voor. De ruimtelijke opgave vanuit de provinciale structuurvisie laat zich moeilijk verenigen met het behoud en herstel van de kernkwaliteiten. In het plan is op beperkte wijze voorzien in het behoud en herstel van de kernkwaliteiten. Door de hoofdwaterstructuur vast te leggen in het bestemmingsplan blijft het ordeningsprincipe en de ontwikkelingsgeschiedenis in tact en herkenbaar. Binnen deze beperkte ruimtelijke randvoorwaarden kan invulling gegeven worden aan de ruimtelijke opgave voor het gebied te weten; het in standhouden en stimuleren van een toekomst gericht duurzaam glastuinbouwgebied.

3.2.4 Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Begin 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten vormt het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen' een handreiking om ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit 13 elementen zoals 'doorsnijdend spoor', 'water als structuurdrager', 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied' en 'werkgebieden met karakter'. Voor het plangebied zijn met name de elementen 'droogmakerij als herkenbare eenheid', 'linten blijven linten' en 'werkgebieden met karakter' van toepassing.



Uitsnede kaartblad droogmakerij als herkenbare eenheid (plangebied in rood)

Droogmakerij als herkenbare eenheid | Veenweidegebieden

Het plangebied is van oudsher een droogmakerij met restveen in de ondergrond. Ten opzichte van de droogmakerij met restveen in de bovengrond is dit soort gebieden waterrijker, vaak wat kleinschaliger (met name de kavelmaat) en is de bodem minder draagkrachtig. Deze droogmakerijen bestaan veelal uit open grasland en zijn waardevolle weidevogelgebieden. In het gebiedsprofiel Hollandse Plassen stelt de provincie de volgende ambities bij ontwikkelingen in deze droogmakerijen met restveen in de ondergrond:

- a. de droogmakerij blijft herkenbaar als een polderentiteit met een rationele opzet, begrensd door hooggelegen dijken;
- b. openheid, maat, schaal, kavelrichting en structuur van de polder dienen herkenbaar aanwezig te blijven;
- c. het waterrijke, meer kleinschalige karakter en de minder draagkrachtige bodem vragen om een terughoudende en subtielere omgang met de landschappelijke kenmerken (in vergelijking met de droogmakerijen zonder restveen). Schaalvergroting ligt hier minder voor de hand;
- d. watergangen dienen waar mogelijk te worden voorzien van ecologisch interessante oevers om de biodiversiteit te verhogen;
- e. nieuwe eenvoudige recreatieve verbindingen door het gebied zijn gewenst.

Linten blijven linten

Het gebiedsprofiel stelt over de bebouwing aan de Geest- en Floraweg dat linten linten moeten blijven. De linten blijven als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied aanwezig. Concreet betekent dit dat:

- linten hun lineaire karakter behouden, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend zijn bij nieuwe ontwikkelingen.

De linten aan de Geest- en Floraweg zijn veenlinten. Ze hebben een gemengd karakter met wonen en werken. Hier en daar is een doorzicht naar het achtergelegen landschap. Op die plekken is het hoogteverschil ervaarbaar tussen veen en aangrenzende droogmakerijen. De bebouwing ligt op één niveau met de directe omgeving. Dit biedt ruimte voor differentiatie dan wel verbreding van het profiel. In het gebiedsprofiel Hollandse Plassen stelt de provincie de volgende ambitie bij ontwikkelingen in en van deze veenlinten:

- f. bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze zijn:
 - doorzichten op het achterland;
 - bebouwing blijft op dezelfde hoogte;
 - kavelrichting is bepalend;
 - grote verscheidenheid aan functies en inrichting kenmerken deze linten.

Werkgebieden met karakter | Glastuinbouw

Glastuinbouwgebieden worden geconcentreerd, zodat een efficiënte, duurzame inrichting mogelijk is en verspreid glas gesaneerd kan worden. Hierbij is het terugdringen van de uitstraling van licht 's nachts een belangrijk neveneffect. In het plangebied is de glastuinbouw vrij geconcentreerd. Grotere concentraties van glastuinbouw komen over als zelfstandige ruimtelijke entiteiten. Ze vormen vaak een sterk contrast met de open polders.

In het gebiedsprofiel Hollandse Plassen stelt de provincie de volgende ambities voor glastuinbouwgebieden:

- g. ontwikkelingen in de glastuinbouw dragen bij aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. De ontwikkelingen zijn gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen en met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren;
- h. een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst;
- i. het is gewenst het harde contrast tussen glas en omgeving (gras) te verminderen.

Planspecifiek

De ruimtelijke opgave vanuit de provinciale structuurvisie is leidend voor de regelgeving van dit bestemmingsplan. Deze opgave laat zich niet altijd verenigen met de bovengestelde ambities. In het plan

is op beperkte wijze voorzien in deze ambities. Door de verkeersstructuur en de hoofdwaterstructuur vast te leggen in het bestemmingsplan blijft het ordeningsprincipe en de ontwikkelingsgeschiedenis in tact en herkenbaar. Hierdoor wordt recht gedaan aan ambitie a. en b. Ambities c. en d. worden niet middels het voorliggende plan gefaciliteerd. Wel maakt dit plan recreatieve neven- en vervolgfuncties mogelijk. Hierdoor ontstaan er mogelijkheden voor de in ambitie e. gestelde verbindingen. De bestaande watergangen, kavelrichtingen en profielen en korrels zullen veelal behouden blijven omdat een totale gebiedsverandering economisch niet uitvoerbaar is. Hiermee is ambitie f. deels zeker gesteld. De ambities rondom de werkgebieden passen deels binnen dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden de beschreven ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gelet op de waterproblematiek en bestemmingslegging van verkeer en hoofdwaterstructuur zullen de ontwikkelingen beschreven bij ambitie g. zich overwegend moeten voegen naar de landschappelijke structuren. De hoeveelheid oppervlakte water zal in het peilgebied zal minimaal gelijk blijven door de regels van het hoogheemradschap. Hiermee wordt gedeeltelijk voorzien in de gewenste dooradering (ambitie f.). De aanpassing van het harde contrast valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Partiële Herziening Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De Eerste partiële herziening Regionale Structuurvisie is een intergemeentelijk samenwerkingsproject. Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 1 april 2010 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude zich aangesloten bij Holland Rijnland. De RSV is hierop aangepast.

De RSV verankert afspraken en is het uitgangspunt voor regionale en lokale plannen. Het vormt een bijdrage van Holland-Rijnland voor de toekomstige Provinciale structuurvisie en de basis voor de actieve samenwerking tussen de regiogemeenten. De visie tracht zoveel als mogelijk de uitzonderlijke identiteit en het samenspel tussen stad en land (waar mogelijk) te behouden en te versterken. Holland-Rijnland heeft de volgende ambities:

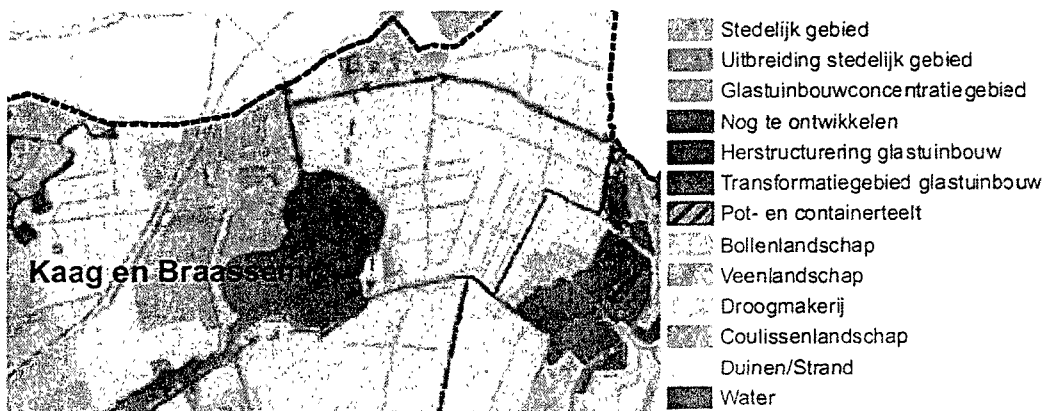
- Holland Rijnland moet een regio zijn met een prettig woon- en leefklimaat die zijn inwoners ook in de toekomst voldoende, herkenbare uiteenlopende en goed bereikbare woon-, werk- en recreatiemogelijkheden biedt;
- Holland Rijnland onderscheidt zich in de Randstad en draagt bij aan de internationale positionering van de Randstad, waardoor de regio een toegevoegde waarde heeft op het gebied van landschap, woonmilieus en economie.

Bovenstaande ambities vormen een leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaat de visie uit van:

- de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken als uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van de regio;
- een aantrekkelijk en toegankelijk Veenweide- en Plassengebied;
- een breed scala aan recreatieve en toeristische mogelijkheden.

Planspecifiek

De regionale structuurvisie heeft het plangebied opgenomen als glastuinbouwconcentratiegebied.



Uitsnede regionale structuurvisie

Het gebied is daarmee aangewezen als duurzame concentratiegebieden voor de glastuinbouw. De sleutel voor de toekomst van de glastuinbouw in Kaag en Braassem ligt in modernisering van de bestaande gebieden, uitbreiding met nieuwe ruimte en verbreding van activiteiten. Gelet op de relatie met de Greenport Aalsmeer is uitbreiding van het kassengebied kansrijk te noemen. Er is gelegenheid voor structuurversterking en -verbreding, met inbegrip van ruimte voor nieuwe bedrijven.

Onderhavig plan biedt ruimte voor modernisering en uitbreiding van activiteiten. Daarmee is het bestemmingsplan passend binnen de kaders van het RSV.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Maatschappelijke Ruimtelijke Stuctuurvisie 2025

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft in november 2011 het Maatschappelijke Ruimtelijke Stuctuurvisie (MRSV) 2025 vastgesteld. De MRSV is de gemeentelijke visie op de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling tot het jaar 2025.

De MRSV integreert het beleid vanuit verschillende beleidssectoren tot een logisch en samenhangend geheel. De MRSV biedt een beleidslijn op hoofdlijnen vanuit de gedachte dat de gemeente zich niet (meer) tot in detail met alles gaat bemoeien. Voor zaken en activiteiten waar de gemeente de komende jaren nog wel een duidelijke verantwoordelijkheid heeft of wil hebben, moet aanvullend beleid worden ontwikkeld. Voor dit aanvullende beleid geldt de MRSV als basis.

De MRSV is in lijn gebracht met de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie. Zo zijn de 'gebiedsprofielen' van de provincie gebruikt als basis voor de ruimtelijke structuur. Op regionale schaal zijn de beleidsdoelen van Holland Rijnland in deze MRSV geïntegreerd. Ook is gekeken naar de verschillende beleidsdoelen van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude. De gemeente maakt in de MRSV vijf strategische keuzes:

1. geen nieuwe woningbouwplannen. Wel afronding huidige projecten en versterken bestaande woonmilieus;
2. delen verantwoordelijkheid. De gemeente neemt niet meer zelf initiatief maar faciliteert;
3. verschil tussen groei- en groenkernen. Het behoud van voorzieningen is ondergeschikt aan de kwaliteit van (samen)leven. Bundeling van voorzieningen en woningaanbod enkel in de groeikernen. Dit versterkt de levensvatbaarheid van die voorzieningen.
4. ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Economische ontwikkelingen worden gestimuleerd langs de hoofdverkeersaders en langs de intensievere recreatieve routes. Daarmee worden de waardevolle landschappen beschermd;
5. ontwikkeling door beheer. De focus komt steeds meer te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige herstructureringen binnen de bestaande woonomgeving.

Planspecifiek

De glastuinbouw in Kaag en Braassem is kleinschalig. De gemeente wil in overleg met ondernemers zoeken naar nieuwe mogelijkheden om glastuinbouw een kansrijke toekomst te geven. Dit kan door thema's als duurzaamheid, kennis, intensivering, specialisatie, innovatie en onderwijs. De ondernemer krijgt ter bevordering van een gezond ondernemerschap de ruimte om (recreatieve) nevenactiviteiten te ontplooiën.

De gemeente zet zich in om de glastuinbouwgebieden in Roelofarendsveen, Nieuwe Wetering, Oude Wetering en Woubrugge nieuwe kansen en ruimte te geven. Kleine glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid kan daarbij als extra investeringsimpuls voor de bestaande glastuinbouwgebieden worden gezien. Bij nieuwbouw of herstructurering van het betreffende glastuinbouwgebied is er in het bijzonder aandacht voor duurzaamheid, ontsluiting en water.

Onderhavig plan is in lijn met de MRSV 2025.

3.4.2 Beleidsregel: twee bedrijfswoningen

Op 14 september 2004 heeft de voormalige gemeente Alkemade de beleidsregel 'twee bedrijfswoningen voor bedrijven met meerdere bedrijfslocaties' vastgesteld. In het kader van de schaalvergroting in de land- en tuinbouwsector wordt de gemeente in toenemende mate geconfronteerd met bedrijven met verschillende bedrijfslocaties. Op dat moment doet zich ook de vraag voor of er voor beide locaties een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. De gemeente heeft hieraan ruimte willen bieden door een specifiek beleid voor bedrijven met twee bedrijfslocaties op te stellen. Op grond van provinciaal beleid zijn

in beginsel alleen gebouwen en andere bouwwerken toelaatbaar die noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven.

Planspecifiek

De beleidsregel is in strijd met de Verordening Ruimte van de provincie. In artikel 4.1 lid C maximaliseert de provincie het aantal bedrijfswoningen op 1, tenzij er reeds meerdere zijn vergund. Derhalve is de regeling niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' (1992)

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan Alkemade Roelofarendsveen Zuid, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 1992 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is goedgekeurd op 25 januari 1993, een agrarische bestemming met de substemming tuinbouwbedrijven. De maximaal toegestane goothoogte voor kassen in het gebied bedraagt 6 meter. Er is een vrijstellingbevoegdheid voor het college van B&W opgenomen voor een verhoging van maximaal 15%.

In het gebied hebben alleen de hoofdwatgangen de bestemming water, de overige watgangen hebben een agrarische bestemming met subbestemming tuinbouwbedrijven. Een aantal woningen in het woonlint langs de Floraweg en Geestweg hebben een woonbestemming. Het overgrote deel van de woningen is bestemd als bedrijfswoning en heeft een agrarische bestemming. In het bestemmingsplan bedraagt de afstand tussen 'burgerwoningen' en glastuinbouwbedrijven minimaal 30 meter.

3.4.4 Notitie Handhaven Huisvesten Arbeidsmigranten

In de Notitie Handhaven Huisvesten Arbeidsmigranten in de Gemeente Kaag en Braassem (september 2008) wil de gemeente duidelijkheid scheppen hoe de arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden. Het ontbreken van voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten zorgt ervoor, dat er veelal meer mensen in een pand verblijven dan toegestaan of wenselijk is. Er wordt daarnaast gebruik gemaakt van gebouwen die daarvoor niet bestemd zijn en waarvan niet bekend is of deze gebouwen een veilige en gezonde woonsituatie creëren.

Middels deze Notitie wordt een toetsingskader geschept dat een handvat geeft om te beoordelen of het huisvesten van arbeidsmigranten toegestaan is met betrekking tot huisvesting in het buitengebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en structurele huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor structurele huisvesting biedt de gemeente geen mogelijkheden in het buitengebied onder meer vanwege het risico op permanente bewoning. Uitgangspunt voor tijdelijke huisvesting is dat het vanuit bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is om op het eigen bedrijf te huisvesten. Deze huisvesting kan alleen plaatsvinden tijdens piekbelastingen van niet meer dan 6 aaneengesloten maanden. De huisvesting zal door logies in eigen bedrijfswoning moeten plaatsvinden.

Planspecifiek

Een afwijking voor het gebruik van de eigen woning als logiesverblijf voor arbeidsmigranten van niet langer dan zes aaneengesloten maanden zal opgenomen worden in de bestemmingsregeling.

3.4.5 Verkeercirculatieplan

Op 11 oktober 2006 is het Verkeercirculatieplan Roelofarendsveen vastgesteld. Dit plan is opgesteld ten behoeve van het transformatiegebied Braassemerland. In dit gebied worden 2.500 woningen ontwikkeld. De verkeersafwikkeling van dit gebied zal deels geschieden via de bestaande wegenstructuur door Roelofarendsveen.

Middels het verkeercirculatieplan wordt inzichtelijk gemaakt of de bestaande wegenstructuur hiervoor toereikend is, of dat maatregelen genomen moeten worden.

De wegen in het plangebied worden in het verkeercirculatieplan gecategoriseerd als erftoegangswegen. Geconstateerd wordt dat de verkeersveiligheid op het Westeinde, met name voor langzaam verkeer, onvoldoende is. De functie en vormgeving (onder meer belemmeringen voor het vrachtverkeer) van het

Westeinde en de westelijke aansluiting op de Alkemadelaan zorgen voor een onveilige situatie, met conflictsituaties tussen het langzaam en snelverkeer. In het verkeerscirculatieplan wordt een nieuwe oost-westverbinding gepresenteerd. Deze verbinding heeft als doel het Westeinde en de Alkemadelaan te ontlasten. De directe aansluiting van het Westeinde op de Alkemadelaan komt te vervallen. Om de bestemmingen aan het Westeinde bereikbaar te houden wordt voorgesteld de weg in het midden te knippen en het oostelijke deel aan te sluiten op de nieuwe ontsluitingsweg en het westelijk deel op de Stationsstraat (bestaande aansluiting).

Betekenis voor het bestemmingsplan

De gepresenteerde oost-westverbinding in het verkeerscirculatieplan is direct boven het plangebied gesitueerd. De Floraweg zal aanhaken op deze verbinding. Dit resulteert in een betere ontsluiting van het plangebied. Het verkeerscirculatieplan heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.4.6 Notitie Beroep aan huis

In november 2009 heeft de raad de beleidsnotitie 'Beroep aan huis in gemeente Kaag en Braassem' vastgesteld. Aanleiding van deze notitie is de fusie van gemeente Alkemade en Jacobswoude in 2009 waarbij er nog geen geharmoniseerde regeling bestond over beroep aan huis voor de nieuwe gemeente. Daarbij is rechtsongelijkheid een aanleiding; afhankelijk van het woonadres is het vestigen van beroep aan huis bij recht, na ontheffing of in zijn geheel niet toegestaan. Tenslotte is gemeente Kaag en Braassem een ondernemende gemeente die er naar streeft ondernemerschap te stimuleren en daar voor ruimte te bieden door ruimhartig beleid vast te stellen.

Onder beroep aan huis wordt een dienstverlenend beroep verstaan dat in de woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt. Het betreft hier alleen de woningen die bestemd zijn als "wonen", dat wil zeggen dat er geen mogelijkheden worden geboden voor beroep aan huis bij bedrijfswoningen. Mogelijkheden bij deze woningen worden via de nevenfunctie-regeling geregeld.

Een vrij beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is enkel toegestaan, indien de omvang van de functie niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) beslaat tot een maximum van 50 m2 voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en 100 m2 voor vrije beroepen. Detailhandel is toegestaan voor zover het betreft goederen die ter plaatse zijn bewerkt en/of hersteld. Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt bedrijvigheid verstaan, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij het woonhuis (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen), met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. In de notitie is een lijst van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten opgenomen, deze lijst is als bijlage [1] bij de voorliggende toelichting gevoegd.

Betekenis voor het bestemmingsplan

De regels bij de bestemming wonen zullen worden aangepast zodat, binnen de in de notitie gestelde kaders, beroep aan huis mogelijk gemaakt wordt.

3.4.7 Afwijkingenbeleid

Indien bij bouwvoornemens het voorgenomen gebruik afwijkt van het bestemmingsplan zal naast de activiteit 'bouwen' de omgevingsvergunning ook verleend moeten worden voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan'. Op basis van artikel 2.12 Wabo kan voor dergelijke afwijkingen een omgevingsvergunning verleend worden. De gemeente heeft wat dit betreft een bepaalde beleidsvrijheid. Middels het afwijkingenbeleid schept de gemeente heldere toetsingskaders om deze beleidsvrijheid te sturen. Dit doet de gemeente middels de zogenaamde kwalitatieve en kwantitatieve toets. De kwalitatieve toets draag daarbij zorg voor de haalbaarheid van het plan terwijl de kwantitatieve toets de planologische wenselijkheid zekerstelt.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het beleid is als aanvulling op het bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan bepaalde zaken niet regelt het voornemen haalbaar en wenselijk is dan kan er planologische medewerking aan worden gegeven. Doordat het aanvullend op het bestemmingsplan werkt is er geen doorwerking in het bestemmingsplan.

3.5 Overige kaders

3.5.1 Visierapport Glastuinbouw

In het najaar van 2010 heeft Platform Tuinbouw Veenstreek het visierapport Glastuinbouw aan burgemeester en wethouders van gemeente Kaag en Braassem gepresenteerd. Dit visiedocument is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de glastuinbouwondernemers in het plangebied. De conclusies die in dit rapport worden getrokken worden ondersteund door: LTO Noord Glaskracht, Ondernemersvereniging Kaag en Braassem, Koninklijke Algemeene Vereeniging voor de Bloembollencultuur.

Toekomst

Hoewel de vier gemeentelijke glastuinbouwgebieden in basisstructuur (kavelstructuur, grondslag, infrastructuur) onderling van elkaar verschillen, onderscheiden zij zich allen door:

- een grote diversiteit aan producten;
- een goed ondernemers- en bedrijvenpotentieel;
- een centrale ligging tussen de Greenports en veilingen;
- onderdeel van de Greenport Aalsmeer;
- kwaliteit en kennis, onder andere gebaseerd op een lange en diep in de lokale samenleving gewortelde glastuinbouwtraditie.

Deze combinatie van kenmerken maakt de gemeentelijke glastuinbouw uniek en onmisbaar voor groothandelaren, bloemisten en exporteurs. Buitenlandse kopers leggen steeds vaker het voorraadriscio terug in de keten; de kopers op de Nederlandse veilingen willen vaker, vlugger en verser beleverd worden. De nabijheid van een dynamische dagvoorraad, die bestaat uit een grote diversiteit aan producten, maakt het voor kopers mogelijk om aan de vraag van hun klanten te voldoen.

Flora- en Geestweg

Voor het plangebied Geestweg en Floraweg heeft het Platform een aparte gebiedsvisie vastgesteld. In dit gebied bevinden zich voornamelijk tulpenbroeierijen en kleinschalige nichespelers, zoals kwekerijen van zomerbloemen. De bedrijven zijn kleinschalig van opzet en produceren hoogintensieve, koude teelten waarvoor in het algemeen veel specialistische kennis nodig is. De grondslag van het gebied leent zich uitstekend voor de bestaande teelten. Toekomstgerichte ondernemers in het gebied Flora- en Geestweg zien voor dit type bedrijven een goede toekomst weggelegd. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van zeer veel sloten, een inefficiënte kavelstructuur, een moeilijke grondslag en een toenemend niet-tuinbouw-gerelateerd gebruik. Glastuinbouw blijft de economische drager van het gebied Flora- en Geestweg. De verwachting is dat de glastuinbouw zich in het gebied zelfstandig verder kan ontwikkelen mits aan een aantal belangrijke voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn:

1. Het opstellen van een toekomstbestendig bestemmingsplan;
2. Het oprichten en beheren van een waterbank (zie onder);
3. Het oprichten en beheren van een kassenbank (nieuwbouw kan gecompenseerd worden door eerder gesloopte oppervlaktes, hierdoor hoeft er niet altijd aan de watercompensatie-eis te worden voldaan bij nieuwbouw);
4. Het verbeteren van de toegankelijkheid van de bedrijven (bredere entree's, verbetering infrastructuur).

In het licht van voorliggend bestemmingsplan is vooral punt 2 van meerwaarde.

Waterbank

Om rendabele kavels in het gebied te kunnen creëren, is het noodzakelijk dat er sloten gedempt worden. De huidige regelgeving is niet alleen ingewikkeld, maar maakt het dempen ook erg kostbaar. Ook dient

het mogelijk gemaakt te worden om het dempen van sloten en het creëren van vervangend water geografisch van elkaar te scheiden. Beide voorwaarden kunnen ingevuld worden met de oprichting van een waterbank. Belangrijk is dat de overheid en het Hoogheemraadschap van Rijnland duidelijk maken wat de geldende regels zijn ten aanzien van het dempen. Het Platform heeft zich georiënteerd op de voorwaarden en stappen die noodzakelijk zijn voor het opzetten van een water- en kassenbank. De waterbank zal daarbij als katalysator moeten fungeren in het proces van sloten dempen en vervangend water creëren.

Burgerwoningen

Het 'vermengen' van bedrijven met burgers zal in toenemende mate conflicteren. Daarom is het beter nu daadkracht te tonen dan jarenlange klachtenprocedures te moeten afwikkelen. Platform Tuinbouw Veenstreek adviseert om het huidige, particuliere gebruik van woningen en gronden in het gebied te laten zoals het nu is, maar verdere uitbreiding ervan door een strikte handhaving van de glastuinbouwbestemming tegen te gaan.

3.5.2 Quickscan LTO Noord

LTO Noord voerde in 2008 een quickscan uit naar de maatregelen die nodig zijn om de ruimtelijk-economische structuur te verbeteren, zodat het gebied zich duurzaam kan ontwikkelen voor glastuinbouw. Uit het onderzoek is gebleken dat er een noodzaak is om de kavelstructuur aan te passen in het gebied Floraweg Geestweg. Moderne glastuinbouw vergt kavels die groter zijn dan in het verleden. Met name de grote hoeveelheid watergangen, de aanwezigheid van particulieren en andersoortige bedrijven en burgerwoningen maakt dit lastig. Een herverkaveling brengt naar alle waarschijnlijkheid hoge kosten met zich mee en de kans dat de landschappelijke waarde van het gebied verloren gaat.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de benodigde kavelstructuraanpassing. Binnen de scope van het bestemmingsplan is het niet mogelijk het gebied zodanig in te richten dat de aanwezigheid van particulieren en andersoortige bedrijven en burgerwoningen de agrarische bedrijfsvoering niet belemmert. Binnen het voorliggende bestemmingsplan zal er terughoudend worden omgegaan met de mogelijkheden voor niet agrarisch (gelieerde) bedrijvigheid.

4 Haalbaarheid

4.1 Inleiding

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

4.2 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbereiding van het huidige glasareaal mogelijk. Deze uitbereiding is noodzakelijk voor de gewenste modernisering van de glastuinbouw. De geboden ontwikkelruimte is echter conform vigerend bestemmingsplan. Enkel de bouwhoogte zal veranderen. Hierdoor is er geen sprake van planologische oppervlaktevergroting van het glasareaal maar enkel van mogelijke feitelijke toevoeging van glasareaal. De verwachting daarbij is dat door vergroting van toegestane bouwhoogtes meer meters glas zullen worden ontwikkeld. Het milieubelang bij deze toevoeging is middels onderzoek (zie paragraaf 4.3) voldoende gewaarborgd. Het verhogen van bouwhoogtes is niet genoemd in het Besluit m.e.r.. Het bevoegd gezag heeft derhalve besloten geen milieueffectenrapportage uit te voeren.

4.3 Milieu

4.3.1 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een projectbesluit moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Het plangebied is in het totaal 1.338.844m² (134 ha.) groot. Hiervan is 31.273m² (3 ha.) bestemd als verkeer en 77.803m² (8 ha.) bestemd als water. Deze gronden kunnen niet verder verhard of

bebouwd worden. Op de overige gronden staat reeds 476.983m² (48 ha.) aan bebouwing. Hierdoor kan er feitelijk gezien maximaal 75,3 hectare gebouwd worden. Planologisch is dit oppervlakte reeds in het vigerende plan mogelijk.

Voor de verkeersgeneratie van het glastuinbouwgebied zijn geen kencijfers van het CROW beschikbaar. Kencijfers gehanteerd door Provincie Noord-Brabant (bron: Oranjewoud, 25 mei 2010, Agro en Food Cluster West Brabant - Achtergrondrapport verkeersgegevens PIP, in opdracht van Provincie Noord-Brabant) lopen beperkt uiteen: 7,5 - 8,0 mvt/etmaal per bruto hectare glastuinbouw. Voor deze ontwikkeling is uitgegaan van het hoogste: 8,0 mvt/etmaal. Uit de broncijfers blijkt dat 85% licht verkeer is. De overige 15% is vrachtverkeer.

De NIBM-rekentool laat zien of dit plan in betekende mate of niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiervoor zijn bovenstaande gegevens gebruikt. Voor het omrekenen van de etmaalwaarde naar een weekdaggemiddelde (input voor de rekentool) is, vanwege het ontbreken van een kencijfers, uitgegaan van de omrekenfactor van 0,91 zoals op de wegvakken van de provinciale wegen (bron: Oranjewoud, 25 mei 2010, Agro en Food Cluster West Brabant - Achtergrondrapport verkeersgegevens PIP, in opdracht van Provincie Noord-Brabant) blijkt.

Totaal plangebied:

| | Norm per hectare | Aantal hectaren | Totaal aantal | Vrachtverkeer |
|--------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|
| Etmaalgemiddelde | 8 | 75,3 | 603 | 95 |
| Weekdag gemiddelde | 7,28 | idem | 549 | 86 |

Tabel extra verkeersbewegingen

De NIBM-rekentool van de Rijksoverheid verplicht bij deze gevallen nader onderzoek te doen. De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekende mate. Uitgevoerd onderzoek [2] leert dat de bijdrage van het extra autoverkeer als gevolg van de 75,3 hectare glastuinbouw op de concentratie stikstofdioxide (NO₂) met 0,9 µg/m³ lager dan de 1,2 µg/m³ van de NIBM norm is. De bijdrage is beperkt (niet betekend) en dit betekent dat voldaan wordt aan het besluit NIBM. Een nadere onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Het bestemmen en realiseren van de glastuinbouw voldoet aan het besluit NIBM, verdere toetsing is niet noodzakelijk. Er wordt voldaan aan de extra ambities voor luchtkwaliteit uit het Regionaal beleidskader voor de duurzame stedenbouw.

4.3.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen. De aanwezige geluidsgevoelige objecten (woningen) kunnen wel te maken krijgen met een toename aan verkeer wegens de uitbereiding van het glasareaal. Deze uitbreiding betreft een feitelijk uitbreiding en geen planologische oppervlaktevergroting. In § 4.3.2 is berekend dat er de maximale toename 603 voertuigenbewegingen bedraagt. De toename aan verkeer kan leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Adviesburo Weel heeft derhalve onderzoek (bijlage [3]) gedaan naar de geluidsbelasting ingevolge het weg- en railverkeer.

Geluidbelasting vanwege de Floraweg

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Floraweg is betrekkelijk laag. De hoogste geluidbelasting bedraagt 51 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt met ten hoogste 3 dB overschreden. Op een beperkt aantal woningen treedt een kleine overschrijding op van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 1 a 2 dB. Een Hogere waardeprocedure is niet nodig. Gezien de geringe overschrijding kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening.

Geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Geestweg

Het wegverkeer op de Geestweg leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de A4

Wegverkeer op de Rijksweg A4 leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van maximaal 6 dB bij enkele woningen aan het Hazenpad en de Geestweg. De overschrijding is meer dan toegestaan zou worden in het hypothetische geval dat het om een nieuw te bouwen woning zou gaan. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt met 1 dB overschreden. De vraag of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening dient dan ook te worden gesteld.

Geluidbelasting vanwege het spoorwegverkeer op de HSL

Het spoorwegverkeer op de HSL leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van maximaal 59 dB ter plaatse van een woning aan de Floraweg 18. Bij de overige woningen zijn de overschrijdingen lager, of wordt deze niet aanwezig. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve met maximaal 4 dB overschreden.

Overzicht

De volgende tabel toont de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van de woningen aan het Hazenpad, de Geestweg en de Floraweg vanwege de Floraweg en de Geestweg, en de geluidbelasting vanwege de A4 en de HSL.

| waarneempunt nummer* | adres | huisnr | Floraweg | Geestweg | A4 | HSL | Hogere waarde |
|-------------------------|----------|--------|----------|----------|----|-----|------------------|
| 2 | Floraweg | 18 | 51 | - | 54 | 59 | n.v.t. |
| 3 | Floraweg | 20 | 51 | - | 54 | 58 | n.v.t. |
| 4 | Floraweg | 26 | 51 | - | 51 | 56 | n.v.t. |
| 5 | Floraweg | 32 | 50 | - | 51 | 55 | n.v.t. |
| 6 | Floraweg | 40 | 50 | - | 51 | 56 | n.v.t. |
| 7 | Floraweg | 42 | 50 | - | 51 | 56 | n.v.t. |
| 8 | Floraweg | 44 | 51 | - | 50 | 55 | n.v.t. |
| 9 | Floraweg | 48 | 49 | - | 50 | 54 | n.v.t. |
| 10 | Floraweg | 50 | 48 | - | 50 | 55 | n.v.t. |
| 26 | Geestweg | 4 | - | - | 52 | 56 | n.v.t. |
| 28 | Geestweg | 5 | - | - | 51 | 56 | n.v.t. |
| 27 | Geestweg | 6 | - | - | 52 | 57 | n.v.t. |
| 29 | Geestweg | 12 | - | - | 50 | 56 | n.v.t. |
| 30 | Geestweg | 14 | - | - | 50 | 57 | n.v.t. |
| 34 | Geestweg | 19 | - | - | 49 | 56 | n.v.t. |
| 31 | Geestweg | 20 | - | - | 50 | 55 | n.v.t. |
| 33 | Geestweg | 22 | - | - | 49 | 55 | n.v.t. |
| 35 | Geestweg | 38 | - | - | 48 | 56 | n.v.t. |
| 25 | Hazenpad | 1 | - | - | 52 | 56 | n.v.t. |
| 24 | Hazenpad | 1a | - | - | 52 | 57 | n.v.t. |

Geluidbelasting per (spoor-)weg, inclusief aftrek, peiljaar2022 (Overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde)

De overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde zijn in alle gevallen laag te noemen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB wordt met maximaal 6 dB overschreden. Voor enkele woningen aan de Floraweg wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB ten gevolge van het wegverkeer op de A4 met 1 dB overschreden. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB wordt met maximaal 4 dB overschreden.

Hogere waarden procedure

Vanuit de goede ruimtelijke ordening geredeneerd, waarvan de toepassing wordt betwist, het gaat hier om een lang bestaande situatie, is niet in alle gevallen sprake van een ideale woonsituatie. Circa 9 woningen aan de Floraweg hebben geen geluidluwe gevel (geluidbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde) en zijn daarom niet gunstig gelegen. Gezien de bestaande situatie, er valt niets ruimtelijk te ordenen, zal men deze feiten moeten accepteren. De Wet geluidhinder vormt hierin geen obstakel; er hoeft geen Hogere waardeprocedure te worden doorlopen.

Mogelijke

maatregelen

Maatregelen om de geluidbelasting te verlagen liggen buiten de competentie van de gemeente voor zover het geluid afkomstig is van de A4 en de HSL. Gemeentelijke wegen zouden in theorie van geluidarm asfalt kunnen worden voorzien. Gezien de lichte overschrijdingen vanwege het wegverkeer op de Floraweg is dit echter buiten proportie. De kosten per woning zouden te hoog zijn. Eventueel kan de gemeente SMA 0/6 aanleggen op de Floraweg op het moment dat het wegdek aan het eind van zijn levensduur is. Op dat moment zijn de meerkosten van de aanleg ten opzichte van fijn asfalt laag. Daarmee wordt een reductie behaald van circa 1,6 dB(A). Deze maatregel valt buiten de werking van het bestemmingsplan.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan omvat geen strijdigheden met de Wet geluidhinder en is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet strijdig op het gebied van geluid (akoestiek).

4.3.3 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

De uitbreiding van de glastuinbouw heeft gevolgen voor de in het gebied aanwezige gevoelige bestemmingen zoals woningen. Conform het beleid beschreven in hoofdstuk 2.2.2 van de toelichting zal er tussen de gevoelige bestemming (woning) en het agrarische bedrijf een zone van 10 meter moeten bevinden. Deze zone is geregeld in het Besluit glastuinbouw en zal bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden gecontroleerd door gemeente of gemeentelijke milieudienst.

Voorliggend plan voorziet in de omzetting van een aantal bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De beoogde bestemming (wonen) is conform het huidige gebruik. Hiertoe heeft geen nader onderzoek plaatsgevonden.

4.3.4 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- inrichtingen vallende onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Hierbij is de 1% letaliteit belangrijk. Zolang deze oriëntatiewaarde niet overschreden wordt, is er geen specifieke motivatie noodzakelijk (let wel: er is dus wel een risico!). Indien de 1% letaliteit wel overschreden wordt dient in de ruimtelijke planvorming dit risicoaspect bewust geaccepteerd te worden met daarbij de motivatie waarom dat acceptabel gevonden wordt. Via inrichtingsmaatregelen (op basis van de gebruiksvergunning en de bouwverordening) en rampenplannen e.a. kan het effect bij een calamiteit beperkt worden.

(Bevi-)inrichtingen

De regelgeving omtrent externe veiligheid bij inrichtingen (bedrijven) is geregeld in het Bevi. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

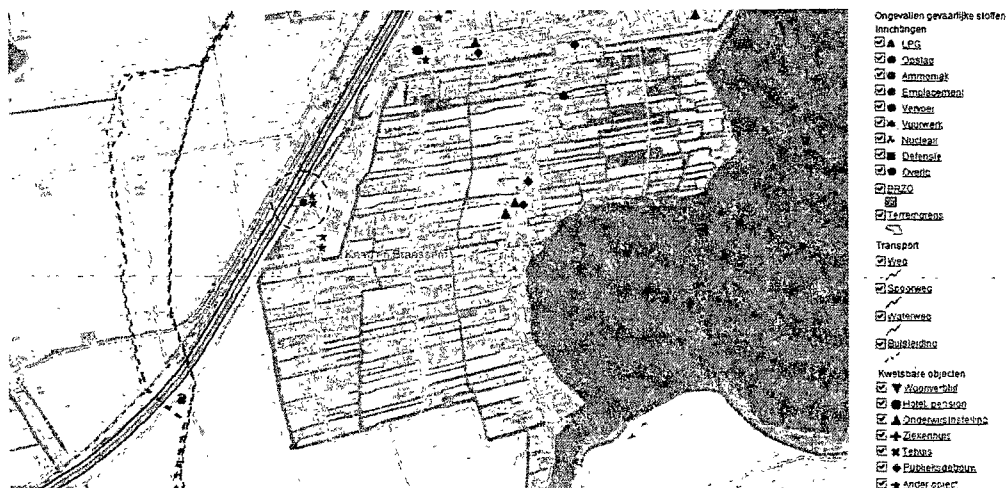
Het huidige ruimtelijke beleid is beschreven in het Structuurschema buisleidingen (1985) en in twee circulaire (voor hogedrukaardgasleidingen in 1984 en voor brandbare vloeistoffen in 1991). Er is een nota Buisleidingen ontwikkeld ter vervanging van het Structuurschema buisleidingen en een AMvB ter vervanging van de circulaire.

De wet- en regelgeving omtrent buisleidingen schoot volgens het rijk op veel gebieden tekort. Op 9 februari 2007 heeft het kabinet ingestemd met een nieuwe aanpak voor buisleidingen in Nederland. De nieuwe aanpak moet zich met name richten op de veiligheidsafstand rond buisleidingen, het beheer en toezicht en de registratie van de ligging van buisleidingen. In de nieuwe AMvB wordt de regelgeving verder uitgewerkt en worden regels gesteld ten aanzien van risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van regels in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Er wordt gewerkt aan een nieuw besluit: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit is bij het schrijven van dit stuk nog een concept, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig er al rekening mee te houden. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Btev gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Ten opzichte van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

Planspecifiek



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland

De Omgevingsdienst West-Holland heeft de hoogte van het groepsrisico berekend (bijlage [4]) voor het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij zijn twee risicobronnen relevant: de Rijksweg A4 (vervoer gevaarlijke stoffen over weg) en Dobbe Transport (inrichtingen). Vervoer door busleidingen is niet relevant daar het plangebied buiten het invloedsgebied blijft van de drietal busleidingen (VROM-NPM, VROM-DPL en Gasunie) zoals weergegeven op de voorgaande uitsnede van de risicokaart.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg: Rijksweg A4

De A4 maakt deel uit van het Basisnet Weg. Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet Weg zijn veiligheidsafstanden vastgelegd: de veiligheidszone en het plasbrandaandachts-gebied (PAG). Vanwege het wegtransport is geen sprake van een $PR=10^{-6}$ risicocontour die realisatie van objecten in het plangebied in de weg staat. Binnen de veiligheidszone en het PAG wordt namelijk niet gebouwd.

Daarnaast is een groepsrisico berekend dat ruim onder de oriëntatiewaarde ligt ($< 0,01 \times OW$). De resultaten van de berekening zijn getoetst aan de omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland. Daaruit blijkt dat het groepsrisico in de toekomstige situatie in het plangebied kan worden ingedeeld in Zone 4. Dit betekent dat de ontwikkelingen in het plangebied zonder meer mogelijk zijn. De verantwoording van het groepsrisico kan volstaan met de conclusie dat deze lager is dan $0,01 \times OW$ en dat dit geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen in het plangebied.

(Bevi-)inrichtingen: Dobbe Transport

Ten noorden van het plangebied is Dobbe Transport gevestigd. Dit bedrijf valt onder het Bevi. Het plangebied ligt binnen de $PR=10^{-6}$ risicocontour van het bedrijf. Het bedrijf beschikt over een omgevingsvergunning, activiteit Milieu, van voor oktober 2004 (vóór inwerkingtreding Bevi). Het bedrijf slaat onder andere gevaarlijke stoffen op.

Op de activiteiten zijn de risicoafstanden van het Bevi van kracht. De uit de Bevi afgeleide $PR=10^{-6}$ risicocontour bedraagt 570 meter. De contour ligt voor een groot deel over het plangebied. Artikel 5 van het Bevi geeft aan dat bij het vaststellen van bestemmingsplannen moet worden getoetst aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Deze grenswaarde bedraagt 10^{-6} voor kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de $PR=10^{-6}$ risicocontour als richtwaarde. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen in het buitengebied met een dichtheid groter dan 2 per hectare. Uit het voorliggende bestemmingsplan heeft de Omgevingsdienst opgemaakt dat 67 bedrijfswoningen planologisch worden omgezet naar reguliere woningen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de vestiging van meerdere nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Hierdoor zou strijdigheid met het Bevi kunnen ontstaan.

Het bedrijf Dobbe Transport valt onder het Bevi vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen waarvoor het vóór 2004 een vergunning heeft verkregen. Met het bedrijf is recent overleg gevoerd over de aanwezigheid van de $PR=10^{-6}$ -contour in relatie tot de opslagactiviteiten van het bedrijf. Resultaat hiervan is dat Dobbe de gevaarlijke stoffen anders wil opslaan. Hierdoor zal, na bouwkundige wijzigingen, het bedrijf niet meer onder het Bevi vallen en niet meer vergunningplichtig zijn. Dobbe moet voor deze wijziging verzoeken zijn omgevingsvergunning in te trekken en gelijktijdig een melding indienen in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit heeft het bedrijf nog niet gedaan. Zo lang de $PR=10^{-6}$ contour van Dobbe over (te realiseren) kwetsbare objecten in het plangebied ligt, is vaststelling van het plan in zijn huidige omvang strijdig met het Bevi.

4.3.5 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

De gewenste modernisatieslag van de glastuinbouw brengt mogelijke demping van sloten en graven van compensatiewater met zich mee. De bodemkwaliteit wordt bij het afgraven middels de aanlegvergunning gewaarborgd. Daarbij blijft de bestemming agrarisch, waardoor er geen bestemmingswijziging optreedt. Hierdoor is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Bij toekomstige omzettingen van bedrijfswoningen in burgerwoningen dient de grondkwaliteit zodanig te zijn dat deze de bestemmingswijziging niet belemmert. Het voorliggende plan maakt deze bestemmingswijziging middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. De bodemkwaliteit bij bedrijfswoningen dient aan dezelfde voorwaarden te voldoen als de bodemkwaliteit bij reguliere woningen. De omgevingsdienst dient te beoordelen of het noodzakelijk is om een bodemonderzoek te verrichten.

4.4 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 9 december 2009 is het nieuwe waterbeheerplan (WBP) van het hoogheemraadschap van Rijnland vastgesteld. Voor de planperiode 2010-2015 is dit WBP van toepassing. In het plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. gezond water.

Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelstijging. Het WBP sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en de daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- andere waterstaatwerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluisen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of nabij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in de Watervergunning op grond van de

Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website.

Legger

In de legger geeft Rijnland voor alle wateren in het plangebied aan hoe breed en diep ze moeten zijn en voor alle waterkeringen hoe hoog en hoe breed. Ook staat erin wie waar voor welk onderhoud verantwoordelijk is. De legger wordt opgesteld aan de hand van berekeningen en ervaringscijfers. De legger voor het oppervlaktewater maakt onderscheid in primaire watergangen en overige watergangen.



Uitsnede legger

Riolering en afkoppeling

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 1. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 2. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;

- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen. Hoogheemraadschap Rijnland is in het kader van het vooroverleg betrokken bij de totstandkoming van het plan. Als uitkomst van dit overleg is mede de beleidsparagraaf nader aangepast op het meest recente beleid van het Hoogheemraadschap.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. Het afkoppelen draagt bij aan de doelstelling zoals die zijn gesteld in het Waterbeheerplan, namelijk de volgorde van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Compensatie

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de 'watertoets': de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen. Op basis van de watertoets zal de waterbeheerder een Watervergunning verlenen.

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 14 lid 1, 2 en 3). De toename aan verharding dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er voor dat het

regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Het hoogheemraadschap hanteert bij een toename aan verharding van meer dan 500 m², de 15% regeling. Deze regeling houdt in dat toename aan verharding met 15% oppervlakte water gecompenseerd dient te worden. In het bestemmingsplan is in de planregels opgenomen dat bij een toename met meer dan 500 m² aan bebouwing overleg met Rijnland moet plaatsvinden.

Planspecifiek

Huidige situatie

Het plangebied is gedeeltelijk verhard. De bestaande watergangen zijn grotendeels vastgelegd in de legger. Momenteel dient verdere verharding middels de 15% regeling gecompenseerd te worden.

Toekomstige situatie

In het voorliggende bestemmingsplan zijn enkel de hoofdwatergangen bestemd. De overige watergangen vallen onder de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw. Aan weerszijde van de hoofdwatergangen is een dubbelbestemming opgenomen als signaleringsfunctie ten behoeve van de onderhoudsstrook.

In de toekomstige situatie zullen veel van de overige watergangen, benoemd in de legger, onder voorwaarden gedempt kunnen worden. Deze demping is strijdig aan de legger van het Hoogheemraadschap. Het doel van het Hoogheemraadschap in het plangebied met de legger is tweezijdig. Enerzijds wil Rijnland het totale oppervlaktewater beschermen en waar mogelijk uitbreiden, anderzijds kan het dempen van de overige watergangen leiden tot te droge delen land waardoor inklinken van het veen versneld plaatsvindt.

De ondernemers willen uit bedrijfseconomisch oogpunt een bredere kas. De huidige percelen zijn daarvoor te smal maar kunnen door dempen van watergangen wel op de gewenste breedte worden gebracht. In Rijnlands beleids- en algemene regels opgenomen, dat de maximale breedte van percelen op o.a. veengronden maximaal 80 meter mag zijn (Beleidsregel 5 'Dempingen', artikel 4). Dit maximum is gesteld uit oogpunt van de optredende lagere grondwaterstanden in die situatie en de daardoor versnelde maaiveldaling. In de toelichting van het artikel is opgenomen, dat bredere percelen toegestaan zijn mits voorzieningen worden aangebracht waarmee de grondwaterstand op orde gehouden kan worden. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen, dat de grondwaterstand niet negatief beïnvloed wordt. Hiervoor dient initiatiefnemer de benodigde vergunning aan te vragen bij Rijnland.

4.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het

Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

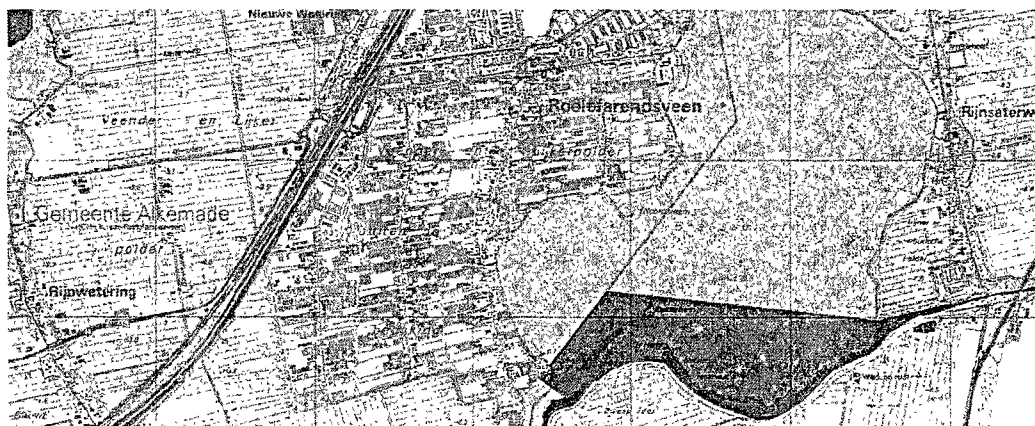
Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Middels een quick scan flora en fauna (bijlage [5]) heeft onderzoeksbureau Laneco onderzoek uitgevoerd naar de ecologie in het plangebied. Hierin wordt geconcludeerd dat er in het kader van gebiedsbescherming geen gevolgen zijn te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan. De ligging van de EHS is op zodanige afstand dat er geen effecten op dit gebied zijn te verwachten.



Ligging EHS (kaart 3 PRV)

Als gevolg van het opnemen van de enkele ontwikkelingsmogelijkheden kunnen er wel effecten optreden op strikt beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Nader onderzoek (bijlage [6]) naar de functie van het plangebied voor onder andere vleermuizen, steenuilen, vissen en rugstreeppadden resulteert in de verwachting dat er geen negatieve effecten op strikt beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet zijn.

Daarmee zijn er ook geen procedurele consequenties ten aanzien van Natuurwetgeving te verwachten bij dit bestemmingsplan. In het kader van de Zorgplicht wordt wel aanbevolen bij het dempen van watergangen te werken volgens de Gedragscode voor de Waterschappen en/of volgens de voorwaarden gesteld in het onderzoek. Verder gelden altijd de voorwaarden ten aanzien van broedende vogels; er mag zonder gericht onderzoek niet in het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) worden gestart met

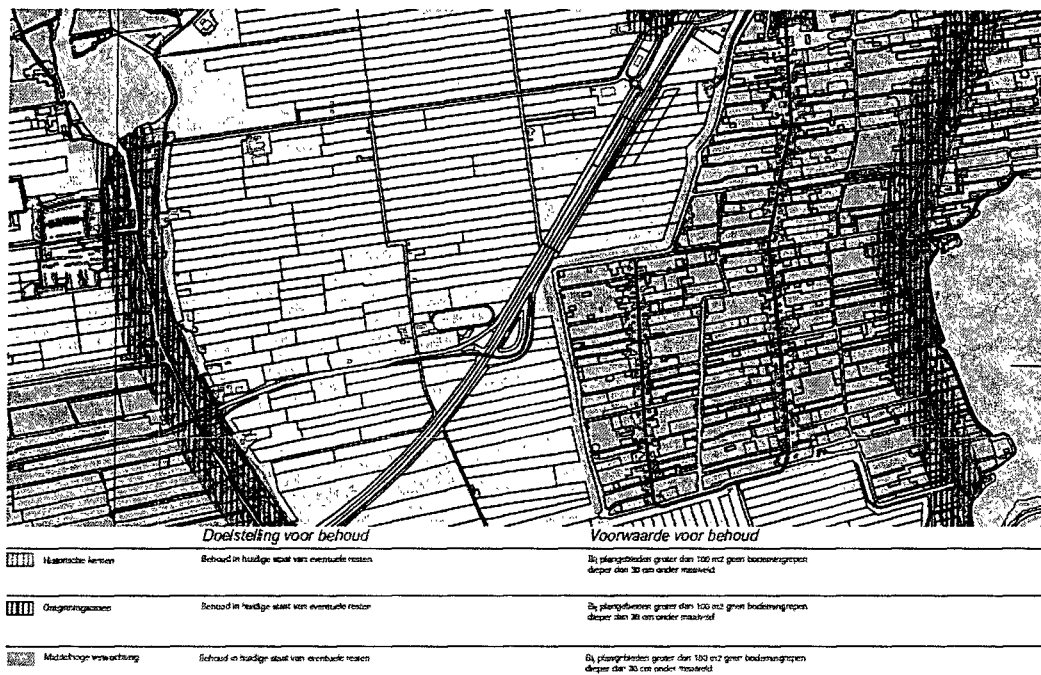
werkzaamheden. Het aspect ecologie vormt met deze nadere voorwaarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

De gemeente Kaag en Braassem heeft in 2011 onderzoek laten doen naar de archeologische verwachtingswaarden. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laat voor het gehele plangebied een middelhoge verwachtingswaarde zien.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

De middelhoge verwachtingswaarde heeft als gevolg dat voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 100m² en dieper dan 0,30 meter archeologisch onderzoek moet zijn uitgevoerd. In 2012 is door onderzoeksbureau The Missing Link het beleid geëvalueerd. Door deze evaluatie heeft de gemeente besloten tot het verruimen van de mogelijkheden voor bodemingrepen en -verstoringen in onder meer het plangebied. Hierdoor is voor het plangebied archeologisch onderzoek bij bodemingrepen niet meer noodzakelijk. De meldingsplicht bij vondsten blijft onverminderd van kracht.

4.7 Cultuurhistorie

Door recente wijzigingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is sinds 1 januari 2012 het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Planspecifiek

De gronden gelegen binnen het plangebied hebben op basis van het laatste gemeentelijke archeologie beleid geen beschermingswaardige waarden er is dan ook geen beschermingsregeling voor archeologie opgenomen. Uiteraard geldt wel de reguliere zorgplicht uit de Monumentenwet. In het plangebied is ook geen waardevolle en behoudenswaardige bebouwing aanwezig. De verkavelingsstructuur van het veenweidegebied is cultuurhistorisch het meest waardevolle element. Voorliggend bestemmingsplan beschermt deze structuur ten dele. De ruimtelijke opgave vanuit de provinciale structuurvisie laat zich moeilijk verenigen met het volledige behoud en mogelijk herstel van deze structuur. In het plan is op beperkte wijze voorzien in het behoud door de hoofdwaterstructuur vast te leggen. Hiermee blijft het ordeningsprincipe en de ontwikkelingsgeschiedenis in tact en herkenbaar. Binnen deze beperkte ruimtelijke randvoorwaarden kan invulling gegeven worden aan de ruimtelijke opgave voor het gebied te weten het in standhouden en stimuleren van een toekomst gericht duurzaam glastuinbouwgebied.

4.8 Duurzaamheid

De gemeente maakt de keuze om op het gebied van duurzaamheid trendvolgend te zijn. Dat betekent dat Kaag en Braassem een veilige en duurzame leefomgeving voor haar inwoners wenst te zijn, maar zonder vooruit te lopen op vernieuwende maatregelen, technieken en/of investeringen op gebied van duurzaamheid. Onlangs is in overleg met andere gemeenten in de regio een Duurzaamheidsagenda opgesteld. In onze gemeente vertalen we de Duurzaamheidsagenda in twee wensbeelden: een gezonde en veilige leefomgeving en een duurzame inrichting.

Een gezonde en veilige leefomgeving

Binnen de gemeente willen mensen wonen in een gezonde en veilige leefomgeving. We leven echter in een sterk verstedelijkt gebied met veel infrastructuur en bedrijvigheid. Denk aan weg-, trein- en vliegverkeer, het vervoer van gevaarlijke stoffen en bedrijfsactiviteiten. Deze zijn zo op elkaar afgestemd en geregeld, dat ze zo min mogelijk gevaar voor onze gezondheid en veiligheid vormen. De gemeente zorgt ervoor dat dit ook zo blijft. Dat betekent dat we aandacht hebben voor luchtkwaliteit en geur, geluid en verkeer, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, bedrijfsactiviteiten, goede bodemkwaliteit (geschikt om op te wonen) en eenvoudige toegang tot informatie hierover. De gemeente past dit toe bij het opstellen van nieuw beleid en de handhaving van bestaand beleid.

Een duurzame inrichting

De gemeente zet in op een duurzame, schone, gezonde en groene omgeving waarin het goed en veilig leven is. We willen onze leefomgeving duurzaam inrichten. Dat geldt zowel voor nieuw te ontwikkelen gebieden, als voor herstructureringen. Om dat te bereiken moet duurzaamheid vanaf het eerste moment in het planproces op de agenda staan. Wij streven ernaar om nieuw te ontwikkelen gebieden zo duurzaam mogelijk in te richten. Waar we zelf initiatiefnemer zijn, is dat het uitgangspunt. Waar private partijen initiatiefnemer zijn, proberen we deze partijen uit te nodigen ook deze werkwijze te hanteren. Bij gefaseerde ontwikkeling bekijken we voor iedere fase opnieuw of er weer nieuwe kansen op gebied van duurzaamheid zijn. De uitgangspunten voor een duurzame inrichting staan in het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS).

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

4.9.1 Financiële haalbaarheid duurzame glastuinbouw

In opdracht van gemeente Kaag en Braassem heeft Oranjewoud in april 2010 een rapport (bijlage [7]) opgeleverd over de financiële haalbaarheid van duurzame glastuinbouw aan de Geestweg en Floraweg. In dit rapport stelt Oranjewoud de volgende vraag centraal: "Is duurzame glastuinbouw in het gebied Floraweg Geestweg financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar?"

Scenario 1 en 2

Aan de hand van de gebiedsinventarisatie, de daaruit voortvloeiende SWOT-analyse, de marktsituatie en de grondprijzen en de keuze van het duurzaamheidsprincipe is een tweetal scenario's opgesteld en doorgerekend. De hierbij gehanteerde uitgangspunten zijn:

- Vierkante kavels, in verband met een optimale bedrijfsvoering;
- Kavelgrootte is tussen de 2 en de 4 hectare, dit is de minimale afmeting voor een modern glastuinbouwbedrijf;
- Hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied blijft behouden;
- Bouwhoogte van 10 meter.

Scenario 1 (herstructurering) behelst een herstructurering met behoud van bestaande woonlinten terwijl scenario 2 (schone lei) uitgaat van een volledig nieuw glastuinbouwgebied. De herstructureringsscenario's kennen een nadelig saldo van 25 miljoen euro en respectievelijk 45 miljoen euro (exclusief kosten voor verwerving bedrijfsopstallen, aanleg water en aanleg duurzaamheidsmaatregelen). Gelet op deze hoge kostenposten voor de gemeente heeft Oranjewoud een derde scenario ontwikkeld.

Scenario 1b Passieve rol gemeente: enkel wijzigen bestemmingsplan

In deze variant wordt herstructurering door middel van toelatingsplanologie in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De gemeente stelt een bestemmingplan op waarin de opmerkingen van de provincie en de Raad van State worden opgenomen en laat de uitvoering van het bestemmingsplan 'aan de markt'. De kosten voor verwerving, bouwrijp maken en inrichting van het gebied komen voor rekening van de tuinders of een andere partij. De totale kosten van deze variant verschillen niet van de variant waarin de gemeente een actieve rol speelt, alleen de verdeling van kosten is anders.

Oranjewoud stelt dat een groot nadeel bij de uitvoerbaarheid van deze variant de grote kans op versnippering is. Deze versnippering van de percelen staat mogelijkerwijs een duurzame bedrijfsvoering in het gebied in de weg. Daarnaast is sturen op een oplossing ten aanzien van de waterproblematiek lastig. Inmiddels blijkt dat er oplossingen zijn aan te dragen ten aanzien van de waterproblematiek. Stichting Molenkolk (Boskoop) kan de waterproblematiek collectief regelen middels een 'waterbank'. Idealiter ontstaan er geen versnipperde gronden, deze gronden zijn om meerdere economische redenen minder aantrekkelijk. Echter, de gronden zijn nu grotendeels in private handen. Het

is onmogelijk om zonder grootschalige gebiedsprojecten vanuit de overheid versnippering tegen te gaan. Deze projecten zijn in scenario 1 en 2 beschreven en niet uitvoerbaar gebleken.

Conclusie

Op basis van het onderzoek kan in elk geval met zekerheid geconcludeerd worden dat de toekomst voor glastuinbouw aan de Flora- en Geestweg in Roelofarendsveen zoals door Oranjewoud onderzocht uiterst breekbaar is. De variant 'Schone Lei' is op zichzelf financieel niet haalbaar. De kosten voor deze variant zijn, onder andere door de aankoop van de woningen, erg hoog. De variant herstructurering, welke uitgaat van zoveel als mogelijk behoud van de bestaande structuren en is het meest kansrijk. Echter ook deze variant is op zichzelf niet financieel haalbaar. Er kunnen vraagtekens bij de marktvrage, de technische uitvoerbaarheid en de praktische uitvoerbaarheid (langdurig proces en restkavels) en de mogelijkheid van oplossen van de 'waterproblematiek' worden gezet, maar deze variant is wel het meest realistisch. Met dit bestemmingsplan worden de randvoorwaarden gecreëerd om invulling te geven aan de variant herstructurering nu de haalbaarheid op voorhand niet kan worden uitgesloten.

4.9.2 Economische uitvoerbaarheid

Plankosten

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het door Oranjewoud geformuleerde scenario 1b. Oranjewoud concludeert weliswaar dat zowel scenario 1 als scenario 2 niet haalbaar blijken. In vergelijking met elkaar blijkt scenario 1 echter het meest haalbaar te zijn. Door uit te gaan van scenario 1b draagt de gemeente enkel de kosten voor het voorliggende bestemmingsplan en de planbegeleiding. Deze begeleiding wordt terugverdiend middels de te incasseren leges bij uitbreiding van glastuinbouwbedrijven. Daarmee zijn de kosten voor de gemeente zeker gesteld.

Economische uitvoerbaarheid

Door toepassing van scenario 1b kunnen er langzaam ontwikkelingen plaatsvinden. Oranjewoud geeft aan dat met dit scenario :

- de kans groot is dat percelen versnipperen, vanwege particulier opdrachtgeverschap, wat conflicteert met duurzame bedrijfsvoering;
- een oplossing ten aanzien van de waterproblematiek nauwelijks mogelijk is.

De kosten voor dit scenario worden gemaakt door de markt. De gemeente scheidt hierbij enkel de kaders. Aangezien er twijfels bestaan over de daadwerkelijke vraag van de markt naar glastuinbouw op deze locatie, worden er met deze werkwijze geen risico's genomen met betrekking tot voorinvesteringen en dergelijke. Er wordt pas geïnvesteerd door de ondernemer als er vraag naar de ontwikkeling is. Daarbij zijn er met behulp van stichting Molenkolk en Rijnland (zie § 4.4 van de toelichting) oplossingen getroffen voor de waterproblematiek in het gebied. Nadeel is dat er een grote kans is op versnipperde percelen. Hierdoor zal het gebied niet optimaal ingericht kunnen worden. Het plan zal door een gebrek aan gewenste optimalisatie economisch uitvoerbaar blijven. Geaccepteerd moet worden dat het gebied, vanwege de historische groei, de veenondergrond en de daarmee samenhangende waterproblematiek, niet optimaal ingericht kan worden. Hierdoor ontstaan wel kansen voor het behoud van de huidige kwaliteiten.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch - glastuinbouw

De bestemming Agrarisch - Glastuin omvat een groot gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming is het mogelijk gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van glastuinbouw op te richten en te gebruiken. Ondergeschikte detailhandel is mogelijk mits het verkoopvloeroppervlakte niet meer dan 45 m² bedraagt. Per volwaardig agrarisch bedrijf is, onder voorwaarden, één bedrijfswoning toegestaan, tenzij er ten tijden van vaststelling van dit plan reeds meerdere aanwezig zijn. Binnen de bestemming zijn tevens een groot oppervlakte aan waterberging aanwezig. Dit plan voorziet niet in een aanlegvergunningstelsel hiervoor, hierdoor kunnen de sloten en watergangen binnen deze bestemming gedempt worden. Hier dient wel een watervergunning bij het Hoogheemraadschap van Rijnland voor worden verkregen.

Verkeer

In deze bestemmingsregeling zijn wegen en straten mogelijk gemaakt met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer.

Water

De bestemming Water is bedoeld voor de hoofdwatergangen.

Wonen

Voor de feitelijk aanwezige burgerwoningen in het gebied is de bestemming wonen opgenomen. In deze regeling is voorzien in een maximale inhoudsmaat van 650 m³. Het aantal woningen per bouwvlak is in de regels gemaximaliseerd op één.

Dubbelbestemming: Waterstaat - Waterkering

Voor de waterkering die voor een klein deel in het plangebied valt is de dubbelbestemming waterkering opgenomen. Naast de onderliggende bestemming gelden tevens de regels als vermeld bij de dubbelbestemming. Binnen deze dubbelbestemming zijn geen bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag inspraakreacties

Er heeft inspraak plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening van de gemeente Kaag en Braassem opgenomen procedure. In het totaal zijn 39 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn genoemd en behandeld in de Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak. In bijlage [8] is de Nota opgenomen.

6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. In deze Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak worden de reacties genoemd en inhoudelijk behandeld. In bijlage is de Nota opgenomen.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen

- 1 Bedrijven en beroepen aan huis-lijst
- 2 Onderzoek Luchtkwaliteit bp Geestweg/Floraweg, Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte, kenmerk 29.11/02, 08-02-2012
- 3 Weel Geluidsadvies, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Geestweg - Floraweg, 5 december 2012, kenmerk: SRO 12.10.v2
- 4 Omgevingsdienst West-Holland, Risicoberekening Rijksweg A4 en situatie Dobbe Transport, 20-12- - 2012.
- 5 Definitieve quick scan Flora en Fauna Geestweg-Floraweg te Roelofarendsveen, Laneco, projectnummer 04.11.14, 10 januari 2012
- 6 Veldinventarisatierapport Geestweg-Floraweg te Roelofarendsveen, Laneco, projectnummer 04.11.14, 25 juli 2012
- 7 Glastuinbouw aan de Floraweg en Geestweg, Oranjewoud, 16 april 2010, projectnummer 204325
- 8 Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak, november 2012

Regels bestemmingsplan
Geestweg en Floraweg

Gemeente Kaag en Braassem

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| 1 Inleidende regels | 5 |
| Artikel 1 Begrippen | 5 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 12 |
| 2 Bestemmingsregels..... | 14 |
| Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw..... | 14 |
| Artikel 4 Verkeer | 18 |
| Artikel 5 Water | 19 |
| Artikel 6 Wonen | 21 |
| Artikel 7 Waterstaat - Waterkering..... | 23 |
| 3 Algemene regels..... | 25 |
| Artikel 8 Antidubbelregel | 25 |
| Artikel 9 Algemene bouwregels | 25 |
| Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening..... | 26 |
| Artikel 11 Algemene gebruiksregels..... | 26 |
| Artikel 12 Algemene afwijkingsregels | 26 |
| Artikel 13 Algemene wijzigingsregels | 27 |
| 4 Overgangs- en slotregels..... | 28 |
| Artikel 14 Overgangsrecht..... | 28 |
| Artikel 15 Slotregel..... | 28 |

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg van de gemeente Kaag en Braassem.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.BPGEESTENFLORAWEG-ONT1 met de bijbehorende regels.

1.3 aan huis gebonden beroep

De in de toelichting genoemde dienstverlenende beroepen, die in een woning (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming zijn en waarbij:

- a. het uiterlijk van de desbetreffende woning niet wordt aangetast;
- b. reclameobjecten slechts na goedkeuring worden aangebracht;
- c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning, met dien verstande dat sprake mag zijn van maximaal twee werkplekken;
- d. het niet gaat om vormen van horeca;
- e. er geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast mag ontstaan voor het omliggende woongebied;
- f. het gaat niet om bedrijven waarvoor een milieuvergunning of meldingsplicht nodig is;
- g. er geen detailhandel mag plaatsvinden, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden bewerkt of hersteld.

1.4 aanbouw

Een als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw aan te merken aangebouwde uitbreiding, die uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw;

1.5 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 achtergevel

Een denkbeeldige, dan wel op de verbeelding aangegeven, lijn die direct langs een achtergevel van een gebouw in het verlengde ervan.

1.9 afhankelijke woonruimte

Een onderdeel van het hoofdgebouw, aan- en/of uitbouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning.

1.10 afwijking

Planologische afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.

1.11 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat uitsluitend gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.12 agrarisch deskundige

Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen algemeen erkende deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.13 agrarisch hulp- en nevenbedrijf

Een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan en/of verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

1.14 bebouwing

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.15 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.16 bedrijfsgebouw

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.17 bedrijfs- of dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (één huishouden) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.18 bedrijfsoppervlakte

bij een bedrijf in eigendom zijnde bouw- en teeltgronden die binnen het plangebied gelegen zijn.

1.19 bestaand

Bij bouwwerken:

1. bestaand op het moment dat de terinzage legging van dit bestemmingsplan als ontwerp, danwel dat tijdstip vergund;
2. na dat tijdstip mag worden gebouwd krachtens de Woningwet, waarbij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voor dat tijdstip is ingediend.

Bij gebruik:

bestaand ten tijde van het in kracht worden van het bestemmingsplan.

1.20 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bijgebouw

Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.24 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag

Een overdekte ruimte waarbij sprake is van een onafgebroken vrije hoogte van minimaal 1,5m, zulks met uitzondering van onderbouw en zolderverdieping.

1.27 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.30 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.32 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

1.33 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat voldoet aan de geldende milieueisen en ook op lange termijn aan deze eisen kan blijven voldoen en waarvan redelijkerwijs is aan te nemen dat dit gedurende de planperiode een omvang zal hebben van:

- a. hetzij ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang;
- b. hetzij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht indien sprake is van een reëel perspectief op continuïteit op langere termijn en waarbij het hoofdkomen afkomstig is van het agrarisch bedrijf.

1.35 escortbedrijf

Het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.36 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.37 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.38 geluidszoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder, rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld

1.39 gevoelige objecten ten opzichte van kassen

objecten categorie I:

- aaneengesloten woonbebouwing, zijnde drie of meer woningen, die telkens op minder dan 5 m afstand van elkaar zijn gelegen;
- gevoelige objecten, zijnde gebouwen of delen van gebouwen, bestemd voor het verblijf van personen of objecten, gebouwen of terreinen bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een kleinschalig kampeerterrein met ten hoogste 15 kampeermiddelen;

objecten categorie II:

- overige woningen van derden;
- restaurants.

1.40 glastuinbouw

Een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van (tuinbouw- en/of sierteelt)gewassen onder glas of ander lichtdoorlatend materiaal (kassen).

1.41 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.42 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

De in de toelichting genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij het woonhuis (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen), met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:

- a. het uiterlijk van de desbetreffende woning niet wordt aangetast;
- b. reclameobjecten slechts na goedkeuring worden aangebracht;
- c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning, met dien verstande dat sprake mag zijn van maximaal twee werkplekken;
- d. het niet gaat om vormen van horeca;
- e. er geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast mag ontstaan voor het omliggende woongebied;
- f. het gaat niet om bedrijven waarvoor een milieuvergunning of meldingsplicht nodig is;
- g. er geen detailhandel mag plaatsvinden, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden bewerkt of hersteld.

1.43 kas

Opstallen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, met een hoogte van 1,5m of meer boven het maaiveld.

1.44 kelder

Een ruimte in een gebouw die geheel ondergronds is gelegen (hieronder wordt geen souterrain verstaan).

1.45 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.46 mantelzorg

Het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en waarbij de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.47 natuur- en landschapsdeskundige

Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van natuur en landschap.

1.48 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

1.49 nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;

1.50 nieuw vestiging

Het vestigen van een functie welke nog niet aanwezig is op de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.51 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.52 ondergeschikte bouwdelen

Schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

1.53 ondergronds bouwwerk

Een gedeelte van een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden maaiveld;

1.54 opslag

Het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.55 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.56 peil

- a. voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatste van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld voor het begin van de bouw.

1.57 perceel

gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of instelling behoren.

1.58 perceelsgrens

Algemeen: grens van een bouw perceel;
Voor: de grens van een perceel gelegen aan de zijde van de voorgevel van de woning;
Zij: de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt;
Achter: de van de weg afgekeerde grens van een perceel;
indien meerdere zijden van het perceel van de weg afgekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan.

1.59 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding

1.60 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.61 staat van bedrijfsactiviteiten

de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij deze regels behorende onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.62 tuinbouw

activiteiten overwegend of uitsluitend gericht op het telen van (tuinbouw- en/of sierteelt)gewassen (nagenoeg) op open grond.

1.63 uitbouw

Een ondergeschikt bijgebouw die deel uitmaakt van het hoofdgebouw als zijnde vergroting van de bestaande ruimten, op de begane grond.

1.64 verbeelding

de digitale of analoge tekening van het bestemmingsplan.

1.65 verblijfsmiddelen

Een verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken- voer- en vaartuigen, arken caravans, woonwagens en andere soortgelijke verblijfsmiddelen, alsmede tenten en andere voor zover geen bouwwerken en/of kampeermiddelen.

1.66 verkoop streekeigen producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak op een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf of in het plangebied zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf of in het Groene Hart zijn verwerkt of bewerkt.

1.67 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste één volledige arbeidskracht.

1.68 voorgevel

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft.

1.69 waterbeheersing

aan-, afvoer en berging van hoeveelheden oppervlaktewater.

1.70 waterkering

alle dijken, kaden, natuurlijke hoogten en ophogingen, bestemd om in het openbaar belang water te keren, met inbegrip van gehele lichaam van de dijk en kaden.

1.71 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.72 zijgevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

1.73 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel

2.2 Afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen zowel haaks als evenwijdig gepositioneerd

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- tussen bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het peil

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein

2.4 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of hart van scheidsmuren, gemeten 1 m boven peil

2.5 De bouwhoogte van een gebouw

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.6 Bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden gebouwd. Hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen

2.7 De goothoogte van een bouwwerk

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan peil

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein

2.8 De oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren op 1 m boven peil

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met inbegrip van de buitenste verticale projecties van overkappingen

2.10 Vloeroppervlak van een gebouw

Gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw

2.11 Inhoud van een gebouw

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken dit met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen

2.12 De inhoud van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde aan de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2.13 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzicht van het horizontale vlak

2.14 De hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

2.15 De hoogte van een zendmast voor telecommunicatie e.d.

Gemeten tussen de onderkant van de voet van de mast en het hoogste punt van de mast, het antenneopstelpunt daaronder begrepen

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch - Glastuinbouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven;
- b. ondergeschikte detailhandel van op locatie gekweekte of voorgebrachte producten waarbij het verkoopvloeroppervlak niet meer dan 45 m² mag bedragen;
- c. hoveniersbedrijven waarbij minimaal 25% van het bedrijfsoppervlak wordt aangewend voor eigen teeltactiviteiten;
- d. bestaande aantal legale bedrijfswoningen;
- e. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- f. behoud van de bestaande waterberging;
- g. de daarbij behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, andere verhardingen ten dienste van het glastuinbouwbedrijf, groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen, waterbassins en voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. kassen;
- b. bedrijfsgebouwen, waaronder onder andere bedrijfshal, verwerkingshal, laboratoria, (niet zelfstandige) kantoren, presentatieruimte en onderzoeksruimte;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen watertanks, watersilo's en wkk-installaties;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, zoals waterbassins.

3.2.2 Kassen, bedrijfsgebouwen en bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen geconcentreerd op de bedrijfsgrond te worden gesitueerd waarbij de voorgevel van het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw dan wel kas zich op een afstand van 25 tot 55 meter uit de as van de weg, vermeerderd met de breedte van de zich eventueel tussen de weg en de woning bevindende waterloop, dient te bevinden;
- b. de maximale goothoogte van kassen bedraagt 8,00 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van kassen bedraagt 10,00 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 12,00 meter;
- e. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mogen in oppervlakte maximaal 250 m² beslaan dan wel 12,5% van de oppervlakte aan aanwezige kassen indien meer dan 250 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag het oppervlak bedrijfsgebouwen, ook zijnde kassen, voor hoveniersbedrijven niet meer bedragen dan 500 m²;
- g. kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw en/of zijn verbonden met de aanwezige kassen en beslaan in oppervlakte maximaal 1% van de aanwezige kassen met een minimum bruto vloeroppervlak van 75 m² en een maximum bruto vloeroppervlak van 1.000 m²;
- h. de maximale bouwhoogte van een watertank of een (natte) koeltoren bedraagt 15,00 meter;
- i. de maximale bouwhoogte van een waterbassin bedraagt 2,00 meter;
- j. wkk-installatie en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uitmaakt van en een eenheid vormt met het primaire bedrijfsgebouw;
- k. de afstand van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken tot aan de (oorspronkelijke) gevel van een bedrijfswoning moet ten minste 12,50 meter bedragen;
- l. indien de toename van verharding meer bedraagt dan 500 m² dient in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden bepaald of voor de toename van verharding compensatie noodzakelijk is.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de naar de weggekeerde gevel van de bedrijfswoning dient zich te bevinden op een afstand van 15 tot 30 meter uit de as van de weg, vermeerderd met de breedte van de zich eventueel tussen de weg en de woning bevindende waterloop;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen;
- d. de inhoud mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot aan de bedrijfsgebouwen, kassen en waterbassins dient ten minste 12,50 meter te bedragen.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 4 m;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m;
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m².

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
- b. bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m;
- c. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken t.b.v. bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub e ten einde meer bedrijfsgebouwen toe te staan, met dien verstande dat :

- a. maximaal 50% van het betrokken perceel bebouwd mag worden met bedrijfsgebouwen;
- b. het meerdere aan bedrijfsgebouwen noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. er een positief advies is van een agrarische deskundige;
- d. gemeentelijke plankosten zijn geborgd;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.3.2 Afwijken t.b.v. inbandige bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3 sub e ten einde een inbandige bedrijfswoning toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de woning milieutechnisch inpasbaar is;
- b. er een positief advies is van een agrarische deskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;

- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen.

3.4.2 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten einde nevenactiviteiten toe te staan naast het bepaalde onder artikel 3 lid 1 sub a onder voorwaarde dat:

- a. het betreft glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid, dan wel;
- b. het betreft recreatieve bedrijvigheid;
- c. met dien verstande dat uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.5.2 Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten einde een tijdelijke logiesfunctie ten behoeve van arbeidsmigranten toe te staan onder voorwaarde dat:

- a. de logiesfunctie binnen de bestaande bedrijfswoning wordt gerealiseerd;
- b. niet langer dan 6 aangesloten maanden huisvesting aan tijdelijke arbeidsmigranten wordt geboden.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het graven van sloten, vijvers en andere wateren.

3.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3 lid 6.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden, indien en voorzover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;

- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- e. werken en werkzaamheden die ecologisch onderzoek betreffen.

3.6.3 Criteria

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3 lid 6.1, kan worden verleend mits vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hooggraadschap van Rijnland of diens rechtsopvolger.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw, ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in Wonen, mits:

- a. er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
- b. de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is;
- c. de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kunnen worden belemmerd;
- d. per glastuinbouwbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft;
- e. de af te splitsen kavel niet groter is dan 1.000 m²;
- f. er een positief advies is van een door het college nader aan te wijzen agrarisch deskundige;
- g. ter plaatse van de woning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- h. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

3.7.2 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw, te wijzigen ten einde vervolgfuncties toe te staan, mits:

- a. het betreft glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid, dan wel;
- b. het betreft recreatieve bedrijvigheid;
- c. met dien verstande dat uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- d. uit advies van een door het college nader aan te wijzen agrarisch deskundige blijkt dat het perceel niet meer bruikbaar is voor de bedrijfsvoering van een duurzaam volwaardig glastuinbouwbedrijf;
- e. de ligging van het perceel niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kunnen worden belemmerd;
- f. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt voor de omliggende woningen en de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verveelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie;

en/of

- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. oeververbindingen (bruggen);
- h. evenementen;
- i. in- en uitritten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verboden van uitvoeren van andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater;
- b. het verwijderen van opgaande beplanting, vellen/rooien van houtopstanden/ bomen;
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- d. de aanleg van oeverbeschoeiingen;

5.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 is niet vereist voor;

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. werken of werkzaamheden ten behoeve van de realisering van bestemmingen en bouw mogelijkheden op grond van planwijziging of afwijken.

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. het waterhuishoudkundig belang (kwalitatief en kwantitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen, niet wordt geschaad.

5.4.4 Adviesprocedure

Een verzoek om een omgevingsvergunning wordt ter toetsing voorgelegd:

- a. aan de natuur- landschapsdeskundige omtrent de vraag of in voldoende mate is aangetoond dat de betrokken waarden niet onevenredig worden geschaad en/of;
- b. aan het Hoogheemraadschap van Rijnland omtrent de vraag of in voldoende mate is aangetoond dat de betrokken belangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen;
- e. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bedrijfsgebouwen, kassen en waterbassins dient ten minste 25 meter te bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aanbouwen en/of bij gebouwen mogen uitsluitend aan de achtergevel of zijgevel worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een aanbouw of bijgebouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet tenminste 3 m naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de maximale goothoogte van aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de oppervlakte van aanbouwen of bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied met een maximum van 50 m²;
- f. de maximale afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning bedraagt 15 meter.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan en buiten het bouwvlak, niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 6 lid 2.1 sub f, ten einde een woning op minimaal 12,5 meter van een bedrijfsgebouw te realiseren met in acht name van het volgende:
 1. dit milieutechnisch inpasbaar is;
 2. het geen onevenredige belemmering van de naastgelegen bedrijfsvoering betekent;
 3. vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken milieudienst.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen.

6.4.2 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Ten behoeve van het omzetten van een burgerwoning naar een bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen; ter plaatse van de bestaande woning te wijzigen in Agrarisch - Glastuinbouw, mits:

- a. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, naast de andere voor de gronden aangewezen bestemming, bestemd voor:

- a. waterkering.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Dubbelbestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 7 lid 1 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.2.2 Primaire bestemming

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
- b. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Nadere eisen

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de andere op de verbeelding aangegeven enkelbestemming te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of de door de voorgenomen bouwactiviteit het belang van de waterkering niet onevenredig worden geschaad naar de eventuele te stellen voorwaarden door het hoogheemraadschap.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 7 lid 2.1, voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijn, die noodzakelijk zijn in het kader van waterstaatsbelang;
- b. artikel 7 lid 2.2, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag op de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen en egaliseren;
- b. het dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater;
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginning of draineren;
- e. de aanleg van oeverbeschoeiingen.

7.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 5.1 is niet vereist voor;

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen niet wordt geschaad.

7.5.4 Adviesprocedure

Een verzoek om een omgevingsvergunning wordt ter toetsing voorgelegd:

- a. aan het Hoogheemraadschap van Rijnland omtrent de vraag of in voldoende mate is aangetoond dat de betrokken belangen niet onevenredig worden geschaad.

3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbelregel

Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is artikel 9 lid 1 sub a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming Wonen.

9.2 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van kassen

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen kassen en gevoelige objecten:

| soort objecten | aan te houden afstand | |
|--|--|--|
| | indien glastuinbouwbedrijf voor 1 mei 1996 is opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen) | indien bedrijf na 30 april 1996 is opgericht |
| categorie I: bijvoorbeeld aaneengesloten woonbebouwing, | 25 m | 50 m |
| categorie II: bijvoorbeeld niet aaneengesloten woonbebouwing | 10 m | 25 m |

9.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing;
- b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3 m onder het peil;
- c. burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in sub b indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap en de provincie omtrent de vraag of het hydrologisch belang niet wordt geschaad.

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen op de niet daarvoor aangegeven percelen;
- e. het gebruik van grond en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting of escortbedrijf;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- g. het gebruik van recreatieve middelen voor permanente woondoeleinden.

11.1 Specifieke gebruiksregels

11.1.1 Gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

11.1.2 Doelmatig gebruik

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van het bepaalde in artikel 11 lid 1.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken is- met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wro-zone wijzigingsgebieden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw, ter plaatse van de wro-zone wijzigingsgebieden te wijzigen ten einde vervolgfuncties toe te staan, mits:

- a. het betreft glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid, dan wel;
- b. het betreft recreatieve bedrijvigheid;
- c. met dien verstande dat uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- d. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt voor de omliggende woningen en de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

13.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg'.

Wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan Geestweg en Floraweg n.a.v. zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Versie 1.1 (n.a.v. insprekers op het forum aanvulling op pagina 18)

Behoort bij besluit van de raad der
gemeente Kaag en Braassem d.d. *13 mei 2013*
Mij bekend,
de griffier der gemeente Kaag en Braassem



Toelichting

Pagina 12; in de alinea achtergrond onder 2.2.2.3

"een" voor "burgerwoning" invoegen.

Onder 2.2.2.3 een alinea opnemen met achtergrond van de plattelandswoning en toelichting van het afwegingskader. Tevens een opsomming van de in het plan bestemde plattelandswoningen (Geestweg 9, Geestweg 44 en Floraweg 37).

Pagina 13; tabel onder 2.2.2.3

Geestweg 20,22 samen noemen (20/22) om te voorkomen dat de woning als twee losse woningen worden geïnterpreteerd terwijl het er maar één is.

Geestweg 5,12, 14,19, 24, 33, 37, 39, 63, 67, 70, 74 en Floraweg 11, 20, 23, 26, 31, 42, 47, 55, 95, 119, 124 verwijderen uit de lijst, deze was al als woning opgenomen in bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid

Lijst aanvullen met Geestweg 76 aangezien die woning ook voldeed aan de eisen van het handhavingbeleid.

Floraweg 37 verwijderen uit de lijst aangezien de woning op verzoek van eigenaar wordt aangemerkt als plattelandswoning.

Pagina 15; aanpassing omschrijving Rijksbeleid

3.1.1 Is niet meer geldig en kan worden verwijderd en vervangen voor de tekst bij 3.1.3 vervolgens kan de nummering worden aangepast.

Pagina 18; onder Planspecifiek

"Het bestemmingsplan zal rekening dienen te houden met het Besluit" vervangen door "Het besluit is verwerkt in de regels van het bestemmingsplan. Voor oprichting van bedrijfs- en burgerwoningen geldt een afstand tot bedrijven van 12,5 meter, dat is gebaseerd op de 10 meter uit het Besluit waarbij een marge van 2,5 meter is inbegrepen aangezien er vergunningvrij een vergroting van de woning van 2,5 meter kan plaatsvinden."

Pagina 36; onder Planspecifiek

"feitelijk" vervangen door "feitelijke" in de derde regel

Pagina 37; onderschrift tabel

Spatie invoegen bij "peiljaar2022"

Opmaak aanpassen titel bij alinea "Mogelijke maatregelen"

Pagina 40; afbeelding onder 4.3.4

Afbeelding risicocontour actualiseren

Pagina 41; beschrijving (Bevi-)inrichtingen: Dobbe Transport

Aanvullen met onderbouwing dat er in dit bestemmingsplan weliswaar woningen in de risicocontour van Dobbe Transport vallen, maar dat het geen nieuwe woningen betreft, enkel ombestemde bedrijfswoningen. Het aantal mensen in het gebied neemt daardoor niet toe. Gezien de verwachting dat de risicocontour binnenkort zal verdwijnen en het belang van de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan wordt de woningen binnen de contour niet wegbestemd.

Pagina 47; Artikel 46 aanpassen

Omschrijving aanpassen naar aanleiding van de vaststelling van het herziene beleid op de raadsvergadering van 13 mei.

Pagina 50; tekst aanpassen onder 4.9.2

De tekst "Nadeel is - uitvoerbaar blijven" kan worden vervangen door "Nadeel is dat er kans is op versnipperde percelen als er onvoldoende regie wordt gevoerd op de watercompensatie, om die reden is de watercompensatie vergunningplichtig.

Pagina 53; Artikel 6.4 aanvullen

De vastgestelde beantwoording van de zienswijzen invoegen.

Pagina 53; Artikel 6.4 aanvullen

De vastgestelde beantwoording van de zienswijzen invoegen.

Regels

Artikel 1

Invoegen tussen 1.58 en 1.59: "1.59 Plattelandswoning: bedrijfswoning die door toepassing van Wabo artikel 1.1a ook door derden bewoond mag worden"

Invoegen tussen 1.59 en 1.60: "1.60 Reconstructie: verandering in het gebruik van het gebruik van het bedrijf, zoals bijvoorbeeld het vervreemden van een bedrijfswoning.

Invoegen tussen 1.68 en 1.69: "1.69 Voorgevelrooilijn: Een denkbeeldige lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw in het verlengde ervan, ten opzichte van de voorgevels van bestaande hoofdgebouwen op de naast gelegen bouwpercelen, getrokken kan worden. Indien meerdere zijden van een gebouw naar de (water)weg gekeerd zijn of indien de voorgevel niet in de nabijheid van een weg gelegen, wijst het bevoegd gezag een voorgevel/ meerdere voorgevellijn(en) aan.

Artikel 1.7

"voorkant" vervangen door "voorgevelrooilijn"

Artikel 1.34

Artikel verwijderen en tekst in definitie plaatsen als definitie van artikel 1.67

Artikel 1

Artikelnummering aanpassen zodat de nummering alfabetisch correct wordt.

Artikel 3.1

Invoegen tussen lid d en lid e:

"e. ter plaatse van de aanduiding (pw) een plattelandswoning"

Artikel 3.1 lid a

Aanvullen met: "bollenbroeierijen en vollegrondsteelt"

Artikel 3.1 lid d

"aantal legale" vervangen door "aantal legale of reeds vergunde"

Artikel 3.1 lid f

Aanvullen met: "en realiseren van een buffer voor toekomstige waterberging"

Artikel 3.1

De nummering van leden in het artikel aanpassen zodat het weer op volgorde is.

Artikel 3.2.3 lid a

"15" vervangen door "10" naar aanleiding van de bevindingen in de toelichting artikel 2.2.2.2.

Artikel 3.3.1

"met dien verstande dat :" vervangen door "met dien verstande dat op basis van een agrarisch advies wordt aangetoond dat:"

Artikel 3.3.1 lid a

"bedrijfsgebouwen" vervangen door "bedrijfsgebouwen niet zijnde kassen" aangezien het al mogelijk was om 50% te bebouwen met kassen, maar nog niet met dichte bedrijfsgebouwen.

Artikel 3.3.1 lid c

Lid verwijderen en vervolgens nummering van het artikel aanpassen.

Artikel 3.6.2

Aanvullen met lid f: vijvers en wateren die niet in verbinding staan met het overige oppervlaktewater.

Artikel 3.6.2 lid a

"met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen" verwijderen

Artikel 3.6.3

"Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3 lid 6.1, kan worden verleend mits vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hooggraadschap van Rijnland of diens rechtsopvolger."

Vervangen door:

"Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 3 lid 6.1, kan worden verleend mits:

- a) vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hooggraadschap van Rijnland of diens rechtsopvolger;
- b) de agrarische functie van de grond niet langer noodzakelijk is;
- c) de ligging van het werk niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructie alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kan worden belemmerd."

Artikel 3.7

Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor plattelandswoningen als aanduiding binnen de bestemming en opnemen als artikel 3.7.3:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw, ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen en de nadere aanduiding 'plattelandswoning' (pw) op te nemen, mits:

- a. er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
- b. de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is;
- c. de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies kunnen worden belemmerd;
- d. per glastuinbouwbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft;
- e. de af te splitsen kavel niet groter is dan 1.000 m²;
- f. er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat;
- g. het glastuinbouwbedrijf aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf.

Artikel 3.7.1

"mits:" vervangen door "mits op basis van een agrarisch advies wordt aangetoond dat:"

Artikel 3.7.1 lid f

Lid f verwijderen en nummering van overige leden in het artikel aanpassen.

Artikel 3.7.2

"mits:" vervangen door "mits op basis van een agrarisch advies wordt aangetoond dat:"

Artikel 3.7.2 lid d

De tekst van lid d vervangen door "in afwijking op het gestelde in lid c is bedrijvigheid in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk mits middels maatregelen de maatgevende hinder (geur, stof, geluid, gevaar) wordt terug gebracht wordt naar categorie 1 of 2;"

Artikel 5.4.3 lid a

Lid a verwijderen en nummering in het artikel hierop aanpassen

Artikel 6.2.1 lid a

"gebouw" vervangen door "gebouwd"

Artikel 6.5

Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor plattelandswoningen als aanduiding binnen de bestemming en opnemen als artikel 6.5.2:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen, ter plaatse van een voormalige bedrijfswooning te wijzigen en de nadere aanduiding 'plattelandswoning' (pw) op te nemen, mits:

- a. er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat;
- b. het voormalig bijbehorend glastuinbouwbedrijf aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf.

Artikel 10

Verwijderen en nummering volgende artikelen wijzigen.

Deze bepalingen zijn grotendeels geschrapt uit de bouwverordening of behoeven geen directe verwijzing.

Artikel 13.1 lid d

Tussen lid c en lid d een nieuw lid d invoegen met de tekst:

"in afwijking op het gestelde in lid c is bedrijvigheid in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk mits middels maatregelen de maatgevende hinder (geur, stof, geluid, gevaar) wordt terug gebracht wordt naar categorie 1 of 2;"

Vervolgens de nummering van de leden aanpassen en weer kloppend maken.

Nieuw artikel

Ter beschrijving van de aanpassingen op de verbeelding bij Geestweg 44-48 dient een nieuwe bedrijfsbestemming te worden opgenomen als Artikel 4. De nummering van overige artikelen wordt hierop aangepast.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van den nadere aanduiding *skv* een stoomketelverhuurbedrijf tot categorie 3.1;
- b. behoud van de bestaande waterberging en realiseren van een buffer voor toekomstige waterberging;
- c. de daarbij behorende voorzieningen groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen, en voorzieningen van algemeen nut;
- d. het bestaande aantal legale of vergunde bedrijfswoningen;
- e. ter plaatse van den nadere aanduiding *gba* zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- f. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn uitgezonderd van vestiging.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, (niet zelfstandige) kantoren;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 bedrijfsgebouwen en bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen binnen het bouwvlak;
- b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is 12,00 meter;
- c. bedrijfsgebouwen mogen in oppervlakte niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak vermeerderd met 10%;

- d. kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw;
- e. ter plaatse van de nadere aanduiding op de kaart z zijn geen gebouwen toegestaan.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de naar de weggekeerde gevel van de bedrijfswoning dient zich te bevinden op een afstand van 10 tot 30 meter uit de as van de weg, vermeerderd met de breedte van de zich eventueel tussen de weg en de woning bevindende waterloop;
- b. de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen;
- d. de inhoud mag niet meer bedragen dan 650 m³;

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevelrooilijn;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 4 m;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m;
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m².

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. bij erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
- b. bij erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw maximaal 2 m;
- c. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen.

4.3.2 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ongeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Ten behoeve van vervolgfuncties

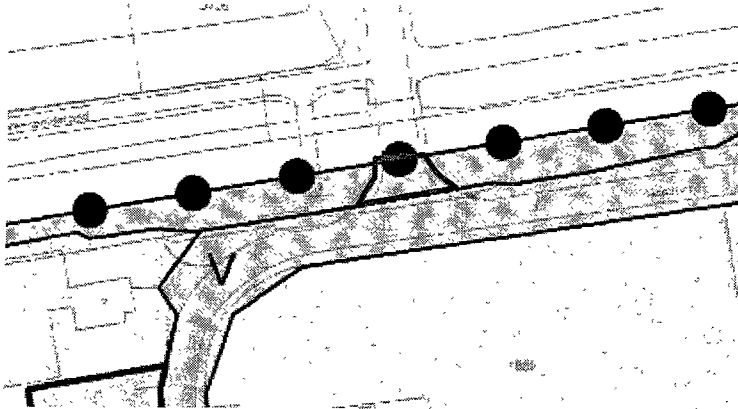
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming bedrijf, te wijzigen ten einde vervolgfuncties toe te staan, mits:

- a. het betreft glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid, dan wel;
- b. het betreft recreatieve bedrijvigheid;
- c. met dien verstande dat uitsluitend bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- d. in afwijking op het gestelde in lid c is bedrijvigheid in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk mits middels maatregelen de maatgevende hinder (geur, stof, geluid, gevaar) wordt terug gebracht wordt naar categorie 1 of 2;
- e. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt voor de omliggende woningen en de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Verbeelding

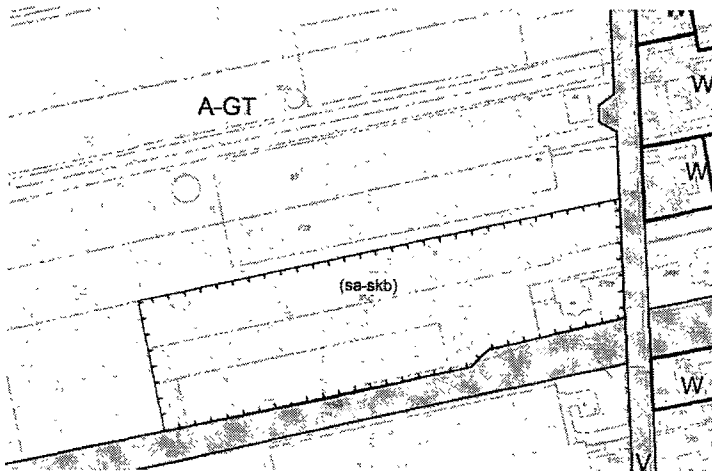
Brug Veenderveld

De brug richting Veenderveld dient een Verkeersbestemming te krijgen

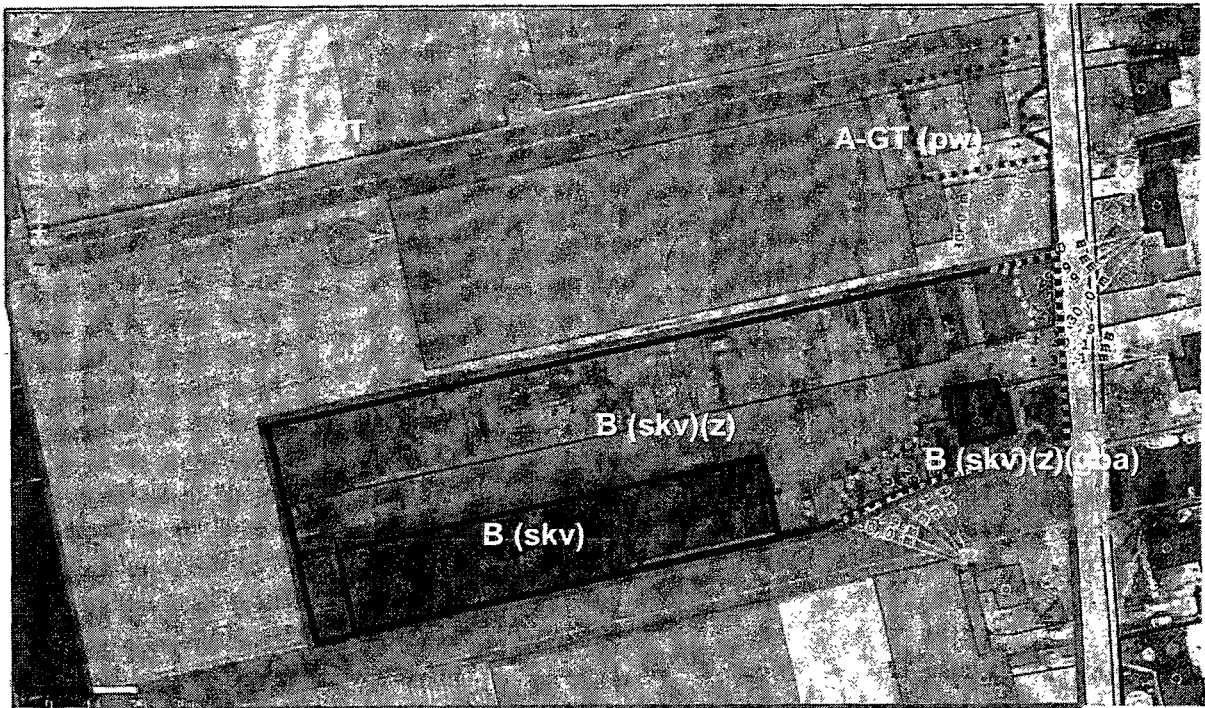


Geestweg 44-48

Naar aanleiding van een principeverzoek van de eigenaar van het stoomketelverhuurbedrijf heeft het college in het kader van dossier V20120035 besloten de aanduiding van het bedrijf te veranderen in een bedrijfsbestemming en de woning van Geestweg 44 naar aanleiding van het verzoek te veranderen in een plattelandswoning.



Situatie in ontwerpbestemmingsplan

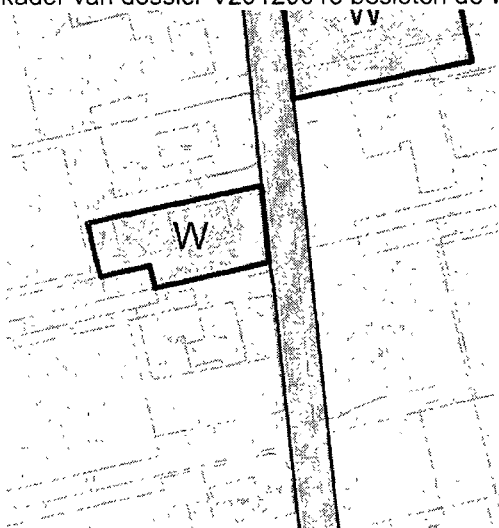


Voorgestelde situatie in vastgesteld plan

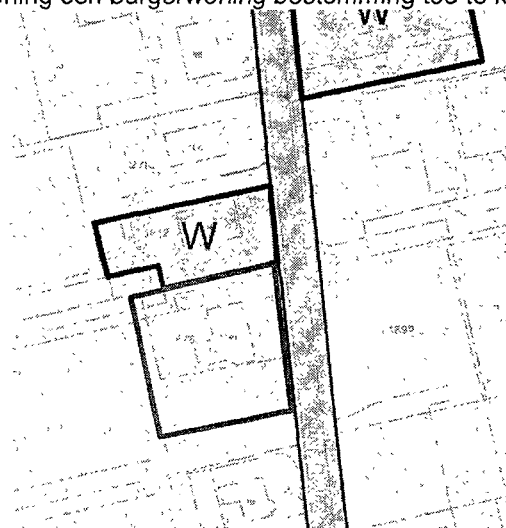
- A-GT --- Agrarisch – Glastuinbouw
- A-GT (pw) Agrarisch – Glastuinbouw, plattelandswoning
- B (skv) Bedrijfsdoeleinden, stoomketelverhuur
- B (skv)(z) Bedrijfsdoeleinden, stoomketelverhuur, zonder bebouwing
- B (skv)(gba) Bedrijfsdoeleinden, stoomketelverhuur, zonder bebouwing, geen bedrijfsactiviteiten toegestaan

Floraweg 104a

Naar aanleiding van een principeverzoek van de eigenaar Floraweg 104a heeft het college in het kader van dossier V20120013 besloten de woning een burgerwoning bestemming toe te kennen.



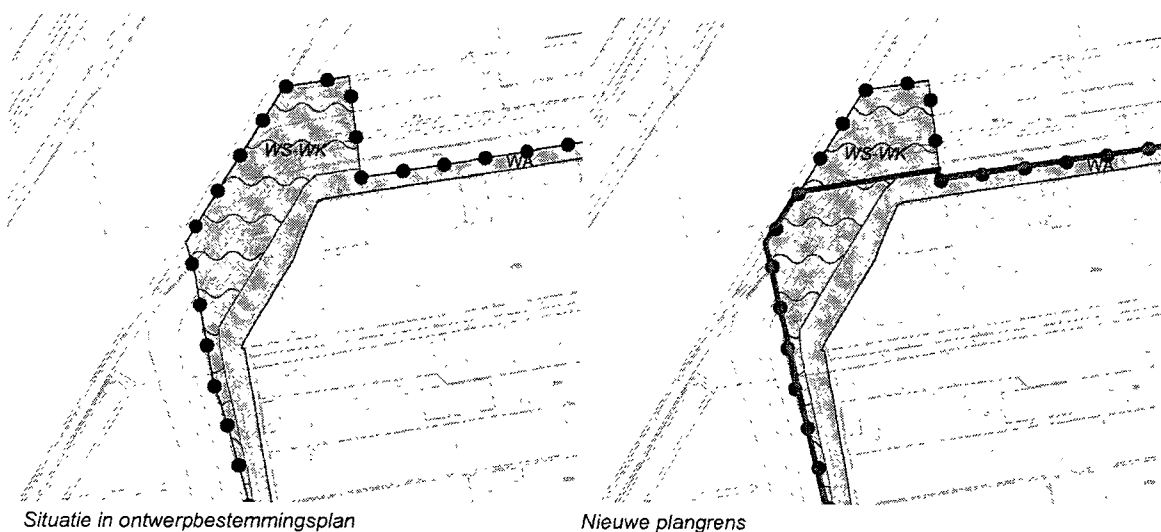
Situatie in ontwerpbestemmingsplan



Nieuwe woonbestemming

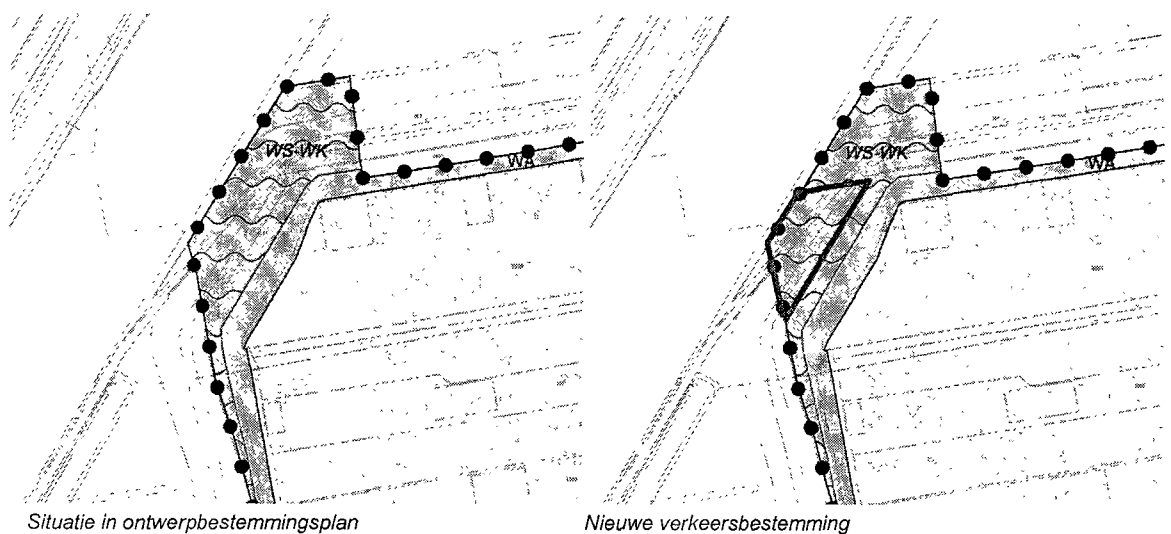
Begrenzing Bedrijventerreinen A4

In verband met overlap met bestemmingplan Bedrijventerreinen A4 wordt een deel van de plangrens verplaatst.



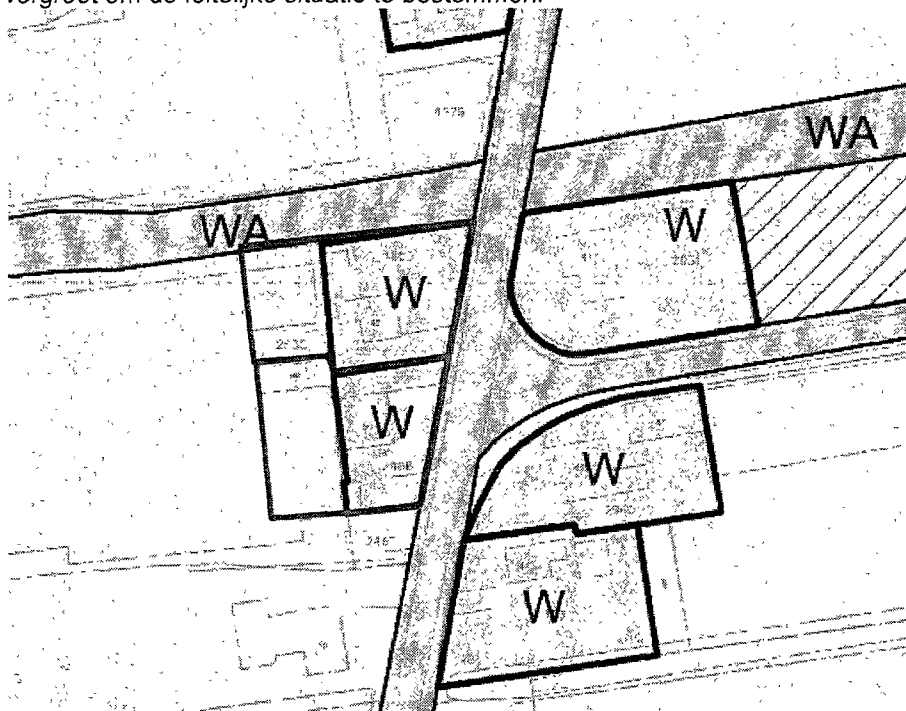
Toevoegen verkeersbestemming

De waterbestemming ligt deels op de dijk en het fietspad. De waterkering bestemming blijft bestaan, maar de dijk kan worden bestemd ten dienste van verkeer



Vergroten woonbestemming Floraweg 48 en 50

Naar aanleiding van zienswijzen bekend onder 13.06930 en 13.06931 worden de woonbestemmingen vergroot om de feitelijke situatie te bestemmen.



Vergrootte woonbestemmingen

Geestweg 9

Vanwege nabijheid van andere bedrijven wordt op basis van de zienswijze bekend onder 13.06119 de woning als plattelandswoning aangeduid.



Aanduiding plattelandswoning

Floraweg 37

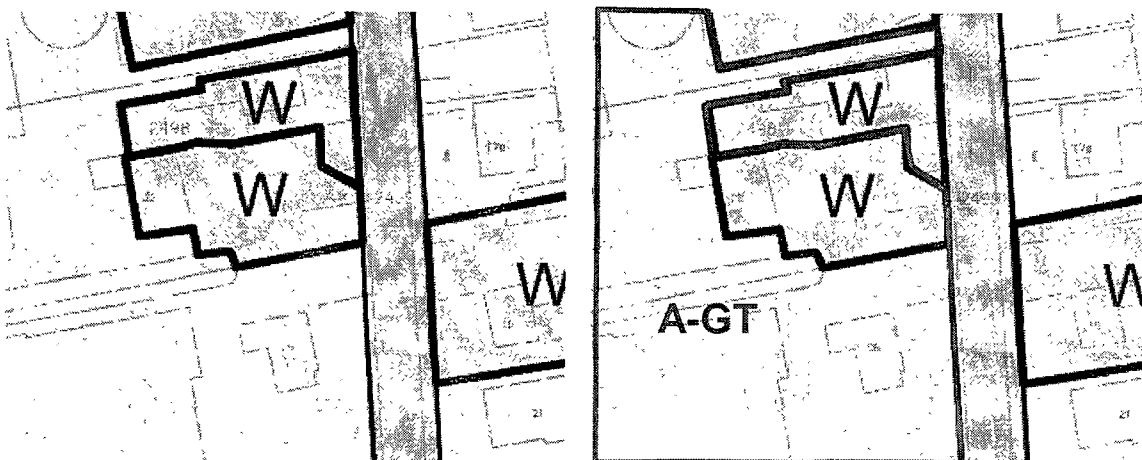
Op basis van verzoek van eigenaar van de woning wordt de woonbestemming in het ontwerp omgezet naar de aanduiding plattelandswoning. De rest van de woonbestemming krijgt de agrarische glastuinbouwbestemming.



Aanduiding plattelandswoning

Geestweg 24a

Aanpassen nummering op onderlegger. De woning op perceel 2498 nummer 24 geven en de woning die op de afbeelding nummer 22 heeft nummer 24a geven. E.e.a. conform nummering van de BAG. Tevens woonbestemming verwijderen en bestemmen voor glastuinbouw aangezien het een niet gelegaliseerde noodwoning betreft (zie 09.13080).



Geestweg 68

De woonbestemming terugbrengen tot de maximale 1000m² op basis van de beleidsregels, in plaats van de huidige 2180m².



Floraweg 18 en 20

De woonbestemming opsplitsen aangezien het om twee woningen gaat.



Floraweg 40

De woonbestemming terugbrengen tot de maximale 1000m² op basis van de beleidsregels, in plaats van de huidige 1260m².



Floraweg bij 45

Deel glastuinbouwbestemming betrekken bij verkeersbestemming, aangezien het een stuk gemeenteweg betreft.



Huidige verkeersbestemming

Nieuwe verkeersbestemming

Floraweg 59

Woonbestemming aanpassen conform gebruik t.b.v. burgerwoning op nummer 59 met maximum van 1000m². In het ontwerp bestemmingsplan valt een groot deel van de bestemming op het bedrijf op nummer 59a, waaronder de oprit.



Huidige woonbestemming



Nieuwe woonbestemming

Floraweg 66

De oprit voor achterliggend bedrijf heeft in het ontwerp deels de woonbestemming gekregen waardoor de bereikbaarheid te erg wordt beperkt. Door de woonbestemming iets te verkleinen wordt de bereikbaarheid zeker gesteld.



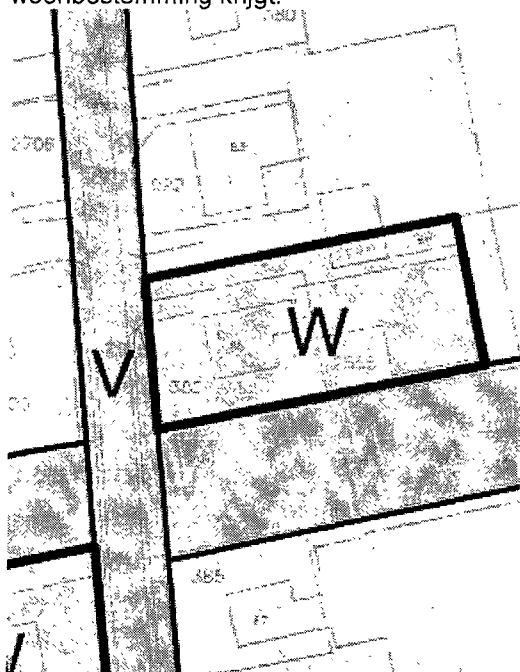
Huidige woonbestemming



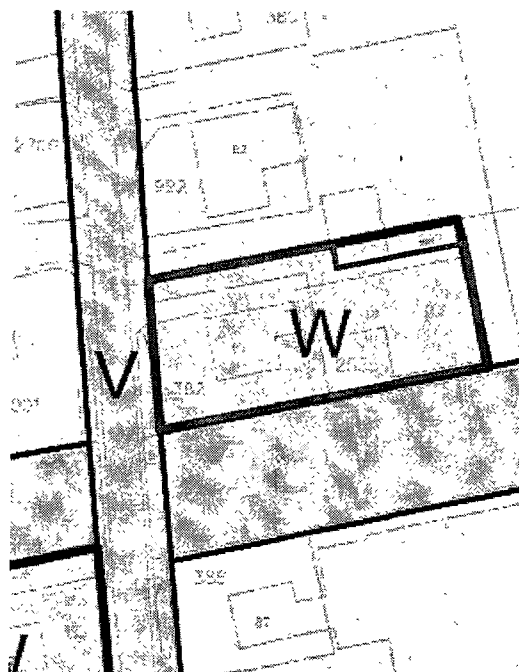
Nieuwe woonbestemming

Floraweg 85

Deel van de voorgestelde woonbestemming hoort niet bij de woning maar bij naastgelegen bedrijf. Voorgesteld wordt de bestemming iets te verkleinen zodat enkel het bij de woning horende deel de woonbestemming krijgt.



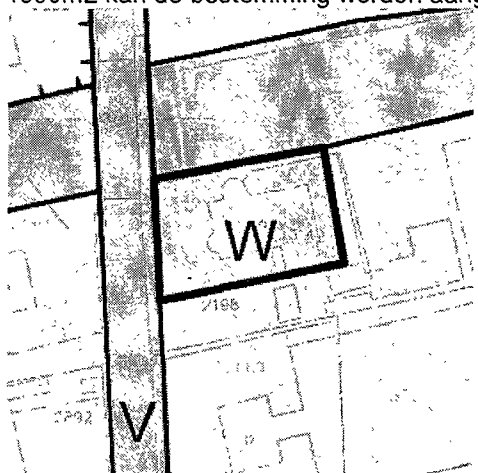
Huidige woonbestemming



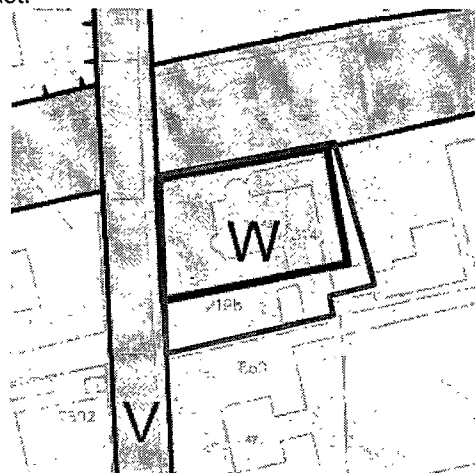
Nieuwe woonbestemming

Geestweg 45

In de te laat ingediende zienswijze, bekend onder 13.08018, heeft bewoner van Geestweg 45 gevraagd perceel 2198 te bestemmen conform het gebruik ten behoeve van de burgerwoning. Aangezien het belemmering oplevert voor omliggende bedrijven en het totale oppervlak minder is dan 1000m² kan de bestemming worden aangepast.



Huidige woonbestemming



Nieuwe woonbestemming

Geestweg 1

Naar aanleiding van zienswijze is de woonbestemming vergroot naar 1000m²om zoveel mogelijk het feitelijk gebruik te bestemmen binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid.



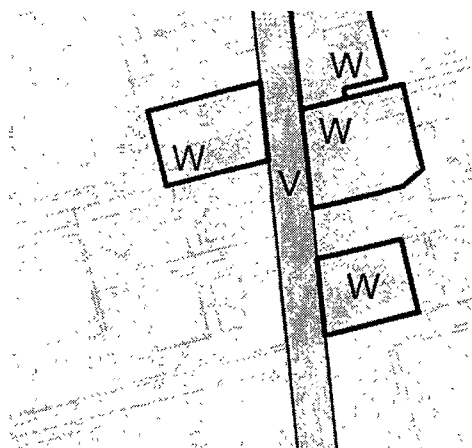
Huidige woonbestemming



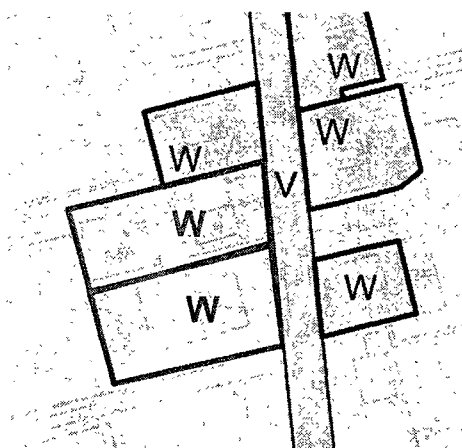
Nieuwe woonbestemming

Floraweg 114 en 114a

Naar aanleiding van zienswijzen en nader aangeleverde stukken is gebleken dat de beide woningen op Floraweg 114 en 114a al sinds voor 1993 in gebruik zijn als burgerwoning en daarmee voldoen aan het gestelde in het handhavingbeleid. Beide woningen krijgen daarom een woonbestemming.



Huidige situatie



Nieuwe situatie

Bijlagen

Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat vervangen voor onderstaande versie

| | Max afstand | Cat. |
|--|----------------|------|
| LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T B V. DE LANDBOUW | | |
| Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) | 30 | 2 |
| Tuinbouw. | | |
| - bedrijfsgebouwen | 30 | 2 |
| - kassen zonder verwarming | 30 | 2 |
| - kassen met gasverwarming | 30 | 2 |
| - champignonkwekerijen (algemeen) | 30 | 2 |
| - bloembollendroog- en prepareerbedrijven | 30 | 2 |
| - witlofkwekerijen (algemeen) | 30 | 2 |
| Fokken en houden van overige dieren. | | |
| - bijen | 30 | 2 |
| - overige dieren | 30 | 2 |
| Dienstverlening t.b.v. de landbouw: | | |
| - algemeen (o.a. loonbedrijven) b.o. <= 500 m ² | 30 | 2 |
| - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven. b o <= 500 m ² | 30 | 2 |
| - behandeling van gewassen na de oogst | 30 | 2 |
| - behandeling van zaden voor vermeerdering | 30 | 2 |
| GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | | |
| Grth in bloemen en planten | 30 | 2 |
| Grth in kunstmeststoffen | 30 | 2 |
| Grth in zaden, pootgoed en peulvruchten | 30 | 2 |
| Tuincentra | 30 | 2 |
| SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | | |
| Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 30 | 2 |
| LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING | | |
| Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra | 10 | 1 |
| Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) | 50 | 3.1 |
| Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. | 10 | 1 |
| Café's, bars | 10 | 1 |
| Discotheken, muziekcafé's | 30 | 2 |
| Kantines | 10 | 1 |
| Cateringbedrijven | 30 | 2 |
| CULTUUR, SPORT EN RECREATIE | | |
| Studio's (film, TV, radio, geluid) | 30 | 2 |
| Bioscopen | 30 | 2 |
| Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen | 30 | 2 |
| Muziek- en balletscholen | 30 | 2 |
| Dansscholen | 30 | 2 |
| Bibliotheken, musea, ateliers, e.d. | 10 | 1 |
| Kinderboerderijen | 30 | 2 |
| Zwembaden | | |
| - overdekt | 50 | 3.1 |
| Sporthallen | 50 | 3.1 |
| Bowlingcentra | 30 | 2 |
| Maneges | 50 | 3.1 |
| Tennisbanen (met verlichting) | 50 | 3.1 |
| Veldsportcomplex (met verlichting) | 50 | 3.1 |
| Golfbanen | 10 | 1 |
| Kunstsibanen | 50 | 3.1 |

| | | |
|--|----|-----|
| Schietinrichtingen: | | |
| - buitenbanen met voorzieningen, boogbanen | 30 | 2 |
| - binnenbanen: boogbanen | 10 | 1 |
| Skelter- en kartbanen, in een hal | 50 | 3.1 |
| Sportscholen, gymnastiekzalen | 30 | 2 |
| Jachthavens met diverse voorzieningen | 50 | 3.1 |

Nota van beantwoording zienswijzen

Behoort bij besluit van de raad der
gemeente Kaag en Braassem d.d. 13 mei 2012
Mij bekend,
de griffier der gemeente Kaag en Braassem

Inhoudelijke behandeling schriftelijke reacties

De schriftelijke reacties worden in het navolgende beantwoord. Op onderdelen leiden de zienswijzen tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Tabel 1 Inhoudelijke behandeling reacties inspraak

| Indiener 1 | |
|------------|---|
| 1. | <p>Indiener heeft op 2 januari 2012 een principeverzoek ingediend voor het ombestemmen van de bedrijfswoning Geestweg 29 naar de bestemming burgerwoning. Op 18 juli 2012 heeft het college in antwoord daarop gemotiveerd medegedeeld medewerking te verlenen met dien verstande dat de huidige oppervlakte van 1940 m² teruggebracht dient te worden tot 940m². Indiener verzoekt dan ook om in de lijn van de uitkomsten van het principeverzoek de woning in het bestemmingsplan op te nemen als burgerwoning (W).</p> |
| | <p><i>Het ontwerpbestemmingsplan zal conform het schrijven van het college d.d. 18 juli 2012 aangepast worden en de woning zodoende als burgerwoning (W) opnemen.</i></p> |
| Indiener 2 | |
| 2.1 | <p>Indiener stelt dat de bouw van Braassemerland waterhuishoudelijke problemen in het plangebied Roelofarendsveen; in het rapport Oranjewoud staat namelijk dat er nu 17ha niet voldoet aan de inundatienorm en dat dit door de bouw van Braassemerland toe zal nemen tot 35ha. Aangezien in het ontwerpbestemmingsplan staat dat een stijging van het waterpeil van enkele centimeters al problematisch kan zijn, vraagt indiener van de zienswijze zich af wat de gemeente doet om dit te voorkomen dat wel te compenseren</p> |
| | <p><i>Het bestemmingsplan is niet strijdig met het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland (Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland, Keur & Beleidsregels en de Legger). Mochten er in een ander plangebied zoals Braassemerland bepaalde ontwikkelingen plaatsvinden met gevolgen voor de waterhuishouding van het eigen plangebied dan wel een ander plangebied zoals Geestweg en Floraweg, dan zullen vanuit die ontwikkeling in overleg met het Hoogheemraadschap en op grond van vigerend waterbeleid maatregelen getroffen moeten worden. Voor wat betreft de waterparagraaf in het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg kan opgemerkt worden dat deze in samenspraak en in overleg met het Hoogheemraadschap tot stand is gekomen. Om eventuele toekomstige watervraagstukken te kunnen</i></p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>ondervangen is in het contact met het Hoogheemraadschap ook de huidige inundatieproblematiek besproken. Hieruit is naar voren gekomen dat de problematiek door aanpassing van de plannen voor Braassemerland beperkter is dan aangegeven in het onderzoek van Oranjewoud, maar dat het onvermijdelijk is dat een percentage niet kan voldoen aan de inundatienorm, dat is immers nu ook al het geval en heeft verband met de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar het perceel voldoende op niveau te houden. Door inzet van een waterbank en een globale bestemming draagt dit bestemmingsplan bij aan het beperken van de inundatieproblematiek.</p> |
| 2.2 | <p>Indiener van zienswijze stelt dat de gemeente haar gronden niet conform artikel 4.3.1. APV beheert, d.w.z. zodanig te zuiveren van onkruid en gezuiverd te houden zodat dit geen hinder oplevert voor omliggende percelen.</p> | <p>De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan met dien verstande dat uiteraard ook de gemeente haar eigendommen c.q. gronden behoorlijk dient te onderhouden om zodoende eventuele hinder – in dit concrete geval overigens niet bij ons bekend – te voorkomen. Indien u hinder ondervindt kunt u dit melden via het digitaal loket.</p> |
| 2.3 | <p>Indiener van de zienswijze wil weten of de verbindingsweg in het plangebied Braassemerland er (nog) komt dan wel wenst duidelijkheid hieromtrent.</p> | <p>Deze vraag behoort een ander plangebied toe. Uw vraag zal doorgegeven worden aan de desbetreffende projectleider. Deze kan u hier uitvoerig over inlichten.</p> |
| 2.4 | <p>Indiener van zienswijze stelt dat de voormalige bedrijfswoning bekend als Floraweg 37 binnen de hinderzone van zijn bedrijfsvoering ligt en dat die afstand ook van toepassing is bij de ombestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning. Zelf is indiener van de zienswijze woonachtig in de noodwoning bekend als Floraweg 35a. Tevens stelt indiener van de zienswijze dat het ontwerpbestemmingsplan stelt dat er minimaal één bedrijfswoning per bedrijf moet blijven. E.e.a. heeft indiener van de zienswijze reeds bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aanhangig gemaakt bij de goedkeuringsprocedure van het eerdere bestemmingsplan d.d. 30-10-2007.</p> | <p>Sinds de inwerkingtreding van de Wet Plattelandswoningen hoeven (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden bewoond mogen worden, niet meer beschermd te worden tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Het college heeft deze beleidsregel op 5 maart 2013 geïmplementeerd en daarbij kaders vastgesteld waaraan voldaan moet worden om voor de aanduiding 'plattelandswoning' in aanmerking te komen. De eigenaar van de woning Floraweg 37 heeft geanticipeerd op dit instrument door een verzoek in te dienen voor inhoudelijke toetsing op dit beleid. Immers, indien de woning Floraweg 37 aangemerkt en bestemd kan worden als plattelandswoning, dan zou eventuele hinder ten opzichte van de bedrijfsvoering van indiener van de zienswijze opgeheven dan wel vermeden kunnen worden. Inhoudelijke toetsing aan het vastgestelde beleid heeft uitgewezen dat voldaan wordt aan de voorwaarden. Floraweg 37 zal in het bestemmingsplan dan ook aangeduid worden als plattelandswoning.</p> <p>De verplichting om per perceel één</p> |

| | | |
|-------------------|--|---|
| | | <i>bedrijfswoning te hebben is er niet. Het kan zijn dat voor schaalvergroting bv er een situatie ontstaat of in het verleden is ontstaan dat een perceel geen bedrijfswoning meer heeft door ontkoppeling van de bedrijfswoning en achterliggende bedrijfsgronden.</i> |
| Indiener 3 | | |
| 3. | Indiener verzoekt de bedrijfswoning bekend als Floraweg 83 om te bestemmen naar burgerwoning. De zoon van indiener heeft namelijk in 2012 het bedrijf gevestigd op Floraweg 81-83 overgenomen en maakt reeds gebruik van één bedrijfswoning, te weten Floraweg 81. | <i>Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegd voor het ombestemmen van bedrijfswoning naar burgerwoning onder bepaalde voorwaarden. Één van die voorwaarden is een positief onafhankelijk agrarisch deskundigenadvies. Op dit moment is het te kort dag om vóór de vaststelling van het bestemmingsplan aan al deze voorwaarden te kunnen voldoen en tevens te verwerken in het bestemmingsplan. In overleg met indiener zal na inwerkingtreding van het bestemmingsplan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onderzocht worden en de benodigde processtappen in gang gezet worden.</i> |
| Indiener 4 | | |
| 4. | Bij de woning aan Geestweg 1 zijn drie percelen van 288m ² , 510m ² en 1392m ² groot. Alleen de eerste heeft de woonbestemming gekregen terwijl in een eerdere brief van de gemeente is toegezegd dat alle gronden deze bestemming zouden krijgen. | <i>Voor de ombestemming van bedrijfswoningen naar burgerwoning wordt doorgaans enkel het kadastrale perceel van de woning bestemd. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid gegeven bij de ombestemming tot maximaal 1000m² de woonbestemming te geven aangezien het een gebied voor glastuinbouw betreft. Doordat de percelen het maximum overschrijden wordt een deel van de percelen bestemd voor woondoeleinden voor een totaal van 1000m².</i> |
| Indiener 5 | | |
| 5. | Indiener verzoekt om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen ter plaatse dat op zijn stuk tuinbouwgrond een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. Ter plaatse heeft indiener van de zienswijze een agrarisch bedrijf welke zich richt op het duurzaam verbouwen van biologische tuinbouwproducten. Inmiddels heeft indiener door de gestage groei alle aanwezige bedrijfsgronden in gebruik en op termijn tevens in zijn geheel in eigendom. | <i>In het bestemmingsplan wordt een nieuw te realiseren bedrijfswoning niet toegestaan. Wij kunnen dan ook geen medewerking verlenen aan het verzoek voor realisatie van een nieuwe bedrijfswoning.</i> |
| Indiener 6 | | |
| 6. | Indiener verzoekt de bedrijfswoning bekend als Floraweg 51 om te bestemmen naar burgerwoning. In 2009 zijn de achterliggende | <i>Aan het toekennen van de bestemming Wonen (W) zijn een aantal kaders en voorwaarden verbonden zoals verwoord in artikel 3.7.1 van het bestemmingplan.</i> |

| | | |
|-------------------|--|---|
| | glastuinbouwgronden verkocht waardoor de voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning is verworven en verzoek dit dan ook als zodanig in het bestemmingsplan vast te leggen. | <i>Aangezien indiener aan deze voorwaarden voldoet is er geen belemmering om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.</i> |
| Indiener 7 | | |
| 7.1 | Indiener van de zienswijze stelt t.a.v. bouwhoogte agrarische bedrijfsgebouwen anders dan kassen op dat de in het ontwerpbestemmingsplan gestelde 12m te krap is aangezien de ontwikkelingen de komende jaren zullen vragen om nog efficiënter ruimtegebruik, met name in het zgn. 'platte vlak'. Om technische en financiële mogelijkheden die bij ver- en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen aanwezig zijn maximaal te benutten, is de opgelegde beperking van 12m dan ook ongewenst. | <i>Zoals reeds gesteld in de beantwoording van uw inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan blijven wij op het standpunt dat er vooralsnog geen zwaarwegende redenen zijn om nog hoger dan de voorgestelde 12 meter toe te laten ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. De maximale hoogte uit het vigerende bestemmingsplan is al verdubbeld van 6 meter naar 12 meter op basis van de benodigde hoogte voor onder andere het broeien van tulpen.</i> |
| 7.2 | Indiener van de zienswijze verzoekt ten aanzien van de in het bestemmingsplan 'agrarische deskundige' een nadere, meer uitgebreide en concrete beschrijving en haar invloedssfeer, bijvoorbeeld in de toelichting van het bestemmingsplan, en een goede juridische verankering van de advisering in de planvoorschriften. | <i>In het bestemmingsplan wordt in artikel 3.7.1 sub 7 gesproken van een 'door het college nader aan te wijzen deskundige' als één van de voorwaarden en kaders. Wat ons betreft volstaan wij hier met de huidige omschrijving en formulering. Dit wordt onderschreven door het feit dat eenzelfde systematiek in andere glastuinbouwbestemmingsplannen verankerd zit en naar behoren werk. Door te spreken overigens van 'een agrarisch deskundige' heeft het college tevens gedurende de planperiode de mogelijkheid om vanuit kwaliteit en flexibiliteit een juiste partij aan te wijzen om een dergelijk onafhankelijk advies uit te laten brengen.</i> |
| 7.3 | Voor wat betreft afwijkingsmogelijkheden van generieke afstandsmaten merkt indiener van de zienswijze op dat (toepassing van) het overgangsrecht als ondervang in bepaalde situaties niet altijd toereikend en/of gewenst is. Er zijn volgens indiener situaties voor te stellen waarin een gebouw conform de regels uit het ontwerpbestemmingsplan óf op de huidige locatie herbouwd moet worden óf moet voldoen aan de generieke afstandsmaten, terwijl beiden vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt niet gewenst is. Indiener verzoekt dat ook om aan de betreffende regels een zinsnede toe te voegen die er op toe moet zien dat de generieke afstandsmaten kleiner mogen zijn wanneer deze in de huidige situatie minder groot zijn óf voorgenoemde nuancering aan het overgangsrecht toe | <i>Wij zijn van mening dat de mogelijkheden en instrumenten die het bestemmingsplan biedt om af te wijken dan wel afwijkingen te ondervangen toereikend en proportioneel zijn. Om aan de voorkant voor te sorteren op eventuele situaties door op voorhand een vermindering van de generieke afstandsmaten op te nemen dan wel het overgangsrecht te nuanceren is wat ons betreft niet aan de orde noch noodzakelijk. Indien een dergelijk geval zich voordoet volstaat maatwerk.</i> |

| | | |
|--------------------|--|--|
| | te voegen. | |
| Indiener 8 | | |
| 8. | Indiener verzoekt de bedrijfswoning bekend als Geestweg 9 om te bestemmen naar burgerwoning. De woning wordt reeds 11 jaar als burgerwoning gebruikt., aangezien indiener van de zienswijze in 2002 uit het bijbehorende glastuinbouwbedrijf is gestapt. Tot op heden heeft indiener van de zienswijze geen verzoek tot aanvraag onafhankelijk agrarisch deskundigenadvies ingediend met het oog op ombestemming naar burgerwoning, omdat de woning te dicht op bedrijfsruimte en kassen van beide burens staat. Indiener doet dan ook een verzoek tot toepassing van de gemeentelijke regeling plattelandswoning die recentelijk door het college is vastgesteld. | <i>Sinds de inwerkingtreding van de Wet Plattelandswoningen hoeven (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden bewoond mogen worden, niet meer beschermd te worden tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Het college heeft deze beleidsregel op 5 maart 2013 geïmplementeerd en daarbij kaders vastgesteld waaraan voldaan moet worden om voor de aanduiding 'plattelandswoning' in aanmerking te komen. De casus van indiener van de zienswijze voldoet aan alle voorwaarden en voorgesteld wordt dan ook om de woning Geestweg 9 in het bestemmingsplan de bestemming 'plattelandswoning' toe te kennen.</i> |
| Indiener 9 | | |
| 9. | Indiener van de zienswijze verzoekt aanpassing van het bestemmingsplan ten aanzien van 3.1 en 3.5.1. Indiener kan zich niet vinden in het toestaan van detailhandel van meer dan 45 vierkante meter en zo nodig het hele perceel, het toestaan van iedere economische activiteit die verpaupering van het gebied in de hand werkt en niet tuinbouwgerelateerde nevenactiviteiten zoals opslag van goederen | <i>Het bestemmingsplan is zodanig globaal en flexibel opgesteld dat er onder voorwaarden een breed scala aan agrarische nevenactiviteiten en agrarische gerelateerde vervolgfuncties mogelijk zijn. De door u genoemde artikelen zijn daar een uitwerking van. Er worden activiteiten toegestaan die de ontwikkeling en waarden van de glastuinbouw niet schaadt en het een bijdrage levert aan de economische uitvoerbaarheid en vitaliteit van het gebied en zodoende de ruimte geeft om verpaupering tegen te gaan.</i> |
| Indiener 10 | | |
| 10. | Indiener van de zienswijze stelt dat het bestemmingsplan nadelig is voor stoppende kwekers in het gebied en dat voor nieuwe kwekers het plangebied geen haalbare kaart is. Indiener verzoekt dan ook de WvG van het gebied af te halen. | <i>Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheden aan stoppende kwekers om onder voorwaarden de bedrijfswoning om te bestemmen naar burgerwoning. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de opmerking dat het bestemmingsplan nadelig is voor stoppende kwekers. Daarbij wordt met dit bestemmingsplan door de gemeente niet alleen planologische zekerheid en duidelijkheid geboden aan de huidige kwekers, maar wordt er ook aan nieuwe kwekers de ruimte geboden om onder voorwaarden in te spelen op bepaalde behoeften en initiatieven, bepaalde teelt- en tuinbouwgerelateerde functies en nevenfuncties. Kortom, het bestemmingsplan biedt ook kansen voor nieuwe kwekers in dit globale en flexibel</i> |

| | | |
|--------------------|--|---|
| | | <p>opgestelde bestemmingsplan.</p> <p>Overigens rust en geen Wvg op het plangebied Tot voor kort rustte wel Wvg op het naastgelegen plangebied Braassemerland.</p> |
| Indiener 11 | | |
| 11 | <p>Indiener concludeert dat het bestemmingsplan te strikt is omdat stoppende kwekers hun bedrijf alleen aan een andere kweker kunnen verkopen. Indiener vraagt dan ook om stoppende kwekers de ruimte te geven en geeft tevens aan dat er onvoldoende belangstelling is om in dit gebied te tuinen.</p> | <p><i>Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheden aan stoppende kwekers om onder voorwaarden de bedrijfswoning om te bestemmen naar burgerbestemming. Het plangebied is primair een glastuinbouwgebied waardoor deze mogelijkheid tot ombestemmen enkel onder voorwaarden kan plaatsvinden. Dit is tevens in lijn met het provinciale beleid.</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheden aan stoppende kwekers om onder voorwaarden de bedrijfswoning om te bestemmen naar burgerwoning. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de opmerking dat het bestemmingsplan nadelig is voor stoppende kwekers. Daarbij wordt met dit bestemmingsplan door de gemeente niet alleen planologische zekerheid en duidelijkheid geboden aan de huidige kwekers, maar wordt er ook door de gemeente aan nieuwe kwekers de ruimte geboden om in te spelen op bepaalde behoeften en initiatieven, bepaalde teelt- en tuinbouwgerelateerde functies en nevenfuncties. Kortom, het bestemmingsplan biedt ook kansen voor nieuwe kwekers in dit globale en flexibel opgestelde bestemmingsplan.</i></p> |
| Indiener 12 | | |
| 12. | <p>Indiener van de zienswijze geeft aan dat de woning Floraweg 114a ten onrechte nog steeds aangeduid staat als bedrijfswoning. Dit terwijl de woningen van nr 114 en 114a in 1988 reeds van de achterliggende bedrijfsgronden zijn afgesplitst en sinds dat moment als burgerwoning in gebruik is.</p> | <p><i>In het handhavingsbeleid wordt uitgegaan van legalisatie indien het gebruik aantoonbaar sinds 1 augustus 1993 strijdig was. Hier is door middel van nader aangeleverde stukken aan voldaan waardoor de woning een woonbestemming krijgt in het vastgestelde plan.</i></p> |
| Indiener 13 | | |
| 13. | <p>Indiener van de zienswijze geeft aan dat de woning Floraweg 114a ten onrechte nog steeds aangeduid staat als bedrijfswoning. Dit terwijl de woningen van nrs 114 en 114a in 1988 reeds van de achterliggende bedrijfsgronden zijn afgesplitst en sinds dat moment als burgerwoning in gebruik zijn.</p> | <p><i>In het handhavingsbeleid wordt uitgegaan van legalisatie indien het gebruik aantoonbaar sinds 1 augustus 1993 strijdig was. Hier is door middel van nader aangeleverde stukken aan voldaan waardoor de woning een woonbestemming krijgt in het vastgestelde plan.</i></p> |

| Indiener 14 | | |
|-------------|---|--|
| 14.1 | <p>Volgens indiener van de zienswijze is het plangebied te bestemmen als duurzaam glastuinbouwgebied niet haalbaar. om duurzaam te kunnen tuinen heeft een kweker minimaal 2,5ha nodig. Omdat van het Hoogheemraadschap van Rijnland kavels niet breder dan 80 meter mogen zijn en er geen kavels zijn langer dan 300 meter, wordt het hebben van voldoende kavelgrootte niet mogelijk. Temeer omdat de hoofdwatgangen niet gedempt mogen worden.</p> <p>Indiener stelt tevens dat er een totaal geen interesse is van kwekers om in dit plangebied een tuinbouwbedrijf te beginnen (temeer doordat sanering vanuit Braassemerland niet doorgaat) en dat momenteel 85% van de woningen in het gebied gebruikt worden door mensen geen kwekers (meer) zijn. De uitkomsten van het Oranjewoud onderzoek uit 2010 onderstrepen het feit dat tuinbouw noch voor gemeente noch voor zelfstandige ondernemers niet haalbaar is.</p> | <p><i>In onderzoek dat gedaan is voor totstandkoming van het bestemmingsplan is gebleken dat met minimaal 2 ha grondoppervlak een duurzaam bedrijf mogelijk is. Aangezien dit doorgaans niet op een smal perceel is te realiseren is het bestemmingsplan zo ingesteld dat sloten gedempt kunnen worden zonder dat er planwijziging voor nodig is. Tevens zorgen waterbank en kassenbank voor extra flexibiliteit. Bij slootdemping moet e.e.a. worden afgestemd met het Hoogheemraadschap, maar dat zorgt niet dat grotere bedrijven niet meer mogelijk zijn, er moet dan enkel gekeken worden naar goede oplossingen voor de waterhuishouding en afhankelijk van de situatie is maatwerk hierin mogelijk. Het plangebied is gelegen binnen Greenport Aalsmeer en goed ontsloten middels hoofdinfrastructuur. Het is daardoor een interessant vestigingsgebied voor sierteeltbedrijven en door globale bestemming wordt aanwezige bedrijven tevens voldoende mogelijkheden geboden uit te breiden.</i></p> |
| 14.2 | <p>Indiener van zienswijze vraagt om meer duidelijkheid over wat de gemeente verstaat onder de stelling alleen bedrijven met agrarische activiteiten toe te laten omdat het voor evt. kopers nu niet weten wat de mogelijkheden voor de kavels zijn.</p> <p>Om het gebied niet te laten verpauperen zullen er meer activiteiten anders dan agrarisch toegelaten moeten worden, zoals opslag, licht industrie e recreatieve doeleinden.</p> | <p><i>Naast de reguliere agrarische glastuinbouw zijn onder voorwaarden als nevenfunctie of vervolgfunctie aan de glastuinbouw gerelateerde en recreatieve functies mogelijk. Deze functies zijn in het ontwerp bestemmingsplan genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Om meer functies mogelijk te maken wordt deze aangepast en uitgebreid om zo aan de wensen in het gebied te voldoen. Om het gebied te behouden voor de glastuinbouw zullen deze functies enkel mogelijk zijn als ze aan de glastuinbouw gerelateerd of recreatief zijn en dus de glastuinbouw in het gebied of de beleving van het gebied versterken.</i></p> |
| Indiener 15 | | |
| 15.1 | <p>Indiener is voornemens een groencentrum te vestigen in het plangebied en constateert dat in het plangebied bedrijven met milieucategorie 1 en 2 worden toegelaten.</p> <p>In de lijn van het reeds beoordeelde (positieve) principeverzoek verzoekt indiener van de zienswijze dan ook om de code SBI 5246.9 op te nemen in de staat van bedrijfsactiviteiten. Te meer aangezien in het principeverzoek wordt aangegeven dat er geen beletsels</p> | <p><i>Het ontwerp zal worden aangepast naar aanleiding van de toezeggingen in het principebesluit. De Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden uitgebreid.</i></p> |

| | | |
|--------------------|---|---|
| | worden verwacht op het gebied van geluid, geur en luchtkwaliteit, geen nadelige beïnvloeding van flora en fauna voor omliggende woningen en bedrijfsvoering voor omliggende agrarische bedrijven. | |
| 15.2 | Tevens constateert indiener van de zienswijze dat in het bestemmingsplan vanuit de definitie van een glastuinbouwbedrijf alleen bedrijven met glas of onder lichtdoorlatend materiaal zijn toegestaan. Verzocht wordt om de vollegrondsteelt toe te voegen aan definitie, immers een deel van de oppervlakte glastuinbouwgebied bestaat uit vollegrondsteelt. | <i>Vollegrondsteelt hoort bij de aard en oorsprong van het gebied en dient mogelijk te zijn. In de regels zal worden opgenomen dat dit ook mogelijk is binnen de glastuinbouw bestemming.</i> |
| Indiener 16 | | |
| 16.1 | Volgens indiener van de zienswijze is voor een duurzaam glastuinbouwbedrijf minimaal 2,5ha nodig om het ondernemen rendabel te maken. Uitbreiding van de bestaande percelen d.m.v. dempen van sloten is echter niet mogelijk door het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De uitkomsten van het Oranjewoud onderzoek uit 2010 onderstrepen het feit dat tuinbouw noch voor gemeente noch voor zelfstandige ondernemers niet haalbaar is. Sanering van de kwekers uit het dorp als gevolg van Braassemerland heeft slechts 1 kweker doen verhuizen naar plangebied. Waar zijn alle andere bedrijven gebleven? | <i>In onderzoek dat gedaan is voor totstandkoming van het bestemmingsplan is gebleken dat met minimaal 2ha grondoppervlak een duurzaam bedrijf mogelijk is. Hoewel dit doorgaans niet op een smal perceel te realiseren is het bestemmingsplan zo ingesteld dat sloten gedempt kunnen worden zonder dat er planwijziging voor nodig is. Tevens zorgen waterbank en kassenbank voor extra flexibiliteit. Bij slootdemping moet e.e.a. worden afgestemd met het Hoogheemraadschap, maar dat zorgt niet dat grotere bedrijven niet meer mogelijk zijn, er moet dan enkel gekeken worden naar goede oplossingen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen Greenport Aalsmeer en goed ontsloten middels hoofdinfrastructuur. Het is daardoor een interessant vestigingsgebied voor sierteelt-bedrijven en door globale bestemming wordt aanwezige bedrijven tevens voldoende mogelijkheden geboden uit te breiden. Doordat bij Braassemerland-zuid geen verdere woningbouw wordt verwacht zullen de kwekers in dat gebied vooralsnog blijven. In het noordelijke deel van Braassemerland komt de woningbouw nu op gang waardoor aanwezige kwekers er mogelijk voor kiezen te verhuizen naar dit plangebied.</i> |
| 16.2 | Momenteel is 50-70% van de woningen in het gebied bewoond door voormalige kwekers, zij hebben de pensioengerechtigde leeftijd bereikt of zijn gestopt met het bedrijf. Dit staat duurzame tuinbouw in het gebied in de weg en brengt veel onzekerheid met | <i>In het bestemmingsplan wordt gestimuleerd het bedrijf te verkopen als er een bedrijf stopt. Indien de gronden worden verkocht in het kader van een schaalvergroting of reorganisatie kan de bedrijfswoning overbodig worden voor het bedrijf en onder voorwaarden worden ombestemd naar een</i> |

| | | |
|--------------------|--|--|
| | zich mee over hoe nu verder met woning en/of bedrijf | <i>burgerwoning. Dit kan enkel als het ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet in de weg staat.</i> |
| 16.3 | Om het gebied niet te laten verpauperen zullen er meer activiteiten anders dan agrarisch toegelaten moeten worden, zoals kleinschalige bedrijven/industrie (bv. autobedrijf, timmerwerkplaats, metaalbewerking, opslag en winterberging van schepen en caravans, parkeren auto's t.b.v. Schiphol) | <i>Om aanwezige bedrijven de mogelijkheid te bieden uit te breiden worden enkel aan glastuinbouw gerelateerde of recreatieve bedrijven toegestaan omdat deze afwijkende functies het gebied versterken. Als overige functies ook mogelijk worden gemaakt raakt het gebied te ver versnipperd waardoor duurzame glastuinbouw niet meer mogelijk zou worden.</i> |
| Indiener 17 | | |
| 17. | <p>Cliënt van indiener van de zienswijze wenst het bestaande woonhuis te vernieuwen. De achter de bestaande woning aanwezige schuur is al ca. 15 jaar in eigendom van en voor privédoeleinden in gebruik door cliënt. Ingevolge artikel 6.2.1. lid van het ontwerpbestemmingsplan maakt dat door de 25m eis het realiseren van een nieuwe woning strijdigheid oplevert. Al jaren wordt de gebruiker van de achterliggende gronden/tuinbouwbedrijf niet gehinderd door de betreffende schuur omdat dit bedrijf een eigen ontsluiting heeft aan de linkerzijde waardoor de kassen goed toegankelijk blijven.</p> <p>Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen zoals indiener van de zienswijze het in een bijlage heeft overlegd, waarin de afstand tussen de achtergevel van het bestaande woonhuis van cliënt en het achterliggende tuinbouwbedrijf meer dan de minimale vereiste van 12,5m bedraagt, te weten 13m. Hierdoor wordt het vernieuwen van het woonhuis voor cliënt, met gebruikmaking van artikel 6.3 van het bestemmingsplan (verkleining van de afstand van de woning tot minimaal 12,5m) toch weer mogelijk.</p> | <i>De gronden zijn reeds in gebruik en eigendom bij de eigenaar van de burgerwoning. Het bestemmen van de grond ten behoeve van de woning zorgt niet voor een woonbestemming van meer dan 1000m², zoals in de voorwaarden bij 3.7.1 van de regels is opgenomen. Tevens wordt het achterliggende bedrijf niet gehinderd en geeft de vergroting van de woonbestemming juist de mogelijkheid te kunnen voldoen aan de gewenste afstandsmaten. Dit alles overwegende wordt de plankaart aangepast zoals aanvrager verzoekt.</i> |
| Indiener 18 | | |
| 18. | Cliënt van indiener van de zienswijze wenst het bestaande woonhuis te vernieuwen. De achter de bestaande woning aanwezige schuur is al jaren in eigendom van en voor privédoeleinden in gebruik door cliënt. Al jaren wordt de gebruiker van de achterliggende gronden/tuinbouwbedrijf niet gehinderd door de betreffende schuur omdat dit bedrijf een eigen ontsluiting heeft aan | <i>De gronden zijn reeds in gebruik en eigendom bij de eigenaar van de burgerwoning. Het bestemmen van de grond ten behoeve van de woning zorgt niet voor een woonbestemming van meer dan 1000m², zoals in de voorwaarden bij 3.7.1 van de regels is opgenomen. Tevens wordt het achterliggende bedrijf niet gehinderd en geeft de vergroting van de woonbestemming juist de mogelijkheid in de toekomst</i> |

| | | |
|--------------------|---|--|
| | <p>de linkerzijde waardoor de kassen goed toegankelijk blijven.</p> <p>Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen zoals indiener van de zienswijze het in een bijlage heeft overlegd, waarin de afstand tussen de achtergevel van het bestaande woonhuis van cliënt en het achterliggende tuinbouwbedrijf meer dan de minimale vereiste van 12,5m bedraagt, te weten 16m, waardoor het mogelijk wordt om de bestreffe schuur en gronden van cliënt de woonbestemming toe te kennen</p> | <p><i>eenvoudiger te kunnen voldoen aan de gewenste afstanden in het bestemmingsplan. Dit alles overwegende wordt de plankaart aangepast zoals aanvrager verzoekt.</i></p> |
| Indiener 19 | | |
| 19.1 | <p>Indiener van de zienswijze stelt dat te weinig rekening wordt gehouden met de belangen van de burgers c.q. bezitter van een burgerwoning. Het feit dat het gebied door gemeente en provincie is aangewezen als glastuinbouwgebied laat onverlet dat er zich een groot aantal burgerwoningen in het gebied zich bevinden en dit aantal als gevolg van het plan alleen maar zal toenemen. De gemeente heeft de plicht om de belangen van de bewoners in het gebied niet zijnde kwekers ook in acht te nemen.</p> | <p><i>Het gebied is en blijft in beginsel een glastuinbouwgebied, maar door schaalvergroting zijn meerdere burgerwoningen ontstaan. Deze woningen worden net als andere burgerwoningen op basis van de milieuwetgeving beschermd tegen overlast van omliggende bedrijvigheid. Dat wordt ook in dit bestemmingsplan onderkend en er wordt tevens op voorgesorteerd. Zo mogen bijvoorbeeld nieuw op te richten bedrijfsgebouwen en burgerwoningen niet te dicht bij bestaande bedrijven worden gerealiseerd.</i></p> |
| 19.2 | <p>De maximale bouwhoogte voor kassen wordt in het plan verhoogd van 6 naar 10 meter en de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 12 meter. Door deze hoogten zal het zicht van de burgers significant beperken. Als zodanig zou een verhoging van bestaande gebouwen niet moeten worden toegestaan indien deze niet op grotere afstand worden geplaatst, gemeten vanuit de achtergrens van de aangrenzende kavel van de bestaande (burger)woning. Tevens zou er ten aller tijde vergunningplicht moeten gelden indien de ondernemer op een kavel, grenzend aan dat van een burgerwoning, hoger beoogd te bouwen dan de hoogte van het vigerende plan. Dit geldt ook voor CO2 watertanks, koeltorens en waterbassins</p> | <p><i>Om aan te sluiten bij de uitspraak van de Raad van State en de ontwikkelingen in de sector is het noodzakelijk de maximale bouwhoogte van kassen en bedrijfsgebouwen te verhogen. Dit is acceptabel en wenselijk aangezien het een glastuinbouwgebied betreft. Bijkomend voordeel voor eigenaren van burgerwoningen is daarbij dat deze meer bebouwing kunnen realiseren dan andere woningeigenaren in het buitengebied aangezien ze reeds in bebouwd gebied zitten. Ongeacht de bestemming blijft er een vergunningsplicht van kracht indien er nieuwe gebouwen of grote bouwwerken worden opgericht, zoals ook al geval was bij het voorgaande plan.</i></p> |
| 19.3 | <p>In het bestemmingsplan zouden specifieke richtlijnen moeten worden opgenomen voor geluidsisolatie en afstanden ten opzichte van (burger)woningen van koeltorens en andere installaties die een (monotoon) geluid voortbrengen. In verband met</p> | <p><i>In het gebied zijn reeds de landelijke milieuregels van kracht die beperkingen leggen op de minimale afstanden tussen een bedrijf en een burgerwoning voor de bepaling van deze afstanden zijn de bij een bedrijf aanwezige voorzieningen, zoals koeltorens, reeds meegenomen. Er is dan</i></p> |

| | | |
|------|---|---|
| | (kind)veiligheid en geluidsoverlast zou een afstand van dergelijke installaties tenminste 50m moeten bedragen, gemeten vanuit de as van de weg en/of dienen te worde geïnstalleerd aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw (bezien vanuit de weg waaraan het pand is gelegen) in plaats van aan de zijkant. | <i>ook geen noodzaak binnen het bestemmingsplan afwijkende maten op te nemen.</i> |
| 19.4 | Het bestemmingsplan stelt dat bedrijfsgebouwen dienen te worden gesitueerd op tenminste 25m uit de as van de weg. Gezien de maximale lengte van 18,75m van vrachtwagens, betekent dit dat de trekker van een vrachtwagen zich ten hoogte van de burgerwoning kan bevinden met als gevolg sterke mate van geluids- en stankoverlast. De afstand van bedrijfsgebouwen zou dan ook volgens indiener van de zienswijze tenminste 50m uit de as van de weg moeten zijn indien de oprit gelegen is naast een burgerwoning. Of een alternatieve afstand zou moeten worden bepaald vanuit de achtergevel van de naastgelegen burgerwoning. Hierbij merkt indiener op dat de opritten tussen woningen waar goederen worden geladen en gelost veelal zeer smal zijn; aangezien het hier om een specifieke situatie op specifieke locaties binnen het plangebied betreft, zijn de generieke onderzoeken naar fijnstof en geluidsoverlast binnen het gehele gebied niet relevant. | <i>De afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van de weg is gebaseerd op de gewenste ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De verplichting voor een afstand van 50 meter tot de weg zou zorgen voor een te beperkt teeltgebied voor de bedrijven.</i> |
| 19.5 | Indiener stelt dat bepalingen zoals opgenomen in paragraaf 9.2 voor bedrijven die zijn opgericht na 30 april 1996, zouden ook moeten gelden voor bedrijven die voor 30 april 1996 zijn opgericht, maar zich op de huidige locatie hebben gevestigd na deze datum. | <i>De gestelde afstandsmaten zijn gebaseerd op de ontwikkeling van de milieuwetgeving en een raadsbesluit. Gezien de huidige ontwikkelingen op bijvoorbeeld het gebied van plattelandswoningen, is het niet gewenst deze maten te herzien en daardoor de bedrijven verder te beperken.</i> |
| 19.6 | Dempen van bepaalde sloten ten hoogte van beoogde vergroting van bedrijfskavels zou gevolgen kunnen hebben voor aangrenzende sloten van burgerwoningen waardoor het Braassemmeer niet meer bereikbaar zal zijn en e.e.a. ten koste gaan van de recreatieve waarde van een kavel. Ook zal er door gebrek aan stroming van het water stankoverlast ontstaan.. Het ontstaan van dit soort klein stilstaand water kan voorkomen worden door dempen van sloten niet toe te staan indien dit deel van de sloot c.q. kavel | <i>Voordat sloten kunnen worden gedempt dient het Hoogheemraadschap daarmee akkoord te gaan, deze waarborgt de kwaliteit van het water. Voor de recreatieve doorvaart zijn alle hoofdwatergangen positief bestemd, deze zullen dan ook niet gedempt kunnen worden. Bij het dempen van sloten is een vergunning nodig waarin zorgvuldig wordt gekeken naar de situatie, daarbij worden omliggende percelen ook betrokken in de afweging.</i> |

| | | |
|--------------------|---|--|
| | <p>niet door de eigenaar wordt verkocht.</p> <p>Tevens is er in dit verband een oplossing nodig voor het dempen van dwarssloten die grenzen aan de kavels van (burger)woningen, maar die in eigendom zijn van de gemeente; indien de sloot in de tuin doodloopt en in eigendom komt van een ondernemer, kan er een onnatuurlijke kavel ontstaan waarbij de privacy van de bewoners ernstig geschaad wordt. Bovendien verandert de inrichting van de kavel en verhouding tot naastgelegen kavels substantieel, waardoor inspraak van de betrokken bewoner voor het dempen van sloten gewenst is.</p> | |
| Indiener 20 | | |
| 20.1 | <p>Indiener vindt het bepaalde in artikel 3.2.2. onder e (bedrijfsgebouwen maximaal 250 vierkante meter dan wel 12,5% van de oppervlakte aan aanwezige kassen indien meer dan 250 vierkante meter) te weinig voor met name tulpenbedrijven, aangezien al het werk in de bedrijfsgebouwen gebeurt in plaats van de kassen.</p> | <p><i>Zoals ook in de beantwoording van de inspraakreactie aangegeven bestaat binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een groter oppervlak. Gezien de grote ruimtelijke impact van een dergelijke ontwikkeling moet de noodzaak van de uitbreiding wel worden aangetoond.</i></p> |
| 20.2 | <p>Indiener van de zienswijze bevreemdt het dat nevenactiviteiten worden toegestaan in een agrarisch gebied en zodoende agrariërs gaat beperken in hun bedrijfsvoering</p> | <p><i>Net als bij andere bedrijven in het buitengebied zijn nevenactiviteiten mogelijk zolang het niet de hoofdinkomstenbron is. Hierdoor blijft het agrarische karakter van het gebied beter gewaarborgd omdat bedrijven meer mogelijkheden hebben de bedrijfsvoering financieel rond te krijgen.</i></p> |
| 20.3 | <p>De onder artikel 3.3.1. genoemde afwijkingen van de bouwregels geeft de ondernemer geen enkel recht en duidelijkheid terwijl dat juist zo belangrijk is voor de levensvatbaarheid van een glastuinbouwgebied</p> | <p><i>In het artikel wordt de mogelijkheid geboden het aandeel gesloten bedrijfsbebouwing te vergroten, mits dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering. Aangezien uit artikel 3.3.1 lid a onvoldoende blijkt dat het hier de dichte bedrijfsbebouwing met een bouwhoogte van 12 meter betreft, wordt dit lid naar aanleiding van uw zienswijze aangepast.</i></p> |
| Indiener 21 | | |
| 21.1 | <p>Indiener van de zienswijze concludeert dat het bestemmingsplan te weinig alternatieven biedt voor de huidige eigenaren van de percelen ter plaatse, waarbij de gemeente enkel kaderschepend (middels een nieuw bestemmingsplan) werkt en de eigenaren zelf de markt op zullen moeten als zij willen uitbreiden of stoppen. De gemeente neemt hierdoor dus zo weinig mogelijk (financieel) risico maar neemt wel een groot risico met betrekking tot de uiteindelijke invulling van het gebied.</p> | <p><i>De handelwijze van de gemeente is de meest geëigende op basis van het rapport van Oranjewoud. Ondanks dat blijkt de onderbouwing hiervan in de toelichting te beperkt en zal deze worden aangepast. De gemeente laat de ontwikkeling van het gebied aan de markt en scheidt hier de juiste kaders voor, tegelijkertijd worden beperkingen door andersoortige bedrijvigheid beperkt gehouden.</i></p> |

| | | |
|--------------------|--|--|
| 21.2 | <p>Ten aanzien van zijn eigen perceel schetst indiener van de zienswijze zijn situatie en dat in het verleden al door een agrarisch deskundige is vastgesteld dat er op het zijn perceel geen rendabel bedrijf gevoerd kan worden, dat het ongunstig is voor ruilverkaveling, dat de bijliggende hoofdwatgangen niet gedempt mogen worden en dat er de afgelopen jaren werkzaamheden zijn uitgevoerd om verpaupering tegen te gaan</p> <p>Gezien de huidige economische situatie is indiener niet meer in staat om verdere ontwikkeling van het perceel op zich te nemen en staat open voor het toekennen van een andere gebruiksfunctie zoals recreatief gebruik.</p> <p>Andere optie is e.e.a. op de markt te brengen door het of aan een kweker te verkopen, of aan een particulier te verkopen (met recreatief gebruik) of het aan de waterbank aan te bieden. Echter de waterbank biedt geen soelaas, temeer door de vaste meterprijs waarbij niet wordt meegenomen hoe het perceel er bij ligt.</p> <p>De gemeente zou dan ook specifiek naar een perceel moeten kijken en zo meer maatwerk te leveren; zo zouden percelen die nu al opgesplitst zijn over meerdere eigenaren en waar de woning niet meer in eigendom is van de eigenaar van het achterliggende perceel bij een waterbankdeal in aanmerking moeten komen voor een burgerbestemming en mogelijkheid tot bouwen van een tweede (burger)woning.</p> | <p><i>Aangezien het perceel op basis van eerder onderzoek reeds is aangemerkt als restperceel kan op basis van het bestemmingsplan eenvoudig een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het gebruik van de grond ten behoeve van watercompensatie en kunnen de rechten worden verkocht voor de waterbank. Eventueel is het ook mogelijk onder voorwaarden gebruik te maken van wijzigingsbevoegdheid voor ontwikkeling van aan de glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid of recreatieve activiteiten, al dan niet in combinatie met het graven van water.</i></p> <p><i>Op basis van het bestemmingsplan is voldoende maatwerk te leveren en bij meer duidelijkheid over de plannen kan dat serieus worden overwogen. Het toevoegen van woningen daarentegen is niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan en op basis van het provinciale beleid en daardoor niet mogelijk te maken.</i></p> |
| 21.3 | <p>Mede gelet op het Oranjewoud onderzoek is het de vraag volgens indiener van de zienswijze of er voldoende markt is voor glastuinbouw in dit gebied en de vraag gesteld kan worden of het reëel is de huidige eigenaren met dit bestemmingsplan de komende 20 jaren weer stil te zetten. Mogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten in het gebied zouden dan ook geboden moeten worden.</p> | <p><i>Op basis van het Oranjewoud-onderzoek kan worden geconcludeerd dat behoud van het gebied voor glastuinbouw mogelijk is, maar dan moet wel de nodige flexibiliteit geboden worden. Binnen het plan wordt deze flexibiliteit geboden, maar dat betekent ook dat er beperkte mogelijkheden voor niet agrarische activiteiten zijn om zo de agrarische activiteiten te bevorderen. Wel zijn er aan de glastuinbouw gerelateerde bedrijven en recreatieve functies bij wijze van planwijziging mogelijk.</i></p> |
| Indiener 22 | | |
| 22. | <p>Indiener van de zienswijze merkt op dat zijn woning op pagina 12/13 van het bestemmingsplan is opgenomen de</p> | <p><i>De woning was inderdaad al als zodanig bestemd in bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid, het adres zal uit de</i></p> |

| | | |
|--------------------|---|--|
| | inventarisatielijst (2007) voor om te zetten berijfswoningen; echter de woning had in het vorige bestemmingsplan van 1992 al deze status. | tabel worden verwijderd. |
| Indiener 23 | | |
| 23.1 | Indiener van de zienswijze schetst dat duurzame glastuinbouw in het plangebied financieel en economisch niet meer haalbaar is met verpaupering tot gevolg alsmede onverkoopbare bedrijven. Het Oranjewoud onderzoek onderstreept deze stelling; financieel is het niet haalbaar om dit gebied te reconstrueren. Indien er voor bepaalde stukken wel woningbouw gerealiseerd wordt kan je dit gebied al niet meer een tuinbestemming geven. Wellicht dat er nog toekomst is voor kleinschalige bedrijven, maar niet op de vlak van tuinbouw. | <i>Het onderzoek van Oranjewoud geeft aan dat het gebied zich positief kan ontwikkelen als hiervoor mogelijkheden worden geboden in schaalvergroting. Door waterbank, kassenbank en een globale glastuinbouwbestemming, voorziet het bestemmingsplan hierin. Om de schaalvergroting te stimuleren, wordt alleen onder voorwaarden een burgerwoning toegestaan, komen er geen nieuwe woningen bij en zijn nieuwe bedrijven alleen onder voorwaarden mogelijk als ze aan de glastuinbouw gerelateerd zijn.</i> |
| 23.2 | Bij de gemeente ligt volgens indiener van de zienswijze de taak om de mogelijkheden van het gebied te onderzoeken. Mogelijkheden om het Veenderveld door te trekken zodat ook een nieuw tuincentrum tot te mogelijkheden behoort is een optie. Vandaar dat dit gebied beter opengesteld kan worden voor andersoortige bedrijven, met de mogelijkheid om woningen privé te kunnen verkopen en het bedrijf een andere bestemming te geven. | <i>De mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn breed afgewogen, zoals in de vorige beantwoording te lezen zijn verdere ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied bewust niet gegeven. Indien wordt voldaan aan het in het plan gegeven kader voor een burgerwoning of plattelandswoning is het mogelijk een bedrijfswoning om te bestemmen en privé te verkopen.</i> |
| Indiener 24 | | |
| 24.1 | Het onderzoek van Oranjewoud geeft volgens indiener van zienswijze aan dat het bestemmingsplan niet realistisch is voor bedrijven op dit moment en in de toekomst. Er is op dit moment dan ook geen positieve financiële onderbouwing voor de haalbaarheid van tuinbouw in het gebied. Het plan zou meer alternatieven mogelijk moeten maken voor de bestemming van de kavels. Het bestemmingsplan moet het tevens aantrekkelijk maken voor nieuwe bedrijven zich hier te vestigen omdat op deze manier veel bedrijven na pensionering van de huidige eigenaar onverkoopbaar blijken te zijn. | <i>Het is inderdaad een gebied waar het vanwege de perceelstructuur lastig is te voldoen aan de huidige en toekomstige gewenste bedrijfsvergrotingen. Het onderzoek van Oranjewoud erkent dit, maar geeft ook mogelijkheden naar de toekomst. Door de maatregelen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan waar eerder goedkeuring aan is onthouden, wordt het mogelijk om bedrijven te vergroten en kan worden voldaan aan de wensen in de toekomst. Door het zo flexibel mogelijk in te stellen is het plan haalbaar. Het gebied ligt in Greenport Aalsmeer en nabij hoofdinfrastructuur en is daardoor in combinatie met de flexibele bestemming interessant voor nieuwsvestiging van bedrijven.</i> |
| 24.2 | Het plan gaat niet mee in de ontwikkelingen van de moderne tuinbouw; door de smalle kavels en het behoud van de watergangen is het niet | <i>Door een algemene glastuinbouwbestemming, waterbank en kassenbank, kunnen bedrijven een stuk eenvoudiger uitbreiden om zo een</i> |

| | | |
|------|---|--|
| | <p>mogelijk dat er kavels ontwikkeld worden die een minimale omvang hebben van 2 tot 5ha. Dit geldt dan specifiek voor de niche producten en wordt door SPTV en LTO bekrachtigd; in andere gebieden gaat men al uit van kavels tot 15ha om een bedrijf voor de toekomst te ontwikkelen.</p> | <p><i>volwaardig duurzaam bedrijf te behouden. Bedrijven van 15ha zijn lastig uitvoerbaar door positieve bestemming van wegen en hoofdwatgangen, maar niet onmogelijk. Om de mogelijkheden voor bedrijfsvergroting groot te maken en houden kan gebruik worden gemaakt van de kassenbank en waterbank en zijn kleinere watgangen niet positief bestemd. Daarnaast zijn mogelijkheden voor andersoortige bedrijvigheid beperkt om te voorkomen dat het gebied te gefragmenteerd wordt.</i></p> |
| 24.3 | <p>Het Hoogheemraadschap beperkt de mogelijkheden door geen bedrijven te kunnen realiseren van 2ha of meer. Het is momenteel niet mogelijk dat er kavels ontwikkeld worden die breder zijn dan 80 meter. Het dempen van sloten is tevens een onmogelijke opgave door zakkend veengrond, met alle bijkomende kosten van dien.</p> | <p><i>De regels van het Hoogheemraadschap zijn niet dusdanig beperkend dat het een dergelijke uitbreiding tegenhoudt, er wordt enkel gewaarborgd dat de waterhuishouding op orde blijft. In dit bestemmingsplan zijn dergelijke uitbreidingen wel toegestaan, maar is enkel de koppeling met het Hoogheemraadschap gemaakt om de goede waterhuishouding te waarborgen. Als aan de regels van het Hoogheemraadschap wordt voldaan is het mogelijk bedrijven groter dan 2ha te realiseren, hierbij is maatwerk mogelijk.</i></p> |
| 24.4 | <p>Het bestemmingsplan werkt het ontstaan van restkavels in de hand. Deze ontstaan doordat kleine bedrijven stoppen en hun gronden/bedrijf niet kunnen verkopen op een normale manier. Deze kavels kunnen uiteindelijk niet allemaal kunnen worden opgekocht door de grond- of waterbank. Voor deze kavels zal ook een andere bestemming moeten worden gevonden. Op dit moment maakt de gemeente in deze al wel een uitzondering voor de kavels aan de Kerkweg en aan het begin van de Geestweg; dit zou voor een ieder gelijk moeten zijn.</p> | <p><i>Om de flexibiliteit en het karakter van het gebied te bewaren worden enkel aan de glastuinbouw gerelateerde of recreatieve vervolgfuncties na wijziging toegestaan, het toestaan van verdere functies kan zorgen voor een versnippering van het gebied, waardoor de aanwezige kwekers worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. De stukken waar reeds een wijzigingsbevoegdheid op is gelegd bij wijze van medebestemming zijn de stukken in het gebied die nog geen 2ha zijn en dat door schaalvergroting ook niet kunnen worden omdat ze zijn ingesloten door hoofdinfrastructuur en hoofdwatgangen. Op deze gronden heeft de gemeente een positieve basishouding voor ontwikkeling van aan de glastuinbouw gerelateerde of recreatieve functies.</i></p> |
| 24.5 | <p>De mogelijkheid die geboden wordt door het bestemmingsplan voor bedrijven om tuinbouw gerelateerde activiteiten op te zetten wordt in de praktijk gelijk ontkracht, getuige het Hazenpad. Daarbij vraag indiener van zienswijze zich af of het interessant is voor een tuinbouw gerelateerd bedrijf om zich hier te vestigen als tegelijkertijd de toeleveringsbedrijven vertrekken uit het gebied.</p> | <p><i>In het geval van het Hazenpad heeft het college wel een positieve basishouding uitgesproken, maar zijn de omstandigheden voor dit moment ongunstig. De verwachting is dat de plannen binnenkort alsnog gerealiseerd kunnen worden. Het is aan de markt of aan de tuinbouw gerelateerde bedrijven zich hier zullen vestigen, daarnaast kan aanwezigheid van aan de tuinbouw gerelateerde bedrijven er ook voor zorgen dat kwekers juist blijven.</i></p> |
| 24.6 | <p>Er zijn volgens indiener van de zienswijze woningen in het gebied die</p> | <p><i>Door schaalvergroting zijn er al een behoorlijk aantal burgerwoningen ontstaan</i></p> |

| | | |
|--------------------|---|---|
| | als burgerwoning zijn bestemd maar in de praktijk nog horen bij een achtergelegen kavel en vraagt zich dan ook af of er sprake is van precedentwerking. In dat verlenge zijn er al diverse kavels in particuliere handen zonder agrarische activiteiten; dit onderstreëpt de stelling dat het huidige plan niet realistisch is. | <i>en bestemd, dit kan alleen als wordt voldaan aan het kader in het bestemmingsplan en levert daarom geen verdere precedentwerking op voor situaties waarin dat kader niet van toepassing is. Juist die flexibiliteit gecombineerd met een duidelijk kader maakt dat het plan bijdraagt aan een positieve verdere ontwikkeling van het gebied.</i> |
| Indiener 25 | | |
| 25. | Er is in 2008 bouwvergunning gegeven voor het oprichten van een bedrijfswoning bij Floraweg 46. Deze woning is nog niet gebouwd, maar het is wel gewenst deze woning nog te bouwen. Verzocht wordt de woning op te nemen op de plankaart. | <i>De op de plankaart aangegeven bebouwing is de topografische ondergrond en heeft geen juridische status. Binnen de glastuinbouw bestemming mogen alle legale bedrijfswoningen blijven, reeds vergunde maar niet gebouwde woningen nog niet, om die reden wordt artikel 3.1 lid c aangepast zodat ook reeds vergunde maar niet gebouwde woningen mogelijk blijven.</i> |
| Indiener 26 | | |
| 26.1 | Indiener vraagt of bij bedrijfsbeëindiging de verplichting bestaat de grond te verkopen aan de groundbank als burenen geen interesse hebben in de grond. En of de grond, bij geen interesse vrij te gebruiken is ongeacht de agrarische bestemming. | <i>Bij bedrijfsbeëindiging kan de grond en bebouwing worden verkocht aan burenen of derden zodat de grond gebruikt wordt ten behoeve van glastuinbouw. Tevens bestaat de mogelijkheid een deel van de grond te gebruiken voor watercompensatie. Het is niet mogelijk de gronden anders te gebruiken dan de bestemming van de grond aangeeft, wel bestaat de mogelijkheid voor een vervolgfunctie op basis van een planwijziging.</i> |
| 26.2 | Het perceel is 130 meter breed en indiener vraagt tevens of nieuwe kassen dan maximaal 80 meter breed mogen worden gezien de beperkingen van het Hoogheemraadschap. | <i>Indien de wens is breder dan 80 meter te bouwen is dat mogelijk binnen het bestemmingsplan. Bij het graven of dempen van sloten moet wel een keurvergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.</i> |
| 26.3 | Ten slotte wordt opgemerkt dat recreatie weinig zin heeft gezien de geluidsoverlast van de HSL en de stankoverlast van het groencomposteerbedrijf. | <i>Er kan incidenteel overlast zijn van nabijgelegen infrastructuur of bedrijven, dit neemt ons inziens niet weg dat het gebied met de vele sloten, groene karakter en interessante verkaveling interessant is voor recreanten.</i> |
| Indiener 27 | | |
| 27.1 | Volgens indiener is het bestemmingsplan op basis van de aanwezige onderzoeken niet realistisch en is er behoefte aan een wijzigingsbevoegdheid voor niet agrarische bedrijven. | <i>Het is inderdaad een gebied waar het vanwege de perceelstructuur lastig is te voldoen aan de huidige en toekomstige gewenste bedrijfsvergrotingen. Het onderzoek van Oranjewoud erkent dit, maar geeft ook mogelijkheden naar de toekomst. Door de maatregelen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan waar eerder goedkeuring aan is onthouden, wordt het mogelijk om bedrijven te vergroten. Door het zo flexibel mogelijk in te stellen is het plan haalbaar.</i> |
| 27.2 | De beperkingen van het | <i>Door een algemene</i> |

| | | |
|------|--|--|
| | Hoogheemraadschap maken het vrijwel onmogelijk bedrijven van 2ha te realiseren. Ook is het tegenwoordig lastig een "volwaardig duurzaam bedrijf" te hebben. | <i>glastuinbouwbestemming, waterbank en kassenbank, kunnen bedrijven een stuk eenvoudiger uitbreiden om zo een volwaardig duurzaam bedrijf te behouden. De regels van het Hoogheemraadschap zijn niet dusdanig beperkend dat het een dergelijke uitbreiding tegenhoudt, er wordt enkel gewaarborgd dat de waterhuishouding op orde blijft.</i> |
| 27.3 | Er zullen veel restkavels overblijven waarop meer mogelijkheden voor andere functies moeten worden gegeven. | <i>Om de flexibiliteit en het karakter van het gebied te bewaren worden enkel aan de glastuinbouw gerelateerde of recreatieve vervolgfuncties na wijziging toegestaan, het toestaan van verdere functies kan zorgen voor een versnippering van het gebied, waardoor de aanwezige kwekers worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden.</i> |
| 27.4 | Op het Hazenpad wordt ondanks dat het 2,1ha is wel mogelijkheden gegeven voor meer functies, dan moet dat elders in het gebied ook kunnen. | <i>In het geval van het Hazenpad gaat het om aan de glastuinbouw gerelateerde functies die plaatsvinden op een geïsoleerde locatie naast het bedrijventerrein. Om die reden heeft het college zich in beginsel positief uitgesproken over ontwikkelingen, maar er is nog geen definitief plan opgenomen.</i> |
| 27.5 | Elk stuk grond zou zonder tussenkomst van een Agrarische Advies Commissie verkocht moeten kunnen worden. | <i>De verkoop van een bedrijf is niet beperkt door verplichting voor een onafhankelijk agrarisch advies. In gevallen dat dit wel het geval is, ziet de adviseur erop toe dat er geen bedrijfsbelangen van derden worden geschaad en komt dit dus ten goede aan de ontwikkelingen in het gebied.</i> |
| 27.6 | Het is de vraag of er met het bestemmen van zoveel burgerwoningen geen precedentwerking is. | <i>Door schaalvergroting zijn er al veel burgerwoningen ontstaan en bestemd, dit kan alleen als wordt voldaan aan het kader in het bestemmingsplan en levert daarom geen verdere precedentwerking op voor situaties waarin dat kader niet van toepassing is.</i> |
| 27.7 | Specifiek voor Geestweg 2a is het in de toekomst niet mogelijk, mocht dat noodzakelijk zijn, de woning af te splitsen als burgerwoning aangezien de wijzigingsbevoegdheid maximaal 1000m ² mogelijk maakt terwijl er behoefte is aan 2500m ² . | <i>Aangezien afsplitsing van de woning niet aan de orde is worden daar geen concrete toezeggingen over gedaan. Om het gebied zoveel mogelijk te behouden voor de glastuinbouw wordt in de regels vastgehouden aan het maximum van 1000m² voor een woonbestemming.</i> |