

VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT

ONTWERP VERORDENING RUIMTE

Regels als bedoeld in
Artikel 4,1 eerste lid, Wet ruimtelijke ordening

Voorgenomen besluit GS ten behoeve van Statencommissievergadering van 18 december 2013

Inhoud

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	7
Artikel 1.1	Begripsbepalingen	7
Artikel 1.2	Toepasselijkheid	9
Hoofdstuk 2	Inhoudelijke bepalingen	11
Paragraaf 2.1	Regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit	11
Artikel 2.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
Artikel 2.1.2	Kantoren	12
Artikel 2.1.3	Bedrijven	13
Artikel 2.1.4	Detailhandel	14
Artikel 2.1.5	Glastuinbouwgebied	15
Artikel 2.1.6	Boom- en sierteeltgebied	16
Artikel 2.1.7	Bollenteeltgebied	17
Artikel 2.1.8	Vrijwaringszone provinciale vaarwegen	18
Artikel 2.1.9	Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas	19
Paragraaf 2.2	Regels voor landschap, groen en cultuurhistorie	20
Artikel 2.2.1	Ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke tegenprestatie	20
Artikel 2.2.2	Agrarische bedrijven	22
Artikel 2.2.3	Hergebruik bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied	23
Artikel 2.2.4	Bestaande niet-agrarische bedrijven en bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied	24
Artikel 2.2.5	Ecologische Hoofdstructuur en strategische reservering natuur	24
Artikel 2.2.6	Bescherming molenbiotoop	25
Artikel 2.2.7	Bescherming landgoed en kasteelbiotoop	26
Artikel 2.2.8	Bescherming graslanden in de Bollenstreek	27
Paragraaf 2.3	Regels voor energie, water en bodem	28
Artikel 2.3.1	Windenergie	28
Artikel 2.3.2	Regionale waterkeringen	28
Artikel 2.3.3	Buitendijks bouwen	29
Artikel 2.3.4	Archeologie en Romeinse Limes	29
Hoofdstuk 3	Overige bepalingen	31
Artikel 3.1	Ontheffings- en afwijkingsbepalingen	31

Artikel 3.2	Verzoek om ontheffing	32
Artikel 3.3	Aanpassingstermijn.....	32
Artikel 3.4	Overgangsbepaling.....	32
Artikel 3.5	Wijziging begrenzing door gedeputeerde staten.....	32
Artikel 3.6	Intrekking verordening	33
Artikel 3.7	Inwerkingtreding.....	33
Artikel 3.8	Citeertitel.....	33
Kaartbijlage.....		34
Toelichting.....		35
Hoofdstuk 1	Inleiding.....	37
Hoofdstuk 2	Algemene toelichting.....	37
Hoofdstuk 3	Artikelsgewijze toelichting.....	39

Provinciale Staten van Zuid-Holland;

Gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van (datum), nr. xx, inzake (...);

Gelet op artikel 4, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Verordening ruimte 2014

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 1, aangepast.

In deze verordening en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. agrarisch bedrijf: bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, houtteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren;
- b. agrarisch bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan;
- c. bebouwing: één of meerdere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. bedrijventerrein: terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie;
- e. bestaand stads- en dorpsgebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, zoals bedoeld in artikel 2.1.1, tweede lid;
- f. bouwmarkt: detailhandelsvestiging waar bouwmaterialen te koop worden aangeboden alsmede materialen die voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn;
- g. bruto vloeroppervlak: de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenste opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of ruimten omhult;
- h. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, uitstallen 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;
- i. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van commerciële- en niet-commerciële diensten;
- j. ecologische hoofdstructuur: netwerk van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;
- k. gebiedseigen ontwikkeling: een ontwikkeling die aansluit op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van een gebied en de kenmerken van de omgeving niet beïnvloedt;
- l. gebiedsvreemde ontwikkeling: een ontwikkeling die niet gebruikelijk of typerend is voor een gebied en daardoor de kenmerken van de omgeving beïnvloedt;
- m. gebouw: een bouwwerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c, van de Woningwet;
- n. gemakswinkel: een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen die voldoet aan de in artikel 2.1.4 lid 3 onder b gestelde voorwaarden;
- o. geometrische plaatsbepaling: locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;
- p. glastuinbouwbedrijf: agrarisch bedrijf waarbij de teelt van gewassen in een kas plaatsvindt onder gecontroleerde omstandigheden;
- q. hoofdtak intensieve veehouderij: een bedrijfsonderdeel dat geen neventak is;
- r. intensieve veehouderij: bedrijf waar slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen (bijna) zonder weidegang wordt gehouden, onafhankelijk van agrarische grond als productiemiddel;

- s. invloed sfeer treinhalte: gronden die te voet binnen 10 minuten bereikbaar zijn vanaf de treinhalte, alsmede voor wat de treinhaltes Den Haag Centraal en Rotterdam Centraal betreft gronden die in de directe nabijheid liggen van haltes die binnen 10 minuten bereikbaar zijn met natransport via hoogfrequente bus- en railverbindingen;
- t. kantoor: gebouw of deel daarvan dat gebruikt wordt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch, of ander daarmee gelijk te stellen gebied;
- u. kas: bouwwerk van bijna alleen maar glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een bouwhoogte van 1 meter of meer voor de bedrijfsmatige teelt van gewassen;
- v. kenniscentrum: universiteitscomplex en/of bedrijventerrein dat primair bestemd is voor hoogwaardige en kennisgerichte instituten of bedrijven van (inter)nationale betekenis;
- w. kwaliteitsfonds: fonds dat conform de Regeling financiële compensatie is ingesteld met als doelstelling het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- x. landgoed: een ruimtelijk functionele eenheid bestaande uit bos, overige natuur en woonbebouwing, al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden;
- y. Romeinse Limes: noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland;
- z. milieucategorie: milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, Den Haag, 2009;
- aa. netto verkoopvloeroppervlak: oppervlakte van het gedeelte van een winkel dat toegankelijk is voor het publiek en waar de producten voor verkoop en verhuur zijn uitgesteld;
- bb. neventak intensieve veehouderij: een bedrijfs onderdeel intensieve veehouderij dat qua omvang, arbeidsinzet en gelet op de inkomsten die daaruit redelijkerwijs kunnen worden verworven niet als agrarische hoofdactiviteit kan worden aangemerkt of een activiteit waaruit de betrokkene niet het hoofdinkomen verwerft;
- cc. provinciale vaarweg: voor het openbaar verkeer met schepen openstaand oppervlaktewaterlichaam in beheer bij de Provincie Zuid-Holland, genoemd in artikel 2.1.2, tweede lid, van de Vaarwegenverordening Zuid-Holland;
- dd. Regionaal Economisch Overleg: platform voor regionale afstemming over bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel;
- ee. regionale visie: een door samenwerkende gemeenten vastgestelde visie over wonen, bedrijven, detailhandel, kantoren of voorzieningen;
- ff. regionale waterkering: waterkering, niet zijnde een primaire waterkering, als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet die beveiliging biedt tegen overstroming en als zodanig is opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteembeheerder;
- gg. ruimtelijke kwaliteit: kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde;
- hh. ruimtelijke ontwikkeling: nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag voor bebouwing of grondgebruik;
- ii. Staat van Bedrijfsactiviteiten: indeling van bedrijven in categorieën overeenkomstig of vergelijkbaar met de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- jj. stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- kk. tuincentrum: bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten, artikelen voor de aanleg en het onderhoud van de tuinen alsmede tuininrichtingsartikelen en aanverwante artikelen zoals bloempotten, vazen, plantenbakken en dergelijke;
- ll. veehouderij: agrarisch bedrijf gericht op het houden van dieren;

- mm. volwaardig agrarisch bedrijf: agrarisch bedrijf dat naar aard, omvang en redelijkerwijs te verwachten continuïteit en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt; de omvang omvat ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit de verwachten redelijk inkomen;
- nn. Wet: Wet ruimtelijke ordening;
- oo. wezenlijke kenmerken en waarden ecologische hoofdstructuur: de kenmerken en waarden van de EHS die zijn gekoppeld aan de natuurdoelen voor een gebied die zijn opgenomen in het 'Natuurbeheerplan Zuid-Holland', het 'Handboek Natuurdoeltypen' (2002) en de aanwijzingsbesluiten voor de Natura2000-gebieden;
- pp. zeehaventerrein: terrein met laad- en loskade langs diep vaarwater toegankelijk voor grote zeeschepen en bijbehorende voorzieningen;
- qq. zichtlijn: vrije zicht dat twee elkaar tegemoetkomende schepen, varende in de as van de vaarweg, moeten hebben op een onderlinge afstand van vijfmaal de lengte van het maatgevende schip, afhankelijk van de geldende CEMT-klasse voor een vaarweg, met een maximum van 600 meter.

Artikel 1.2 Toepasselijkheid

Lid 1 Bestemmingsplan

In deze verordening wordt, tenzij hierin anders is bepaald of de bepaling zich daartegen verzet, onder bestemmingsplan mede verstaan:

- a. wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet;
- b. beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de wet;
- c. omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2 of 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan en de beheersverordening wordt afgeweken;
- d. projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet.

Lid 2 Toelichting

In deze verordening wordt, tenzij hierin anders is bepaald of de bepaling zich daartegen verzet, onder toelichting bij een bestemmingsplan mede verstaan:

- a. toelichting bij een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in het eerste lid, onder a;
- b. ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, onder c, of bij een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in het eerste lid, onder c.

Lid 3 Bestaande bebouwing en bestaand gebruik

Waar in deze verordening gesproken wordt van bestaande bebouwing, bestaand gebruik of bestaande omvang, wordt daaronder verstaan hetgeen:

- a. ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;
- b. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bij een omgevingsvergunning is afgeweken van het bestemmingsplan of een aanvraag hiertoe is ingediend die kan worden verleend;
- c. in overeenstemming met deze verordening tot stand is gekomen of waarvoor ontheffing van deze verordening is verleend of waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.

Hoofdstuk 2 Inhoudelijke bepalingen

Paragraaf 2.1 Regels voor bebouwde ruimte en mobiliteit

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Afkomstig uit: Bro, artikel 3.1.6, aangepast aan Zuid-Hollandse situatie.

- Het begrip “stedelijk gebied” is vervangen door “bestaand stads- en dorpsgebied”. Het begrip “actuele regionale behoefte” is vervangen door “behoefte, die regionaal is afgestemd”.
- Indien een actuele regionale visie beschikbaar is die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, hoeven niet per bestemmingsplan alle stappen van de ladder doorlopen te worden.
- Bij stap 3 van de ladder (hieronder: c) is voor de locatiebepaling van nieuwe uitleg een verwijzing opgenomen naar de kwaliteitskaart, alsmede een verwijzing naar artikel 2.2.1 (ruimtelijke kwaliteit).

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, die regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit zoals uitgewerkt in het Programma ruimte, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 ha.

Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Lid 3 Actuele regionale visie met kwantitatief en kwalitatief programma

Als de stedelijke ontwikkeling, bedoeld in het eerste lid, past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van gedeputeerde staten en een kwantitatief en kwalitatief programma bevat in

overeenstemming met de uitgangspunten van het Programma ruimte, dan is daarmee voldaan aan de in het eerste lid, onder a, gestelde voorwaarden.

Lid 4 Actuele regionale visie met ruimtelijk programma

Als de stedelijke ontwikkeling, bedoeld in het eerste lid, past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van gedeputeerde staten en een ruimtelijk programma bevat, waarbij het kwantitatief en kwalitatief programma is toebedeeld aan locaties op basis van een afweging als bedoeld in het eerste lid onderdelen b en c op regionaal niveau overeenkomstig de uitgangspunten van het Programma ruimte, dan is daarmee voldaan aan de in het eerste lid, onder b en onder c, onderdeel i, gestelde voorwaarden.

Artikel 2.1.2 Kantoren

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 7; lid 3, aangepast.

Beleidswijziging:

- De provincie stuurt op vestiging van kantoren binnen concentratielocaties voor kantoren en kenniscentra.
- Het absolute plafond voor bedrijfsgebonden kantoren (3.000 m²) is vervallen. Dit sluit aan op de praktijk, waarbij ontheffingen voor dergelijke ontwikkelingen in de regel niet worden geweigerd.

Lid 1 Kantorenlocaties

Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren, op gronden:

- a. binnen de invloedssfeer van de treinhalttes bij de concentratielocaties voor kantoren, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, of
- b. binnen de begrenzing van kenniscentra, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, mits passend in het profiel van het kenniscentrum.

Lid 2 Uitzonderingen

Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging;
- b. kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;
- c. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf;
- d. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling;

Artikel 2.1.3 Bedrijven

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 8, aangepast.

Beleidswijziging:

- De mogelijkheden voor functiemenging met wonen zijn verruimd.
- Toegevoegd is een regeling voor de reservering van watergebonden bedrijventerreinen

Lid 1 Hoogst mogelijke milieucategorie

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, laat bedrijven toe uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma ruimte.

Lid 2 Watergebonden bedrijven

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een watergebonden bedrijventerrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, laat watergebonden bedrijven toe voor zover passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of in het Programma ruimte of de Actieagenda ruimte.

Lid 3 Afwijkingsmogelijkheid na regionale afstemming

Afwijking van het eerste lid en het tweede lid is mogelijk indien in een regionale visie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten afspraken zijn gemaakt over het elders voorzien in voldoende ruimte voor bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie of voor watergebonden bedrijven.

Lid 4 Woningen op bedrijventerreinen

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het eerste lid.

Artikel 2.1.4 Detailhandel

Afkomstig uit VR 2012, artikel 9, aangepast in verband met jurisprudentie en knelpunten in de praktijk.

Beleidswijziging:

- De vestiging van afhaalpunten voor internetverkoop is alleen toegestaan binnen de detailhandelscentra;
- Toegevoegd is een koppeling met het Programma ruimte, voor wat betreft de indeling van centra in “te ontwikkelen centra”, “te optimaliseren centra” en “overige aankoopplaatsen” en het daarbij behorende ontwikkelingsperspectief;
- Bij een grootschalige ontwikkeling moet aangetoond worden dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat; het opstellen van een distributieplanologisch onderzoek kan daarbij is hulpmiddel zijn, maar is niet langer verplicht.

Lid 1 Detailhandel binnen de centra

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken en binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk.

Lid 2 Omvang van ontwikkelingen binnen de centra

De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en de overige aankoopplaatsen;
- b. Voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en mede met het oog hierop advies is gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg en zo nodig een distributieplanologisch onderzoek is uitgevoerd.

Lid 3 Uitzonderingen buiten de centra

Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:

- a. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. kleinschalige detailhandel tot een omvang van 200 m² bruto vloeroppervlak per vestiging:
 1. in de vorm van een gemakwinkel;
 2. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, benzinestations en op OV-knooppunten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of knooppunten;
 3. als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een assortiment dat aansluit op de aard van de onderwijsinstelling;
 4. bij een agrarisch bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt;

- c. grootschalige meubelbedrijven met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen PDV-locaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage;
- d. tuincentra met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak, en
- e. bouwmarkten met een omvang van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak.

Lid 4 Ontwikkelingen groter dan 1.000 m² buiten de centra

Voor zover de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder c, d en e, een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, voorziet het bestemmingsplan hier uitsluitend in als de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale visie detailhandel en is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg en is zo nodig een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd.

Lid 5 Nevenassortimenten

Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a, c, d, en e stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:

- a. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt, en
- b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

Artikel 2.1.5 Glastuinbouwgebied

Nieuw, ter vervanging van VR 2012, artikel 3, lid 2, onder g en artikel 4, lid 6.

Beleidswijziging:

- Reservering teeltareaal voor bedrijven gericht op teelt, met afwijkingsmogelijkheid voor andere bedrijven die onderdeel uitmaken van de keten glastuinbouw.
- Het onderscheid tussen glastuinbouwgebied en glastuinbouwbedrijfsgebied is vervallen.

Lid 1 Glastuinbouwgebied voor teelt onder glas

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, laat primair alleen bedrijven toe die zich bezighouden met de teelt van gewassen onder glas en de daarbij behorende voorzieningen.

Lid 2 Afwijkingsmogelijkheid voor andere bedrijven

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een bedrijf toelaten dat behoort tot de keten glastuinbouw en dat een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten, voor zover:

- a. de gronden zijn gelegen binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage;
- b. aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied;

- c. vestiging plaatsvindt op een goed voor het verkeer ontsloten locatie, gelet op de omvang en de aard van de verwachte vervoersbewegingen, en
- d. het bedrijf past in een door de samenwerkende gemeenten opgestelde brancheringslijst voor het glastuinbouwgebied.

Lid 3 Afwijkingsmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een andere ontwikkeling mogelijk maken indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.

Lid 4 Afwijkingsmogelijkheid voor Glasparel en Knibbelweg Oost

In afwijking van het eerste lid en tweede lid, kan een bestemmingsplan bedrijven toelaten die niet behoren tot de keten glastuinbouw voor zover:

- a. het gronden betreft binnen de glastuinbouwgebieden Glasparel en Knibbelweg Oost, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, en
- b. bedrijfsvestiging in overeenstemming is met de gemaakte afspraken in het kader van de gebiedsontwikkeling Zuidplas.

Lid 5 Ladder voor bundeling van glastuinbouw

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe glastuinbouw of in uitbreiding van bestaande glastuinbouw met een oppervlakte van ten minste vijf hectare aan aaneengesloten percelen, bevat in de toelichting een verantwoording waarin de behoefte aan het gebruik van nieuwe gronden voor glastuinbouw als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd. Ook wordt onderbouwd waarom in deze behoefte niet kan worden voorzien door herstructurering of intensivering van elders in de betrokken regio gelegen bestaande glastuinbouwgebieden.

Artikel 2.1.6 Boom- en sierteeltgebied

Nieuw, ter vervanging van VR 2012; artikel 3, lid 2, onder h en artikel 4, lid 7, 8 en 9.

Lid 1 Boom- en sierteeltgebied bestemmen voor teelt

Een bestemmingsplan voor gronden binnen:

- a. het boom- en sierteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, of
- b. het PCT-terrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, laat alleen bedrijven toe die zich bezighouden met boom- en sierteelt en de daarbij behorende voorzieningen.

Lid 2 Kassen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het boom- en sierteeltgebied, bedoeld in het eerste lid, onder a, kan voorzien in kassen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven tot een derde deel van het bedrijfsoppervlak.

Lid 3 Kassen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven op het PCT-terrein

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het PCT-terrein, bedoeld in het eerste lid, onder b, kan voorzien in kassen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven, tot de helft van het beteelbare oppervlak per bedrijf.

Lid 4 Vestiging van andere bedrijven op het PCT-terrein

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het PCT-terrein, bedoeld in het eerste lid, onder b, kan naast de vestiging van boom- en sierteeltbedrijven in beperkte mate voorzien in de vestiging van bedrijven en andere functies die een directe binding hebben met de boom- en sierteelt en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de boom- en sierteelt.

Lid 5 Afwijkmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een andere ontwikkeling mogelijk maken indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.

Artikel 2.1.7 Bollenteeltgebied

Nieuw, ter vervanging van VR 2012 artikel 4, lid 10 en artikel 3, lid 7

Lid 1 Bollenteeltgebied primair bestemmen voor bollenteelt

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, laat alleen bedrijven toe die zich bezighouden met de teelt van bollen en de daarbij behorende voorzieningen.

Lid 2 Kassen bij volwaardige bollenteeltbedrijven

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan voorzien in kassen:

- a. bij volwaardige bollenteeltbedrijven tot ten hoogste 3.000 m² per bedrijf
- b. bij bestaande volwaardige gemengde agrarische bedrijven tot ten hoogste 6.000 m² per bedrijf.

Lid 3 Greenportwoningen

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan ook voorzien in greenportwoningen als bedoeld in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, waarvan de opbrengst wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van projecten uit het meerjarenprogramma waarbij artikel 2.2.1, vierde lid, niet van toepassing is.

Lid 4 Bestaande handels- en exportbedrijven in het bollenteeltgebied

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan ook voorzien in uitbreiding van bestaande handels- en exportbedrijven op locaties binnen het bollenteeltgebied als dit noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering.

Lid 5 Afwijkmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een andere ontwikkeling mogelijk maken indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.

Lid 6 Compensatie bollengrond

Als een bestemmingsplan als bedoeld in het derde, vierde en vijfde lid nieuwe bebouwing of functies anders dan bollenteeltbedrijven toestaat op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollengrond, wordt voorzien in compensatie van bollengrond en financiële afdracht aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij waarbij artikel 2.2.1, vierde lid, niet van toepassing is.

Artikel 2.1.8 Vrijwaringszone provinciale vaarwegen

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 15, aangepast.

Wijziging:

- De verplichting om de vrijwaringszone op te nemen op de bestemmingsplankaart is vervallen.
- De regeling voor de oeverzone is samengevoegd met de regeling voor de vrijwaringszone.

Lid 1 Vrijwaringszone provinciale vaarwegen

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een vrijwaringszone van een provinciale vaarweg is gelegen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en is verbeeld op de kaartbijlage, kan voorzien in nieuwe ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal, en
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Lid 2 Advies vaarwegbeheerder

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het eerste lid wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

Lid 3 Breedte vrijwaringszone

De breedte van de vrijwaringszone, bedoeld in het eerste lid, gemeten vanuit de oever van de provinciale vaarwegen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, bedraagt:

- a. 10 meter aan weerszijden van een recht vaarwegvak;
- b. 15 meter aan een buitenbocht;
- c. 25 meter aan een binnenbocht.

Artikel 2.1.9 Veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 13.

Dit artikel kan mogelijk vervallen na inwerkingtreding van het Basisnet Water.

P.M.: gehanteerde afstanden aanpassen aan laatste inzichten.

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de veiligheidszone langs de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas van raainummer 1034 bij Hoek van Holland tot raainummer 995 bij de splitsing van de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. in het gebied tot 25 meter vanaf de kade wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten;
2. in het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade wordt nieuwe bebouwing slechts toegelaten als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende wordt gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.
3. in afwijking van de onderdelen 1 en 2 zijn incidenteel nieuwe kleinschalige voorzieningen toelaatbaar ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever, waaronder restaurants, cafés en kiosken, alsmede voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of de haven, zoals radarposten en kranen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten worden niet belemmerd;
 - b. er zijn voldoende vluchtmogelijkheden;
 - c. het scheepvaartverkeer wordt niet belemmerd, en
 - d. advies is nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en de beheerder van de vaarweg of haven.
4. In afwijking van de onderdelen 1 en 2 is op het havenindustriële complex, tussen raainummer 1005 tot 1034 aan de linkeroever, nieuwe bebouwing toelaatbaar voor bedrijven die vallen onder artikel 2 lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, mits wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Paragraaf 2.2 Regels voor landschap, groen en cultuurhistorie

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke tegenprestatie

Nieuw artikel.

Beleidswijziging:

- Nieuwe regeling voor sturen op ruimtelijke kwaliteit. Kernbegrippen: inpassen, aanpassen, transformeren. Toepasselijkheid is afhankelijk van ligging in gebieden met kwaliteitscategorie 1 (hoog), kwaliteitscategorie 2 (middelhoog), kwaliteitscategorie 3 (basis). Bij aanpassen kan een maatschappelijke tegenprestatie nodig zijn. Bij transformeren is altijd een maatschappelijke tegenprestatie nodig.

De volgende regels zijn niet meer nodig als gevolg van de nieuwe regels voor sturen op ruimtelijke kwaliteit en het loslaten van de bebouwingscontouren:

- Recreatieve functies en bebouwing
- Stedelijk groen buiten de bebouwingscontour
- Noodzakelijke bebouwing
- Weggebonden voorzieningen
- 600 Greenportwoningen Duin- en Bollenstreek (naar Programma Ruimte)
- Woningen in bebouwingslinten
- Woningen in linten in Zuidplas (naar Programma Ruimte)

De volgende regels zijn ondergebracht op de kwaliteitskaart en de daarbij behorende tekst:

- Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Verkavelingspatroon veenweidegebied.

De volgende regels gaan op in de nieuwe regeling voor het leveren van een maatschappelijke tegenprestatie:

- Ruimte voor Ruimte
- Nieuwe landgoederen

Lid 1 Inpassen van gebiedseigen ontwikkeling

Een bestemmingsplan voor gronden in een gebied met kwaliteitscategorie 1, omvattende de ecologische hoofdstructuur en de kroonjuwelen cultureel erfgoed, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, of in een gebied met kwaliteitscategorie 2, omvattende de groene buffers, recreatiegebieden, belangrijke weidevogelgebieden en beschermde graslanden, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, of voor gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied, kan onder de volgende voorwaarden een nieuwe gebiedseigen ontwikkeling mogelijk maken:

- a. de ontwikkeling past bij de aard en de schaal van het gebied en wordt ingepast in de omgeving;
- b. de ontwikkeling past binnen de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte;
- c. de toelichting bij het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording, vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf.

Lid 2 Aanpassen voor kleinschalige gebiedsvreemde ontwikkeling

Een bestemmingsplan voor gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied, voorzover niet gelegen in een gebied met kwaliteitscategorie 1 als bedoeld in het eerste lid, kan onder de volgende voorwaarden een nieuwe kleinschalige gebiedsvreemde ontwikkeling mogelijk maken:

- a. de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd of blijft per saldo ten minste gelijk, door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in het landschap of door het leveren van een maatschappelijke tegenprestatie zoals bedoeld in het vierde lid;
- b. de ontwikkeling past binnen de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte;
- c. de toelichting bij het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording, vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf.

Lid 3 Transformeren voor grootschalige ontwikkeling

Een bestemmingsplan voor gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied, voor zover niet gelegen in een gebied met kwaliteitscategorie 1 of 2 als bedoeld in het eerste lid, kan onder de volgende voorwaarden een nieuwe grootschalige gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling mogelijk maken:

- a. door de ontwikkeling ontstaat een nieuw landschap op basis van een integraal ontwerp, waarbij de bestaande waarden de basis vormen en wordt gezorgd voor een overgang van goede ruimtelijke kwaliteit naar het omliggende gebied en waarbij een maatschappelijke tegenprestatie wordt geleverd zoals bedoeld in het vierde lid;
- b. de ontwikkeling past binnen de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte;
- c. de toelichting bij het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording, vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf.

Lid 4 Maatschappelijke tegenprestatie

Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt waarbij op grond van het tweede en derde lid compensatie van de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit nodig is door het leveren van een maatschappelijke tegenprestatie, geeft in de toelichting aan in welke vorm de maatschappelijke tegenprestatie wordt geleverd en hoe deze is verzekerd. De maatschappelijke tegenprestatie kan bestaan uit een van de volgende vormen of een combinatie daarvan:

- a. duurzame substantiële sanering van leegstaande bebouwing in het gebied buiten het bestaand stads- en dorpsgebied of kassen buiten de begrenzing van het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage,
- b. investering in de kwaliteit van het landschap door de aanleg van groen of anderszins,
- c. financiële bijdrage op grond van de artikelen 6.12 en 6.24, eerste lid, onder a, van de Wet, inhoudende storting van een bedrag in een gemeentelijk kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van een door provinciale staten vast te stellen Regeling financiële compensatie, waarbij de hoogte van het bedrag wordt bepaald bij de instelling van het fonds.

Lid 5 Compensatie natuur, recreatie en landschap

Voor zover een ontwikkeling als bedoeld in het eerste, tweede of derde lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden in de Zuidvleugel of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

Artikel 2.2.2 Agrarische bedrijven

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 4, regels opnieuw geordend. Nog bezien hoe deze regels zich verhouden tot de algemene regeling voor ruimtelijke kwaliteit.

Beleidswijziging:

- De uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij zijn onder voorwaarden verruimd;
- Vergroting van het bouwperceel tot meer dan 2 hectare is mogelijk voor melkveehouderijbedrijven ten behoeve van verduurzaming en voor nevenactiviteiten.

Lid 1 Algemene regels agrarische bedrijven

Een bestemmingsplan voor agrarische gronden voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare;
- b. nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- c. bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten;
- d. nieuwe kassen, anders dan bedoeld in de artikelen 2.1.5, 2.1.6, en 2.1.7 worden alleen toegelaten bij bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven tot een oppervlak van 2 hectare per bedrijf en bij bestaande volwaardige boom- en sierteeltbedrijven tot een oppervlak van 300 m² per bedrijf;
- e. nieuwe boom- en sierteelt, anders dan bedoeld in artikel 2.1.6, wordt uitgesloten;
- f. nieuwe intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak wordt uitgesloten;
- g. uitbreiding van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij als hoofdtak kan binnen het bouwperceel van 2 hectare worden toegelaten, voor zover dat nodig is voor het dierenwelzijn en de extensivering en verduurzaming van de bedrijfsvoering van het gehele agrarische bedrijf, en
- h. uitbreiding van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij als neventak kan binnen het bouwperceel van 2 hectare worden toegelaten, voor zover dat nodig is voor het dierenwelzijn, de extensivering en verduurzaming van de bedrijfsvoering van het gehele agrarische bedrijf en mits de neventak niet uitgroeit tot hoofdtak.

Lid 2 Glas voor glas

In afwijking van het eerste lid, onder d, kan een bestemmingsplan voorzien in een oppervlak van meer dan 2 hectare kassen bij een volwaardig glastuinbouwbedrijf en meer dan 300 m² kassen bij een volwaardig boom- en sierteeltbedrijf, mits:

- a. tegenover de uitbreiding van de bestaande oppervlakte van de kassen staat:
 - i. in gelijke mate duurzame sanering van bestaande kassen elders buiten het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, of
 - ii. een combinatie van ten minste 50% duurzame sanering van bestaande kassen en een maatschappelijke tegenprestatie als bedoeld in artikel 2.2.1, vierde lid, onder 3;
- b. de ruimtelijke kwaliteit in beide gebieden per saldo wordt verbeterd;

- c. de uitbreidingslocatie niet is gelegen binnen een gebied met kwaliteitscategorie 1 of 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage;
- d. de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- e. gebleken is dat verplaatsing van het uit te breiden bedrijf naar een glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, geen reële mogelijkheid is, en
- f. de belangen van andere functies in de omgeving van de uitbreidingslocatie niet in onevenredige mate worden geschaad.

Lid 3 Verbredingsactiviteiten

Een bestemmingsplan voor agrarische gronden kan onder de volgende voorwaarden voorzien in verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven, waaronder zorg, recreatie, energie-installaties en de verkoop van producten uit eigen teelt:

- a. het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de verbredingsactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarisch bouwperceel, dat hiervoor in afwijking van het eerste lid, onder a, zo nodig vergroot kan worden tot meer dan 2 hectare;
- b. de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf;
- c. de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd, en
- d. de verbredingsactiviteit heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;

Artikel 2.2.3 Hergebruik bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Afkomstig uit: VR 2012; artikel 3, lid 2, onder c, aangepast.

Beleidswijziging:

- regeling verruimd.

Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied kan onder de volgende voorwaarden hergebruik of herontwikkeling van bestaande bebouwing, waaronder voormalige agrarische bebouwing:

1. de nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
2. de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
3. hergebruik van de bestaande bebouwing door functiewijziging wordt beschouwd als inpassing, als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid;
4. herontwikkeling van bestaande bebouwing, uitgezonderd woningen, door gedeeltelijke of algehele sloop en nieuwbouw wordt beschouwd als aanpassing, als bedoeld in artikel 2.2.1, tweede lid, waarbij een maatschappelijke tegenprestatie is vereist behalve indien het herontwikkeling voor een zorgfunctie betreft;
5. herontwikkeling van een bestaande woning door gedeeltelijke of algehele sloop en nieuwbouw wordt beschouwd als inpassing, en;
6. gebruik van kassen voor andere functies dan teelt onder glas is uitgesloten.

Artikel 2.2.4 Bestaande niet-agrarische bedrijven en bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Afkomstig uit: VR 2012; artikel 3, lid 3, aangepast.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op bestaande niet-agrarische bedrijven en andere bestaande niet-agrarische bebouwing op gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. uitbreiding met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijven en agrarische aanverwante bedrijven, wordt beschouwd als inpassing als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid;
2. uitbreiding met meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak van de onder a bedoelde bedrijven, wordt beschouwd als aanpassing als bedoeld in artikel 2.2.1, tweede lid, voor zover verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is;
3. bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf is ten hoogste een bedrijfswoning toegestaan, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
4. verplaatsing van een bestaand niet-agrarisch bedrijf of andere niet-agrarische bebouwing naar een nieuwe locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied is mogelijk indien per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert en de bebouwing en de verharding op de oorspronkelijke locatie worden verwijderd.

Artikel 2.2.5 Ecologische Hoofdstructuur en strategische reservering natuur

Afkomstig uit: ontwerp Herziening EHS; verplichting vanuit het Barro.

Lid 1 Bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied of ecologische verbinding

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de ecologische hoofdstructuur, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Lid 2 Wijziging begrenzing EHS

De begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur bedoeld in het eerste lid, kan door provinciale staten worden gewijzigd in overeenstemming met artikel 2.10.5 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Lid 2a Definitieve begrenzing EHS in de Krimpenerwaard

De begrenzing van de ecologische hoofdstructuur bedoeld in het eerste lid, heeft voor zover deze gronden zijn gelegen binnen de Krimpenerwaard een voorlopig karakter. Gedeputeerde Staten stellen de definitieve begrenzing vast van de ecologische hoofdstructuur binnen de Krimpenerwaard.

Lid 3 Strategische reservering natuur

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de strategische reservering natuur waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, wijst geen bestemmingen aan die de mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden significant beperken, tenzij het een ontwikkeling betreft die past binnen het huidige agrarische grondgebruik.

Lid 4 Compensatieregeling

Bij compensatie, bedoeld in artikel 3.1, derde lid, onder b, van deze verordening, worden in ieder geval de volgende voorwaarden in acht genomen:

- a. de compensatie leidt niet tot een nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de wezenlijke kenmerken en waarden;
- b. de compensatie vindt plaats:
 - i aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat een duurzame situatie ontstaat;
 - ii door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied als fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het gebied niet mogelijk is, of
 - iii op financiële wijze als zowel fysieke compensatie als compensatie door kwalitatief gelijkwaardige waarden op korte termijn redelijkerwijs niet mogelijk is.

Lid 5 Verantwoording effectbeperking en compensatie in toelichting bestemmingsplan

De toelichting bij het bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt waarvoor ontheffing als bedoeld in artikel 3.1, derde lid, nodig is, bevat een verantwoording over de aard van de effect beperkende of compenserende maatregelen, de begrenzing van het compensatiegebied, en de wijze waarop die compensatie duurzaam is verzekerd.

Artikel 2.2.6 Bescherming molenbiotoop

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 16.

Beleidswijziging:

- Gemeenten krijgen meer ruimte voor maatwerk bij het beschermen van de molenbiotoop van molens die zijn gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (nieuwe afwijkingmogelijkheid).

Lid 1 Molenbiotoop

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:

- i. als de molen is gelegen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- ii. als de molen is gelegen in het gebied binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- iii. als de onder i en ii bedoelde molenbeschermingszone zowel binnen als buiten bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, dan geldt het volgende:
 - molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied:
binnen en tot de grens van bestaand stads- en dorpsgebied geldt de 1 op 30-regel; de toegestane bebouwings- en beplantingshoogte op deze grens wordt buiten bestaand stads- en dorpsgebied horizontaal doorgetrokken tot daar, waar op grond van de berekening voor een molen buiten het bestaand stads- en dorpsgezicht een grotere hoogte kan worden toegestaan berekend vanuit de 1 op 100-lijn; vanaf dit punt wordt een schuine lijn getrokken met een stijging van steeds 1 meter hoogte per 100 meter afstand;
 - molen buiten bestaand stads- en dorpsgebied:
tot de grens van bestaand stads- en dorpsgebied geldt de 1 op 100-regel; de toegestane bebouwings- en beplantingshoogte op deze grens is het vertrekpunt voor de 1 op 30-lijn; vanaf dit punt wordt een schuine lijn getrokken met een stijging van steeds 1 meter hoogte per 30 meter afstand.

Lid 2 Afwijkingmogelijkheid

In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:

- a. een ontwikkeling van zwaarwegend algemeen belang binnen een molenbiotop binnen bestaand stads- en dorpsgebied, mits er geen reële alternatieven zijn en de molen en de molenbiotop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast;
- b. een ontwikkeling binnen een molenbiotop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd, of
- c. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op de kaartbijlage, mits de molen en de molenbiotop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Artikel 2.2.7 Bescherming landgoed en kasteelbiotop

Afkomstig uit VR 2012, artikel 17, redactioneel aangepast.

Lid 1 Bescherming landgoed- en kasteelbiotop

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoedbiotopen en de kasteelbiotopen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, kan voorzien in een nieuwe ontwikkeling voor zover:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotop, of

- b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

Lid 2 Beeldkwaliteitsparagraaf

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

- a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- b. de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteellocatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
- c. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen;

Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor zowel de landgoed- als de kasteelbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

Lid 3 Afwijkingsmogelijkheid

Afwijking van het eerste lid is slechts mogelijk indien sprake is van het noodzakelijk herbestemmen van bouw- en gebruiksrechten uit het voorgaande bestemmingsplan of indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording.

Artikel 2.2.8 Bescherming graslanden in de Bollenstreek

Afkomstig uit VR 2012, artikel 6, redactioneel aangepast.

Een bestemmingsplan voor graslanden in de bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, bevat regels ter bescherming van deze graslanden waarbij uitsluitend ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen met een aantoonbare meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden.

Paragraaf 2.3 Regels voor energie, water en bodem

Artikel 2.3.1 Windenergie

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 10, tekst aangepast.

Beleidswijziging:

- afwijkingmogelijkheid toegevoegd voor aanpassen van de begrenzing.
- Afwijkingmogelijkheid toegevoegd voor middelgrote windturbines tot 500 kW.

Lid 1 Locaties voor windenergie

Een bestemmingsplan laat nieuwe windturbines met een vermogen van meer dan 30 kW alleen toe op gronden binnen de locaties voor windenergie, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage.

Lid 2 Aanpassing begrenzing locaties voor windenergie

In het bestemmingsplan kan de begrenzing van de in het eerste lid bedoelde locaties in beperkte mate worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden.

Lid 3 Afwijkingmogelijkheid voor middelgrote windturbines tot 500kW

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan middelgrote windturbines met een vermogen tot 500 kW toelaten op een locatie binnen het stads- en dorpsgebied van de Zuidvleugel en het glastuinbouwgebied Westland-Oostland, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage.

Lid 4 Bestaande windturbines

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden buiten de locaties voor windenergie bedoeld in het eerste lid, kan vervanging van bestaande windturbines door nieuw windturbines mogelijk maken, mits de ashoogte niet toeneemt.

Artikel 2.3.2 Regionale waterkeringen

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 11, aangepast.

Lid 1 Bestemming waterkering

Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, bestemt die waterkering als zodanig.

Lid 2 Bestemming/gebiedsaanduiding van beschermingszones

Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.

Lid 3 Omvang waterkering en beschermingszones

De omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, is aangegeven in de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.

Lid 4 Regels voor regionale waterkering en gronden in de beschermingszone

Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.

Lid 5 Advies watersysteembeheerder

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het derde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Artikel 2.3.3 Buitendijks bouwen

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 12.

Een bestemmingsplan voor buitendijks gelegen gronden, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, dat nieuwe bebouwing mogelijk maakt, bevat in de toelichting een inschatting van het slachtofferrisico bij een eventuele overstroming en een verantwoording van de afweging die is gemaakt voor het toelaten van nieuwe bebouwing.

Artikel 2.3.4 Archeologie en Romeinse Limes

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 18 en artikel 19. De regeling voor de Romeinse Limes is een verplichting uit het Barro.

Lid 1 Bekende archeologische waarden

Een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, bevat bestemmingen en de daarbij behorende regels die de bekende archeologische waarden beschermen.

Lid 2 Verbod op roeren bodem

De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:

- a. door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
- b. het werken of werkzaamheden betreffen die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.

Lid 3 Afwijkingsmogelijkheid voor behoud ex situ

In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering besluiten tot behoud van de archeologische waarden 'ex situ', als andere belangen prevaleren.

Lid 4 Archeologische verwachtingswaarde binnen de Romeinse Limes

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Romeinse Limes met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op de kaartbijlage, bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.

Lid 5 Archeologisch onderzoek

De regels als bedoeld in het vierde lid voorzien in elk geval in de voorwaarde van archeologisch onderzoek bij werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd en de voorwaarde, dat gehandeld wordt in overeenstemming met de uitkomsten van dat onderzoek.

Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

Artikel 3.1 Ontheffings- en afwijkingsbepalingen

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 21, aangepast.

Wijziging:

- Algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bestaande bebouwing;
- Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk omgevormd tot algemene regeling.

Lid 1 Algemene ontheffing

Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van de regels van deze verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Lid 2 Voorschriften bij ontheffing

Aan de ontheffing, bedoeld in het eerste lid, kunnen voorschriften worden verbonden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Lid 3 Toepassing algemene ontheffing binnen de ecologische hoofdstructuur en strategische reservering natuur

Voor zover de ontheffing, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een ontwikkeling in een gebied binnen de ecologische hoofdstructuur of de strategische reservering natuur bedoeld in artikel 2.2.5 van deze verordening, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a. er zijn geen reële alternatieven;
- b. de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte, kwaliteit en samenhang van de ecologische hoofdstructuur worden beperkt en de overblijvende effecten worden gelijkwaardig gecompenseerd overeenkomstig artikel 2.2.5, vierde lid en
- c. de toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording, overeenkomstig artikel 2.2.5, vijfde lid.

Lid 4 Afwijkingsmogelijkheid voor bestaande bouw- en gebruiksrechten in een geldend bestemmingsplan

In afwijking van deze verordening kan een bestemmingsplan een onbenut bouw- of gebruiksrecht uit een voorgaand bestemmingsplan opnieuw bestemmen, indien het belang bij strikte handhaving van deze verordening niet in verhouding staat tot het belang bij het behoud van het bouw- of gebruiksrecht.

Deze afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op een bestemmingsplan voor een gebied binnen de ecologische hoofdstructuur of binnen de strategische reservering natuur, bedoeld in artikel 2.2.5.

Lid 5 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk

Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in beperkte mate wordt afgeweken van de maten en normen die zijn voorgeschreven bij deze verordening en kan beperkte uitbreiding mogelijk maken van bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden die niet in

overeenstemming zijn met deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling.

Artikel 3.2 Verzoek om ontheffing

Afkomstig uit: VR 2012, aangepast.

Burgemeester en Wethouders kunnen in overeenstemming met de gemeenteraad een verzoek doen om ontheffing, als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid. Het verzoek gaat vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 3.3 Aanpassingstermijn

Nieuwe aanpassingstermijn, passend bij het karakter van de nieuwe verordening.

Lid 1 Aanpassingstermijn geldend bestemmingsplan

Voor zover een bepaling in deze verordening verplicht tot aanpassing van een geldend bestemmingsplan, stelt het bevoegd gezag uiterlijk binnen drie jaar na inwerkingtreding van de desbetreffende bepaling een bestemmingsplan vast met inachtneming van deze verordening.

Artikel 3.4 Overgangsbepaling

Een ontheffing van de Verordening Ruimte (besluit van Provinciale Staten van 2 juli 2010 tot vaststelling van de Verordening Ruimte, Provinciaal blad 2010, nr. 80, gewijzigd bij besluit van 23 februari 2011, Provinciaal Blad 2011, nr. 31, gewijzigd bij besluit van 29 februari 2012, Provinciaal Blad 2012, nr. 36 en gewijzigd bij besluit van 30 januari 2013, Provinciaal Blad 2013, nr. 22 en 23) wordt aangemerkt als een ontheffing als bedoeld in artikel 3.1 van deze verordening.

Artikel 3.5 Wijziging begrenzing door gedeputeerde staten

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 24, toepassingsmogelijkheid verbreed.

Lid 1 Wijziging begrenzing

Onverminderd deze verordening kunnen gedeputeerde staten de begrenzing van de bij of krachtens deze verordening aangewezen gebieden en aanduidingen wijzigen indien:

- a. er sprake is van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- b. er strijdigheid bestaat met een wet, een algemene maatregel van bestuur of anderszins wettelijke maatregel.

Lid 2 Beperking voor ecologische hoofdstructuur

De bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing op wijziging van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur.

Artikel 3.6 Intrekking verordening

De Verordening Ruimte (besluit van Provinciale Staten van 2 juli 2010 tot vaststelling van de Verordening Ruimte, Provinciaal blad 2010, nr. 80, gewijzigd bij besluit van 23 februari 2011, Provinciaal Blad 2011, nr. 31, gewijzigd bij besluit van 29 februari 2012, Provinciaal Blad 2012, nr. 36 en gewijzigd bij besluit van 30 januari 2013, Provinciaal Blad 2013, nr. 22 en 23) wordt ingetrokken.

Artikel 3.7 Inwerkingtreding

Afkomstig uit: VR 2012, artikel 25.

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin het wordt geplaatst.

Artikel 3.8 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening ruimte 2014

Kaartbijlage

VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT

TOELICHTING

BIJ DE VERORDENING RUIMTE

Ontwerp, Gedeputeerde Staten, 3 december 2013

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	37
Hoofdstuk 2	Algemene toelichting.....	37
Hoofdstuk 3	Artikelsgewijze toelichting.....	39
Artikel 1.1	Begripsbepalingen.....	39
Artikel 1.2	Toepasselijkheid.....	39
Artikel 2.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	39
Artikel 2.1.2	Kantoren.....	40
Artikel 2.1.3	Bedrijven.....	41
Artikel 2.1.4	Detailhandel.....	42
Artikel 2.1.5	Glastuinbouwgebied.....	43
Artikel 2.1.6	Boom- en sierteeltgebied.....	44
Artikel 2.1.7	Bollenteeltgebied.....	44
Artikel 2.1.8	Vrijwaringszone provinciale vaarwegen.....	46
Artikel 2.1.9	Veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas.....	47
Artikel 2.2.1	Ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke tegenprestatie.....	47
Artikel 2.2.2	Agrarische bedrijven.....	51
Artikel 2.2.3	Hergebruik bestaande bebouwing buiten bsd.....	53
Artikel 2.2.4	Bestaande niet-agrarische bedrijven en bebouwing buiten bsd.....	53
Artikel 2.2.5	Ecologische Hoofdstructuur.....	54
Artikel 2.2.6	Bescherming molenbiotoop.....	56
Artikel 2.2.7	Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop.....	56
Artikel 2.2.8	Bescherming graslanden in de Bollenstreek.....	60
Artikel 2.3.1.	Windenergie.....	61
Artikel 2.3.2	Regionale waterkeringen.....	61
Artikel 2.3.3	Buitendijks bouwen.....	62
Artikel 2.3.4	Archeologie en Romeinse Limes.....	62
Artikel 3.1	Ontheffings- en afwijkingsbepalingen.....	64
Artikel 3.2	Verzoek om ontheffing.....	64
Artikel 3.3.	Aanpassingstermijn.....	65
Artikel 3.4	Overgangsbepaling.....	65
Artikel 3.5	Wijziging begrenzing door Gedeputeerde Staten.....	65
Artikel 3.6	Intrekking verordening.....	65
Artikel 3.7	Inwerkingtreding.....	65
Artikel 3.8	Citeertitel.....	66

Hoofdstuk 1 Inleiding

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De Verordening ruimte 2014 vervangt de Verordening ruimte van 2 juli 2010 (inclusief de wijzigingen van latere datum).

De toelichting bevat uitleg over de achtergrond van de verordening en de toepassing van de in de verordening opgenomen regels.

Hoofdstuk 2 Algemene toelichting

Keuze voor verordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft als uitgangspunt de scheiding tussen visie en normstelling. Het ruimtelijk deel van de Visie ruimte en mobiliteit is een provinciale structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 en dus alleen zelfbindend. Voor het realiseren van de structuurvisie kan de provincie meerdere wegen bewandelen. Sommige doelen en projecten kan de provincie zelf realiseren, maar voor de meeste doelen en projecten heeft de provincie andere partijen nodig. Dit kan zowel via de informele weg, zoals overleg en het maken van afspraken, als via de formele weg, door het inzetten van het juridisch instrumentarium van de Wro. Het gaat dan bijvoorbeeld om zienswijze, aanwijzing, inpassingsplan en verordening.

De wettelijke basis voor de verordening vormt artikel 4.1 van de Wro. Hierin is bepaald dat indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening regels kunnen worden gesteld omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde plannen. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de doelen die zijn benoemd in de Visie ruimte en mobiliteit en de uitwerking van die doelen in het Programma ruimte.

Naast de uitwerking van de doelen van de visie, bevat het programma Ruimte ook de realisatiestrategie. Daarbij is per doel aangegeven welke instrumentenmix wordt ingezet, waaronder de verordening. De provincie maakt terughoudend gebruik van het inzetten van de verordening voor het borgen van algemene regels. Niet alle doelen lenen zich voor het vertalen naar algemene regels. Bij het opstellen van de regels is waar mogelijk ruimte gelaten voor afwegingsruimte op gemeentelijk niveau, bijvoorbeeld door gebruik te maken van doelbepalingen en door het benoemen van uitzonderingen en afwijkingsmogelijkheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In artikel 4.1, vierde lid, Wro is bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent de inhoud, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van de provinciale verordening. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft hieraan invulling. Het Barro bevat zowel regels voor bestemmingsplannen als voor verordeningen. Drie onderwerpen uit het Barro

hebben gevolgen voor de inhoud van de Verordening ruimte 2014: Ecologische Hoofdstructuur, Romeinse Limes en Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Voor de Ecologische Hoofdstructuur gaat het om de volgende eisen:

- aanwijzing en begrenzing van de gebieden die de Ecologische Hoofdstructuur vormen
- aanwijzing wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden
- regels stellen voor het opnemen van een beschermingsregime in bestemmingsplannen

In de verordening is hieraan invulling gegeven met artikel 2.2.5 (Ecologische Hoofdstructuur).

Voor de Romeinse Limes en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde) gaat het om de volgende eisen:

- uitwerken begrenzing
- uitwerken en objectiveren kernkwaliteiten
- regels stellen aan bestemmingsplannen gericht op instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten

In de verordening is hieraan invulling gegeven met artikel 2.2.1 (ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke regenprestatie) en artikel 2.3.4 (archeologie en Romeinse Limes). De begrenzing en de kernkwaliteiten zijn uitgewerkt op de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en de uitwerking daarvan in het Programma ruimte. In de verordening is in artikel 2.2.1 voor de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten een koppeling gelegd met de kwaliteitskaart en het programma. Daarnaast zijn specifieke regels opgenomen voor de bescherming van bekende en verwachte archeologische waarden binnen de Romeinse Limes.

Regels voor bestemmingsplannen

De Verordening Ruimte bevat alleen regels als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid, Wro. Het gaat om regels over de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen of daarmee gelijkgestelde plannen. Artikel 4.1, derde lid Wro biedt ook de mogelijkheid van het opnemen van regels die rechtstreeks werken naar de gebruikers van het gebied, maar daarvan is in deze verordening geen gebruik gemaakt.

Samenhang met visie en programma

Zoals hierboven aangegeven bevat de verordening een deel van het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland. De provincie verwacht van gemeenten dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen ook rekening wordt gehouden met de andere delen van het ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in visie en programma. De provincie vraagt hierover aandacht in het periodiek overleg met gemeenten en zal zonodig ook het wettelijke instrumentarium inzetten, zoals het indienen van een zienswijze of het geven van een reactieve aanwijzing.

Samenhang tussen de artikelen

De artikelen in deze verordening moeten in samenhang met elkaar worden gelezen. Meerdere artikelen kunnen van toepassing zijn op dezelfde ontwikkeling. Bij veel voorkomende situaties van regels die samenvallen is daar op gewezen in de artikelsgewijze toelichting, bijvoorbeeld bij de toelichting op de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1).

Hoofdstuk 3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat een gealfabetiseerde lijst van begrippen die in de verordening voorkomen. Een aantal daarvan is opgenomen omdat zij een te weinig bepaalde of een van het spraakgebruik afwijkende betekenis hebben. Andere begrippen zijn opgenomen omdat hierdoor een veelvuldige herhaling van omvangrijke omschrijvingen wordt vermeden door in de begripsbepalingen een verkorte aanduiding op te nemen. Tot slot zijn er begrippen die al zijn gedefinieerd in hogere regelgeving, maar die uit praktisch oogpunt voor de gebruiker/lezer van de verordening zijn herhaald in dit artikel.

Artikel 1.2 Toepasselijkheid

Bestemmingsplan

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat de regels voor bestemmingsplannen die in deze verordening zijn opgenomen, op overeenkomstige wijze ook gelden voor de daarin genoemde vergelijkbare ruimtelijke ordeningsplannen. Hiermee wordt voorkomen dat deze opsomming steeds herhaald moet worden. Uit de wet volgt dat de verordening niet ziet op (rijk- of provinciale inpassingsplannen. Indien GS willen afwijken van de verordening zal daarover wel een toelichting worden gegeven.

Toelichting

In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat waar in deze verordening en de daarop berustende bepalingen eisen worden gesteld aan de toelichting bij een bestemmingsplan, die eisen eveneens worden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan of de beheersverordening. Hiermee wordt voorkomen dat deze opsomming steeds herhaald moet worden.

Bestaand en nieuw

In het derde lid is het begrip “bestaand” gedefinieerd. Deze bepaling is opgenomen om ieder mogelijk misverstand over in deze verordening gebruikte term “bestaand” te voorkomen. Het begrip “nieuw” dat ook in deze verordening wordt gehanteerd, kan worden beschouwd als de tegenhanger van het begrip “bestaand”.

Onder “bestaand” wordt ook begrepen bebouwing en activiteiten die na inwerkingtreding van deze verordening mogelijk worden vanwege een besluit dat noodzakelijk is vanwege een uitspraak van de bestuursrechter.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (bsd). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen bsd. Alleen als binnen bsd geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bsd in gebruik worden genomen. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

De ladder bestaat uit drie stappen.

Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, die regionaal is afgestemd. Toepassing van de ladder is zowel aan de orde bij een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een lokale behoefte, als bij een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een (boven)regionale behoefte. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Ook is in het Programma ruimte aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio'.

Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins. Het verdient aanbeveling dit niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen bsd, bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie. Voor sommige stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie aanvullende regels, zoals voor kantoren, bedrijven en detailhandel.

Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Aan deze stap is in de verordening een extra voorwaarde toegevoegd. De ontwikkeling van de betreffende locaties moet ook passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Een uitwerking hiervan is opgenomen in het Programma ruimte. Als het gaat om de ontwikkeling van een locatie met een omvang van meer dan 3 ha moet deze locatie ook zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied' (bsd) komt overeen met het begrip 'bestaand stedelijk gebied' als gehanteerd in het Bro. Bouwrijp gemaakte terreinen worden ook beschouwd als bsd. Glastuinbouwgebied vormt geen onderdeel van bsd.

Toepassing per lokaal plan of op regionaal niveau

Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Als het plan past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de ladder. Als die visie ook ingaat op locaties is daarmee tevens voldaan aan de tweede en derde trede van de ladder.

Artikel 2.1.2 Kantoren

Het artikel over kantoren is een aanvulling op artikel 2.1.1 Over de ladder voor duurzame verstedelijking.

Selectief locatiebeleid voor kantoren

De provincie hanteert een selectief locatiebeleid voor kantoren. Het locatiebeleid draagt bij aan de vitaliteit en daarmee de kwaliteit van de centra. Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren en binnen de kenniscentra.

Begrenzing concentratielocaties

De concentratielocaties voor kantoren worden begrensd door de invloedssfeer van de treinhalttes waarbij deze locaties liggen. De betreffende treinhalttes zijn verbeeld op de kaartbijlage van deze verordening. Binnen de invloedssfeer van een treinhalte liggen locaties die binnen 10 minuten te voet bereikbaar zijn vanaf die halte. Te voet kan in 10 minuten ongeveer 800 meter worden afgelegd. Het begrip "invloedssfeer" is gedefinieerd in de begripsbepalingen.

Specifiek voor de stations Rotterdam CS en Dan Haag CS gaat het ook om locaties die binnen 10 minuten met hoogfrequente lightrail-, tram- of busverbindingen bereikbaar zijn vanaf die stations. Hoogfrequent wil zeggen ten minste zes keer per uur in dezelfde richting.

Kenniscentra

De kenniscentra zijn verbeeld op de kaartbijlage van deze verordening. Binnen deze kenniscentra zijn kantoren toelaatbaar voor zover passend bij het profiel van het kenniscentrum. Op bestuurlijk niveau kunnen hierover nadere afspraken worden gemaakt.

Uitzonderingen

Buiten de hierboven bedoelde locaties is kantoorvestiging alleen bij uitzondering toegestaan. Het gaat daarbij allereerst om kantoren die zijn gericht op de lokale omgeving, zoals kleinschalige kantoren (tot 1.000 m²) en gemeentehuizen en bankfilialen. Ook geldt een uitzondering voor bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren. Functiegebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, een haven of een luchthaven. In het bestemmingsplan moet de koppeling tussen functie en kantoor nadrukkelijk worden onderbouwd en vastgelegd om te voorkomen dat ook gewone kantoren zich op deze locaties kunnen vestigen.

Artikel 2.1.3 Bedrijven

Hoogst mogelijke milieucategorie

Bedrijven in de hogere milieucategorieën vormen een belangrijke schakel in de economische structuur van de provincie Zuid-Holland. Omvangrijke terreinen voor bedrijven met een hoge milieuhindercategorie (HMC-bedrijven) zijn te vinden in de zeehavengebieden in de Rotterdamse regio en de Drechtsteden. De zogenoemde HMC-bedrijven, kennen veelal een hoge toegevoegde waarde en vormen vaak het middelpunt van andere bedrijvigheid met vele toeleveranciers, inclusief de zakelijke dienstverlening.

De ruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorieën staat onder druk door de milieuzoneringen rond de oprukkende woningbouw. Gezien het belang van de HMC-bedrijven is de (milieu)ruimte voor dit type bedrijven van provinciaal belang. Uitgangspunt voor bestemmingsplannen is het mogelijk maken van de hoogst mogelijke categorie op het bedrijventerrein. Hiervan kan alleen worden afgeweken indien daartoe aanleiding bestaat in verband met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een vigerend bestemmingsplan of het Programma Ruimte of de Actieagenda Ruimte. In het laatste geval gaat het bijvoorbeeld om de bedrijventerreinen die zijn aangewezen als transformatiegebied.

Op de kaartbijlage van deze verordening zijn bedrijventerreinen opgenomen met toelatingsmogelijkheden voor ten minste milieucategorie 3 op ten minste een deel van het terrein.

Watergebonden bedrijventerreinen

Watergebonden bedrijven zijn van groot belang voor de economie en leveren een bijdrage aan duurzame mobiliteit. De ruimte voor watergebonden bedrijventerreinen staat echter onder druk, vooral door transformatie naar aantrekkelijk gelegen woningbouwlocaties. Planologische bescherming van de watergebonden bedrijventerreinen is daarom nodig. De belangrijkste watergebonden bedrijventerreinen zijn vastgelegd op de kaartbijlage van de verordening.

Afwijkingsmogelijkheid na regionale afstemming

Afwijking van de eis dat in een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein de hoogst mogelijke milieucategorie moet worden toegelaten, is mogelijk indien in regionaal verband afspraken zijn gemaakt over het voorzien in voldoende ruimte voor bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie die mogelijk zou zijn op het bedrijventerrein.

Uitsluiten (bedrijfs)woningen

Om de ruimte voor bedrijventerreinen optimaal beschikbaar te houden is het wenselijk terughoudend om te gaan met het toelaten van (bedrijfs)woningen. Daar komt bij dat er ook vrijwel geen noodzaak meer is voor een bedrijfswoning, gelet op de beschikbare communicatie- en beveiligingsmiddelen. Het toelaten van (bedrijfs)woningen is daarom alleen mogelijk als dit niet ten koste gaat van het functioneren en de toelaatbaarheid van bedrijven in de hogere milieucategorieën. Daarbij kan gedacht worden aan nieuwe woningen op een deel van een bedrijventerrein waar nu al woningen aanwezig zijn of op een te transformeren deel van een bedrijventerrein.

Artikel 2.1.4 Detailhandel

Het artikel over detailhandel is een aanvulling op artikel 2.1.1. over de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het provinciale detailhandelsbeleid is enerzijds op gericht om de hoofdstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Anderzijds wordt de dynamiek in de detailhandel bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector.

Detailhandel binnen de centra

De hoofdstructuur voor reguliere detailhandel is beschreven in het Programma Ruimte. Daarin is onderscheid gemaakt in 'te ontwikkelen centra', 'te optimaliseren centra' en 'overige aankoopplaatsen'. Door de opkomst van internetwinkelen en demografische ontwikkelingen is er minder behoefte aan fysieke winkels. Voor alle winkelgebieden geldt daarom dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking. Uitbreiding van het winkelareaal is hoofdzakelijk nog aan de orde binnen de 'te ontwikkelen centra'. In deze verordening is verder bepaald dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of direct aansluitend aan de bestaande winkelgebieden en de centra van steden, dorpen en wijken. Deze winkelgebieden zijn niet begrensd in deze verordening. Nieuwe detailhandel kan ook gevestigd worden in een nieuwe woonwijk, voor zover het gaat om winkels die zijn gericht op de bewoners van die wijk.

Perifere detailhandel

Uitzonderingen zijn mogelijk voor enkele branches (ook wel 'perifere detailhandel' genoemd) die vanwege schaalgrootte of aard van de producten niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra. Deze branches zijn expliciet benoemd in de verordening (limitatieve lijst).

Ten behoeve van grootschalige meubelbedrijven en andere detailhandelsbedrijven rond het thema wonen zijn opvanglocaties aangewezen. Deze zogenaemde 'PDV'-locaties, zijn verbeeld op de kaartbijlage van deze verordening.

Daarnaast zijn enkele uitzonderingen opgenomen voor de vestiging van kleinschalige detailhandel, zoals gemakswinkels. Hoewel de verordening niet langer grenzen stelt aan het exacte aantal per bestemmingsplan, kan slechts sprake zijn van hooguit enkele vestigingen (maatwerk).

Grootschalige ontwikkelingen

Bij grootschalige ontwikkelingen moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand en het voorkomen van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur voor dagelijkse en geregelde boodschappen (eerste levensbehoeften). Met het oog hierop is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO) en wordt zonodig een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. In de verordening is aangegeven om welke grootschalige ontwikkelingen het gaat en welke drempelwaarden hierbij van toepassing zijn.

Internetafhaalpunten

In ruimtelijk opzicht is er geen onderscheid tussen internetdetailhandel met een publieksfunctie en een fysieke winkel. Daarom wordt dergelijke internetdetailhandel beschouwd als reguliere detailhandel waarvoor ook de regels van de verordening gelden.

Niet-zelfstandige en ondergeschikte detailhandel

Het provinciale detailhandelsbeleid is zowel van toepassing op zelfstandige als op niet-zelfstandige en ondergeschikte detailhandel. Dit betekent dat productiegebonden detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of verwerkt niet wordt toegestaan voor zover dit niet plaatsvindt in de reguliere detailhandelsstructuur of past binnen de beleidslijnen voor perifere detailhandel. Dit geldt ook voor ondergeschikte of niet zelfstandige detailhandel. Een uitzondering geldt voor de verkoop van producten uit eigen teelt als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf (zie artikel 2.2.2).

Artikel 2.1.5 Glastuinbouwgebied

De verdere ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Westland-Oostland en de andere glastuinbouwgebieden tot een economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. De provincie streeft naar een greenport waar het accent ligt op specifieke hoogwaardige productie, met een centrale plaats voor logistieke, handel, kennis en innovatie.

Het teeltgebied is vastgelegd op de kaartbijlage van de verordening en is primair bedoeld voor glastuinbouw en de daarbij behorende voorzieningen, zoals waterberging, gietwaterbassins, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bedrijfswoningen, bedrijfsruimten, infrastructuur en landschappelijke inpassing.

Bedrijven die gerelateerd zijn aan de greenport moeten zich vestigen op een (agrogerelateerd) bedrijventerrein. Binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland kan hier flexibeler mee worden omgegaan. Bij uitzondering kan binnen het teeltgebied een bedrijf worden toegelaten (of uitbreiding van een bestaand bedrijf) dat behoort tot de keten glastuinbouw en dat een bijdrage levert aan de verdere ontwikkeling van het glastuinbouwgebied Westland-Oostland als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten. Daarbij gelden wel enkele voorwaarden. Zo mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. In eerste instantie komen dus bijvoorbeeld restpercelen of ongebruikte percelen in aanmerking voor bedrijfsvestiging. Ook de verkeersontsluiting is een punt van aandacht. Aan de betrokken gemeenten wordt gevraagd in samenwerking met alle betrokken partijen deze afwijkingmogelijkheid handen en voeten te geven door het opstellen van een brancheringslijst.

Een specifieke uitzondering geldt voor een tweetal glaslocaties in de Zuidplas: de Glasparel en Knibbelweg Oost. Hier zijn ook bedrijven toelaatbaar die niet behoren tot de keten glastuinbouw, mits dit past in de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de gebiedsontwikkeling Zuidplas.

Ladder voor bundeling van glastuinbouw

De ladder voor bundeling van glastuinbouw is vergelijkbaar met de ladder voor duurzame verstedelijking. Het principe geldt voor nieuwe glastuinbouwgebieden of de uitbreiding daarvan. Het gaat daarbij zowel om uitbreiding van gebieden voor glastuinbouw als om uitbreiding van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven met toepassing van de regeling 'glas voor glas'. Uitgangspunt is dat eerst de mogelijkheden voor intensivering en herstructurering van bestaand glastuinbouwgebied worden onderzocht, alvorens een nieuwe locatie wordt ontwikkeld. Ook het benutten van beschikbare ruimte elders in de regio moet worden onderzocht.

Artikel 2.1.6 Boom- en sierteeltgebied

De verdere ontwikkeling van de Greenport Boskoop tot een economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee heeft de provincie concentratiegebieden aangewezen voor boom- en sierteelt. Naast grondgebonden boom- en sierteelt is er ook ruimte voor niet-grondgebonden pot- en containerteelt op het speciaal daarvoor aangewezen PCT-terrein.

Kassen bij boom- en sierteeltbedrijven

Bij volwaardig boom- en sierteeltbedrijven binnen het boom- en sierteeltgebied zijn kassen toegestaan. Vanuit landschappelijke overwegingen is dit beperkt tot ten hoogste een derde deel van het bedrijfsoppervlak. Bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven binnen het PCT-terrein gelden ruimere bebouwingsmogelijkheden voor kassen, namelijk tot de helft van het beteelbare oppervlak per bedrijf.

Andere bedrijven

Op het PCT-terrein kan in beperkte mate ook ruimte worden geboden voor bedrijven en andere functies die een directe binding hebben met de boom- en sierteelt en een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van de greenport tot een economisch concurrerende en duurzame greenport.

Artikel 2.1.7 Bollenteeltgebied

De verdere ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee streeft de provincie naar handhaving van het teeltareaal bollengrond. Het bollenteeltgebied is aangeduid op de kaartbijlage van de verordening.

Kassen bij bollenteeltbedrijven

Binnen het bollenteeltgebied is vanuit landschappelijke overwegingen ten hoogste een omvang van 3.000 m² kassen per volwaardig bollenteeltbedrijf toegestaan. Bij bestaande volwaardige agrarische bedrijven met gemengde teelt zijn kassen toegestaan met een omvang van ten hoogste 6.000 m².

Andere ontwikkelingen binnen het bollenteeltgebied

Het bollenteeltgebied is primair bedoeld voor bollenteeltbedrijven. Voor enkele voorziene andere ontwikkelingen zijn specifieke regels opgenomen: handels- en exportbedrijven en greenportwoningen. Voor de uitbreiding van bedrijven die zich bezighouden met de handel en export van bollen gelden beperkingen, om verdere aantasting van het areaal bollengrond en het landschap te voorkomen. Een andere te verwachte ontwikkeling binnen het bollenteeltgebied is de bouw van zogenoemde 'greenportwoningen'. Afspraken hierover zijn gemaakt in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. De opbrengst van deze woningen wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM), ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma van de GOM. Als voorwaarde voor deze ontwikkeling gelden de voorwaarden voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied die zijn opgenomen in de Provinciale Verordening.

Voor niet voorziene ontwikkelingen binnen het bollenteeltgebied is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële mogelijkheid is om die ontwikkeling buiten het bollenteeltgebied te realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan de aanleg of de verbreding van een doorgaande weg.

Compensatieregeling bollengrond

Om de greenport te laten functioneren is behoud van het bollenteeltareaal van belang. Om dit behoud te kunnen combineren met andere belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen zoals beschreven in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is door de regio een regeling uitgewerkt.

De compensatie van bollengronden dient plaats te vinden volgens de door de regio uitgewerkte regeling, behoudens de inzet van de 2^e Poellaan. Daarbij wordt er uitgegaan van handhaving van het netto areaal 1^e klas bollengronden door het bijhouden van de ruimtelijke nulbalans door de GOM aan de hand van bestemmingsplannen en de referentiekaart Heijkoop. Compensatie van de bollengronden dient plaats te vinden volgens het 40 (herstructureren bestaande areaal en tegengaan van verrommeling) - 30 (opwaarderen 2^e klas bollengronden) - 30 (omspuiten graslanden) principe. Er dient een financiële afdracht aan de GOM geregeld te zijn, wanneer bollengronden verdwijnen voor een ruimtelijk project waarbij sprake is van functieverandering van de bollengronden en bij het verdwijnen van 2^e klas bollengronden.

Van het 40-30-30 principe kan op de volgende wijze worden afgeweken:

Een tijdelijke krimp van het areaal is toegestaan met een bandbreedte, waarbij binnen 3 jaar minimaal 80 procent moet worden gecompenseerd. Binnen 6 jaar moet 100 procent van de te compenseren bollengronden uit de eerste periode van 3 jaar zijn gecompenseerd. Dit kan cyclisch worden toegepast. Vanwege de complexiteit van de herstructurering kan voor de eerste periode van 3 jaar 10 (absolute ondergrens) tot 20 procent via herstructurering worden gerealiseerd, 40 tot 50 procent (absolute bovengrens) via opwaarderen 2^e klas bollengronden en 40 tot 50 procent (absolute bovengrens) via omspuiten graslanden.

Bij de beoordeling van de bestemmingsplannen die in dit kader worden opgesteld, zal op deze aspecten worden toegezien. Bij bestemmingsplannen waarbij sprake is van het omspuiten van graslanden moet voldoende inzicht geboden worden in de uitvoering van de herstructurering volgens het 40-30-30 principe en moet de haalbaarheid hiervan ook worden aangetoond. Dit geldt eveneens voor de eerste 3 jaar, waarbij van het 40-30-30 principe kan worden afgeweken. Het aantonen van de haalbaarheid dient plaats te vinden aan de hand van de voortgangsrapportages, jaarprogramma en meerjarenprogramma van de GOM.

Bij het omspuiten van graslanden die onderdeel uitmaken van de EHS moet worden voldaan aan de provinciale compensatieplicht. Bij bestemmingsplannen die dit mogelijk maken, moet de EHS-compensatie geregeld zijn.

Artikel 2.1.8 Vrijwaringszone provinciale vaarwegen

Belang van vlotte en veilige doorvaart

Om een vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart te waarborgen, moet worden gegarandeerd, dat nieuwe ontwikkelingen langs de provinciale vaarwegen de doorvaart van de scheepvaart niet belemmeren, de zichtlijnen voor de scheepvaart en voor bedienings- en begeleidingsobjecten niet hinderen en de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de wal niet hinderen.

Het komt incidenteel voor dat gemeenten onvoldoende belang hechten aan de veiligheid op de vaarweg. Vaker gebeurt het dat initiatiefnemers voor ruimtelijke plannen die mogelijk conflicteren met een vlotte en veilige doorvaart op de vaarweg, per abuis niet tijdig in overleg treden met de vaarwegbeheerder. Dit risico neemt toe door de inwerkingtreding van de Wabo, waardoor gemeenten vaker binnen korte tijd een ruimtelijke onderbouwing moeten opstellen voor een omgevingsvergunning, indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Gezien deze omstandigheden is er onvoldoende zekerheid dat bovenstaand beleid omtrent vlotte en veilige doorvaart in voldoende mate wordt nageleefd zonder nadere regelgeving. Vanwege de provinciale verantwoordelijkheid voor de veiligheid op de provinciale vaarwegen wordt daarom ook de ruimte langs die vaarwegen in deze verordening proactief geregeld.

Relatie met vaarwegverordening

Op grond van de artikelen 2.2.1 en 2.2.3 van de Vaarwegenverordening Zuid-Holland mag –kort gezegd– het uitvoeren van bepaalde daar genoemde activiteiten in, op, boven, over of onder de vaarweg de scheepvaartfunctie niet belemmeren. Het is echter met het oog op de veiligheid op de vaarweg noodzakelijk, om aanvullend op de Vaarwegverordening in de Verordening Ruimte een zone te beschermen die verder reikt dan de vaarweg en de bruggen, sluizen en remmingwerken. Zichtlijnen voor de scheepvaart bijvoorbeeld lopen soms buiten het gebied van de vaarwegen (bijvoorbeeld bij bochten) en ook de toegankelijkheid vanaf de wal voor hulpdiensten vergt veelal ruimte buiten de vaarwegen. Om deze reden is in deze verordening een regeling opgenomen voor het reguleren van bebouwing en functies langs de vaarweg.

De strook waarbinnen rekening moet worden gehouden met het vaarwegbelang heeft een breedte van 10 tot meter aan weerszijden van een recht vaarwegvak, 15 meter aan een buitenbocht en 25 meter aan een binnenbocht.

Artikel 2.1.9 Veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

Bouwverbod

Het Beleidskader gedifferentieerde veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas is in januari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze regeling is overgenomen in deze verordening, met enkele kleine aanpassingen. De regeling is van toepassing in het gebied tussen Hoek van Holland en de splitsing Nieuwe Maas en Hollandsche IJssel. Voor dit gebied geldt een bebouwingsvrije zone van 25 meter vanaf de kade en een zone tussen 25 en 40 meter waarin bebouwing alleen is toegestaan nadat een nadere afweging is gemaakt.

Uitzonderingen

Uitzondering op de bouwbeperkingen zijn onder voorwaarden mogelijk voor enkele in de regeling benoemde ontwikkelingen. Daarbij moet advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam, de vaarwegbeheerder en/of de havenbeheerder. Ter ondersteuning van het recreatieve karakter van de oever zijn incidentele kleinschalige recreatieve voorzieningen toelaatbaar, zoals restaurants, cafés en kiosken. Het gaat om incidentele voorzieningen, dus het volbouwen van de oever is uitgesloten. Daarnaast zijn voorzieningen toegestaan die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of haven, zoals radarposten en kranen. Op het haven- en industrieel complex op de linkeroever is bebouwing binnen de zone toegestaan ten behoeve van bedrijven die bij uitstek thuishoren in het havengebied.

Andere afwijkingen zijn alleen mogelijk met toepassing van de algemene ontheffingsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten. Daarbij kan gedacht worden het incidenteel toelaten van andere functies in de bebouwingsvrije zone langs de oever, mits een gelijkwaardige veiligheid wordt geboden als voor verder terugliggende bebouwing (bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen aan de gevel).

Relatie met basisnet water

Het rijk is thans bezig met het opstellen van het basisnet water. Op het moment van inwerkingtreding van het basisnet water zullen Provinciale Staten een besluit nemen over al dan niet handhaven van de regeling in deze verordening.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke tegenprestatie

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit in de groene ruimte betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. De provincie hanteert daarom een benadering die enerzijds de kwaliteit van gebieden waardeert in een drietal categorieën, en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) onderscheidt naar hun mate van impact op de omgeving. Daarnaast stuurt de provincie ook op ruimtelijke kwaliteit in bestaand stads- en dorpsgebied. Een goed voorbeeld daarvan is de doelstelling om ook daar een Groenblauwe structuur te behouden en te vervolmaken.

Drie gebiedscategorieën

De groene ruimte (categorie 3)

Het betreft hier de groene en onbebouwde ruimte in de gehele provincie. Alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan instandhouding en versterking van de gebiedskenmerken en de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de vier lagen van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en de uitwerking van de kwaliteitskaart in het Programma ruimte. Voor de onbebouwde ruimte staan daarbij de kenmerken van de drie deltalandschappen centraal. Instandhouding en versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan zo voor de gehele provincie een gebiedspecifieke invulling krijgen.

Voorgenomen besluit GS ten behoeve van Statencommissievergadering van 18 december 2013

Gebieden met bijzondere kwaliteit (categorie 2)

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.

Het betreft de volgende kwaliteiten:

- Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten de EHS, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen.
- Openbare recreatiegebieden rond de steden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied in de provincie.
- Groene buffers. Als landschap zijn deze gebieden relatief klein, soms ruimtelijk versnipperd en altijd medebepaald door stadsranden. Behoud van deze ruimtes is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied. De stedelijke druk is relatief groot, maar tegelijkertijd vormen ze op de schaal van de provincie een onmisbare 'tegenhanger' van de stedelijke dynamiek en verdichting. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.
- Graslanden in de Bollenstreek, als kenmerkend, maar inmiddels zeldzaam geworden onderdeel van het bollenlandschap en de nog gave strandvlakten daarbinnen.

Gebieden met topkwaliteit (categorie 1)

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. De gebieden met topkwaliteit dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland. Ze vormen een tegenhanger van stedelijke kwaliteit en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan deze gebieden zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan de specifieke waarden. Het gaat om de volgende kwaliteiten:

- Hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in de EHS en Natura 2000, die met elkaar een substantiële bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit. Provincie en rijk hebben hier een gedeelde verantwoordelijkheid voor instandhouding en versterking van deze waarden.
- Cultuurhistorische kroonjuwelen. Een aantal gebieden in de provincie heeft landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat. Een deel daarvan is zo kwetsbaar dat de meeste ruimtelijke ontwikkelingen zijn uitgesloten.

Gebieden met deze kwaliteiten liggen veelal buiten bestaand stads- en dorpsgebied (bsd), maar soms ook daarbinnen (met name bij de cultuurhistorische kroonjuwelen).

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid,
- hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
2. Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zonodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Gebiedseigen en gebiedsvreemd

Een gebiedseigen ontwikkeling of functie sluit naadloos aan op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van een gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. Het ondersteunt bestaande landschappelijke structuren of heeft een belangrijke functie bij het instandhouden van de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten.

Een gebiedsvreemde ontwikkeling of functie is een ontwikkeling die niet gebruikelijk of typerend voor een gebied is. Er wordt in zekere zin vooral gebruik gemaakt van relatief goedkope ontwikkelingsruimte. Er kan ook sprake zijn van een negatieve invloed op de omgeving bijvoorbeeld in de vorm van verkeer of milieu.

Sturing provincie

- **ja / nee:** gemeenten melden plannen aan → vooroverleg → bij niet goed toepassen Kwaliteitskaart / ambtelijk advies → zienswijze GS
- **nee:** afwijking beleid → ontheffing via PS

		Toename waarde →		
		Cat. 3	Cat. 2	Cat. 1
Impact op landschap ↓	Inpassing Gebiedseigen	ja (gemeente- lijke rol)	ja / nee (zienswijze GS)	ja / nee (zienswijze GS)
	Aanpassing Kleinschalig gebiedsvreemd	ja / nee (zienswijze GS)	ja / nee (zienswijze GS)	nee (PS)
	Transformatie Grootschalig gebiedsvreemd	ja / nee (zienswijze GS)	nee (PS)	nee (PS)

Maatschappelijke tegenprestatie

Een maatschappelijke tegenprestatie is vereist bij ontwikkelingen die vallen onder de categorieën aanpassing en transformatie en kan worden gezien als een instrument dat ervoor zorgt dat per saldo de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Bijkomend argument is dat een maatschappelijke tegenprestatie zorgt voor een gelijk speelveld tussen ontwikkelingen binnen en buiten bsd.

De maatschappelijke tegenprestatie kan worden geleverd door duurzame substantiële sanering van gebouwen of kassen, investering in de kwaliteit van het landschap, of in de vorm van een financiële bijdrage aan een (inter)gemeentelijke kwaliteitsfonds.

Duurzame substantiële sanering van gebouwen of kassen kan worden gezien als een vorm van 'ruimte voor ruimte'. Deze voormalige regeling maakte het mogelijk dat in de ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten bsd kan worden gebouwd. Als richtwaarde voor de term 'substantieel' kan de gemeente deze normen hanteren.

Investering in de kwaliteit van het landschap kan worden gezien als een vorm van 'rood voor groen' of de specifieke invulling daarvan met de voormalige regeling 'nieuwe landgoederen'. Dit houdt in dat in ruil voor het aanleggen van groen, het opruimen van verrommeling of andere investeringen in het landschap, nieuwe bebouwing mag worden opgericht.

Voorwaarde bij bovenstaande vormen van een maatschappelijke tegenprestatie in natura, is dat per saldo de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd. Indien het niet mogelijk is dat ruimtelijke kwaliteit ter plekke te verbeteren, kan ook een financiële bijdrage worden gedaan aan een (inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds. Het fonds wordt ingezet voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op andere plekken en op een ander tijdstip. De doelen van het fonds en de hoogte van de bijdrage worden bij de instelling van

het fonds bepaald door de gemeente(n), in overeenstemming met de door Provinciale Staten vast te stellen Regeling financiële compensatie.

Compensatiebeginsel natuur, recreatie en landschap

In een dynamische omgeving is het onvermijdelijk dat er plannen ontwikkeld worden die inbreuk maken op de te beschermen waarden. In het algemeen wordt bij nieuwe plannen, projecten of initiatieven gevraagd om een goede landschappelijke inpassing en mitigatie van de negatieve effecten. Voor een aantal gebiedscategorieën wordt daarboven compensatie van het verlies aan waarden geëist. In Zuid-Holland gaat het dan om gebieden met de aanduiding:

- ecologische hoofdstructuur;
- belangrijk weidevogelgebied;
- recreatiegebied in de Groenblauwe Structuur;
- strategische reservering natuur;

alsmede om karakteristieke landschapselementen.

Het compensatiebeleid is vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013).

Artikel 2.2.2 Agrarische bedrijven

De landbouw is een belangrijke sector in de Zuid-Hollandse economie en is voor grote delen van de provincie de drager van de landschappelijke kwaliteit. Uitgangspunt van het beleid is dat voldoende ruimte wordt geboden voor landbouw zodat de landbouw een vitale sector blijft en waar mogelijk bijdraagt aan behoud en versterken van landschappelijke kernkwaliteiten en biodiversiteit.

Voor het toelaten van agrarische bebouwing en gebruik zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 2.2.1 van toepassing. Aanvullend daarop zijn voor agrarische bedrijven aanvullende regels opgenomen in artikel 2.2.2.

Algemene regels voor agrarische activiteiten

Het oprichten van agrarische bebouwing is alleen mogelijk indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Hiermee wordt voorkomen dat hobbymatige of andere niet-volwaardige bedrijven bebouwing kunnen oprichten. Dit is een gebruikelijke regeling in bestemmingsplannen voor het agrarisch gebied. Bij opname in het bestemmingsplan is het nodig hieraan toetsbare criteria te koppelen. De gemeenten kunnen hier zelf invulling aan geven.

De agrarische bebouwing moet geconcentreerd worden op een agrarisch bouwperceel, dat een maximale omvang heeft van 2 hectare. Kassen kunnen ook buiten het bouwperceel worden opgericht. Hetzelfde geldt voor schuilgelegenheden voor vee.

Vergroting van het bouwperceel tot meer dan 2 hectare a is alleen mogelijk voor verbredingsactiviteiten.

Wij zullen ten behoeve van de vaststelling van de VR artikel 2.2.2 lid 1 verder uitwerken. Daarbij is ons beleid er op gericht dat een agrarisch bedrijf ten aanzien van duurzaamheid, dierenwelzijn en extensivering bovenwettelijke prestaties levert in ruil voor het verkrijgen van extra uitbreidingsruimte. Zo nodig herformuleren wij dit artikel.

Verbredingsactiviteiten zijn onder voorwaarden mogelijk bij agrarische bedrijven.

Intensieve veehouderij

Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is uitgesloten. Voor bestaande intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak zijn specifieke regels opgenomen met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden.

Uitbreiding is mogelijk binnen het bouwperceel van 2 ha voor zover dat nodig is voor het dierenwelzijn en de extensivering en verduurzaming van de bedrijfsvoering van het gehele agrarische bedrijf. Bij verduurzaming gaat het zowel om de wettelijke eisen als om bovenwettelijke verduurzaming. Hiervan is sprake als de bedrijfsvoering voldoet aan:

- het sterrensysteem Beter Leven van de Dierenbescherming, waarbij dierenwelzijn centraal staat,
- de Maatlat Duurzame Veehouderij van de Stichting Milieukeurmerk, een breed certificatiesysteem voor de verduurzaming van de veehouderij, of
- de Milieukeur van de Stichting Milieukeurmerk, een keurmerk voor producten en diensten.

Uitbreiding van de bebouwing kan gepaard gaan met een uitbreiding van het aantal dieren, mits per saldo sprake is van extensivering.

Een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij als hoofdtak kan qua omvang, arbeidsinzet en gelet op de inkomsten als volwaardige agrarische hoofdactiviteit worden aangemerkt. Een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij als neventak richt zich voor een volwaardige agrarische bedrijfsvoering ook op andere agrarische activiteiten.

Concentratiebeleid glastuinbouw, bollen, boom- en sierteelt

Voor de bollen-, boom- en sierteelt en de glastuinbouw zijn gebieden aangewezen. Binnen deze gebieden zijn ruime bebouwingsmogelijkheden voor de landbouwsector beschikbaar, zodat deze zich goed kan ontwikkelen. Vanwege de grote landschappelijke effecten zijn deze mogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de concentratiegebieden beperkt. Nieuwvestiging van bedrijven met glastuinbouw of boom- en sierteelt buiten de concentratiegebieden is niet mogelijk. Bollenteelt is niet uitgesloten buiten de daarvoor aangewezen concentratiegebieden, maar het oprichten van ondersteunend glas is alleen mogelijk binnen de aangewezen concentratiegebieden.

Glas voor glas

De regeling 'glas voor glas' biedt een afwijkingsmogelijkheid op het concentratiebeleid voor glastuinbouw van de provincie. De regeling maakt uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf tot meer dan 2 ha kassen mogelijk, mits elders fysiek glas wordt gesaneerd en de ruimtelijke kwaliteit per saldo wordt verbeterd.

Het glas dat wordt gesaneerd ligt buiten de gebieden voor glastuinbouw. Het kan zowel gaan om kassen van een volwaardig glastuinbouwbedrijf als om ondersteunend glas bij andere agrarische bedrijven.

De uitbreiding van het glasoppervlak komt bovenop de bestaande oppervlakte aan fysiek glas, mits dat laatste past in het geldende bestemmingsplan. Dus als nu al meer dan 2 ha glas aanwezig is, kan dat al uitgangspunt worden gehanteerd. Een voorbeeld: thans is 3 ha glas aanwezig overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Elders wordt 1 ha gesloopt. De toegestane oppervlakte in het nieuwe bestemmingsplan is 4 ha.

Het is ook mogelijk om te volstaan met de sloop van ten minste de helft van de oppervlakte en voor de resterende oppervlakte financiële compensatie te regelen, door storting van een bedrag ter grootte van de ontbrekende oppervlakte in m² x een normbedrag in een (inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds. Voor ten hoogste 1 ha mag sanering worden vervangen door een bijdrage in het kwaliteitsfonds. De hoogte van het normbedrag wordt bepaald bij de instelling van het fonds.

Op gemeentelijk niveau moet een goede afweging over concrete toepassingen van 'glas voor glas' worden gemaakt, waarbij alle belangen worden afgewogen. Bij deze afweging moet ook de saneringslocatie worden betrokken, om te waarborgen dat per saldo de ruimtelijke kwaliteit duurzaam wordt verbeterd. De saneringslocatie kan ook in een andere gemeente liggen. Het woord "duurzaam" geeft aan dat voorkomen moet worden dat op de gesaneerde locatie opnieuw een kas wordt opgericht. Het glas moet dus in ieder geval worden wegbestemd en de gronden moeten een passende nieuwe bestemming krijgen (bij voorkeur agrarisch, recreatie of natuur). Een peildatum is opgenomen om misbruik van de regeling te voorkomen.

Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

In bestemmingsplannen kan ruimte worden geboden aan het verder verbreden van de agrarische sector door het toelaten van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Beperkte toevoeging van bebouwing of verharding is mogelijk, maar alleen binnen het bouwperceel. Het bouwperceel kan hiervoor zonodig ook vergroot worden tot meer dan 2 ha. Het is aan de gemeente om te bepalen hoeveel bebouwing of verharding redelijk is. De nevenactiviteit zelf mag ook buiten het bouwperceel plaatsvinden, bijvoorbeeld kamperen.

Artikel 2.2.3 Hergebruik bestaande bebouwing buiten bsd

Voor hergebruik van bestaande bebouwing buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (bsd) zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 2.2.1 van toepassing. Aanvullend daarop zijn voor hergebruik van bestaande bebouwing buiten bsd aanvullende regels opgenomen in artikel 2.2.3. Het gaat daarbij onder andere om hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Hergebruik van kassen voor andere functies dan teelt onder glas is expliciet uitgesloten. Met het oog op het vergroten van ruimtelijke kwaliteit is sanering van overbodige kassen uitgangspunt. Daar komt bij dat het vaak gaat om grote oppervlaktes op locaties waar hergebruik voor gebiedsvreemde functies niet wenselijk is.

Artikel 2.2.4 Bestaande niet-agrarische bedrijven en bebouwing buiten bsd

Voor bestaande niet-agrarische bedrijven en andere bestaande niet-agrarische bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied (bsd) zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 2.2.1 van toepassing. Aanvullend daarop zijn de regels in artikel 2.2.4 van toepassing.

Uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwante bedrijf met meer dan 10% is alleen mogelijk als verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is. Het gaat daarbij zowel om de beschikbaarheid van ruimte op een bedrijventerrein, als om de praktische en financiële uitvoerbaarheid van verplaatsing van het gehele bedrijf.

Bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toelaatbaar, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering. In de meeste situaties is een bedrijfswoning geen noodzakelijkheid, gelet op de beschikbaarheid van toezichts- en bewakingsapparatuur.

Artikel 2.2.5 Ecologische Hoofdstructuur

Begrenzing EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe landgoederen, ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De realisatie van de EHS is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit. Op de kaartbijlage is de EHS in Zuid-Holland begrensd.

Dit artikel geeft mede invulling aan de verplichting uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) om de bescherming van de EHS vorm te geven bij provinciale verordening.

In principe behoren bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding niet tot de EHS. Deze verordening heeft uitsluitend betrekking op het deel van de EHS dat is gelegen op het land en in de regionale wateren. De grote wateren en de Noordzee zijn door het rijk begrensd in de voormalige Nota Ruimte en voor de volledigheid ook weergegeven op de themakaart EHS in de Visie ruimte en mobiliteit.

Wijziging van begrenzing

De begrenzing van de EHS kan op grond van artikel 2.10.5 van het Barro alleen worden gewijzigd bij provinciale verordening. Dit vergt dus een besluit van Provinciale Staten. Wijziging van de begrenzing is mogelijk ten behoeve van een verbetering van de samenhang of een betere planologische inpassing van de Ecologische Hoofdstructuur of ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling. De toepassing is gebonden aan de voorwaarden die zijn genoemd in het Barro en toegelicht in de 'Spelregels EHS, beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzing EHS (Kamerstukken II 2006/07, 30825, nr. 6).

Bestemming

De EHS dient in 2027 gerealiseerd te zijn. Voor de gebieden die op de kaartbijlage van deze verordening zijn verbeeld als 'bestaande en nieuwe natuur', 'waternatuurgebied' of 'ecologische verbinding' geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogen worden toegelaten die de uiteindelijke realisatie van de EHS onmogelijk maken. Bij nog niet gerealiseerde nieuwe natuur is een bestemming met wijzigingsbevoegdheid naar natuur in veel gevallen gewenst. Bij realisatie van nieuwe natuur door middel van agrarisch natuurbeheer ligt dat minder voor de hand. Voor zover er nog sprake is van bestaande bebouwing, erven, tuinen of wegen, kunnen deze bestemd worden overeenkomstig het huidige gebruik.

Bescherming EHS

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van deze waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader: het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dat betekent dat nieuwe plannen en projecten niet zijn toegestaan als deze een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij daarmee een zwaarwegend belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden door het treffen van mitigerende maatregelen en moet de resterende schade gecompenseerd worden. Hiervoor is een ontheffing van deze verordening van Gedeputeerde Staten vereist. Een verzoek om ontheffing op basis van het 'nee, tenzij'-regime dient vergezeld te gaan van een compensatieplan waaruit blijkt hoe, waar en wanneer de mitigerende en compenserende maatregelen zullen worden getroffen, wat

de begrenzing van het compensatiegebied is en op welke wijze de compensatie duurzaam verzekerd is. De besluiten over een bestemmingsplan dat een ingreep in de EHS mogelijk maakt en over de uitvoering van het daarmee samenhangende compensatieplan dienen gelijktijdig genomen te worden.

De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zijn gekoppeld aan de natuurdoelen voor een gebied. Deze zijn te vinden in het 'Natuurbeheerplan Zuid-Holland', het 'Handboek Natuurdoeltypen' (2002) en de aanwijzingsbesluiten voor de Natura2000-gebieden. De vraag wanneer sprake is van een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden kan niet in algemene zin beantwoord worden. In ieder geval worden alle plannen of projecten die ertoe leiden dat een deel van de EHS een andere bestemming moet krijgen en daardoor uit de begrenzing moet worden gehaald in principe als significant aangemerkt. In bestemmingsplannen moet worden aangegeven op welke gebieden het 'nee, tenzij'-regime van toepassing is en moet deze bescherming worden doorvertaald in de voorschriften.

De wijze waarop het compensatiebeginsel bij (ruimtelijke ingrepen) moet worden toegepast en de stappen die in een compensatieprocedure moeten worden doorlopen zijn uitgewerkt en toegelicht in de herziene provinciale beleidsregel 'Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). Aangezien voor ruimtelijke ingrepen in de EHS meestal een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen zal de gemeente doorgaans het bevoegd gezag zijn in de compensatieprocedure en centraal staan in de borging van de compensatieverplichting. Het bevoegd gezag dient er op toe te zien dat er een goed compensatieplan komt en dat dit volledig en tijdig wordt uitgevoerd. De gemeente rapporteert jaarlijks aan GS over de voortgang van EHS-compensatieprojecten.

Strategische reservering natuur

De strategische reservering natuur betreft de nog te realiseren nieuwe natuur die substantieel bijdraagt aan de Natura2000- en/of Kaderrichtlijn Water-doelen, maar waarvoor tot 2027 onvoldoende zekerheid van realisatie is. Daarom maakt de strategische reservering natuur (nog) geen deel uit van de EHS.

Deze gebieden zijn volledig voor de agrarische functie te gebruiken, maar er moet worden voorkomen dat andere functies kunnen worden gerealiseerd die leiden tot waardevermeerdering ten opzichte van de agrarische functie. Op verschillende evaluatiemomenten, waarvan de eerste in 2021 is (evaluatie van de KRW-doelen) zal bepaald worden in hoeverre de strategische reservering natuur nog nodig is voor het behalen van de internationale doelen, of dat deze aan de EHS kan worden toegevoegd omdat de financiën beschikbaar zijn.

De strategische reservering natuur brengt geen beperkingen met zich mee voor ontwikkelingen binnen het huidige agrarische grondgebruik. Ontwikkelingen zoals intensivering van het graslandgebruik, de aanleg van kavelpaden, slootdempingen, ruwvoederteelt en de uitbreiding van boerderijen, blijven dus mogelijk.

De wezenlijke kenmerken en waarden van de strategische reservering natuur zijn, als deze is gericht op Natura2000-doelen, gekoppeld aan de natuurdoelen voor een gebied. Deze zijn te vinden in het 'Natuurbeheerplan Zuid-Holland', het 'Handboek Natuurdoeltypen' (2002) en de aanwijzingsbesluiten voor de Natura2000-gebieden. Als de strategische reservering (ook) bedoeld is voor het bereiken van Kaderrichtlijn Water-doelen, dan zijn de wezenlijke kenmerken en waarden (ook) gelegen in het bereiken van de vereiste kwaliteit van de desbetreffende waterlichamen.

Bij significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de 'strategische reservering natuur' is compensatie nodig (behalve bij aantasting door ontwikkelingen binnen het huidige agrarische grondgebruik). Bij significante aantasting van waarden, in een gebied met de aanduiding 'strategische reservering natuur', die alleen gericht zijn op Kaderrichtlijn Water-doelen, hoeft de compensatie niet per se in areaal (kwantitatief) plaats te vinden.

Artikel 2.2.6 Bescherming molenbiotoop

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden aanwezig. Deze zijn beschreven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur is van provinciaal belang. Molens en de daarbij behorende molenbiotopen zijn onderdeel van de CHS.

In deze verordening is voor de omgeving van traditionele molens regelgeving opgenomen. Het gaat in dit kader om het garanderen van de vrije windvang en het zicht op de molen. Dit betekent dat beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van bebouwing en beplanting. De molenbiotoop heeft een omvang van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen.

In de verordening is bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldaan voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen bestaand stads- en dorpsgebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen. Voor molens buiten bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:100 regel van toepassing. Voor molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied is de zogenaamde 1:30 regel van toepassing. Dit onderscheid is gemaakt omdat het binnen het bestaand stads- en dorpsgebied moeilijker is de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen, gelet op de vele andere –soms conflicterende- belangen die daar een rol spelen.

In het tweede lid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de ruimte geeft om in bijzondere gevallen af te wijken van de molenbiotoop. Deze afwijkingsmogelijkheid is onder andere van toepassing als sprake is van een ontwikkeling van groot openbaar belang binnen een molenbiotoop binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

De categorie ‘molens met een bijzondere molenbiotoop’ omvat enkele incomplete molens, opnieuw opgebouwde molens en verplaatste molens. De afwijkingsmogelijkheid in het tweede lid biedt de gemeente de ruimte om bij uitzondering af te wijken van deze bijzondere molenbiotoop.

Artikel 2.2.7 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

De historische landgoederen in Zuid-Holland bepalen in sterke mate de identiteit en unieke kwaliteit van een gebied en daarmee ook de leefbaarheid en het welbevinden van bewoners en bezoekers. Het provinciaal beleid is gericht op de bescherming en versterking van de historische landgoederen en hun ontsluiting voor een breed publiek). De provincie wil de waarden van de historische landgoederen integraal meewegen in ruimtelijke ordenings- en ontwikkelingsprocessen. Dit provinciaal belang wordt geborgd aan de hand van een ‘landgoed- en kasteelbiotoop’ in deze verordening. Het instellen van een landgoed- en kasteelbiotoop is niet bedoeld om de exploitatie van het landgoed te bemoeilijken. Ontwikkelingen op het landgoed zelf zijn met het oog op de exploitatie van het landgoed nadrukkelijk niet uitgesloten. Het gaat immers om behoud door ontwikkeling. De grootste bedreiging van het landgoed komt in de meeste gevallen namelijk niet van binnen uit, maar van buiten af.

Onder een kasteel- en landgoedbiotoop wordt een beschermingszone verstaan, die als contour om respectievelijk een kasteel/kasteellocatie of historische buitenplaats heen getrokken kan worden en waarvoor bij planvorming dezelfde uitgangspunten gelden. De term ‘landgoed- en kasteelbiotoop’ heeft in dit geval dus betrekking op de bescherming van respectievelijk de historische buitenplaats of het kasteel/de kasteellocatie.

Kastelen waren in de eerste plaats gericht op verdediging. De kenmerken van het individuele kasteel hangen sterk af van de (bouw)geschiedenis ervan en de functie waarvoor het gebruikt werd. Een kasteel was enerzijds verdedigbaar, anderzijds bewoonbaar. De verdedigbaarheid vereiste sterke muren, weinig ramen, schootsgaten en dergelijke, al dan niet staand op een verhoging, een slotgracht, en een omliggend terrein al dan niet open. De bewoonbaarheid vereiste een zekere zelfvoorziening, vooral in moeilijke tijden. Veel functies van gebouwen en terreinen rondom de centrale heuvel (motte) of het centrale gebouw zelf waren daar op gericht.

Als kastelen in een later stadium zich niet ontwikkeld hebben tot buitenplaats, hebben ze soms geen duidelijke, ontworpen relatie met hun omgeving en meestal geen tuin of park. In een aantal gevallen zijn de kastelen bovengronds geheel of grotendeels verdwenen; er zijn wel resten van over in het landschap en in het bodemarchief.

Met elkaar betreft de groep kastelen en de kasteellocaties (zie lijst van het rapport Ruimtelijke kwaliteit kastelen en historische buitenplaatsen Zuid-Holland, OKRA/PHB, 2007) dus terreinen waar een kasteel staat of heeft gestaan, maar waar geen buitenplaats-aanleg aanwezig is of niet meer aanwezig is.

Voor wat betreft de definitie van een buitenplaats gaan we uit van de definitie van een historische buitenplaats zoals die in 1988 werd vastgesteld (zie rapport Ruimtelijke kwaliteit kastelen en historische buitenplaatsen Zuid-Holland, OKRA/PHB, 2007):

"Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier) weiden, moestuinen, ornamenten. De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en -lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn door opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van de historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming."

De in de verordening geregelde landgoedbiotoop is dus tevens een buitenplaatsbiotoop. De term landgoedbiotoop blijven we gebruiken omdat deze in het populaire spraakgebruik duidelijker overkomt en daardoor ook is ingeburgerd.

Op grond van de kenmerken van een buitenplaats of een kasteel/kasteellocatie is vervolgens gekeken welke gemeenschappelijke ruimtelijke kenmerken van een buitenplaats en kasteel zo algemeen zijn en zo kenmerkend, dat op grond hiervan een beschermingszone rond een buitenplaats en kasteel getrokken zou kunnen worden.

Op grond hiervan kan een landgoed- en kasteelbiotoop bestaan uit:

- de buitenplaats of het kasteel/kasteelterrein zelf en de ruimte daaromheen;
- de koppeling van het landgoed c.q. het kasteel/kasteelterrein aan een structuur;
- het blikveld.

Daarnaast kunnen er voor zowel de landgoed- en kasteelbiotoop naast deze gemeenschappelijke kenmerken en waarden afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn, die zijn opgenomen in deze toelichting en waarvoor ook de verordening geldt.

Op grond hiervan kan een landgoedbiotoop ook bestaan uit:

- het panorama
- de zichtlijn

en een kasteelbiotoop ook uit:

- het koppelstuk tussen de kasteellocatie en de basisstructuur;
- de hoofdlijnen van de oorspronkelijke landschappelijke context;
- de (grotendeels) open ruimte tussen het kasteel/kasteelterrein en de basisstructuur, de ruimte tussen het kasteel/kasteelterrein en het koppelstuk;
- de restanten van een eventuele buitenplaatsperiode.

Begrippen buitenplaatsbiotoop:

- de buitenplaats zelf, bestaand uit verschillende onderdelen en de interne relaties daartussen;
- tussen landhuis, (over)tuin, park, bijgebouwen en overige onderdelen. Deze relaties zijn zowel functioneel en ruimtelijk (paden, beplanting en dergelijke) als visueel (zichtrelaties). Dit onderdeel wordt samengevat onder de noemer huis met tuin/park;
- de (basis)structuur waar de buitenplaats bewust aan gekoppeld is: waterloop, weg, of beide. Het kan gaan om een enkelvoudige structuur (weg) of een meervoudige (weg en water). Ook kan de buitenplaats gekoppeld zijn aan twee lijnen (achterzijde aan weg, voorzijde aan water). De basisstructuur is vaak gerelateerd aan de landschappelijke onderlegger; bijvoorbeeld de Rijksstraatweg in Wassenaar aan de onderliggende strandwallen. Een buitenplaats kan direct aan de basisstructuur grenzen, maar daaraan ook verbonden zijn via zichtlijnen (al dan niet gecombineerd met lanen);
- het panorama. Een panorama is een zichtrelatie tussen het hoofdhuis en de openbare ruimte buiten het complex. Het gaat vaak om een op enige afstand gelegen weg vanwaar het zicht door bomen in een trechtervorm wordt 'geleid' naar het huis. Een panorama waaiert uit en is geen nauw ingekaderde lijn.
- de zichtlijn. Een zichtlijn is een nauw ingekaderde, ontworpen lijn, die van buiten de buitenplaats zicht geeft op het hoofdhuis en vice versa.
- het blikveld, de vrije ruimte die nodig is om de buitenplaats van buiten af als geheel (dus vooral het park) te kunnen herkennen en ervaren. Het gaat om buitenplaatsen met hoog opgaande beplanting in een vlak en grotendeels open, groen, al dan niet agrarisch gebied. Het blikveld heeft een straal die overeenkomt met respectievelijk voorkant, achterkant en zijkant van de buitenplaats, plus het grotendeels open gebied tot de grens van de dichtstbijzijnde openbare ruimte (weg, meer, water en dergelijke). Indien een servituut van kracht is dat voorziet in een ruimer blikveld, dan wordt dat servituut aangehouden. De minimale landgoedbiotoop bestaat uit landhuis met tuin/park en de basisstructuur waar het huis aan gekoppeld is. De maximale biotoop bestaat uit een relatief groot gebied met landhuis, tuin/park, basisstructuur, zichtlijnen, panorama en blikveld. Een minimale biotoop doet zich voor waar buitenplaatsen zijn verkleind, meestal door uitbreiding van het omringend stedelijk gebied. De ooit aanwezige maximale biotoop is dan verstoord of verdwenen en daarom niet op de kaart gezet.

Er zijn momenteel in totaal 110 landgoedbiotopen in Zuid-Holland vastgesteld en opgenomen in de verordening. Op kaart 12 van de verordening zijn de 110 landgoedbiotopen met hun buitengrenzen weergegeven.

Voorgenomen besluit GS ten behoeve van Statencommissievergadering van 18 december 2013

Begrippen kasteelbiotoop:

- het kasteel/kasteelterrein zelf, in de vorm van ruïne, muurrestanten, een of meer bijgebouwen,
- omgracht terrein;.
- de basisstructuur waar het kasteel/kasteelterrein bewust aan gekoppeld is: waterloop, weg, of beide;
- het eventuele koppelstuk tussen de kasteellocatie en de basisstructuur (bv. laan); - de (grotendeels) open ruimte tussen het kasteel/kasteelterrein en de basisstructuur, de ruimte tussen het kasteel/kasteelterrein en het koppelstuk (voor zo ver al geen onderdeel van het blikveld);
- de hoofdlijnen van de oorspronkelijke landschappelijke context in de vorm van de kavelstructuur waarbinnen de locatie ligt. De kavelstructuur is aangegeven binnen het blikveld. Als er geen blikveld is, maar wel een oorspronkelijke kavelstructuur is deze aangegeven tot de dichtstbijzijnde openbare ruimte. In geval die op grote afstand ligt, is de eerstvolgende perceelgrens aangehouden;
- de restanten van een eventuele buitenplaatsperiode, voor zo ver ruimtelijk gerelateerd aan de kasteellocatie;
- het blikveld, de benodigde ruimte om het kasteel/kasteelterrein te kunnen ervaren. Het blikveld heeft een straal die overeenkomt met respectievelijk. voorkant, achterkant en zijkant van het kasteelterrein, plus het aansluitende gebied (open, groen, al dan niet agrarisch) tot de dichtstbijzijnde openbare ruimte. Indien deze openbare ruimte op onevenredig grote afstand ligt loopt het blikveld door tot de eerstvolgende perceelgrens.

In de minimale vorm bestaat de kasteelbiotoop uit het kasteelterrein met de basisstructuur, maximaal is een situatie met basisstructuur, koppelstuk, kasteelterrein plus de omringende middeleeuwse kavel, inclusief kavelgrenzen of een situatie waarin nog een aantal buitenplaats-elementen binnen de biotoop vallen. Blikveld en landschappelijke context (kavelstructuur) kunnen elkaar overlappen.

Er zijn momenteel in totaal 30 kasteelbiotopen in Zuid-Holland vastgesteld en opgenomen in de verordening. Op de kaartbijlage van de verordening zijn de 30 kasteelbiotopen met hun buitengrenzen verbeeld.

De kenmerken en waarden van de vastgestelde landgoed- en kasteelbiotopen per individuele buitenplaats respectievelijk kasteel/kasteellocatie en buitenplaats zijn weergegeven middels de kaarten van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Deze kaarten zijn te downloaden via de website van de provincie.

Uitgangspunt bij de bescherming van de biotoopwaarden is een 'nee, tenzij'-beleid: dat wil zeggen er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, tenzij gericht op de verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed, de kasteel/de kasteellocatie en de biotoop. Daarbij gaat het met het oog op de exploitatie van het landgoed of het kasteel/de kasteellocatie ook om behoud door ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die (nog) niet mogelijk waren in het tot dan toe vigerende bestemmingsplan.

In het kader van het 'nee, tenzij'-beleid zijn er geen bouwwerken toegestaan die de biotoopwaarden aantasten en wordt de ruimte vrij en open gehouden. Ook andere nieuwe ontwikkelingen, zoals de aanleg van groen/vijvers, infrastructuur en dergelijke dienen de waarden van de biotoop niet aan te tasten en dienen gericht te zijn op behoud, verbetering en/of versterking van de kwaliteit van die waarden. Voorts dient, voor zover van toepassing, rekening te worden gehouden met eisen vanuit de wettelijke bescherming van specifieke onderdelen van de biotoop op grond van de Monumentenwet, Wet op de Archeologische Monumentenzorg, Natuurbeschermingswet en dergelijke.

Beeldkwaliteitsparagraaf

Voorgenomen besluit GS ten behoeve van Statencommissievergadering van 18 december 2013

In lid 2 is bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelingen voor gronden gelegen binnen de biotoop een beeldkwaliteitsparagraaf dienen op te nemen, waarin het effect/de invloed van deze ontwikkeling op de biotoop wordt beschreven.

Naast de wijze waarop omgegaan wordt met de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel/de kasteellocatie gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd en waar mogelijk verbeterd worden.

Ten minste dient daarbij aandacht besteed te worden aan de vanuit het provinciaal belang onderscheiden kenmerken van de kasteelbiotoop als de ruïne met omgrachting, de koppeling van het landgoed aan de structuur, de hoofdlijnen van de oorspronkelijke landschappelijke context, de (grotendeels) open ruimte tussen het kasteel/kasteelterrein en de basisstructuur/de ruimte tussen het kasteel/kasteelterrein en het koppelstuk, de restanten van een eventuele buitenplaatsperiode en het blikveld en van de landgoedbiotoop als het huis met park, de koppeling van het landgoed aan de structuur, het panorama, de zichtlijn en het blikveld.

Specifieke kenmerken van de kasteelbiotoop zelf zoals de ruïne, muurrestanten, een of meer bijgebouwen, omgracht terrein e.d. en van de landgoedbiotoop zelf, zoals interne relaties met zichtlijnen, objecten als koetshuizen, vijvers, en dergelijke, kunnen daarbij in relatie tot de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het specifieke landgoed en de specifieke biotoop beschreven worden.

Afwijkingsmogelijkheid

De gemeente kan gemotiveerd afwijken van het bepaalde in het eerste lid indien sprake is van een ontwikkeling van groot openbaar belang of ten behoeve van het herbestemmen van onbenutte bouwmogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan. In de toelichting bij het bestemmingsplan moet hierover een verantwoording worden opgenomen, waarbij wordt onderbouwd dat er geen reële andere mogelijkheden zijn. Bij een ontwikkeling van groot openbaar belang kan gedacht worden aan de aanleg van infrastructuur zoals railinfrastructuur, verkeerswegen, hoogspannings- en buisleidingen.

Artikel 2.2.8 Bescherming graslanden in de Bollenstreek

De graslanden in de Bollenstreek zijn waardevol en hebben, vanwege hun open karakter, een belangrijk structurerend effect op het landschap in de Bollenstreek. De graslanden zijn bovendien belangrijk voor de weidevogels.

Vanuit historisch perspectief weerspiegelen de graslanden de combinatie van bodemgesteldheid en landgebruik die hier van oudsher was. In de vlaktes tussen de strandwallen, waar een laag veen op het zand aanwezig was, was het land in gebruik als grasland. Daarnaast zijn er graslanden aanwezig in het mondingsgebied van de Oude Rijn, waar door de aanwezigheid van klei de grond minder geschikt is als bollengrond.

De druk op de grond in de Bollenstreek en dus ook op de graslanden is hoog. Dit heeft geleid tot het omzetten van graslanden naar bollengrond of naar andere functies. De provincie wil het contrast tussen de nog gave open strandvlakte en de voor de bollenteelt in cultuurgebrachte (afgezande) oude duinen en strandwallen in stand houden door het handhaven van de relatieve openheid en het gebruik als grasland. Zij richt daarbij op de grote oppervlaktes en samenhangende structuren. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als er een aantoonbare meerwaarde is voor de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden zelf. Dit betekent dat bij ontwikkelingen in deze gebieden goed gekeken moet worden of zij niet leiden tot een verlies aan openheid en een substantiële verandering van het grondgebruik. De aanleg van een wandelpad

zou bijvoorbeeld een meerwaarde kunnen hebben, mits dit niet wordt gecombineerd met een bomenrij of opgaande beplanting.

Artikel 2.3.1. Windenergie

Voor duurzame energievoorziening is het bieden van ruimtelijke mogelijkheden voor windenergie van groot belang. Met het oog op de verwachte klimaatveranderingen en energieschaarste is het voorzien in een groter aandeel duurzame energie urgenter geworden. Anderzijds zijn landschappelijke kwaliteiten centraler komen te staan in het ruimtelijk beleid en is de nieuwe generatie windturbines (en daarmee de invloed op het landschap) aanzienlijk groter dan circa tien jaar geleden. De provincie heeft daarom de eisen vanuit windenergie en de voorwaarden vanuit landschap en ruimtelijke kwaliteit afgewogen en met elkaar in balans gebracht. Vanuit ruimtelijke kwaliteit worden combinaties met technische infrastructuur, grootschalige bedrijvigheid en grootschalige scheidslijnen tussen land en water geschikt geacht. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan enkelvoudige lijnopstellingen, in samenhang met en evenwijdig aan de betreffende infrastructuur en scheidslijnen. Uitgesloten zijn gebieden die vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch, ecologisch of recreatief oogpunt kwetsbaar zijn. Mede door de grote omvang en ruimtelijke invloed van moderne windturbines is het van belang om deze geconcentreerd te plaatsen in daarvoor geschikte gebieden en versnippering over de hele provincie te voorkomen. Dit heeft geleid tot het aanwijzen van locaties windenergie. Deze locaties zijn opgenomen op de kaartbijlage van deze verordening. De provincie verwacht van de betrokken gemeenten dat het plaatsen van windturbines binnen deze locaties mogelijk wordt gemaakt.

Het plaatsen van windturbines buiten de locaties voor windenergie moet in het bestemmingsplan worden uitgesloten, voor zover het gaat om windturbines met een vermogen van meer dan 30 kW. De begrenzing van de in de verordening opgenomen locaties kan in het bestemmingsplan worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden. ‘

Het toelaten van middelgrote windturbines tot 500 kW is mogelijk binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de Zuidvleugel en binnen de glastuinbouwgebieden. Of plaatsing daadwerkelijk mogelijk is hangt af van de lokale omstandigheden.

Vervanging van bestaande windturbines (buiten de aangewezen locaties voor windenergie) is mogelijk mits de ashoogte niet toeneemt. Indien de ashoogte toeneemt dient een studie te worden gedaan naar de landschappelijke inpasbaarheid ervan. Op basis van de uitkomsten hiervan kunnen Provinciale Staten de locatie aanmerken als nieuwe locatie voor windenergie.

Artikel 2.3.2 Regionale waterkeringen

Waterveiligheid is een provinciaal belang. In deze verordening zijn daarom regels opgenomen voor de bescherming van regionale waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de regionale waterkeringen mogelijk maken. In het bestemmingsplan wordt de waterkering als zodanig bestemd, eventueel met een dubbelbestemming. De daarbij behorende beschermingszone, als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet en als zodanig opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteembeheerder, wordt in het bestemmingsplan als zodanig bestemd of aangeduid (bijvoorbeeld de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – bescherming waterkering” of de dubbelbestemming “waterstaat – beschermingszone waterkering”).

De bescherming van de primaire waterkeringen en de bescherming van het kustfundament zijn nationale belangen. Daarom zijn hierover regels opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Artikel 2.3.3 Buitendijks bouwen

In buitendijkse gebieden van de grote rivieren neemt de druk op de ruimte toe. De provincie ziet het als haar rol om te zorgen dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden, ook gezien de klimaatverandering, een goede afweging maken van de hoogwaterrisico's. Gemeenten worden gevraagd om bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting te maken van het slachtofferrisico bij overstromingen en te verantwoorden hoe zij daarmee zijn omgegaan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierover een paragraaf opgenomen. De provincie heeft een RisicoApplicatie Buitendijks Bouwen (RAB) ontwikkeld, die gemeenten hierbij kunnen gebruiken. Het staat de gemeenten vrij ook de risico's op economische schade, milieuschade en het aantal getroffen door functie-uitval bij overstromingen in beeld te brengen.

Artikel 2.3.4 Archeologie en Romeinse Limes

Een groot deel van de cultuurhistorische waarden bevindt zich in de bodem en onttrekt zich aan het oog. Archeologische waarden kunnen zowel binnen als buiten bestaand stads- en dorpsgebied worden aangetroffen. De bekende en te verwachten archeologische vindplaatsen zijn benoemd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en dienen beschermd te worden. Uitgangspunt van Europees, landelijk en provinciaal beleid is behoud 'in situ' van archeologische waarden; dat wil zeggen dat het archeologisch erfgoed in principe niet verstoord mag worden.

Op basis van artikel 38a van de Monumentenwet zijn overheden gehouden om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. De CHS is daarbij uitgangspunt.

Bekende archeologische waarden

Voor de in de CHS opgenomen terreinen met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden geldt dat dat bescherming van groot provinciaal belang is. Deze gebieden, die minder dan 1% van het grondoppervlak van de provincie Zuid-Holland beslaan, zijn daarom ook beschermd via deze verordening. Een deel van de gebieden is gelegen binnen de Romeinse Limes.

Verwachte archeologische waarden

Voor de in de CHS opgenomen terreinen met een redelijk tot hoge archeologische verwachtingswaarde en zeer hoge archeologische verwachtingswaarde legt de provincie de verantwoordelijkheid voor bescherming van deze waarden bij de gemeenten. Voorwaarde is wel dat de gemeente archeologiebeleid heeft vastgesteld, met een archeologische waardenkaart die is gestoeld op archeologisch onderzoek. Deze gebieden, die ongeveer 45% van de provincie Zuid-Holland beslaan, zijn daarom niet opgenomen in deze verordening. Een uitzondering hierop vormen terreinen met een archeologische verwachtingswaarde binnen de Romeinse Limes.

Als een gemeente geen eigen archeologiebeleid heeft vastgesteld, geldt het beleid zoals opgenomen in de CHS. Dit houdt onder meer in dat archeologisch onderzoek nodig is bij het uitvoeren van werken of

werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter onder het maaiveld.

Indien de provincie zelf de verstoorder is (bijvoorbeeld bij de aanleg of reconstructie van provinciale wegen) of in het geval van verstoring bij gemeentegrens overschrijdende ontwikkelingen (bijvoorbeeld in geval van aanleg van leidingen voor aardgas of elektriciteit) dan is de provincie in plaats van de gemeente het bevoegd gezag.

Bekende en verwachte waarden binnen de Romeinse Limes

De Romeinse Limes, de noordgrens van het voormalige Romeinse Rijk, houdt zich verborgen in het landschap. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Romeinse Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Deze hele zone is rijk aan archeologische vindplaatsen en is beschreven in de CHS. De archeologische waarden hier betreffen: forten, burgerlijke nederzettingen, grafvelden, militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. De Romeinse Limes is opgenomen op de voorlopige lijst van de Werelderfgoedlijst van Unesco.

De provincie vindt bescherming van de Romeinse Limes van groot belang. Daarom is de bescherming ervan in deze verordening opgenomen. Het gaat om bescherming van zowel hoge als zeer hoge bekende archeologische waarden als van hoge en zeer hoge verwachte archeologische waarden. Bescherming is ook nodig op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Regeling in bestemmingsplan voor gebieden met bekende waarden

Een bestemmingsplan voor gronden met hoge en zeer hoge bekende archeologische waarden bevat bestemmingen die deze waarden beschermen. Dit houdt in ieder geval een verbod in op het uitvoeren van werken of werkzaamheden waarbij de grond dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd. Afwijking van dit verbod is mogelijk als door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Bijvoorbeeld als uit onderzoek blijkt dat de archeologische waarden dieper liggen dan 30 centimeter of geclusterd op een ander deel van het terrein. Voorts geldt dit verbod niet voor werken of werkzaamheden die de archeologische waarden niet aantasten. Dit geldt voor werken of werkzaamheden die naar hun aard de archeologische waarden niet kunnen aantasten zoals archeologisch onderzoek en het normaal gebruik, beheer en onderhoud.

Deze verordening gaat uit van behoud 'in situ' van de archeologische waarden. In bijzondere gevallen kan het noodzakelijk blijken hiervan af te wijken. Als andere belangen prevaleren, kan de gemeente daarom overgaan tot behoud 'ex situ'.

Regeling in bestemmingsplan voor gebieden met verwachte waarden

De regeling in deze verordening voor de gebieden binnen de Romeinse Limeszone met hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, houdt in dat deze waarden beschermd moeten worden in het bestemmingsplan. Dit houdt in ieder geval in dat archeologisch onderzoek nodig is bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter onder het maaiveld. Afwijking hiervan is mogelijk in die gevallen waarbij de gemeente een strengere bescherming hanteert. Daarbij geldt de voorwaarde, dat gehandeld wordt in overeenstemming met de uitkomsten van dat onderzoek (vijfde lid)

Artikel 3.1 Ontheffings- en afwijkingsbepalingen

Algemene ontheffing

Bij het opstellen van deze verordening is zoveel mogelijk rekening gehouden met voorzienbare uitzonderingen. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de opgenomen uitzonderingsbepalingen bij de algemene regels. Niet alle uitzonderingen zijn echter te voorzien. Daarom zijn Gedeputeerde Staten bevoegd ontheffing te verlenen van deze verordening voor bijzondere gevallen. Artikel 4.1a van de Wro biedt hiervoor de wettelijke grondslag. Het gaat om situaties waarbij de verwezenlijking van het gemeentelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met deze verordening te dienen provinciale belangen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Voor toepassing van de algemene ontheffing voor een ontwikkeling binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelden aanvullende voorwaarden. Deze voorwaarden vormen een invulling van het zogenaamde "Nee, tenzij" principe dat van toepassing is op ontwikkelingen binnen de EHS. De provincie gaat zeer terughoudend om met het verlenen van ontheffingen voor ontwikkelingen binnen de EHS. In het algemeen zal hierbij sprake moeten zijn van een groot openbaar belang.

Afwijkingsmogelijkheid voor bestaande bouw- en gebruiksrechten in een voorgaand bestemmingsplan

Voor zover in een geldend bestemmingsplan ongebruikte bouw- of gebruiksrechten zijn opgenomen die in strijd zijn met de bepalingen van de verordening, moeten deze bij een planherziening wegbestemd worden. In uitzonderlijke situaties kan de eigenaar of gebruiker hierdoor in onevenredige mate in zijn belangen worden getroffen, bijvoorbeeld als sprake is van een toezegging en concrete plannen zijn ontwikkeld voor gebruikmaking van het betreffende bouw- of gebruiksrecht. Omdat de afweging voor het toekennen van een tegemoetkoming voor planschade een verantwoordelijkheid is van de gemeente, is het logisch de gemeente ook de ruimte te laten om een afweging te kunnen maken over het al dan niet positief bestemmen van het betreffende bouw- of gebruiksrecht. De opgenomen afwijkingsmogelijkheid biedt hiervoor de mogelijkheid. De afwijkingsmogelijkheid is bedoeld voor uitzonderlijke situaties. De provincie verwacht van de gemeenten, dat terughoudend wordt omgegaan met de afwijkingsmogelijkheid.

Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk

Een gemeente kan gebruik maken van de mogelijkheid om in beperkte mate af te wijken van de maten en normen die zijn voorgeschreven in deze verordening en kan beperkte uitbreiding mogelijk maken van bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden die niet in overeenstemming zijn met deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling.

Deze mogelijkheid wordt geboden omdat het onredelijk kan zijn deze functies geheel op slot te zetten. Omdat het gaat om een beperkte uitbreiding zal eventuele aantasting van de in het geding zijnde provinciale belangen in het algemeen nihil zijn. De gemeente moet dit wel motiveren bij de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid.

De bepaling biedt bovendien de ruimte om tot een beter eindresultaat te komen, voor zowel de betrokken provinciale belangen als de betrokken gemeentelijke belangen.

Artikel 3.2 Verzoek om ontheffing

Een ontheffing kan alleen worden aangevraagd door het college van Burgemeester en Wethouders. Omdat de verordening is gericht op de inhoud van bestemmingsplannen en daaraan gelijkgestelde gemeentelijke plannen, is het voor particulieren niet mogelijk om ontheffing aan te vragen. Het verzoek kan alleen worden gedaan voor zover dat in overeenstemming is met de gemeenteraad. Dit is bijvoorbeeld het geval als de ontwikkeling waarop het verzoek betrekking heeft onderdeel vormt van een door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie.

Het verzoek gaat vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing, bij voorkeur in de vorm van een concept bestemmingsplan.

De verleende ontheffing wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. De ontheffing moet daarom tijdig aangevraagd worden.

Artikel 3.3. Aanpassingstermijn

In artikel 4.1, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad binnen een jaar na inwerkingtreding van de verordening een bestemmingsplan of een beheersplan vaststelt in overeenstemming met de verordening, tenzij bij de verordening een andere termijn wordt vastgesteld. In de verordening is de aanpassingstermijn op drie jaar gesteld. Deze aanpassingstermijn heeft alleen betrekking op geldende bestemmingsplannen die niet in overeenstemming zijn met de verordening. Voor een nieuw bestemmingsplan geldt dat deze bij de vaststelling in overeenstemming moet zijn met de verordening.

Artikel 3.4 Overgangsbepaling

In dit artikel is geregeld dat een ontheffing die door Gedeputeerde Staten is verleend op grond van de ingetrokken Verordening ruimte 2010 wordt beschouwd als een ontheffing op basis van de Verordening Ruimte 2014.

Artikel 3.5 Wijziging begrenzing door Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de bij of krachtens de verordening aangewezen gebieden en aanduiding wijzigen in de gevallen die zijn vermeld in dit artikel.

Artikel 3.6 Intrekking verordening

In dit artikel is intrekking van de Verordening Ruimte 2010 geregeld.

Artikel 3.7 Inwerkingtreding

De datum van inwerkingtreding is vermeld in dit artikel.

Artikel 3.8 Citeertitel

In dit artikel is geregeld dat de verordening wordt aangehaald als: "Verordening ruimte 2014".