

VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT

VERORDENING RUIMTE 2014

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

Geconsolideerde versie

Bijgewerkt tot en met
Ontwerp Wijziging 2018 VRM
Gedeputeerde Staten, 7 november 2017

Geconsolideerde versie

Met daarin verwerkt de volgende besluiten:

- **Vaststellingsbesluit Provinciale Staten 9 juli 2014**
In werking getreden op 1 augustus 2014
- **Wijzigingsbesluit Provinciale Staten 4 maart 2015**
(partiële wijziging Verordening ruimte 2014 inzake hervorming advisering over detailhandelsplannen)
In werking getreden op 1 juli 2015
- **Wijzigingsbesluit Provinciale Staten 16 december 2015**
(partiële wijziging Verordening ruimte 2014 en Programma ruimte inzake stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied en andere ontwikkelingen)
In werking getreden op 4 februari 2016
- **Wijzigingsbesluit Provinciale Staten 14 december 2016**
(actualisering 2016: partiële wijziging Visie ruimte en mobiliteit, Programma ruimte, Verordening ruimte 2014 en Cultuurhistorische Hoofdstructuur)
In werking getreden op 12 januari 2017
- **Concept Wijzigingsbesluit Gedeputeerde Staten 10 oktober 2017**
(partiële Herziening VRM Windenergie, wijziging Visie ruimte en mobiliteit, Programma ruimte en Verordening ruimte – voordracht aan Provinciale Staten)
- **Concept wijzigingsbesluit Gedeputeerde Staten 31 oktober 2017**
(Actualisering 2016 VRM; onderdeel intensieve veehouderij – voordracht aan Provinciale Staten)
- **Ontwerp wijzigingsbesluit Gedeputeerde Staten 7 november 2017**
(ontwerp Wijziging 2018 VRM)

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	11
Artikel 2.1.3	Bedrijven	12
Artikel 2.1.4	Detailhandel	13
Artikel 2.1.5	Glastuinbouwgebied	14
Artikel 2.1.6	Boom- en sierteeltgebied	15
Artikel 2.1.7	Bollenteeltgebied	16
Artikel 2.1.8	Vrijwaringszone provinciale vaarwegen	18
Artikel 2.1.9	Bescherming netwerk recreatieve vaarwegen	18
Artikel 2.1.10	Veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas	18
Artikel 2.1.11	20 Ke-contour Schiphol	19
Paragraaf 2.2	Regels voor ruimtelijke kwaliteit	21
Artikel 2.2.1	Ruimtelijke kwaliteit	21
Paragraaf 2.3	Regels voor landschap, groen en erfgoed	23
Artikel 2.3.1	Agrarische bedrijven	23
Artikel 2.3.2	Natuurnetwerk Nederland en strategische reservering natuur	24
Artikel 2.3.3	Bescherming molenbiotoop	25
Artikel 2.3.4	Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop	26
Paragraaf 2.4	Regels voor energie, water en bodem	28
Artikel 2.4.1	Windenergie	28
Artikel 2.4.2	Regionale waterkeringen	28
Artikel 2.4.3	Buitendijks bouwen	29
Artikel 2.4.4	Archeologie en Romeinse Limes	29
Hoofdstuk 3	Overige bepalingen	30
Artikel 3.1	Wijziging begrenzing door gedeputeerde staten	30
Artikel 3.2	Ontheffingsbepalingen	30
Artikel 3.3	Afwijkingsmogelijkheden	31

Artikel 3.4	Aanpassingstermijn.....	31
Artikel 3.5	Overgangsbepaling.....	32
Artikel 3.6	Intrekking verordening.....	32
Artikel 3.7	Inwerkingtreding.....	32
Artikel 3.8	Citeertitel.....	32
Bijlage 1	34	
Bijlage 2 kaarten.....		35
TOELICHTING 36		
Hoofdstuk 1	Inleiding.....	38
Hoofdstuk 2	Algemene toelichting.....	38
Hoofdstuk 3	Artikelsgewijze toelichting.....	40
Artikel 1.1	Begripsbepalingen.....	40
Artikel 1.2	Toepasselijkheid.....	40
Artikel 2.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	41
Artikel 2.1.2	Kantoren.....	45
Artikel 2.1.3	Bedrijven.....	46
Artikel 2.1.4	Detailhandel.....	47
Artikel 2.1.5	Glastuinbouwgebied.....	53
Artikel 2.1.6	Boom- en sierteeltgebied.....	55
Artikel 2.1.7	Bollenteeltgebied.....	56
Artikel 2.1.8	Vrijwaringszone provinciale vaarwegen.....	59
Artikel 2.1.9	Bescherming netwerk recreatieve vaarwegen.....	59
Artikel 2.1.10	Veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas.....	60
Artikel 2.1.11	20 Ke-contour Schiphol.....	61
Artikel 2.2.1	Ruimtelijke kwaliteit.....	62
Artikel 2.3.1	Agrarische bedrijven.....	69
Artikel 2.3.2	Natuurnetwerk Nederland.....	72
Artikel 2.3.3	Bescherming molenbiotoop.....	74
Artikel 2.3.4	Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop.....	75
Artikel 2.4.1	Windenergie.....	79
Artikel 2.4.2	Regionale waterkeringen.....	80
Artikel 2.4.3	Buitendijks bouwen.....	81
Artikel 2.4.4	Archeologie en Romeinse Limes.....	81
Artikel 3.1	Wijziging begrenzing door Gedeputeerde Staten.....	83
Artikel 3.2	Ontheffingsbepalingen.....	83
Artikel 3.3	Afwijkingsmogelijkheden.....	84

Artikel 3.4	Aanpassingstermijn.....	85
Artikel 3.5	Overgangsbepalingen.....	85
Artikel 3.6	Intrekking verordening	85
Artikel 3.7	Inwerkingtreding.....	86
Artikel 3.8	Citeertitel.....	86

Provinciale Staten van Zuid-Holland;

Gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 6 mei 2014, nr. PZH-2014-468984993 (DOS-2012-0006876);

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

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

adviescommissie detailhandel Zuid-Holland: onafhankelijk adviesorgaan waarvan het reglement door Gedeputeerde Staten is vastgesteld bij besluit van 26 mei 2015 en dat de gemeentelijke onderbouwing van een nieuwe detailhandelsontwikkeling op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling, zoals woon- en leefklimaat, objectief valideert;

afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen: een ruimte ten behoeve van de levering en retournering van vooraf elders bestelde artikelen, niet zijnde levensmiddelen of middelen voor de persoonlijke verzorging, zonder het tonen van artikelen in een showroom, etalage of anderszins;

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;

agrarisch bouwperceel: een aaneengesloten terrein waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, een bedrijfswoning met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, biomassavergistingsinstallaties, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd;

akkerbouwbedrijf: bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het telen van akkerbouwgewassen in de open grond;

bebouwing: één of meerdere gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bedrijventerrein: terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie;

bestaand stads- en dorpsgebied: **bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening** ~~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;~~

bollenteeltbedrijf: een bedrijf dat is gericht op de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen, de teelt van snijbloemen en laagblijvende eenjarige en vaste bloeiende tuinplanten, de teelt van vollegrondstuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt, niet zijnde boom- en sierteelt en fruitteelt, zo nodig met het gebruik van ondersteunend glas;

bouwmart: detailhandelsvestiging waarvan het hoofdassortiment bestaat uit bouwmaterialen, alsmede materialen die voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden nodig zijn;

~~*bouwrijp gemaakt terrein*: terrein waarvan bodem en waterhuishouding zodanig zijn bewerkt dat het terrein geschikt is om bebouwd te worden; het betreft bewerkingen zoals de aanleg van zand om de grond voor te belasten, de aanleg van wegen of bouwwegen en watergangen, de aanleg van een rioleringssysteem, bodemsanering en het verwijderen van begroeiing en oude bouwwerken;~~

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;

detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, uitstellen 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;

detailhandel in volumineuze goederen: detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten en caravans;

dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van commerciële- en niet-commerciële diensten, waarbij het publiek rechtstreeks, al dan niet via een balie, te woord wordt gestaan en geholpen;

geitenhouderij: bedrijf of een onderdeel daarvan waar geiten worden gehouden;

gemakswinkel: een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen;

gemengd bollenteelt- en glastuinbouwbedrijf: een bedrijf dat is gericht op de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen, de teelt van snijbloemen en laagblijvende eenjarige en vaste bloeiende tuinplanten, de teelt van vollegrondstuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt, niet zijnde boom- en sierteelt en fruitteelt, in zowel de volle grond als onder glas en dat ten minste 3.000 m² glas duurzaam in gebruik heeft;

glastuinbouwbedrijf: een volwaardig en doelmatig bedrijf in overwegende mate gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, geheel of hoofdzakelijk overdekt; waarbij onder kweken wordt verstaan: veredeling, selectie, opkweek en verzorging, en waarbij onder licht wordt verstaan: licht afkomstig uit natuurlijke of kunstmatige bron;

hoofdtak intensieve veehouderij: een bedrijfsonderdeel intensieve veehouderij dat qua economische bedrijfsomvang als agrarische hoofdactiviteit kan worden aangemerkt;

intensieve veehouderij: bedrijf waar slacht-, leg-, of pelsdieren in gebouwen worden gehouden of gefokt, met uitzondering van bedrijven waar aan vrijwel alle dieren ten minste een aanmerkelijk deel van het jaar de mogelijkheid wordt geboden van vrije weidegang of vrije uitloop;

invloedsfeer treinhalte: gronden die te voet binnen 10 minuten bereikbaar zijn vanaf de treinhalte, alsmede voor wat de treinhaltens 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;

kantoor: gebouw of deel daarvan dat gebruikt wordt voor het bedrijfsmatig verrichten van administratieve werkzaamheden op financieel, ontwerptechnisch, juridisch, of ander daarmee gelijk te stellen gebied;

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;

kringloopwinkel: detailhandelsvestiging waarbij gebruikte huisraad, kleding, fietsen en overige kringloopgoederen om niet worden ingezameld en worden gerepareerd en verkocht;

kwaliteitskaart: kaart van de Visie ruimte en mobiliteit en die is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving;

landgoed: een ruimtelijk functionele eenheid bestaande uit bos, overige natuur en woonbebouwing, al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden;

milieucategorie: milieucategorie zoals omschreven in de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;

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;

neventak intensieve veehouderij: een bedrijfsonderdeel intensieve veehouderij dat qua economische bedrijfsomvang niet als agrarische hoofdactiviteit kan worden aangemerkt;

openlucht tuinbouwbedrijf: een volwaardig en doelmatig bedrijf in overwegende mate gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen in de open lucht, eventueel met gebruik van rolkassen; waarbij onder kweken wordt verstaan: veredeling, selectie, opkweek en verzorging;

ruimtelijke kwaliteit: kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde;

ruimtelijke ontwikkeling: nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond;

Staat van Bedrijfsactiviteiten: indeling van bedrijven in categorieën overeenkomstig of vergelijkbaar met de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;

stedelijke ontwikkeling: **stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening** ~~ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen~~;

stekbedrijf: een bedrijf dat nagenoeg geheel is gericht op het vermeerderen van vaste planten tot het stadium van uitgangsmateriaal en dat ten minste 3.000 m² glas duurzaam in gebruik heeft;

tuincentrum: detailhandelsvestiging waarvan het hoofdassortiment bestaat uit boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, balkons en terrassen waaronder tuinmeubilair, alsmede de daarbij benodigde hulpmaterialen;

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;

Wet: Wet ruimtelijke ordening;

wezenlijke kenmerken en waarden Natuurnetwerk Nederland: de kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland die zijn gekoppeld aan de natuurdoelen voor een gebied die zijn opgenomen in het 'Natuurbeheerplan Zuid-Holland', het 'portaal natuur en landschap' en de aanwijzingsbesluiten voor de Natura2000-gebieden;

zichtlijn voor de scheepvaart: het 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 CEMT-klasse van de vaarweg, met een maximum van 600 meter.

Artikel 1.2 Toepasselijkheid

Lid 1 Bestemmingsplan

In deze verordening wordt, tenzij hierin anders is bepaald, 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of van de beheersverordening wordt afgeweken, voor zover het betreft de in bijlage 1 van deze verordening genoemde situaties;
- d. omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of van de beheersverordening wordt afgeweken;
- e. 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 d, of bij een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in het eerste lid, onder e.

Lid 3 Bestaande bebouwing en bestaand gebruik

Onder bestaande bebouwing, bestaand gebruik of bestaande ruimtelijke ontwikkeling, wordt 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 een omgevingsvergunning is verleend of waarvoor op dat tijdstip een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend die op grond van het geldende bestemmingsplan moet of 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

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

- a. de toelichting van het bestemmingsplan voldoet aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening ~~de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;~~
- ~~b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte. 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, 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 hectare.~~

Lid 2 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan ~~als bedoeld in het eerste lid,~~ kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie ~~bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.~~

Artikel 2.1.2 Kantoren

Lid 1 Kantorenlocaties

Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren, op gronden:

- a. binnen de invloedssfeer van de concentratielocaties voor kantoren met treinhalte, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'kaart 1 Kantoren';
- b. binnen de begrenzing van de concentratielocaties voor kantoren zonder treinhalte, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'kaart 1 Kantoren', of
- c. binnen de begrenzing van de scienceparken, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'kaart 1 Kantoren', mits passend in het profiel van het sciencepark.

Lid 2 Uitzonderingen

Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. kantoren die in overeenstemming zijn met ~~het opnieuw bestemmen van een vigerende kantoorbestemming voor zover passend in~~ een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;
- b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging;
- c. kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf en
- e. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.

Artikel 2.1.3 Bedrijven

Lid 1 Hoogst mogelijke milieucategorie

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein 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 laat in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe.

Lid 3 Functiemenging

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

Lid 4 Transformatie

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.

Lid 5 Achterwege blijven van compensatie

Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven, indien:

- a. het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft, of
- b. regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Artikel 2.1.4 Detailhandel

Lid 1 Detailhandel binnen de centra

Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. binnen of ~~direct~~ aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

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 **versterken ontwikkelen** centra, te optimaliseren centra en de overige centra;
- b. aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;
- c. voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan **4.000 m2 bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag** of 2.000 m2 bruto vloeroppervlak **in de andere centra**, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

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 goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - i. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - ii. detailhandel in volumineuze goederen;
 - iii. meubelbedrijven ~~met een omvang van minimaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak~~, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met PDV-locaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 2 Detailhandel';
 - iv. tuincentra ~~met een omvang van minimaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak~~;
 - v. bouwmarkten ~~met een omvang van minimaal 1.000 m2 bruto vloeroppervlak~~;
- b. kleinschalige detailhandel:
 - i. in de vorm van een gemakswinkel;
 - ii. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;
 - ~~iii. als leerwerkplaats bij beroepsopleiding, met een assortiment dat aansluit op de aard van de opleidingsinstelling;~~
 - ~~iv. bij een agrarisch bedrijf, met een assortiment van producten uit eigen teelt, of~~
 - ~~v. ondergeschikt aan een beroep aan huis of aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit op de hoofdbestemming;~~
- c. ondergeschikte detailhandel
 - i. in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;

- ii. bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
- iii. bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties ~~bedrijventerreinen, kantoorlocaties en brandstofverkooppunten~~;
- e. kringloopwinkels;
- f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.

Lid 4 Voorwaarden ontwikkelingen buiten de centra

Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als 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 de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen iii, iv of v, of bedoeld in het derde lid onder f en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1000 m² bruto vloer oppervlak.

Lid 5 Nevenassortimenten

Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a 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

Lid 1 Glastuinbouwgebied voor teelt onder glas

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden', laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.

Lid 2 Afwijkmogelijkheid 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 'Kaart 3 Teeltgebieden', en
- b. aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Lid 3 Afwijkmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang

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

Lid 4 Aanpassing begrenzing glastuinbouwgebied

In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied, bedoeld in het eerste lid, in beperkte mate worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden en de rechtmatige aanwezigheid van bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Lid 5 Afwijkingmogelijkheid voor Glasparel en Knibbelweg Oost

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 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 'Kaart 3 Teeltgebieden', en
- b. de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt met toepassing van efficiënt en meervoudig grondgebruik door een combinatie met glastuinbouw.

Lid 6 Afwijkingmogelijkheid glastuinbouwgebied Tinte

In afwijking van het eerste lid, kan een bestemmingsplan voor het glastuinbouwgebied Tinte, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden', bestemmingen bevatten die voortzetting van het huidige gemengde agrarische grondgebruik mogelijk maken in een deel van het gebied.

Lid 7 Afwijkingmogelijkheid maatwerkgebied glastuinbouw maatwerkgebieden greenport Aalsmeer

In afwijking van het eerste lid, kan een bestemmingsplan voor het maatwerkgebied glastuinbouw de maatwerkgebieden greenport Aalsmeer, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'kaart 3 Teeltgebieden', bestemmingen bevatten die transformatie naar andere passende functies mogelijk maken zoals aangegeven in het Programma ruimte.

Lid 8 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.

Lid 9 Reservering gronden voor glastuinbouw en voortzetting huidig grondgebruik

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan indien de behoefte aan het gebruik van nieuwe gronden voor glastuinbouw nog niet is aangetoond, zoals bedoeld in het achtste lid, voortzetting van het huidige grondgebruik mogelijk maken totdat er alsnog behoefte ontstaat aan ontwikkeling voor glastuinbouw. De mogelijkheden voor ontwikkeling voor glastuinbouw mogen daarbij niet significant worden beperkt, tenzij het een ontwikkeling betreft die past binnen het huidige agrarische grondgebruik.

Artikel 2.1.6 Boom- en sierteeltgebied

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 'Kaart 3 Teeltgebieden', of
- b. het boom- en sierteeltgebied PCT-terrein, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden',

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 boom en sierteeltgebied PCT-terrein, bedoeld in het eerste lid, onder b, kan voorzien in kassen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven, tot de helft van het betaalbare oppervlak per bedrijf.

Lid 4 Vestiging van andere bedrijven op het PCT-terrein

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het boom- en sierteeltgebied 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 Afwijkingmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang

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

Lid 6 Bestaande andere functies en bebouwing

In afwijking van het eerste lid, kan het bestemmingsplan bestaande rechtmatig aanwezig bebouwing of functies toelaten, anders dan bedrijven als bedoeld in het eerste lid, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied.

Artikel 2.1.7 Bollenteeltgebied

Lid 1 Bollenteeltgebied primair bestemmen voor bollenteelt

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden', laat primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.

Lid 2 Kassen bij volwaardige bollenteeltbedrijven

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

- a. bij een volwaardig bollenteeltbedrijf tot ten hoogste 3.000 m² per bedrijf;
- b. bij een bestaand volwaardig gemengd bollenteelt- en glastuinbouwbedrijf tot ten hoogste 6.000 m² per bedrijf;

- c. bij een bestaand volwaardig stekbedrijf tot ten hoogste 6.000 m² per bedrijf.

Lid 3 Glas voor glas

In afwijking van het tweede lid, onder a, kan het bestemmingsplan voorzien in kassen tot meer dan 3.000 m² bij een volwaardig bollenteeltbedrijf, mits:

- a. tegenover de uitbreiding van de bestaande kassen in gelijke mate de duurzame sanering staat van kassen elders binnen het bollenteeltgebied,
- b. de ruimtelijke kwaliteit binnen het bollenteeltgebied per saldo wordt verbeterd, en
- c. de te saneren kassen zijn opgericht voor 1 januari 2014.

Lid 4 Greenportwoningen en 'ruimte voor ruimte' woningen

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan ook voorzien in greenportwoningen en 'ruimte voor ruimte' woningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek.

Lid 5 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, mits:

- a. dit noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering,
- b. verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is, en
- c. de ruimtelijke kwaliteit niet significant wordt aangetast.

Lid 6 Afwijkingmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang

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

Lid 7 Bestaande andere functies en bebouwing

In afwijking van het eerste lid, kan het bestemmingsplan bestaande rechtmatig aanwezig bebouwing of functies toelaten, anders dan bedrijven als bedoeld in het eerste lid, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied.

Lid 8 Compensatie bollenteeltgebied

Een bestemmingsplan voor het bollenteeltgebied als bedoeld in het eerste lid, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelt toestaat op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollenteelt, voorziet in compensatie van bollenteeltgebied door middel van een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

Lid 9 Uitvoering compensatie bollenteeltgebied

Voor zover ten behoeve van de compensatie van bollenteeltgebied als bedoeld in het vorige lid graslanden worden gebruikt, dan worden daarvoor de graslanden gebruikt waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden'.

Artikel 2.1.8 Vrijwaringszone provinciale vaarwegen

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 'Kaart 4 Provinciale vaarwegen', kan voorzien in nieuwe ruimtelijke 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 'Kaart 4 Provinciale vaarwegen', 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 Bescherming netwerk recreatieve vaarwegen

Een bestemmingsplan voor gronden waarbinnen een recreatieve vaarverbinding ligt, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 5 Recreatieve vaarwegen', kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

1. de ontwikkeling geen beperking oplevert van de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg rekening houdend met het huidig gebruik, of
2. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de bevaarbaarheid of de recreatieve waarden van de vaarweg.

Artikel 2.1.10 Veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

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 'Kaart 6 Veiligheidszonerings Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas', voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. in het gebied tot 25 meter vanaf de kade wordt geen nieuwe bebouwing **of functiewijziging van bestaande bebouwing** toegelaten;

2. in het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade wordt nieuwe bebouwing **of functiewijziging van bestaande 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 **of functiewijziging van bestaande bebouwing** toelaatbaar voor bedrijven die vallen onder artikel 2 lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, mits wordt voldaan aan de onder 3 gestelde voorwaarden.

Artikel 2.1.11 20 Ke-contour Schiphol

Lid 1 Woningbouw uitsluitend binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 13 20 Ke-contour Schiphol', kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.

Lid 2 Uitzonderingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan in onderstaande gevallen voorzien in nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als het betreft:

- a. woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 13 20 Ke-contour Schiphol';
- b. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
- c. de toevoeging van ten hoogste enkele greenportwoningen, als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek;
- d. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
- e. het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen, of
- f. bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Lid 3 Motivering met betrekking tot geluid

Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

Paragraaf 2.2 Regels voor ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

- a. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit', kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.
- b. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit', kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - ii. wegnemen van verharding,
 - iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is.

In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.

- c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Lid 5 Afstemming op specifieke regels

- a. Voor zover in deze verordening specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij het bepaalde in dit artikel zich daartegen niet verzet;
- b. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, 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.

Lid 6 Aanvullende regels voor kassen en bedrijfswoningen

Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied is in overeenstemming met de volgende regels:

- a. gebruik van kassen voor andere functies dan teelt onder glas is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie;
- b. bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf buiten bestaand stads- en dorpsgebied is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering.

Paragraaf 2.3 Regels voor landschap, groen en erfgoed

Artikel 2.3.1 Agrarische bedrijven

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. in afwijking van onderdeel a, kan bij samenvoeging van twee akkerbouwbedrijven de omvang van het agrarisch bouwperceel worden vergroot tot de op het moment van samenvoeging bestaande maximaal mogelijke planologische omvang van beide bouwpercelen gezamenlijk, mits het achter te laten bouwperceel wordt gesaneerd;
- c. nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- d. bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten;
- e. 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;
- f. nieuwe boom- en sierteelt, anders dan bedoeld in artikel 2.1.6, wordt uitgesloten;
- g. nieuwe intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak wordt uitgesloten;
- h. verplaatsing van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande intensieve veehouderij, kan worden toegelaten;
- i. uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande hoofdtak intensieve veehouderij, kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare;
- j. uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande neventak intensieve veehouderij, kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare, voor zover de neventak meer dan 20% bedraagt van de economische bedrijfsomvang;
- k. nieuwe geitenhouderij wordt uitgesloten als hoofdtak en als neventak, evenals uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een bestaande geitenhouderij, tenzij het aantal geiten niet toeneemt.

Lid 1a Regels als bedoeld in artikel 4.1, derde lid Wet ruimtelijke ordening, over geitenhouderij

Het is verboden om:

- a. een geitenhouderij te vestigen als hoofdtak of als neventak;
- b. nieuwe bebouwing op te richten of bestaande bebouwing in gebruik te nemen ten behoeve van een in de provincie Zuid-Holland bestaande geitenhouderij, tenzij het aantal geiten niet toeneemt.

Lid 1b Werkingsduur verbod geitenhouderij

Het verbod, bedoeld in lid 1a, geldt voor het betreffende plangebied totdat een voor dat plangebied onherroepelijk bestemmingsplan in overeenstemming is met het eerste lid, onder k.

Lid 2 Glas voor glas

In afwijking van het eerste lid, onder e, kan een bestemmingsplan voorzien in een oppervlak van meer dan 2 hectare kassen bij een bestaand 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 'Kaart 3 Teeltgebieden', of
 - ii. een combinatie van ten minste 50% duurzame sanering van bestaande kassen en ruimtelijke maatregelen als bedoeld in artikel 2.2.1, derde lid;
- b. de ruimtelijke kwaliteit in beide gebieden per saldo wordt verbeterd;
- c. de uitbreidingslocatie niet is gelegen binnen een gebied met beschermingscategorie 1 of 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit';
- d. de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2014;
- e. gebleken is dat verplaatsing van het uit te breiden bedrijf naar een glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden', 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, energieopwekking ~~door middel van biomassa-vergisting~~ 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 en b, zo nodig vergroot kan worden met ten hoogste 0,5 hectare;
- b. de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf, en
- c. de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd.

Artikel 2.3.2 Natuurnetwerk Nederland en strategische reservering natuur

Lid 1 Bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied of ecologische verbinding

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 8 Natuurnetwerk Nederland', 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 NNN

De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland 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 3 Definitieve begrenzing NNN in de Krimpenerwaard en Bodegraven-Noord

De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland bedoeld in het eerste lid, heeft een voorlopig karakter voor zover deze gronden zijn gelegen binnen de Krimpenerwaard en het voormalige landinrichtingsproject Bodegraven-Noord, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 8 Natuurnetwerk Nederland'. Gedeputeerde staten stellen de definitieve begrenzing vast van het Natuurnetwerk Nederland binnen deze gebieden.

Lid 4 Strategische reservering natuur

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de strategische reservering natuur waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 8 Natuurnetwerk Nederland', 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 5 Compensatieregeling

Bij compensatie, bedoeld in artikel 3.2, tweede lid, onder b, 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 6 Verantwoording effectbeperking en compensatie in toelichting bestemmingsplan

De toelichting bij het bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt waarvoor ontheffing als bedoeld in artikel 3.2, tweede 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 2.3.3 Bescherming molenbiotoop

Lid 1 Molenbiotoop

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed', 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. voor zover dit gebied is gelegen 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. voor zover dit gebied is gelegen 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.

Lid 2 Afwijkingsmogelijkheid

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

- a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop 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
- b. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed', mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Artikel 2.3.4 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

Lid 1 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoedbiotopen en de kasteelbiotopen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed', kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:

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

Paragraaf 2.4 Regels voor energie, water en bodem

Artikel 2.4.1 Windenergie

Lid 1 Locaties voor windenergie

Een bestemmingsplan laat nieuwe windturbines alleen toe op gronden binnen de locaties voor windenergie, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 10 Windenergie'.

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 kleine en middelgrote windturbines

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied kleine windturbines met een ashoogte tot 15 meter toelaten en kan een bestemmingsplan voor gronden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied of voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden', kleine en middelgrote windturbines met een ashoogte tot 45 meter toelaten, voor zover dat passend is bij de lokale situatie.

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 **grote** windturbines door nieuw windturbines mogelijk maken, ~~mits de ashoogte niet toeneemt.~~

Artikel 2.4.2 Regionale waterkeringen

Lid 1 Bestemming waterkering

Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 11 Waterveiligheid', bestemt die waterkering als zodanig.

Lid 2 Bestemming of 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 vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Artikel 2.4.3 Buitendijks bouwen

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het buitendijks gebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 11 Waterveiligheid', 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 2.4.4 Archeologie en Romeinse Limes

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 'Kaart 12 Archeologie', 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 Afwijkingmogelijkheid 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 'Kaart 12 Archeologie', 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 Wijziging begrenzing door gedeputeerde staten

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.

Artikel 3.2 Ontheffingsbepalingen

Lid 1 Ontheffing

Gedeputeerde staten kunnen op verzoek van burgemeester en wethouders 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 Toepassing ontheffing binnen het Natuurnetwerk Nederland en strategische reservering natuur

Voor zover de ontheffing, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een ontwikkeling in een gebied binnen het Natuurnetwerk Nederland of de strategische reservering natuur bedoeld in artikel 2.3.2 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 het Natuurnetwerk Nederland worden beperkt en de overblijvende effecten worden gelijkwaardig gecompenseerd overeenkomstig artikel 2.3.2, vijfde lid en
- c. de toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording, overeenkomstig artikel 2.3.2, zesde lid.

Lid 3 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 4 Indieningsvereisten ontheffingsverzoek

Het verzoek, bedoeld in het eerste lid, wordt ingediend met gebruikmaking van het daartoe door gedeputeerde staten vastgestelde e-formulier en gaat vergezeld van de daarin aangegeven bescheiden en bevat een motivering dat het verzoek is gedaan in overeenstemming met de raad.

Lid 5 Provinciale structuurvisie

Gedeputeerde staten houden bij de beslissing op het verzoek om ontheffing rekening met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte.

Lid 6 Toelichting bestemmingsplan

De toelichting van een bestemmingsplan dat mede wordt gebaseerd op een verleende ontheffing bevat een afschrift van het ontheffingsbesluit, alsmede de in het vierde lid bedoelde bescheiden.

Lid 7 Intrekking

Gedeputeerde staten kunnen een ontheffing geheel of gedeeltelijk intrekken indien binnen twee jaar na verlening van de ontheffing, geen bestemmingsplan is vastgesteld met gebruikmaking van die ontheffing.

Artikel 3.3 Afwijkingsmogelijkheden

Lid 1 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 het Natuurnetwerk Nederland of binnen de strategische reservering natuur, bedoeld in artikel 2.3.2.

Lid 2 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk

Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

~~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.~~

Lid 3 Afwijkingsmogelijkheid Crisis- en Herstelwet

In een bestemmingsplan kan worden afgeweken van de regels van deze verordening, voor zover dit bestemmingsplan samenvalt met gronden die door het rijk zijn aangewezen bij de toepassing van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet, mits dit niet leidt tot onevenredige afbreuk aan provinciale belangen.

Artikel 3.4 Aanpassingstermijn

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.

Lid 2 Uitzondering op de aanpassingstermijn

Het vorige lid is niet van toepassing op een geldend bestemmingsplan dat afwijkt van artikel 2.1.1, artikel 2.2.1 of artikel 2.4.4.

Artikel 3.5 **Overgangsbepaling**

Lid 1 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inwerkingtreding verordening

Een bestemmingsplan dat in ontwerp ter visie is gelegd vóór de inwerkingtreding van deze verordening kan bij vaststelling afwijken van deze verordening, mits het bestemmingsplan in overeenstemming is met de op het moment van tervisielegging van het ontwerp geldende provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet.

Lid 2 Ontheffing verleend op grond van de voorgaande verordening

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, met inbegrip van de wijzigingen van die verordening) wordt aangemerkt als een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 van deze verordening.

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, met inbegrip van de wijzigingen van die verordening) wordt ingetrokken.

Artikel 3.7 **Inwerkingtreding**

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

Bijlage 1

Situaties als bedoeld in behorend bij artikel 1.2, eerste lid, onderdeel c (toepassingen van de kruimelregeling waarvoor de verordening geldt)

Toepassing van de hierna genoemde onderdelen van artikel 4, hoofdstuk IV, Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht:

1. onderdeel 1, voor zover sprake is van ontwikkelingen
 - ten behoeve van detailhandel en/of kantoren;
 - op gronden binnen de veiligheidszone langs de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 6 Veiligheidszoning Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas';
 - op bedrijventerreinen, aangeduid op de bedrijventerreinenkaart in paragraaf 2.2.4 van het Programma ruimte, of
 - op gronden binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed';
2. onderdeel 9, voor zover het betreft ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied conform de verordening en sprake is van gebruikswijziging(en):
 - ten behoeve van detailhandel of kantoren;
 - op gronden binnen de veiligheidszone langs de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 6 Veiligheidszoning Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas', of
 - op bedrijventerreinen, aangeduid op de bedrijventerreinenkaart in paragraaf 2.2.4 van het Programma ruimte;
3. onderdeel 9, voor zover het betreft ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied conform de verordening, tenzij sprake is van het realiseren van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf gedurende een korte seizoen piekperiode;
4. onderdeel 11, tenzij sprake is van:
 - het realiseren van tijdelijke nieuwe woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied conform de verordening, of
 - het realiseren van nieuwe tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf gedurende een korte seizoenspiekperiode.

Bijlage 2 kaarten

Kaart 1	Kantoren
Kaart 2	Detailhandel
Kaart 3	Teeltgebieden
Kaart 4	Provinciale vaarwegen
Kaart 5	Recreatieve vaarwegen
Kaart 6	Veiligheidszoning Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas
Kaart 7	Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit
Kaart 8	Natuurnetwerk Nederland
Kaart 9	Cultureel erfgoed
Kaart 10	Windenergie
Kaart 11	Waterveiligheid
Kaart 12	Archeologie
Kaart 13	20 Ke-contour Schiphol

VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT

TOELICHTING VERORDENING RUIMTE 2014

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 ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische 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. 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 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: Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur), Romeinse Limes en Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Voor het Natuurnetwerk Nederland gaat het om de volgende eisen:

- aanwijzing en begrenzing van de gebieden die het Natuurnetwerk Nederland 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 2.3.2 (Natuurnetwerk Nederland).

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 artikel 2.4.4 (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. 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 de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De provincie vraagt hierover aandacht in het periodiek overleg met gemeenten en zal zo nodig 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).

Motivering in toelichting bestemmingsplan

De provincie verwacht van de gemeenten dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de verordening. Dit is met name van belang als het gaat om regels in de verordening die het karakter hebben van een doelbepaling en daarmee ruimte bieden voor een nadere afweging.

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 rijks- of provinciale inpassingsplannen. Indien Provinciale Staten in een inpassingsplan afwijken van de verordening zal dit wel worden gemotiveerd.

De verordening kan op grond van de wet ~~is~~ ook van toepassing worden verklaard op omgevingsvergunningen die worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ook wel genoemd de 'kruimelregeling'. Anders dan de benaming 'kruimelregeling' doet vermoeden kunnen namelijk ook meer omvangrijke nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarbij provinciale ruimtelijk belangen in het geding kunnen zijn. Dat speelt bijvoorbeeld bij bestemmingswijziging van bestaande gebouwen naar reguliere detailhandel op een perifere locatie.

In de bijlage bij artikel 1.2 lid 1 sub c zijn de situaties benoemd waar sprake is of kan zijn van provinciale belangen. Voor die situaties blijft de verordening van toepassing.

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. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. 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.

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. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in [artikel 3.1.6 van](#) het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft [een verwijzing naar](#) 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.

[In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaan stedelijk gebied, bevat de toelichting tevens een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.](#)

Begrip stedelijke ontwikkeling

[Het begrip stedelijke ontwikkeling is in het Besluit ruimtelijke ordening gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.](#)

[Het gaat dus om een ontwikkeling met stedelijke functies. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet toegepast te worden bij ontwikkelingen met niet-stedelijke functies. Agrarische ontwikkelingen vallen dus buiten de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijk. Maar ook ontwikkelingen voor buitenstedelijke recreatie, zoals een verblijfsrecreatiepark, vallen buiten toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit zijn ontwikkelingen die in het algemeen juist gebonden zijn aan het buitengebied.](#)

Begrip stedelijk gebied en begrip stads- en dorpsgebied

[Het begrip 'stedelijk gebied' dat in het Bro wordt gehanteerd, betekent hetzelfde als het begrip 'stads- en dorpsgebied' dat in de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en in deze verordening wordt gehanteerd. In het Bro is het begrip gedefinieerd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.](#)

[Bij het begrip 'stads- en dorpsgebied' gaat het dus niet alleen om een bestaand samenstel van bebouwing, maar de bebouwing moet ook bestemd zijn voor stedelijke functies. Specifiek in de Zuid-Hollandse situatie wordt een aantal situaties nadrukkelijk niet beschouwd als 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Allereerst de glastuinbouwgebieden en de verspreid liggende kassen. Deze zijn gebonden aan het buitengebied en](#)

veelal staat de agrarische functie nog voorop. De glastuinbouwgebieden en de verspreid liggende kassen worden derhalve in principe niet gerekend tot het bestaand stedelijk gebied. Ten tweede de verblijfsrecreatieparken. Deze zijn veelal in gebruik voor buitenstedelijke recreatie en zijn gelegen in groengebieden of andere voor de recreant aantrekkelijke delen van het buitengebied. Ook de verblijfsrecreatieparken worden derhalve in principe niet gerekend tot het bestaand stedelijk gebied.

Ook nog onbebouwd gebied kan soms worden beschouwd als 'bestaand stads- en dorpsgebied', met name als het een terrein betreft dat grotendeels is omringd door wel bebouwd gebied. In samenhang met het omringende gebied maakt het nog onbebouwde gebied dan uit van het "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing". Bouwrijp gemaakt gebied wordt eveneens beschouwd als bestaand stads- en dorpsgebied, ervan uitgaande dat er dan sprake is van een onomkeerbare ruimtelijke ontwikkeling.

3 hectare kaart

Als een stedelijke ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 3 hectare en buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd, kan dit alleen als deze locatie is opgenomen op de zogenaamde 3 hectare kaart en de bijbehorende tabellen in het Programma ruimte. Tijdig overleg met de provincie over grotere ontwikkelingslocaties is daarom gewenst.

In artikel 3.1.6 van het Bro is de mogelijkheid opgenomen om toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking door te schuiven naar een uitwerkings- of wijzigingsplan. De voorwaarde van opname op de 3 hectarekaart geldt echter al voor het moederplan, waarin de uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. De voorwaarde van opname op de 3 ha kaart vloeit namelijk niet voort uit artikel 3.1.6 van het Bro, maar uit deze verordening.

Regionale afstemming en regionale visies

Een stedelijke ontwikkeling heeft vaak bovenlokale effecten. Voor een goede onderlinge afstemming is derhalve regionaal overleg nodig op de schaal waarop de effecten zich voordoen. Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder voor duurzame verstedelijking niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband onderzoek doet naar en afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. In het Programma ruimte is aangegeven dat de provincie in ieder geval voor wonen en kantoren verwacht dat de gemeenten gezamenlijk regionale visies opstellen en deze periodiek actualiseren. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen. Bij het ontbreken van een regionale visie hanteert de provincie terugvalopties, zoals aangegeven in het Programma ruimte.

Nieuw en bestaand

De in het Bro opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking heeft alleen betrekking op een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'nieuw' is in het Bro niet nader gedefinieerd. In de jurisprudentie is inmiddels een lijn ontwikkeld waaruit volgt dat het herbestemmen van nog niet gerealiseerde plancapaciteit, niet wordt beschouwd als een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking volgt de provincie Zuid-Holland deze lijn. Dit betekent wel een andere koers dan de rest van deze verordening, omdat voor de toepassing van veel regels in deze verordening plancapaciteit die nog niet gerealiseerd of vergund is, juist wél als nieuw wordt beschouwd. Het begrip 'bestaand' is gedefinieerd in artikel 1.2, derde lid, van deze verordening.

Bovenstaande betekent overigens niet dat nog niet gerealiseerde plancapaciteit in alle gevallen zonder meer opnieuw bestemd kan worden bij een herziening van het bestemmingsplan. Er is altijd nog een afweging nodig of opnieuw bestemmen wel in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Ook zal bezien moeten worden of de bestemming nog wel uitvoerbaar is. Hierbij kunnen provinciale belangen in het geding zijn.

Een voorbeeld: als een al wel bestemde, maar nog niet gerealiseerde, woningbouwlocatie niet langer is opgenomen in een actuele regionale woonvisie, is het wenselijk dat de woningbouwbestemming wordt geschrapt.

Ook kan herbestemmen in strijd zijn met de in deze verordening opgenomen specifieke regels, bijvoorbeeld met betrekking tot kantoren en detailhandel. Voorbeeld: een al wel bestemde maar nog niet realiseerde kantoorbestemming buiten de in deze verordening aangewezen kantorenlocaties, moet wegbestemd worden bij een herziening van het bestemmingsplan.

De provincie gaat er vooralsnog vanuit dat de samenwerkende gemeenten zelf hun verantwoordelijk nemen en zo nodig bestaande plancapaciteit voor stedelijke ontwikkelingen zullen wegbestemmen. In het overleg met gemeenten of bij de beoordeling van bestemmingsplannen, zal de provincie hier aandacht voor vragen. Mocht het provinciaal belang dat noodzakelijk maken, dan kan de provincie alsnog overwegen om generieke of specifieke maatregelen te treffen. De provincie kan in dat geval regels in de verordening opnemen, een (proactieve) aanwijzing geven of een inpassingsplan maken.

Uitwerkings- of wijzigingsplan

Artikel 3.1.6, derde lid van het Bro maakt het mogelijk om toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking door te schuiven naar een uitwerkings- of wijzigingsplan. In het kader van het moederplan, waarin de uitwerkingsplicht of de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, hoeft de ladder dan nog niet toegepast te worden. De onderzoekslasten voor het moederplan worden daardoor verlicht. Het kan ook voordelen bieden voor ontwikkelingen die pas na enkele jaren aan de orde komen. Toch zal ook in het moederplan al enige duidelijkheid moeten bestaan over de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt via uitwerking of wijziging. In een markt waar sprake is van overprogrammering en overcapaciteit, zoals bij kantoren en detailhandel, kan het ongewenst zijn toepassing van de ladder door te schuiven. De provinciale belangen kunnen hierdoor geraakt worden.

~~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 actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. 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'.~~

~~Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden. Ontwikkelingen met een lokaal karakter (bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen met primair een functie op buurt-, wijk- of dorpsniveau) zullen meestal geen regionale afstemming behoeven. Ook kunnen op regionaal niveau gemeenten afspreken welke ontwikkelingen vanwege een lokaal karakter niet afzonderlijk afgestemd hoeven te worden binnen de regio.~~

In het Bro is bepaald dat een onderzoek naar de actuele behoefte met betrekking tot diensten als bedoeld in de Dienstenwet slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze bepaling is opgenomen om te benadrukken dat het stellen van beperkingen aan de vestiging van diensten op niet-ruimtelijke gronden, niet alleen in strijd zou zijn met de Wet ruimtelijke ordening, maar ook met de Europese Dienstenrichtlijn.

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, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied. 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 zijn in de verordening aanvullende regels opgenomen, zoals voor kantoren, bedrijven en detailhandel. Ook zijn in de verordening aanvullende regels opgenomen voor de bescherming van belangrijke waarden en kwaliteiten binnen bestaand stads- en dorpsgebied, zoals de molenbiotop.

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 richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. 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. Bij het opknippen van een bouwlocatie met een omvang van meer dan 3 ha in meerdere bestemmingsplannen blijft de voorwaarde van opname in het Programma ruimte van toepassing. Bepalend is of het gaat om een samenhangende bouwlocatie.

Het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) komt vrijwel 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 is aanvaard door Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan één of meer treden van de ladder. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen.

Bij het ontbreken van een regionale woonvisie hanteert de provincie terugvalopties, zoals aangegeven in het Programma ruimte.

Begrenzing en betekenis bestaand stads- en dorpsgebied

De begrenzing van BSD is een hulpmiddel voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Gezien de bovengenoemde rol van de provincie is duidelijkheid nodig over wat de provincie verstaat onder het BSD. In de verordening is een definitie opgenomen die maatgevend is. Die volgt de definitie in het Bro, met de interpretatie dat de provincie kassen niet onder het BSD en bouwrijpe terreinen wel onder het BSD rekent.

De betekenis van BSD kan als volgt worden aangeduid. Als een gemeente de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (passen in actuele regionale behoefte) heeft doorlopen en het plan ligt in het

BSD (tweede trede), dan is voor dat plan de ladder doorlopen. Als dat plan niet in BSD ligt, dan moet de gemeenten aantonen dat niet binnen BSD in de behoefte kan worden voorzien en het plan multimodaal is ontsloten (derde trede). De BSD-grens bepaalt dus niet of een plan kan doorgaan of niet, de grens bepaalt alleen of de gemeente al dan niet moet motiveren dat ze kiest voor een locatie buiten BSD om in de behoefte te voorzien.

Gedeputeerde Staten zullen periodiek in overleg met de gemeenten een kaart van het BSD vaststellen. De definitie blijft echter maatgevend.

De definitie van BSD in het Bro gaat nadrukkelijk uit van bebouwing. Uitgaande van de handreiking voor de ladder voor duurzame verstedelijking van het ministerie van IenM is er een beperkte mogelijkheid om die definitie nader te interpreteren. Ook nog onbebouwd gebied kan soms worden beschouwd als BSD, met name als het een terrein betreft dat grotendeels is omringd door wel bebouwd gebied. In samenhang met het omringende gebied maakt het nog onbebouwde gebied dan uit van het "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing". Ook nog onbebouwd, maar wel al bouwrijp gemaakt gebied, wordt beschouwd als BSD, omdat er dan sprake is van een onomkeerbare ruimtelijke ontwikkeling.

In de begripsbepalingen is een definitie van bouwrijp gemaakt terrein opgenomen, die luidt: "terrein waarvan bodem en waterhuishouding zodanig zijn bewerkt dat het terrein geschikt is om bebouwd te worden. Het betreft bewerkingen zoals de aanleg van zand om de grond voor te belasten, de aanleg van (bouw)wegen en watergangen, de aanleg van een rioleringsstelsel, bodemsanering en het verwijderen van begroeiing en van oude bouwwerken".

De ontwikkeling is dan verder dan het geval is bij zogeheten "fiscaal bouwrijpe grond". Dan zijn slechts werkzaamheden verricht die wijzen op bouwrijp maken e.g. dienen tot bouwrijp maken, maar is het terrein nog niet bouwrijp en is naar onze opvatting nog geen sprake van een onomkeerbare ruimtelijke ontwikkeling.

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 en aan de versterking van de agglomeratiekracht. Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren en binnen de scienceparken. De meeste concentratielocaties voor kantoren liggen bij een treinstation. Er zijn echter enkele uitzonderingen, waarbij dat expliciet is aangegeven.

Begrenzing concentratielocaties voor kantoren met treinhalte

De concentratielocaties worden begrensd door de invloedssfeer van de treinhaltes waarbij deze locaties liggen. De betreffende treinhaltes zijn verbeeld op 'Kaart 1 Kantoren' 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.

Begrenzing concentratielocaties voor kantoren zonder treinhalt

De begrenzing van de concentratielocaties zonder treinhalt is exact aangegeven op 'Kaart 1 Kantoren'.

Scienceparken

De begrenzing van de scienceparken is exact aangegeven op 'Kaart 1 Kantoren'. Binnen deze scienceparken zijn kantoren toelaatbaar voor zover passend bij het profiel van het sciencepark. 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, bijvoorbeeld gemeentehuizen en bankfilialen.

Ook geldt een uitzondering voor **kleine kantoren kleiner dan 1.000 m²**, bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden kantoren.

Bij kleine kantoren gaat het, naast de maximale omvang van 1.000 m² per kantoor, om een beperkt aantal kantoren per gebouw. Als richtsnoer kan worden aangehouden vijf kantoren per gebouw. Dit om het risico te voorkomen dat er forse gebouwen met een groot aantal kleine kantoren ontstaan die concurrerend zijn met bestaande (leegstaande) kantoren op concentratielocaties.

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.

Nog niet gerealiseerde **kantoren kantoorbestemmingen** buiten de concentratielocaties, de scienceparken en de hierboven benoemde uitzonderingen, kunnen alsnog gerealiseerd worden voor zover dat past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten. **Het gaat er hierbij vooral om dat de locatie en de omvang van de kantoren in overeenstemming zijn met de opgenomen plancapaciteit in de bijlage van de aanvaardingsbrief van Gedeputeerde Staten.** In het Programma ruimte is aangegeven welke eisen in dat geval worden gesteld aan een regionale visie.

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 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.

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. Uitgangspunt voor bestemmingsplannen is dat in hoofdzaak alleen watergebonden bedrijven worden toegelaten. De term “in hoofdzaak” biedt beperkte ruimte voor het toelaten van andere bedrijven. Bijvoorbeeld uitbreiding van bestaande niet-watergebonden bedrijven.

Functiemenging en transformatie

Het provinciaal beleid is gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein. De provincie wil echter ook ruimte bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging, vanuit een oogpunt van betere benutting en kwaliteitsverbetering van het bestaand stads- en dorpsgebied. Monofunctionele bedrijventerreinen passen daar niet altijd bij. Met name bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 lenen zich voor functiemenging. In mindere mate is functiemenging ook mogelijk op bedrijventerreinen met milieucategorie 3. Bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en hoger verdragen zich in het algemeen niet met functiemenging, zeker niet met gevoelige functies zoals wonen.

Transformatie van bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven kan om allerlei redenen nodig of wenselijk zijn. Het gaat vaak om verouderde bedrijventerreinen die in de loop der jaren middenin het stedelijk gebied zijn komen te liggen. De verordening maakt transformatie mogelijk. In een aantal gevallen is daarbij compensatie nodig:

- bedrijventerrein met milieucategorie 3 en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
- bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger;
- watergebonden bedrijventerrein.

Compensatie kan achterwege blijven als regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na de transformatie in de regio voldoende bedrijventerreinen beschikbaar zijn, gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein in de regio.

Artikel 2.1.4 Detailhandel

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

Doelen detailhandelsbeleid

Het provinciale detailhandelsbeleid is er enerzijds op gericht om de ruimtelijke detailhandelsstructuur 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.

Zuid-Holland kent net als de rest van ons land, een fijnmazig ruimtelijke detailhandelsstructuur, zeker in vergelijking met veel andere landen. Dit is een belangrijke en onderscheidende kwaliteit. Voor wat betreft de dagelijkse boodschappen zijn nabijheid en bereikbaarheid kenmerkende aspecten van de bestaande

detailhandelsstructuur. Met name de lokale winkelcentra in wijken en buurten spelen hierin een belangrijke rol **en vervullen daarmee een belangrijke sociaal-maatschappelijke functie**. Voor de niet-dagelijkse aankopen is vooral een goede bereikbaarheid per fiets, auto én openbaar vervoer belangrijk. De lokale en regionale winkelcentra, veelal gelegen in de historische centra van steden en dorpen of bij regionale knooppunten vervullen deze rol. Detailhandel levert bovendien een essentiële bijdrage aan de levendigheid en de attractiviteit van de stad- en dorpscentra. **Tevens wordt daarmee een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied en aan de ontwikkeling van vitale en sterke centra.**

De dynamiek binnen de detailhandel is groot. Verkoop via internet neemt een grote vlucht. Tegenover het faillissement van winkelketens, staat het succes van nieuwe winkelketens. De provincie Zuid-Holland wil alle ruimte geven aan deze dynamiek, maar dan wel binnen de bestaande centra. In het ruimtelijk beleid voor detailhandel geldt daarom als uitgangspunt dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen plaatsvinden binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken. Binnen de centra kunnen alle detailhandelsbranches worden toegelaten en is er ruimte voor dynamiek en innovatie.

Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel'). Het gaat dan om detailhandel die vanwege de aard of de omvang van de goederen in ruimtelijke zin niet of niet goed inpasbaar is in de centra en die niet essentieel is voor de kwaliteit van de centra. Ook kan er onder voorwaarden ruimte worden geboden aan vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen.

Zoals uit het voorgaande blijkt, is het detailhandelsbeleid van de provincie gebaseerd op ruimtelijke en niet op economische motieven. Dat dat beleid beperkingen met zich mee brengt omdat buiten de aangewezen centra slechts een beperkt aantal detailhandelsbranches mogelijk is, ~~en~~ achten wij noodzakelijk, **en** verantwoord **en proportioneel** met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het overal toelaten van detailhandelsvestigingen zou immers tot gevolg hebben dat verregaande versnippering plaats zal vinden. **Ook ontstaan er dan geen synergievoordelen die er wel zijn als het aanbod geclusterd is. Hierdoor wordt** ~~en~~ afbreuk ~~wordt~~ gedaan aan **de beoogde doelen** ~~het beoogde doel~~ (behouden en versterken van de zorgvuldig opgebouwde ruimtelijke detailhandelsstructuur **en vitale en sterke centra**). Gelet daarop zijn de beperkingen die het beleid met zich meebrengt noodzakelijk, proportioneel en evenredig. Het detailleringniveau van de regeling gaat niet verder dan voor het bereiken van de ruimtelijke doelstellingen noodzakelijk is.

Ontheffingsbevoegdheid GS

Binnen de centra en –voor specifieke branches- op perifere locaties is naar huidig inzicht voldoende ruimte ~~om voor~~ de dynamiek binnen de detailhandel **een plek te geven en om tot ruimtelijke oplossingen op maat te komen**. Alle vormen van detailhandel zouden binnen ~~deze~~ ruimtelijke detailhandelsstructuur een geschikte vestigingslocatie moeten kunnen vinden. Mocht er toch sprake zijn van een vorm van detailhandel die niet zozeer vanwege de aard en de omvang van de aangeboden goederen, maar om andere redenen niet of niet goed inpasbaar is een centrum, bijvoorbeeld als gevolg van innovatie, of waarvan vestiging in de periferie vanwege bijzondere omstandigheden nodig is, dan kunnen Gedeputeerde Staten hiervoor zo nodig ontheffing verlenen op basis van artikel 3.2, eerste lid van de verordening. Er moet dan wel worden voldaan aan de in dat artikel genoemde voorwaarden.

Nadere uitwerking detailhandel binnen de centra ~~Detailhandel binnen de centra~~

De detailhandelsstructuur voor reguliere detailhandel is uitgewerkt in het Programma ruimte. Daarin is onderscheid gemaakt in 'te **versterken** ~~ontwikkelen~~ centra', 'te optimaliseren centra' en 'overige centra'.

Door de opkomst van internetwinkels en demografische ontwikkelingen is er minder behoefte aan fysieke winkels. Voor alle winkelgebieden ~~is geldt daarom dat~~ kwalitatieve verbetering ~~de leidende opgave leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking.~~ Niet alle centra komen in aanmerking voor kwantitatieve versterking.

De winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken zijn niet begrensd in deze verordening. De bestaande situatie is uitgangspunt voor de begrenzing van het winkelgebied in het bestemmingsplan. In artikel 1.2, derde lid van deze verordening is bepaald wat kan worden verstaan onder de bestaande situatie. Nieuwe detailhandel kan binnen of aansluitend aan de winkelconcentraties worden gevestigd.

Als 'bestaande winkelconcentratie binnen de centra van steden, dorpen en wijken' worden nadrukkelijk niet beschouwd de detailhandelsbedrijven die overeenkomstig artikel 2.1.4, derde lid ('uitzonderingen buiten de centra') op een perifere locatie buiten de centra zijn gevestigd. Ook niet als het gaat om een concentratie van meerdere perifere vestigingen. Op deze perifere locaties zijn dus alleen de in het derde lid genoemde branches toelaatbaar, terwijl binnen de winkelconcentraties in de centra alle branches toelaatbaar zijn.

Herallocatie

Een winkelconcentratie kan op een andere centrale en goed bereikbare locatie binnen hetzelfde verzorgingsgebied geacommodeerd worden indien bij de achterblijvende locatie sprake is van sanering van detailhandel. Hier zou sprake van kunnen zijn op het moment dat meerdere locaties worden samengevoegd op een nieuwe locatie of bij opheffing en verplaatsing van een slecht functionerende aankoopplaats. Herallocatie zal in de praktijk alleen aan de orde zijn bij 'overige centra'. Indien het draagvlak van een verzorgingsgebied te klein is voor een compleet winkelcentrum, kan een supermarkt de functie van centrale aankoopplaats vervullen.

Uitzonderingen buiten de centra ~~Perifere detailhandel~~

Uitzonderingen zijn mogelijk voor enkele branches (ook wel 'perifere detailhandel' genoemd) die vanwege aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra. Ook zijn uitzonderingen mogelijk voor kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse aankopen, omdat deze vormen van detailhandel de kwaliteit van de centra nauwelijks beïnvloeden. Ook zijn onder voorwaarden supermarkten net buiten een winkelconcentratie mogelijk in kleine kernen.

Grootschaligheid van het aanbod aan goederen is nadrukkelijk op zich geen reden voor vestiging op een perifere locatie. In de centra is ~~doorgaans namelijk~~ genoeg ruimte voor grootschalige detailhandelsvestigingen. Algemene warenhuizen, supermarkten en detailhandel in kleding, schoenen, elektronica, sportartikelen, fietsen, speelgoed en dierenbenodigdheden komen ook in grootschalige vorm in veel centra voor en zijn belangrijk voor de kwaliteit van deze centra. Ze dragen bij aan de variëteit en de breedte van het aanbod en aan het attractieve karakter van de centra.

Bij ~~uitzonderingen buiten de centra~~ ~~perifere detailhandel~~ gaat het om

- detailhandel in volumineuze goederen,
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen,
- detailhandel in meubels en andere detailhandel rond het thema wonen,
- bouwmarkten en tuincentra
- kleinschalige detailhandel,
- ondergeschikte detailhandel,
- afhaalpunten voor niet-dagelijkse aankopen,

- supermarkten bij kleine kernen.

Deze branches worden hieronder nader beschreven.

Detailhandel in volumineuze goederen

~~Voor de verkoop van volumineuze goederen is veel uitstallingsruimte nodig.~~ In de centra is vestiging van volumineuze goederen, vanwege de aard en omvang van de goederen, daarom moeilijk inpasbaar, mede vanwege de benodigde stallingsruimte. Het gaat bovendien om detailhandel die niet essentieel is voor de kwaliteit van de centra, mede gelet op het specifieke karakter van de goederen. Als volumineus worden in ieder geval de zogenaamde ABC-branches beschouwd: auto's, boten en caravans. Als volumineus kunnen ook worden beschouwd: grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, motoren, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, orgels, surfplanken en tenten. Deze lijst is min of meer volledig, de provincie verwacht daarom van gemeenten terughoudendheid bij het toelaten van andere dan de hier genoemde volumineuze goederen. Verdere oprekking van het begrip 'volumineuze goederen' is niet wenselijk. In artikel 1.1. (begripsbepalingen) is het begrip "detailhandel in volumineuze goederen" gedefinieerd.

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen

Gelet op de aard van deze goederen is de verkoop ervan in de centra in het algemeen onwenselijk. Daarom kan hiervoor buiten de centra ruimte worden geboden.

Detailhandel in meubels en rond het thema wonen

Dit betreft een specifieke vorm van detailhandel in volumineuze goederen. Ten behoeve van meubelbedrijven met een omvang van ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlak en andere detailhandelsbedrijven die zich richten op de verkoop van volumineuze goederen rond het thema wonen zijn opvanglocaties aangewezen. Deze bedrijventerreinen met zogenoemde 'PDV'-locaties, zijn verbeeld op 'Kaart 2 Detailhandel' van deze verordening. Enkele PDV-locaties zijn op deze kaart geometrisch bepaald op de daadwerkelijke grootte. Voor de andere PDV-locaties is het gehele bedrijventerrein aangegeven waarop grootschalige meubelbedrijven en andere detailhandelsbedrijven rond het thema wonen zijn toegestaan. Reden hiervoor is dat er onvoldoende gegevens beschikbaar zijn over de daadwerkelijke grootte, of dat het gaat om verspreide vestiging. Wij verwachten van de gemeenten dat in die gevallen de PDV-locatie in het bestemmingsplan nader wordt begrensd, zodat niet het gehele bedrijventerrein wordt bestemd voor grootschalige meubelbedrijven en andere meubelbedrijven rond het thema wonen. Mocht sprake zijn van een grootschalige nieuwe ontwikkeling, dan gelden daarvoor de voorwaarden zoals opgenomen in de verordening.

Bouwmarkten en tuincentra

Bouwmarkten en tuincentra zijn al van oudsher in de periferie gevestigd. Het gaat om een vorm van detailhandel waarbij de verkoop van goederen die in overwegende mate volumineus zijn wordt gecombineerd met een breed assortiment. Ook de aard van de goederen is een reden voor vestiging in de periferie, bij tuincentra bijvoorbeeld de –deels seizoensgebonden- verkoop van planten in de openlucht en in kassen (soms gecombineerd met kweek en verzorging). In de loop der jaren is het assortiment steeds verder verbreed. Een passende bestemming en handhaving hiervan kan nodig zijn om branchevervaging te voorkomen. In artikel 1.1. (begripsbepalingen) zijn de begrippen "tuincentrum" en "bouwmarkt" gedefinieerd.

Kleinschalige en ondergeschikte detailhandel

Daarnaast zijn enkele uitzonderingen opgenomen voor de vestiging van kleinschalige detailhandel, zoals gemakswinkels. De maximale omvang van kleinschalige detailhandel is niet vastgelegd in de verordening, om ruimte te laten voor maatwerk. Als richtsnoer kan 200 m² worden aangehouden. Ook het aantal

vestigingen is afhankelijk van maatwerk en daarom niet vastgelegd in de verordening. Op locaties met veel passanten en bezoekers, zoals de grote treinstations, zijn meerdere vestigingen passend. Op andere locaties, zoals een benzinstation, zal het aantal vestigingen in het algemeen beperkt blijven tot één.

Ondergeschikte detailhandel

Als vorm van kleinschalige detailhandel kan ook detailhandel worden toegelaten die ondergeschikt is aan een beroep aan huis of ondergeschikt aan een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, bijvoorbeeld de verkoop van producten bij een kapper of een schoonheidssalon.

Detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij productiebedrijven is mogelijk. Dit geldt nadrukkelijk niet voor assemblage- en groothandelsbedrijven. Een importeur die elders geproduceerde fietsen in elkaar zet, wordt dus niet beschouwd als een productiebedrijf.

Bij agrarische bedrijven is de verkoop van producten uit eigen teelt toegestaan, [zie artikel 2.3.1](#).

Afhaalpunten voor niet-dagelijkse aankopen / internetdetailhandel

In ruimtelijk opzicht is er geen onderscheid tussen internetdetailhandel met een publieksfunctie en een fysieke winkel daar waar afhaal- en brengpunten worden gecombineerd met andere vormen van detailhandel als reguliere detailhandel. Daarom wordt dergelijke internetdetailhandel beschouwd als reguliere detailhandel waarvoor ook de regels van de verordening gelden. Een uitzondering hierop geldt voor niet-dagelijkse artikelen, daar waar de kwaliteit van de leefomgeving en de mobiliteit niet in het geding komen en er geen sprake is van een etalage/showroomfunctie en deze locaties **goed bereikbaar zijn, zoals zich bevinden op** bedrijventerreinen, op kantoorlocaties, of op brandstofverkoopplaatsen. [Een uitzondering hierop geldt ook voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij productiebedrijven.](#)

Dagelijks aanbod in kleine kernen (supermarkten)

Leefbaarheid in en van kleine kernen hangt in veel gevallen samen met de bereikbaarheid van dagelijks winkelaanbod. In deze sector zien we een tendens naar schaalvergroting van supermarkten. Supermarkten zijn belangrijke trekkers van consumenten voor bestaande winkelcentra en zorgen voor veel synergie met ander dagelijks aanbod. In sommige gevallen zal het echter niet mogelijk zijn een toekomstbestendige supermarkt in een winkelconcentratie onder te brengen omdat er geen geschikte ruimte te vinden is voor de benodigde omvang van de supermarkt. Via lokaal maatwerk wordt de mogelijkheid geboden voor supermarkuitbreidingen in kleine kernen net buiten het winkelconcentratiegebied als is aangetoond dat die hier niet in of aansluitend aan gerealiseerd kan worden en op de achterblijvende locatie geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. De omvang van de supermarkt dient wel in overeenstemming te zijn met de verzorgingsfunctie en dienen er geen (blijvende) negatieve effecten op te treden op de bestaande detailhandelsstructuur

Bedrijventerreinlocaties zijn geen geschikte plek voor supermarkten en daar dan ook niet wenselijk omdat dit leidt tot ongewenste vervoersstromen van consumenten en daarmee gepaard gaande gevaarlijke situaties tussen winkelend publiek en (intensief) vrachtverkeer.

Toelaatbaarheid grootschalige ontwikkelingen ~~Grootschalige ontwikkelingen~~

De toelaatbaarheid van grootschalige ontwikkelingen is afhankelijk van de ruimtelijke effecten die een dergelijke ontwikkeling met zich meebrengt. Met het oog hierop moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand en het voorkomen van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau waar het gaat om de eerste levensbehoeften.

Met het oog hierop is advies nodig van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. **In de regels is aangegeven in welke gevallen advies nodig is.** De adviescommissie valideert objectief de onderbouwing van de nieuwe detailhandelsontwikkeling die zo nodig is gebaseerd op een distributieplanologisch onderzoek (DPO). Het gaat dan om de (regionale) kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de ruimtelijke effecten van de nieuwe detailhandel (zoals woon- en leefklimaat en leegstand).

Het advies van de commissie en de onderliggende gegevens zijn mede bepalend voor de vraag of een ontwikkeling aanvaardbaar en uitvoerbaar is en zijn daarom bij voorkeur al beschikbaar bij het overleg met de provincie over het voorontwerp bestemmingsplan, doch uiterlijk bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gemeente en provincie kunnen gemotiveerd afwijken van het advies van de commissie. In de verordening is aangegeven bij welke ontwikkelingen advies nodig is van de commissie en welke drempelwaarden hierbij van toepassing zijn.

De gemeente kan op grond van artikel 3.1.6, derde lid van het Bro ervoor kiezen de laddertoets door te schuiven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- en/of uitwerkingsplan. Indien een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht mogelijkheden bevat voor nieuwe detailhandel kan het vereiste advies van de adviescommissie detailhandel (o.g.v. artikel 2.1.4 lid 2 onder c en 2.1.4, lid 4 onder) voor dat plandeel worden uitgesteld tot het opstellen van het wijzigingsplan of uitwerkingsplan. Bij het eventueel doorschuiven van de laddertoets dient de gemeente evenwel een verantwoording in het plan te geven van de in het plan voorziende ontwikkelingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Dit kan op basis van een globalere toets die ter beoordeling voorgelegd kan worden aan de adviescommissie detailhandel.

In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat een onderzoek naar de actuele behoefte (~~in het kader van stap 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking~~) met betrekking tot diensten als bedoeld in de Dienstenwet slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze bepaling is opgenomen om te benadrukken dat het stellen van beperkingen aan de vestiging van diensten op niet-ruimtelijke gronden, niet alleen in strijd zou zijn met de Wet ruimtelijke ordening, maar ook met de Europese Dienstenrichtlijn. De regeling die in deze verordening is opgenomen voor grootschalige detailhandelsontwikkelingen sluit hierbij aan. Als een DPO wordt opgesteld, gebeurt dat dus alleen met het oog op de ruimtelijke effecten die een grootschalige ontwikkeling met zich mee brengt.

Nevenassortiment

Het voeren van nevenassortiment is onder voorwaarden mogelijk bij perifere detailhandel. De regeling voor nevenassortimenten biedt enerzijds ruimte voor verbreding van het assortiment en is anderzijds bedoeld om grenzen te stellen aan de aard en omvang van nevenassortimenten en zo branchevervaging, dat ruimtelijk negatieve effecten kan hebben voor reguliere detailhandel binnen de centra, te voorkomen.

Evenementen

De regels in deze verordening zijn ook van toepassing op detailhandelsevenementen, zoals outletsales in stadions. Het gaat daarbij om evenementen die in planologisch opzicht relevant zijn. Uit jurisprudentie blijkt dat alleen evenementen met een kleinschalig, kortdurend én eenmalig karakter planologisch niet relevant zijn en daarom niet hoeven te worden getoetst aan het bestemmingsplan. Alle andere evenementen zijn wel planologisch relevant. Deze evenementen moeten dus getoetst worden aan het bestemmingsplan, dat op zijn beurt in overeenstemming moet zijn met deze verordening. Voor detailhandelsevenementen geldt daarom als uitgangspunt dat deze plaatsvinden binnen de bestaande winkelconcentraties. Daarbuiten zijn alleen mogelijkheden voor specifieke branches en vormen van detailhandel die zijn genoemd onder de uitzonderingen in het derde lid van artikel 2.1.4.

Artikel 2.1.5 Glastuinbouwgebied

De verdere ontwikkeling van de 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 'Kaart 3 Teeltgebieden' van de verordening en is primair bedoeld voor glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen, zoals waterberging, gietwaterbassins, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bedrijfswoningen, bedrijfsruimten, infrastructuur en landschappelijke inpassing.

Ook zijn voorzieningen met betrekking tot energieopwekking mogelijk, zoals kleine en middelgrote windturbines zoals bedoeld in artikel 2.4.1, derde lid.

Glastuinbouwbedrijven

Het begrip glastuinbouwbedrijf is opgenomen in de begripsbepalingen. Het gaat om een volwaardig en doelmatig bedrijf in overwegende mate gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, geheel of hoofdzakelijk overdekt. Onder 'kweken' wordt verstaan: veredeling, selectie, opkweek en verzorgen. Onder 'licht' wordt verstaan: licht afkomstig uit natuurlijke en/of kunstmatige bron.

De term 'in overwegende mate' geeft aan dat het grootste deel van het bedrijf ingericht moet zijn op kweekt. De verhouding kweekoppervlak (kassen, kweek onder kunstlicht etc.) en overige bebouwing wordt door de gemeente vastgelegd in het bestemmingsplan. Als richtwaarde geldt een percentage van 15% voor overige bebouwing.

Het is mogelijk bebouwing voor meerdere bedrijven die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen te clusteren, bijvoorbeeld voor gedeelde voorzieningen, zodat op een bedrijfsperceel (ruimschoots) meer dan 15% bebouwing toelaatbaar kan zijn. De gemeente kan dit regelen in het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van maatwerk voor ketengerelateerde bedrijven in het glastuinbouwgebied Westland-Oostland

Uitgangspunt is dat bedrijven die gerelateerd zijn aan de greenport maar geen of minder kweekoppervlak hebben dan glastuinbouwbedrijven, zich vestigen op een (agrogerelateerd) bedrijventerrein. Binnen het glastuinbouwgebied Westland-Oostland kan hier flexibeler mee worden omgegaan. In de verordening is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die de gemeente de mogelijkheid biedt om maatwerk toe te passen. Bij uitzondering kan binnen het glastuinbouwgebied een ander bedrijf dan een glastuinbouwbedrijf 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. Voorwaarde is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Daarbij moet ook gekeken worden naar de toekomstige gebruiksmogelijkheden, zodat bedrijfsvestiging noodzakelijk herstructurering van het glastuinbouwgebied niet in de weg mag staan. De gemeente is bevoegd deze afwijkingsmogelijkheid toe te passen. Het is wel wenselijk hierover tijdig overleg te voeren met de provincie.

Afwijkingsmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang (onvoorziene ontwikkelingen)

Voor niet voorziene ontwikkelingen binnen het glastuinbouwgebied 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 glastuinbouwgebied te realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan de aanleg of de verbreding van een doorgaande weg. De afwijkingsmogelijkheid biedt de gemeente de mogelijkheid om in het bestemmingsplan gemotiveerd af te wijken van het artikel over glastuinbouwgebied in de verordening. Met nadruk wordt erop gewezen dat de afwijkingsmogelijkheid niet ziet op andere artikelen in de verordening.

Aanpassing begrenzing glastuinbouwgebied ten behoeve van bestaande andere functies en bebouwing
 Uitgangspunt is dat binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied alleen glastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten. De begrenzing van het glastuinbouwgebied is vastgelegd in de verordening op kaart 3 (“teeltgebieden”). Toch komen binnen de begrenzing van het glastuinbouwgebied ook bestaande andere functies voor (niet zijnde glastuinbouw), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies. Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar glastuinbouw ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is.

In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied daarom in beperkte mate worden aangepast, zodat percelen met rechtmatig aanwezige afwijkende bedrijven en functies buiten het glastuinbouwgebied kunnen worden gelaten. Beperkte uitbreiding en functiewijziging naar een andere passende functie is dan mogelijk. Doordat de betreffende percelen buiten het glastuinbouwgebied vallen is ook nieuwvestiging van een andere functie dan glastuinbouw niet langer uitgesloten, bijvoorbeeld de bouw van een woning in een lint waar al meerdere woningen aanwezig zijn. Voorwaarde is wel dat het gaat om een beperkte aanpassing van de begrenzing van het glastuinbouwgebied en dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het teeltgebied. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar de herstructureringsmogelijkheden.

Deze regeling is nadrukkelijk niet bedoeld voor het buiten het glastuinbouwgebied brengen van nog (grotendeels) onbebouwde restpercelen en overhoeken. Ook als een perceel qua omvang of qua vorm niet geschikt is voor een moderne kas, zijn er vaak nog mogelijkheden voor voorzieningen (zoals wateropvang) of glastuinbouw gerelateerde functies.

Bijzondere regeling voor Glasparel en Knibbelweg-Oost

Een specifieke uitzondering geldt voor een tweetal glaslocaties in de Zuidplas: de Glasparel en Knibbelweg Oost. Hier zijn ook bedrijven en andere functies toelaatbaar die niet behoren tot de keten glastuinbouw, mits sprake is van efficiënt en meervoudig grondgebruik van bedrijven en glas door een combinatie of stapeling van functies. Dit past in de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de gebiedsontwikkeling Zuidplas. Daarbij kan gedacht worden aan de stapeling van glas op bedrijven, maar onder andere ook aan koude-warmte systemen en gietwaterberging onder de kas, al dan niet gecombineerd met het bergen van overtollig water (als noodvoorziening). Uiteraard dient hierbij de hoofdplanstructuur van de polder versterkt te worden door bijvoorbeeld nieuwe woningbouw in de linten.

Bijzondere regeling voor glastuinbouwgebied Tinte

Het glastuinbouwgebied Tinte op Voorne-Putten is in de verordening veel ruimer aangeduid dan het daadwerkelijke glastuinbouwgebied, zoals dat deels inmiddels is gerealiseerd en deels nog gerealiseerd zal worden. De provincie heeft met de betrokken gemeenten afspraken gemaakt over de maximale

oppervlakte aan kassen binnen het gebied. Voor het deel van het gebied dat niet zal worden benut voor glastuinbouw kan het bestaande gemengde (overwegend agrarische) grondgebruik worden voortgezet.

Bijzondere regeling voor maatwerkgebieden [greenport Aalsmeer](#)

Enkele glastuinbouwgebieden [in de greenport Aalsmeer](#) zijn op de kaart met teeltgebieden aangeduid als maatwerkgebied. **Het gaat om een paar gebieden in de greenport Aalsmeer en om de Rooversbroekpolder in de gemeente Lisse.** Binnen deze gebieden is zowel voortzetting mogelijk van het gebruik als glastuinbouwgebied, als gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere functies, zoals aangegeven in het Programma ruimte.

Ladder voor bundeling van glastuinbouw en reservering van gronden voor 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.

Gronden die liggen binnen de begrenzing van het op de kaart van de verordening aangeduide glastuinbouwgebied, maar die nog niet als zodanig zijn ontwikkeld omdat de behoefte aan het gebruik van nieuwe gronden voor glastuinbouw nog niet is aangetoond (met toepassing van de ladder voor bundeling van glastuinbouw) blijven gereserveerd voor toekomstige ontwikkeling voor glastuinbouw. Dit betekent dat in het bestemmingsplan voortzetting van het huidige grondgebruik mogelijk kan worden gemaakt, mits de mogelijkheden voor toekomstige ontwikkeling als glastuinbouwgebied niet worden verkleind. Voor ontwikkelingen die passen binnen het huidige agrarische grondgebruik gelden geen beperkingen. Nieuw Amstel Oost I is een voorbeeld van een nog niet ontwikkeld glastuinbouwgebied dat voorlopig gereserveerd blijft.

Verspreid glas en glas binnen het bollenteeltgebied en het boom- en sierteeltgebied

Ook buiten de glastuinbouwgebieden bevinden zich agrarische bedrijven met kassen. In artikel 2.3.1 (agrarische bedrijven) zijn regels opgenomen met betrekking tot dit zogenoemde 'verspreid glas'. Daarnaast biedt het provinciaal beleid ruimte voor kassen binnen het boom- en sierteeltgebied (artikel 2.1.6) en het bollenteeltgebied (artikel 2.1.7).

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.

Afwijkingsmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang (onvoorziene ontwikkelingen)

Voor niet voorziene ontwikkelingen binnen het boom- en sierteeltgebied 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 boom- en sierteeltgebied te realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan de aanleg of de verbreding van een doorgaande weg. De afwijkingsmogelijkheid biedt de gemeente de mogelijkheid om in het bestemmingsplan gemotiveerd af te wijken van het artikel over boom- en sierteelt in de verordening. Met nadruk wordt erop gewezen dat de afwijkingsmogelijkheid niet ziet op andere artikelen in de verordening.

Bestaande andere functies en bebouwing

Uitgangspunt is dat binnen de begrenzing van het boom- en sierteeltgebied en het PCT-terrein alleen boom- en sierteeltbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen worden toegelaten. De begrenzing van het boom- en sierteeltgebied en het PCT-terrein is vastgelegd in de verordening op kaart 3 ("teeltgebieden"). Toch komen binnen de begrenzing van deze gebieden ook bestaande andere functies voor (niet zijnde boom- en sierteelt), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies. Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar boom- en sierteelt ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. Het wegbestemmen en amoveren van een rechtmatig aanwezig afwijkende functie is veelal geen reële optie. Maar het kan ook gaan om een restperceel of een overhoek die toch niet benut kan worden voor boom- en sierteelt.

In het bestemmingsplan kunnen bestaande rechtmatig aanwezige afwijkende functies daarom positief worden bestemd. Beperkte uitbreiding is ook mogelijk, evenals wijziging naar een andere afwijkende functie. Voorwaarde is wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het boom- en sierteeltgebied en het PCT-terrein. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar de herstructureringsmogelijkheden.

Artikel 2.1.7 Bollenteeltgebied

De verdere ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een vitale, economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee streeft de provincie naar herstructurering van het bollencomplex, landschapsverbetering en handhaving van het teeltareaal bollengrond. Het bollenteeltgebied is aangeduid op 'Kaart 3 Teeltgebieden' van de verordening. Binnen het bollenteeltgebied bevinden zich ook bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen met erf en de eventuele kassen van de bollenteeltbedrijven.

Bollenteeltbedrijven

Een bollenteeltbedrijf houdt zich niet alleen bezig met de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen, maar vaak ook met de teelt van snijbloemen, laagblijvende eenjarige en vaste bloeiende tuinplanten en vollegrondstuinbouwproducten (als eenjarige wisselteelt). Het gaat in hoofdzaak om opengrondsteelt, met gebruik van ondersteunend glas.

Binnen het bollenteeltgebied zijn ook bestaande bedrijven gevestigd die zowel zijn gericht op teelt in de volle grond als op teelt onder glas. Het gaat om gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en stekbedrijven.

In artikel 1.1 zijn begripsbepalingen opgenomen van de te onderscheiden bedrijven.

Kassen binnen het bollenteeltgebied

Binnen het bollenteeltgebied is vanuit landschappelijke overwegingen ten hoogste een omvang van 3.000 m² kassen per volwaardig bollenteeltbedrijf toegestaan. Bij bestaande volwaardige gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande volwaardige stekbedrijven zijn kassen toegestaan met een omvang van ten hoogste 6.000 m².

De regeling 'glas voor glas' maakt het onder voorwaarden mogelijk om bij een bollenteeltbedrijf meer dan 3.000 m² kassen op te richten, mits daar sanering van kassen elders in het bollenteeltgebied tegenover staat.

Andere ontwikkelingen binnen het bollenteeltgebied

Het bollenteeltgebied is primair bedoeld voor bollenteeltbedrijven. Voor enkele voorziene andere ontwikkelingen zijn specifieke regels opgenomen: handels- en exportbedrijven, greenportwoningen en 'ruimte voor ruimte'-woningen. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor onvoorziene ontwikkelingen.

Handels- en exportbedrijven

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. Uitgangspunt is dat eerst de mogelijkheden van verplaatsing naar een (agrarisch) bedrijventerrein worden onderzocht.

Greenportwoningen en 'ruimte voor ruimte'-woningen

Een andere te verwachten ontwikkeling binnen het bollenteeltgebied is de bouw van zogenoemde 'greenportwoningen' en 'ruimte voor ruimte'-woningen. Afspraken hierover zijn gemaakt in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. Maximaal 600 Greenportwoningen kunnen zowel binnen als buiten het bollenteeltgebied worden gerealiseerd. Voor het bollenteeltgebied is hierover een specifieke uitzonderingsbepaling opgenomen in de verordening, omdat de verordening binnen het bollenteeltgebied slechts een beperkt aantal functies mogelijk maakt. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) verstrekt bouwtitels voor de realisering van Greenportwoningen. De opbrengst hiervan wordt ingezet ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma van de GOM.

Afwijkingsmogelijkheid voor zwaarwegend algemeen belang (onvoorziene ontwikkelingen)

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. De afwijkingsmogelijkheid biedt de gemeente de mogelijkheid om in het bestemmingsplan gemotiveerd af te wijken van het artikel over bollenteeltgebied in de verordening. Met nadruk wordt erop gewezen dat de afwijkingsmogelijkheid niet ziet op andere artikelen in de verordening.

Nadere begrenzing van bollenteeltgebied in het bestemmingsplan

Het op de kaart "teeltgebieden" van deze verordening aangeduide bollenteeltgebied is in principe alleen bedoeld voor uitbreiding en vestiging van bollenteeltbedrijven, uitbreiding van bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijvenglastuinbouwbedrijven en de daarbij behorende voorzieningen. Toch komen binnen de begrenzing van dit gebied ook bestaande andere functies voor (niet zijnde bollenteelt), vaak ook met bijbehorende bebouwing. Het kan zowel gaan om een geïsoleerde afwijkende functie als om geclusterde afwijkende functies, zoals een bebouwingslint met een menging van bedrijven, woningen en andere functies. Vaak gaat het om situaties waarbij een ontwikkeling naar bollenteelt ook in de toekomst praktisch gezien vrijwel niet mogelijk is. Het wegbestemmen en amoveren van een rechtmatig aanwezig afwijkende functie is veelal geen reële optie. Maar het kan ook gaan om een restperceel of een overhoek die toch niet benut kan worden voor bollenteelt.

In het bestemmingsplan kunnen bestaande rechtmatig aanwezige afwijkende functies daarom positief worden bestemd. Beperkte uitbreiding is ook mogelijk, evenals wijziging naar een andere afwijkende functie. Voorwaarde is wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied. Daarbij moet ook worden gekeken naar de toekomstige situatie van het teeltgebied, dus ook naar de herstructureringsmogelijkheden.

Compensatieregeling bollenteeltgebied

Om de Greenport Duin- en Bollenstreek te laten functioneren is behoud van 1^e klas bollenteeltgebied 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 bollenteeltgebied 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 bollenteeltgebieden door het bijhouden van de ruimtelijke nulbalans door de GOM aan de hand van bestemmingsplannen en de referentiekartaal Heijkoop. Compensatie van de bollenteeltgebieden dient plaats te vinden volgens het 40 (herstructureren bestaande areaal en tegengaan van verrommeling) - 30 (opwaarderen 2^e klas bollenteeltgebieden) - 30 (omspuiten graslanden) principe. Er dient een financiële afdracht aan de GOM geregeld te zijn, wanneer bollenteeltgebied verdwijnt voor een ruimtelijk project waarbij sprake is van functieverandering van de bollenteeltgebieden en bij het verdwijnen van 1^e klas bollenteeltgebieden. Dus bij aantasting van planologisch bestemde bollenteeltgebied zal conform de afspraak tussen de gemeenten in alle gevallen bollencompensatie via de GOM moeten plaatsvinden. Alleen voor 2^e klas bollenteeltgebied bestaat er geen verplichting voor de GOM om de hectares verloren bollenteeltgebied daadwerkelijk fysiek te compenseren.

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 bollenteeltgebieden 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 bollenteeltgebieden 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 naar

bollenteeltgebied 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 het NNN moet worden voldaan aan de provinciale compensatieplicht. Bij bestemmingsplannen die dit mogelijk maken, moet de NNN-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 meter aan weerszijden van een recht vaarwegvak, 15 meter aan een buitenbocht en 25 meter aan een binnenbocht.

Artikel 2.1.9 Bescherming netwerk recreatieve vaarwegen

De provincie streeft naar handhaving van de hoofdstructuur van de recreatieve vaarwegen. Ruimtelijke ingrepen op en langs deze vaarwegen zijn toegestaan voor zover deze geen afbreuk doen aan de huidige recreatieve bevaarbaarheid. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij de aanpassing van bestaande bruggen en viaducten ten minste bestaande doorvaarhoogten en breedtes gehandhaafd blijven en dat bij nieuwe kunstwerken rekening wordt gehouden met de aard van het recreatieverkeer (huidig gebruik) op de betreffende vaarweg.

De vaarwegen waar deze regeling betrekking op heeft zijn aangeduid op 'Kaart 5 Recreatieve vaarwegen'. Het totale netwerk dat van provinciaal belang is, bestaat uit recreatieve vaarwegen die onderdeel uitmaken van het BRTN (Basis Recreatie Toervaart Netwerk- categorie I) en overige vaarwegen (categorie II). De verordening Ruimte heeft alleen betrekking op de 'overige vaarwegen'. Op het BRTN Netwerk is namelijk al (krachtens de Waterwet) de provinciale verordening vaarwegbeheer van toepassing die ingrepen op en aan de vaarweg regelt.

Van de gemeenten wordt verwacht dat zij de recreatieve bevaarbaarheid van het netwerk ruimtelijk borgen in het bestemmingsplan, door alleen bestemmingen op te nemen die geen afbreuk doen aan de recreatieve bevaarbaarheid. In de toelichting bij het plan kan worden aangegeven welke afwegingen hierbij gemaakt zijn.

Artikel 2.1.10 Veiligheidszoningering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

Bouwverbod

Het Beleidskader gedifferentieerde veiligheidszoningering 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.

Het artikel is ook van toepassing voor zover een nieuw bestemmingsplan erin voorziet om in afwijking van het vigerende bestemmingsplan aan een bestaand pand een andere functie toe te kennen (eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten). Daarvan is bijvoorbeeld sprake als het gaat om een leegstaand kantoorpand waaraan een woonfunctie wordt toegekend.

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 aan het incidenteel toelaten van andere functies in de bebouwingvrije zone langs de oever, mits een gelijkwaardige veiligheid wordt geboden als voor verder terugliggende bebouwing (bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen aan de gevel).

Artikel 2.1.11 20 Ke-contour Schiphol

Met dit artikel wordt woningbouw binnen de 20 Ke-contour binnen bestaand stads-en dorpsgebied (BSD) mogelijk gemaakt, en buiten bestaand stads-en dorpsgebied in beperkte mate.

De 20 Ke-contour is een planologische contour bedoeld om terughoudendheid te betrachten wat betreft woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Deze terughoudendheid is enerzijds ingegeven vanuit het oogpunt van de bescherming van mensen tegen vliegtuiggeluid, en anderzijds om voldoende ruimte te laten voor (toekomstige) ontwikkelingen (zoals veranderingen in aanvliegroutes) van de mainport Schiphol.

De 20 Ke-contour is afkomstig uit het Luchthavenindelingsbesluit zoals dat in 2017 in werking zal treden. In dit Luchthavenindelingsbesluit wordt deze contour overigens "Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid" genoemd, doch in de volksmond is deze beter bekend als de 20 Ke. Het verbod op nieuwe woningbouwlocaties buiten BSD is een direct gevolg van de regels die het Rijk stelt in vernoemd Luchthavenindelingsbesluit. Dit Rijksbesluit laat de provincies echter ook afwegingsruimte om beperkt woningen toe te staan buiten BSD. In bestuurlijke overleggen tussen de provincies en het Rijk is daarbij steeds de kenmerking "één of enkele woningen in daartoe aangewezen gevallen" gekozen.

Binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt woningbouw binnen de 20 Ke-contour toegestaan om te kunnen voorzien in de woningbehoefte, om transformatie van leegstaande gebouwen naar woningbouw mogelijk te maken en om woningbouw zoveel mogelijk binnen BSD te concentreren.

Binnen de 20 Ke-contour wordt buiten bestaand stads- en dorpsgebied in principe geen woningbouw toegestaan (conform voornoemde Rijksregels). Woningbouw in dat gebied wordt niet volledig uitgesloten om het buitengebied niet volledig op slot te zetten. Vanwege de continuïteit van overheidsbeleid blijven nog niet gerealiseerde woningbouwlocaties binnen de voormalige rode contour uit de streekplannen van 2003 wel mogelijk. Daarnaast is binnen de 20 Ke-contour, maar buiten BSD, alleen ruimte voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen van één tot enkele woningen in nader omschreven gevallen. Dergelijke ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op het toevoegen van enkele woningen in een bestaand lint, evenals het bouwen van één of enkele Greenportwoningen ten behoeve van de herstructurering van de Bollenstreek. Ook ruimte voor ruimte woningen ter sanering van verspreid glas en leegstaande bedrijfsbebouwing wordt hierdoor mogelijk. Grotere clusters van Greenportwoningen zijn niet toegestaan binnen de 20 Ke-contour, daar is voldoende ruimte voor in de Bollenstreek buiten de 20 Ke-contour. Tenslotte wordt het mogelijk om bedrijfswoningen te realiseren of bestaande bedrijfswoningen om te zetten naar een burgerwoning.

De terughoudendheid die de provincie betracht bij het toestaan van woningen binnen de 20 Ke-contour buiten BSD, leidt er toe dat de geldingsduur van de uitzondering om binnen de voormalige bebouwingcontour uit 2003 woningen te kunnen realiseren, niet onbeperkt kan zijn. De provincie verwacht van de gemeenten dat binnen vijf tot tien jaar na vaststelling van dit artikel in de verordening, het bestemmingsplan wordt vastgesteld en een aanvang wordt gemaakt met de woningbouw.

Met artikel 2.1.11, lid 3, wordt bewerkstelligd dat bij de juridisch-planologische besluitvorming tot toevoeging van woningen voor zover gelegen binnen de 20 Ke-contour, het bevoegd gezag zich nadrukkelijk rekenschap geeft van de geluidsaspecten die samenhangen met deze ligging. Geluid maakt

nadrukkelijk onderdeel uit van de integrale belangenafweging die in het kader van het bestemmingsplan wordt gemaakt.

Zowel de provincies als de gemeenten binnen de 20 Ke-contour hebben een beleidsregel 'Wonen en Vliegen 20 Ke-contour Schiphol' vastgesteld teneinde te verzekeren dat rekenschap wordt gegeven van het bouwen van woningen binnen deze contour. In de gemeentelijke beleidsregel is vastgelegd op welke wijze zij de verplichting tot het rekenschap geven, volgend uit de Verordening ruimte, invullen. In de provinciale beleidsregel verplicht de provincie zich om een reactieve aanwijzing te geven aan gemeenten die bij het bestemmen van nieuwe woningen binnen de 20 Ke-contour nalaten rekenschap te geven in het bestemmingsplan.

Voor een aantal aspecten van het thema 'Wonen-Vliegen' in SMASH geldt dat zij niet in deze ruimtelijke verordening geregeld kunnen worden. Het gaat dan om een vroegtijdige en juiste informatievoorziening aan potentiële en nieuwe bewoners, middels toezicht op- en het actief bijdragen aan deze informatie, al dan niet in combinatie met kettingbedingen. Dit in het kader van het dragen van volle verantwoordelijkheid voor de gemeentelijke besluitvorming, ook met oog op mogelijke klachten in de toekomst.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Uitgangspunt beleid ruimtelijke kwaliteit: 'ja, mits'

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 2.1.1 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is.

Drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen

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:

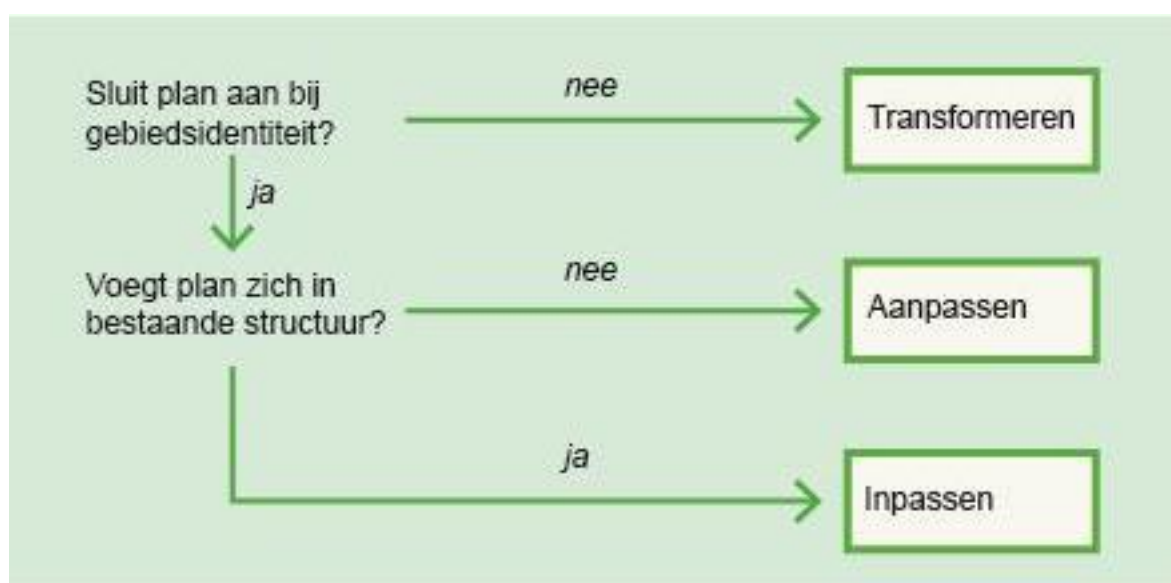
- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid,
- hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact 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 ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. 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 en wordt

voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

2. **Aanpassing.** Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. **Transformatie.** Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. 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.

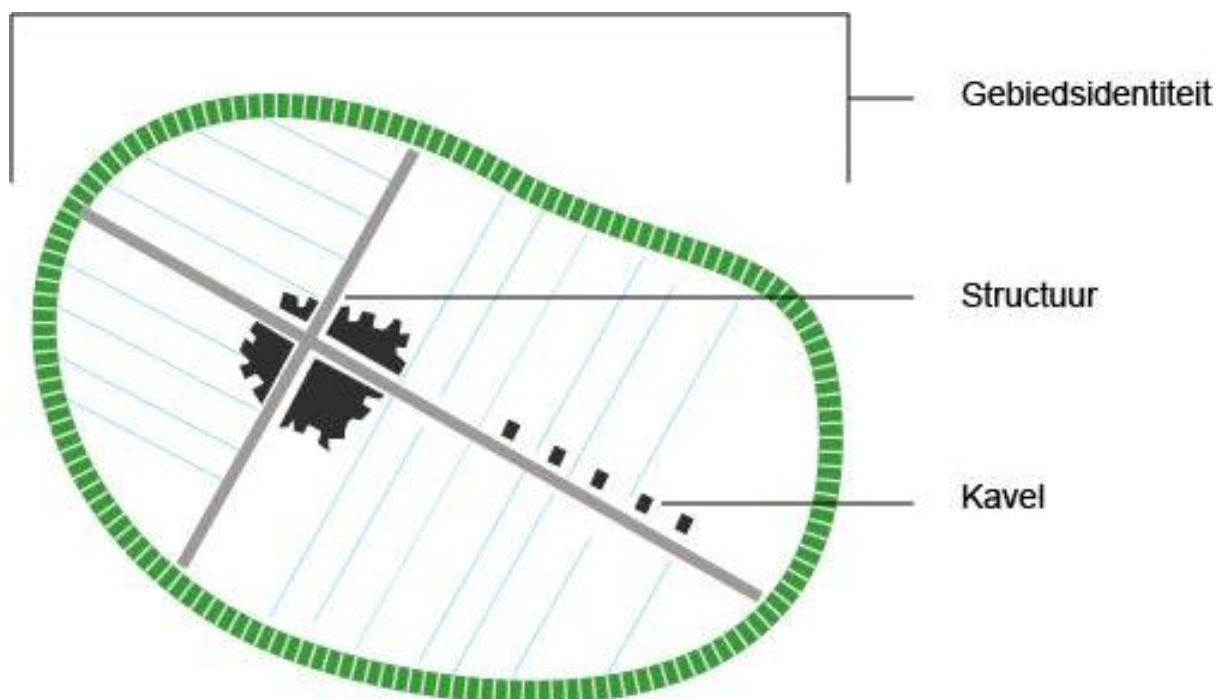
Gebiedsidentiteit

De gebiedsidentiteit is de aard of karakteristiek van een gebied dat is ontstaan in de loop der jaren. In die tijd zijn gemeenschappelijke kernwaarden in het gebied ontstaan die gekoppeld zijn aan gebruik en de verschijningsvorm. De gebiedsidentiteit van een plek is verbonden met de mensen die er wonen, werken en er zich thuis voelen. Ingrijpen in een gebiedsidentiteit is daarom zeer wezenlijk: het is een breuk in de tijdslijn, een verandering van koers die al jaren wordt gevaren. Vaak leidt een verandering van de gebiedsidentiteit tot de introductie van nieuwe gebruikers. Een gebiedsidentiteit is meestal van grote omvang. De samenhang tussen de onderdelen maakt de identiteit van een gebied. Bijvoorbeeld de wijze waarop straten en pleinen zijn ingericht, worden gebruikt en beleefd. Maar ook hoe het watersysteem onderdeel uitmaakt van het karakter van het gebied en tegelijkertijd functioneel voorziet in een goede ontwatering. Harde grenzen heeft de gebiedsidentiteit zelden.

Structuur

Het begrip structuur gaat over de samenhangende ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig zijn die het gebruik van functies in het gebied mogelijk maken. Wellicht het meest tot de verbeelding sprekende voorbeeld is de verkeersstructuur. Het is een manier waarop het verkeer is geregeld, waarbij de bereikbaarheid, maar ook de leefbaarheid van de omgeving wordt gegarandeerd. Andere vormen van structuren zijn bijvoorbeeld waterstructuren - hoe houden we een typisch Zuid-Hollands landschap in stand en zorgen we er tegelijk voor dat we allemaal droge voeten houden -. Een actueel vraagstuk gaat over hoe, in welke structuur we onze energie organiseren. Structuren zijn dan ook niet per definitie heel erg zichtbaar en beleefbaar, soms kan een ondergrondse structuur van kabels en leidingen ruimtelijk vergaande consequenties hebben. In andere situaties zijn structuren juist wel zichtbaar en dragen zij door hun verschijningsvorm juist bij aan ruimtelijke kwaliteit; denk maar aan in onbruik geraakte dijken als onderdeel van de identiteit van een landschap. Het opnieuw betekenis geven van dergelijke ruimtelijke elementen, in het voorbeeld van de oude dijk door de aanleg van een fietspad op de dijk, is een mooi voorbeeld waarin beleving, gebruik en (nieuwe) toekomst met elkaar samen gaan.

Door een structuuringreep kan een gebiedsidentiteit sterker worden. Denk maar aan versterking van landschappelijke structuren door aanleg van houtwallen, laanbeplanting of vernatting. Hierdoor komen kwaliteiten van het oorspronkelijke landschap weer tot hun recht.



Kavel

In tegenstelling tot gebiedsidentiteit en structuur is een kavel vaak een relatief klein, aaneengesloten stuk grond dat één bepaalde vorm van gebruik kent. Ruimtelijke ontwikkelingen op een kavel kunnen geheel in lijn met de bestaande situatie en bestaande kwaliteit liggen. In dat geval zijn de consequenties van de ingreep nauwelijks van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van kavel en omgeving. Er zijn ook ontwikkelingen denkbaar waarbij de consequenties het kavel overstijgen. De plaatsing van een bedrijf op een kavel in een woonlint heeft niet alleen vanuit vorm en beleving invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het lint. Vanuit het gebruik is de impact mogelijk groot door de komst van vrachtverkeer in het woonlint. Ook bij een opschaling van een activiteit kan de impact op een kavel groot zijn. Op dat moment treedt er een schaalprong op van kavel naar structuur, of zelfs gebiedsidentiteit.

Beschermingscategorieën

Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 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. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

Het gaat om de volgende kwaliteiten:

- Hoge en specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland, gebundeld in het NNN 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. Deze gebieden hebben landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat.
- Graslanden bollenstreek. De graslanden zijn waardevol vanwege hun open karakter, structurerend effect en belang voor weidevogels. Ze zijn een kenmerkend, maar inmiddels zeldzaam onderdeel van het bollenlandschap.

Gebieden met deze kwaliteiten liggen veelal buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), maar soms ook daarbinnen (met name bij de cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.

Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 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 gebieden met de volgende kwaliteiten:

- Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het NNN, vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen.
- Openbare recreatiegebieden, 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.

Aanvullende ruimtelijke maatregelen

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied en op structuurniveau wijzigingen voorzien, zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Gemeenten zullen in de toelichting op het bestemmingsplan moeten motiveren welke maatregelen concreet worden getroffen en welk effect deze maatregelen (zullen) hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke maatregelen dienen in beginsel zoveel mogelijk binnen het gebied zelf (binnenplans) te worden getroffen. Pas als aangetoond is dat dat niet of onvoldoende mogelijk is, kunnen ze ook elders binnen de gemeente (bovenplans) worden gerealiseerd. Net als bij de voormalige 'ruimte voor ruimte'-regeling kunnen gemeenten ervoor kiezen om in plaats daarvan een (gedeeltelijke) financiële compensatie te verlangen, mits kan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit door middel van maatregelen in natura onvoldoende (of niet tijdig) kan worden gecompenseerd. In dat geval kan compensatie plaatsvinden door middel van storting van een bedrag in een (inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds mits aannemelijk is dat met de storting de uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is

verzekerd. De uitvoering en toepassing van deze regeling wordt aan de gemeente overgelaten. Daarbij dienen gemeenten uiteraard rekening houden met de kostenverhaalssystematiek uit de Wro, die in sommige gevallen een koppeling vereist met een (inter)gemeentelijke structuurvisie en daarin benoemde bestedingsdoelen. Het is niet altijd nodig een nieuw fonds in te stellen, ook bestaande fondsen kunnen worden ingezet. Een voorbeeld is het fonds dat wordt gebruikt in de Duin- en Bollenstreek.

Provinciale Staten zullen een nadere regeling voor deze fondsen vaststellen. De huidige fondsregeling in het kader van 'ruimte voor ruimte' is daarbij uitgangspunt.

Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de bestaande regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'nieuwe landgoederen'. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen hanteren wij vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt. Ditzelfde geldt voor de hoogwaardige inpassingsmaatregelen die kunnen worden gezien als een vorm van 'rood voor groen' of de specifieke invulling daarvan met de voormalige regeling 'nieuwe landgoederen'.

Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie. Dit betekent dat bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied vrijwel altijd een beeldkwaliteitsparagraaf nodig is. Bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied, is dat vaak niet het geval. Er zijn namelijk minder richtpunten voor het bestaand stads-en dorpsgebied dan voor het gebied daarbuiten. Het is wenselijk in de beeldkwaliteitsparagraaf in te gaan op de verschillende onderdelen van het handelingskader ruimtelijk kwaliteit.

Gemeentelijke verantwoordelijkheid

Het handelingskader ruimtelijke kwaliteit biedt de gemeente een kader voor het toepassen van maatwerk in het bestemmingsplan. Het is dus uiteindelijk aan de gemeente in hoeverre de ruimte voor ontwikkeling die het kader biedt ook daadwerkelijk wordt benut. De verordening stelt alleen regels aan het gemeentelijk bestemmingsplan, particulieren kunnen hier dus geen rechten aan ontleen. Dus als het handelingskader bijvoorbeeld ruimte biedt voor 'inpassing' van nieuwe bebouwing in een lint, wil dat niet zeggen dat de gemeente die ruimte ook moet bieden in het bestemmingsplan. De gemeente is namelijk in eerste instantie verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en kan hierover dus eigen beleid voeren, voor zover passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

Een voorbeeld hiervan zijn de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. Daarin hebben de betrokken gemeenten onder andere afspraken gemaakt over de bouw van zogenoemde 'Greenportwoningen' en 'ruimte voor ruimte'-woningen. De Greenport Ontwikkelings Maatschappij (GOM) verstrekt bouwtitels voor de Greenportwoningen. De opbrengst hiervan wordt ingezet ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma van de GOM, waarmee onder meer de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. De samenwerkende gemeenten hebben afgesproken dat binnen het werkingsgebied van de GOM geen andere woningen worden gebouwd dan 'Greenportwoningen' en 'ruimte voor ruimte'-woningen. De provincie erkent deze afspraak. Dit betekent dat voor zover het handelingskader ruimtelijke kwaliteit ruimte biedt voor nieuwe woningen binnen het

werkingsgebied van de GOM, anders dan 'Greenportwoningen' en 'ruimte-voor-ruimte'-woningen, de betrokken gemeenten deze ruimte niet zullen benutten in hun bestemmingsplannen.

Mogelijkheden voor toepassing op gebiedsniveau

Bovenstaand voorbeeld illustreert de mogelijkheden om het handelingskader ruimtelijke kwaliteit op gebiedsniveau toe te passen. Dit houdt in dat zowel de bebouwingmogelijkheden als de maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren, niet op perceelsniveau worden gezien maar op een hogere schaal. Dit biedt mogelijkheden om robuuste maatregelen te treffen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, door dit voor meerdere ingrepen in het gebied tegelijk te doen. Bestaande initiatieven voor gebiedsgerichte toepassing van 'ruimte-voor-ruimte', waarbij soms gebruik wordt gemaakt van een 'beurstelsel', kunnen dus worden voortgezet onder het nieuwe handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent ook dat de impact van een ontwikkeling op het gebied niet op perceelsniveau wordt gezien, maar op gebiedsniveau. Er wordt dus niet per woning gezien of sprake is van "inpassing" dan wel "aanpassing", maar voor het totale programma.

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 is compensatie van het verlies aan waarden nodig. Het compensatiebeleid is vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). Compensatie moet plaatsvinden bij ingrepen in de volgende gebieden:

- ecologische hoofdstructuur, zoals aangeduid op de desbetreffende kaart in de verordening,
- belangrijk weidevogelgebied, zoals aangeduid op de kaart Natuur en biodiversiteit in de Visie ruimte en mobiliteit,
- recreatiegebieden in de Zuidvleugel, aangeduid als recreatiegebied rond de stad op de kaart Natuur en biodiversiteit in de Visie ruimte en mobiliteit,
- strategische reservering natuur, zoals aangeduid op de desbetreffende kaart in de verordening,
- karakteristieke landschapselementen, zoals bedoeld in de genoemde beleidsregel.

De compensatiemaatregelen komen niet per se bovenop de hierboven genoemde aanvullende ruimtelijke maatregelen, maar kunnen –als dat mogelijk is- ook gecombineerd worden.

De bescherming van de belangrijke weidevogelgebieden 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.

Hergebruik van kassen

Gebruik van kassen voor andere functies dan teelt onder glas is expliciet uitgesloten, met uitzondering van kleinschalige ontwikkelingen voor recreatie en educatie. 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. Kleinschalige ontwikkelingen zijn wel mogelijk, bijvoorbeeld een theeschenkerij of een informatiecentrum in een bestaande kas. Het stallen van caravans valt hier nadrukkelijk niet onder en moet worden uitgesloten in het bestemmingsplan.

Hergebruik van bestaande bebouwing

Anders dan voor hergebruik van kassen, bevat de verordening geen bijzondere regels voor hergebruik van andere bebouwing, zoals voormalige agrarische bedrijfscomplexen. De algemene regels voor ruimtelijke

kwaliteit zijn hierop van toepassing. Hergebruik kan veelal worden gezien als 'inpassen'. Ook als hergebruik gepaard gaat met een geringe uitbreiding, kan nog sprake zijn van 'inpassen', afhankelijk van het effect op de omgeving. Hergebruik is overigens niet altijd de meest wenselijke optie. Als de bebouwing in de huidige situatie al een inbreuk doet op de ruimtelijke kwaliteit, is het wenselijk te bezien of sanering een reële optie is.

Verplaatsing van bestaande functies

De verordening bevat geen bijzondere regels voor de verplaatsing van bestaande functies. De algemene regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn hierop van toepassing. Verplaatsing is veelal mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit er per saldo niet op achteruit gaat. Bij verplaatsing van niet-agrarische bedrijven of agrarisch aanverwante bedrijven is het wenselijk om te bezien of verplaatsing naar een bedrijventerrein in de regio een reële optie is.

Bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven of agrarisch aanverwante bedrijven

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. Overigens zal het op grond van het beleid voor ruimtelijke kwaliteit soms wel mogelijk zijn een extra woning als burgerwoning te bouwen, met name in gebieden waar al andere burgerwoningen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een bebouwingsslint).

Artikel 2.3.1 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 2.3.1.

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.

Voor verbredingsactiviteiten is het mogelijk het bouwperceel te vergroten met ten hoogste 0,5 hectare.

Gebleken is dat akkerbouwbedrijven omwille van een duurzame en efficiënte bedrijfsvoering soms behoefte hebben aan schaalvergroting. Voor deze bedrijven is er de mogelijkheid om een ander bedrijf (bij voorkeur in dezelfde gemeente) over te nemen en een aaneengesloten bouwperceel van meer dan 2

hectare te gebruiken. Het bouwperceel mag in de nieuwe situatie even groot zijn als de bestemde bouwpercelen van de twee samengevoegde bedrijven. Ook nog niet bebouwde ruimte op de bestemde bouwpercelen mag worden meegeteld. Het kan gaan om een geheel nieuw bouwperceel of een vergroting van één van de bestaande bouwpercelen. Voorwaarde is wel dat het achtergelaten bouwperceel of de achtergelaten bouwpercelen, worden gesaneerd, zowel in fysieke zin (verwijderen bebouwing en verharding) als in planologisch-juridische zin (wegbestemmen bouwperceel). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat het (nieuwe) vergrote bouwperceel mogelijk maakt, moet aangetoond worden dat de sanering redelijkerwijs is verzekerd. Bijvoorbeeld door het wegbestemmen te regelen in hetzelfde bestemmingsplan en een privaatrechtelijke afspraak over daadwerkelijke sanering van de bebouwing.

Intensieve veehouderij

Intensieve veehouderij is vanwege de schaal en de aard van de bedrijfsvoering en de daarmee samenhangende ruimtelijke verschijningsvorm, in het algemeen niet passend bij het Zuid-Hollandse landschap en het karakteristieke gebruik daarvan. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij, zowel als hoofdtak of als neventak, wordt daarom niet toegelaten binnen de provincie.

Bestaande intensieve veehouderijen als hoofdtak of als neventak mogen net als andere agrarische bedrijven uitbreiden binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare. De neventak moet dan wel groter zijn dan 20% van de economische bedrijfsomvang. Peildatum is 1 januari 2017, waarbij gekeken mag worden naar de gemiddelde economische bedrijfsomvang over de periode 2014-2016.

Verplaatsing van een bestaande intensieve veehouderij, als hoofdtak of als neventak, kan eveneens worden toegelaten. Verplaatsing houdt in dat de bestemming intensieve veehouderij op de bestaande locatie vervalt. Bij voorkeur wordt ook de bestaande bebouwing gesaneerd.

Als intensieve veehouderij wordt beschouwd het houden en fokken van slacht-, leg- en pelsdieren. Kenmerkend is dat de dieren in gebouwen worden gehouden, al dan niet met beperkte mogelijkheden voor uitloop of weidegang. In de Zuid-Hollandse praktijk gaat het met name om varkens, pluimvee en mestkalveren. Het houden van geiten wordt in beleidsmatig opzicht ook beschouwd als intensieve veehouderij, maar valt om juridische redenen buiten de in deze verordening opgenomen definitie van intensieve veehouderij. Voor geitenhouderij gelden namelijk andere regels dan voor de overige vormen van intensieve veehouderij.

Alleen bedrijven die aan vrijwel alle dieren ten minste een aanmerkelijk deel van jaar de mogelijkheid van vrije weidegang of uitloop bieden (en in die zin dus grondgebonden zijn), vallen buiten de definitie van intensieve veehouderij en kunnen nog nieuw gevestigd worden.

Bepalend voor de toepasselijkheid van de regels voor intensieve veehouderij is vooral het primaire doel waarvoor de dieren worden gehouden omdat dit voor een groot deel bepalend is voor de aard en het karakter van de bedrijfsvoering en de ruimtelijke verschijningsvorm.

Een voorbeeld: het houden en fokken van rundvee primair voor de melkproductie wordt niet beschouwd als intensieve veehouderij. Het feit dat melkkoeien uiteindelijk wel worden geslacht maakt dit niet anders.

Een ander voorbeeld: een bedrijf dat primair is gericht op het houden en fokken van mestkalveren of ander rundvee primair voor de vleesproductie wordt in principe beschouwd als intensieve veehouderij, behalve indien het gaat om een bedrijf waar al het vee ten minste een deel van het jaar in de wei kan staan. Het (op)fokken van kalveren als onderdeel van het normale bedrijfsproces in de melkrundveehouderij wordt

niet beschouwd als intensieve veehouderij, ook niet als een deel van de kalveren uiteindelijk wordt geslacht.

Andere vormen van veehouderij die buiten de definitie van intensieve veehouderij vallen zijn het houden en fokken van schapen voor wol en melk, het houden en fokken van rijpaarden en het houden van zoogkoeien. Ook het hobbymatig houden van dieren (bijvoorbeeld enkele dieren op een woon- of erfbestemming) of het houden van dieren ten behoeve van natuur- of landschapsbeheer (bijvoorbeeld grote grazers, zoals Schotse Hooglanders), vallen buiten de regeling. De regeling ziet namelijk alleen op agrarische bedrijven.

Binnen de definitie valt wel het biologisch houden van varkens of pluimvee. Nieuwvestiging van deze bedrijven is dus uitgesloten.

Een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij als hoofdtak kan qua economische bedrijfsomvang 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. De economische bedrijfsomvang van een hoofdtak of neventak kan worden uitgedrukt in Standaardopbrengsten (SO).

Geitenhouderij

Ten aanzien van de geitenhouderij vindt de provincie een 'pas op zijn plaats' wenselijk. Uit onderzoek van de RIVM is gebleken dat omwonenden van geitenhouderijen een verhoogd risico hebben op longontsteking. Nader onderzoek is nodig om te achterhalen wat hiervan de oorzaak is. Zolang hierover nog onduidelijkheid bestaat is nieuwvestiging van geitenhouderijen en uitbreiding van bestaande geitenhouderijen ongewenst. De verordening bevat daarom regels die dit uitsluiten. Het gaat om instructieregels voor bestemmingsplannen (op grond van artikel 4.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening) en om rechtstreekse regels (op grond van artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening). Deze laatste regels gelden als toetsingsgrond naast het bestemmingsplan en blijven van toepassing totdat een onherroepelijk bestemmingsplan in overeenstemming is (gebracht) met de verordening.

Concentratiebeleid glastuinbouw, bollen, boom- en sierteelt

Voor de bollen-, boom- en sierteelt en de glastuinbouw zijn gebieden aangewezen. Binnen deze gebieden zijn ruime bebouwingmogelijkheden 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 hectare 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 hectare glas aanwezig is, kan dat al uitgangspunt worden gehanteerd. Een voorbeeld: thans is 3 hectare glas aanwezig overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Elders wordt 1 hectare gesloopt. De toegestane oppervlakte in het nieuwe bestemmingsplan is 4 hectare.

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 hectare 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.

Verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven

In bestemmingsplannen kan ruimte worden geboden aan het verder verbreden van de agrarische sector door het toelaten van verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven. Beperkte toevoeging van bebouwing of verharding is mogelijk, maar alleen binnen het bouwperceel. Het bouwperceel kan hiervoor zo nodig ook vergroot worden tot maximaal 2,5 hectare. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de noodzaak voor die uitbreiding onderbouwd. Het is aan de gemeente om te bepalen hoeveel bebouwing of verharding redelijk is. De verbredingsactiviteit zelf mag ook buiten het bouwperceel plaatsvinden, bijvoorbeeld kamperen.

Artikel 2.3.2 Natuurnetwerk Nederland

Begrenzing NNN

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen 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 het NNN is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit. Op de kaartbijlage is het NNN in Zuid-Holland begrensd.

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

In principe behoren bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding (inclusief bermen) niet tot het NNN. Deze verordening heeft uitsluitend betrekking op het deel van het NNN dat is gelegen op het land en in de regionale wateren. De grote wateren en de Noordzee zijn door het rijk begrensd in de [Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte](#) ~~voormalige Nota Ruimte~~.

Wijziging van begrenzing

De begrenzing van het NNN 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. Voor de gebieden Krimpenerwaard en Bodegraven-Noord heeft de begrenzing van het NNN door Provinciale Staten een voorlopig karakter. In de verordening is bepaald dat Gedeputeerde Staten de definitieve begrenzing van het NNN in deze gebieden vaststellen.

Wijziging van de begrenzing is mogelijk ten behoeve van een verbetering van de samenhang of een betere planologische inpassing van het Natuurnetwerk Nederland 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

Het NNN dient in 2027 gerealiseerd te zijn. Voor de gebieden die op 'Kaart 8 Natuurnetwerk Nederland' 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 het NNN 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 NNN

Het ruimtelijk beleid voor het NNN 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 groot openbaar 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 het NNN zijn gekoppeld aan de natuurdoelen voor een gebied. Deze zijn te vinden in het 'Natuurbeheerplan Zuid-Holland', het 'portaal natuur en landschap' (<http://www.portaalnatuurenlandschap.nl/themas/overzicht-typen-natuur-en-landschap>) en de aanwijzingsbesluiten voor de Natura2000-gebieden. 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 het NNN 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. De gemeente Het bevoegd gezag dient er op toe te zien dat er

een goed compensatieplan komt en dat dit volledig en tijdig wordt uitgevoerd. **Daartoe sluit de gemeente een compensatieovereenkomst met de initiatiefnemer, in ieder geval als de initiatiefnemer geen medeoverheid is.** De gemeente rapporteert jaarlijks aan GS over de voortgang van **de uitvoering van de compensatieprojecten NNN-compensatieprojecten.** **Deze verplichtingen zullen GS ook opnemen in de benodigde ontheffingen.**

Het compensatiebeginsel is niet van toepassing op ontwikkelingen binnen het huidige agrarische grondgebruik. Bij deze ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan intensivering van het graslandgebruik, de aanleg van kavelpaden, slootdempingen, ruwvoederteelt, de uitbreiding van boerderijen of de bouw van een installatie voor biovergisting. Dit geldt ook voor nieuwbouw van boerderijen in belangrijke weidevogelgebieden en - voor zover nodig voor het natuurbeheer of het agrarisch natuurbeheer - in het Natuurnetwerk Nederland. Het compensatiebeginsel is evenmin van toepassing op de vestiging of uitbreiding van (zeer) intensieve vormen van dagrecreatie in recreatiegebieden en op de aantasting van karakteristieke landschapselementen voor zover gelegen binnen de bebouwingscontouren of agrarische bouwpercelen. De ontwikkelingen binnen het agrarische grondgebruik en in recreatiegebieden dienen wel te passen in de algemene ruimtelijke kaders.

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 het NNN. 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 het NNN 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 'portaal natuur en landschap' (<http://www.portaalnatuurenlandschap.nl/themas/overzicht-typen-natuur-en-landschap>) 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 2.3.3 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.

De 1:100 regel houdt in dat per 100 meter de toegestane hoogte voor bebouwing en beplanting met 1 meter toeneemt. De 1:30 regel houdt in dat per 30 meter de toegestane hoogte met 1 meter toeneemt.

Voor zover de molenbiotoop deels binnen en deels buiten bestaand stads- en dorpsgebied is gelegen, kan vanaf de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied worden gerekend met de andere regel. Dus als de molen binnen bestaand stads- en dorpsgebied staat, stijgt de toegestane bouwhoogte tot de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied met 1 meter per 30 meter en vanaf die grens met 1 meter per 100 meter. Als de molen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied staat, stijgt de toegestane bouwhoogte eerst met 1 meter per 100 meter en vanaf de grens van het bestaand stads- en dorpsgebied met 1 meter per 30 meter.

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 binnen een molenbiotoop waarbij in de huidige situatie de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt en deze beperkingen niet groter worden of elders binnen de molenbiotoop worden gecompenseerd.

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 2.3.4 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. Het gaat daarbij om de relaties 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 9 Cultureel Erfgoed' van de verordening zijn de 110 landgoedbiotopen met hun buitengrenzen weergegeven.

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 'Kaart 9 Cultureel Erfgoed' 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

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 2.4.1 Windenergie

Voor de 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 huidige generatie windturbines heeft een ashoogte van circa 80 tot 100 meter.

De provincie biedt ruimtelijke mogelijkheden voor windenergie. Met het Rijk zijn afspraken gemaakt om in 2020 te voorzien in 735,5 MW opgesteld vermogen op land. Hiervoor zijn door de Provincie 'locaties windenergie' aangewezen. Deze locaties zijn opgenomen op 'Kaart 10 Windenergie' van deze verordening. De locaties zijn het resultaat van een afweging tussen eisen vanuit windenergie en voorwaarden vanuit

landschap en ruimtelijke kwaliteit. De locaties combineren windenergie met technische infrastructuur, grootschalige bedrijvigheid of grootschalige scheidslijnen tussen land en water. 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. Daarbij wordt voorkeur gegeven aan enkelvoudige lijnopstellingen en clusters, in samenhang met en evenwijdig aan de betreffende infrastructuur en scheidslijnen. Bestaande opstellingen ~~binnen de 'locaties windenergie'~~ kunnen ter plaatse vervangen en opgeschaald worden. ~~In gebieden die vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch, ecologisch of recreatief oogpunt kwetsbaar zijn, is een nadere afweging noodzakelijk waarbij gebruik wordt gemaakt van beleid en regels voor ruimtelijke kwaliteit.~~

De provincie verwacht van de betrokken gemeenten dat het plaatsen van windturbines binnen deze locaties windenergie mogelijk wordt gemaakt. Indien nodig zal de provincie toepassing geven aan haar bevoegdheden die de Elektriciteitswet biedt om de locaties windenergie mogelijk te maken.

Bij de plaatsing van windturbines dienen op projectniveau effecten ten aanzien van onder meer natuur, flora en fauna, bescherming van waardevol cultureel erfgoed, geluid, externe veiligheid, slagschaduw, lichtschildering, vaarwegen en waterstaatswerken, landschappelijke inpassing, watertoets en archeologie te worden onderzocht. Het voorgaande dient in een MER en/of een ruimtelijke onderbouwing te worden vastgelegd.

Het plaatsen van windturbines buiten de locaties voor windenergie moet in het bestemmingsplan worden uitgesloten. Buiten de locaties voor windenergie kan wel ruimte worden geboden voor kleine en middelgrote windturbines, met een hoogte van maximaal 15 meter buiten bestaand stads- en dorpsgebied en 45 meter binnen bestaand stads- en dorpsgebied of binnen het glastuinbouwgebied. Het is ter beoordeling van de gemeente of plaatsing in een concrete situatie mogelijk is. Dit hangt af van de lokale omstandigheden. Bij de afweging moet de gemeente rekening houden met provinciale beleid voor ruimtelijke kwaliteit. De provincie kan dus zo nodig een zienswijze indienen als onvoldoende rekening is gehouden met de landschappelijke, ecologische, recreatieve en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

Vervanging van bestaande **grote** 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.~~ **In Zuid-Holland komen slechts op enkele plaatsen grote windturbines voor buiten de aangewezen locaties voor windenergie. Het gaat om Papeneer Zoeterwoude (langs de A4), Spookverlaat in Alphen aan den Rijn (langs de N11) en Giessenlanden (langs de A15).**

Artikel 2.4.2 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 2.4.3 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 Risico Applicatie 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 2.4.4 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.

Artikel 3.1 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 3.2 Ontheffingsbepalingen

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 op basis van artikel 4.1 a van de Wro bevoegd om voor bijzondere gevallen ontheffing te verlenen van deze verordening. Bij het besluit over toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een afweging plaats tussen enerzijds de provinciale belangen die worden gediend met de regels uit de verordening en anderzijds het belang van de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Indien het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met de verordening te dienen provinciale belangen bestaat er aanleiding om voor die situatie ontheffing te verlenen. Benadrukt wordt dat de ontheffingsbevoegdheid alleen is bedoeld voor onvoorziene, incidentele gevallen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als bijvoorbeeld ontheffing wordt verleend voor een uitzonderlijke onvoorziene ontwikkeling binnen een molenbiotoop en die ontwikkeling leidt tot hogere kosten van beheer of onderhoud van de molen, dan kunnen Gedeputeerde Staten bepalen dat compensatie van die kosten nodig is.

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

Verzoek om ontheffing

Een verzoek tot ontheffing kan alleen worden ingediend door het college van burgemeester en wethouders omdat de verordening naar zijn aard is gericht op de inhoud van bestemmingsplannen. Een verzoek dient in overeenstemming te zijn met de gemeenteraad vastgesteld beleid (bijvoorbeeld een structuurvisie). Het verzoek wordt ingediend door middel van het 'E-formulier ontheffingsverzoek'. Daarin is onder andere aangegeven welke bescheiden bij het indienen van het verzoek moeten worden meegezonden (zoals een beschrijving van de ontwikkeling waarvoor de ontheffing wordt verzocht, een of meer kaarten waarop de ontwikkeling in samenhang met de omgeving is aangegeven en een motivering dat voldaan wordt aan de ontheffingscriteria).

Gelet op het incidentele karakter van de ontheffing wordt gemeenten verzocht om voorafgaand aan een verzoek contact op te nemen voor overleg en afstemming. Gedeputeerde Staten beslissen binnen acht weken. De gemeente neemt de verleende ontheffing op in de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan, zodat belanghebbenden weten dat voor een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan een ontheffing is verleend en dit eventueel betrekken bij hun zienswijzen en/of beroepschriften tegen het (ontwerp)bestemmingsplan. Indien Gedeputeerde Staten de ontheffing weigeren

kan het college hiertegen bezwaar en/of beroep instellen. Als er na twee jaar nog geen bestemmingsplan is vastgesteld waarbij gebruik is gemaakt van de verleende ontheffing, dan zijn gedeputeerde staten bevoegd om deze geheel of gedeeltelijk in te trekken. Van deze bevoegdheid wordt in beginsel alleen gebruik gemaakt als vaststelling van dat bestemmingsplan niet op afzienbare termijn wordt verwacht.

Beslistermijn

De wettelijke beslistermijn van de Awb is van toepassing. De termijn begint te lopen na ontvangst van het verzoek en alle daarbij behorende bescheiden.

Artikel 3.3 Afwijkingsmogelijkheden

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 relatief beperkte mate af te wijken van de regels in deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling.

Deze afwijkingsmogelijkheid biedt gemeenten enige nadere afwegingsruimte, omdat het in concrete gevallen onredelijk kan zijn functies geheel op slot te zetten of verplaatsing van functies of gebouwen onmogelijk te maken. Een beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing en bestaand gebruik van gronden die niet in overeenstemming zijn met deze verordening kan bijvoorbeeld een reden zijn om deze afwijkingsmogelijkheid te hanteren.

De gemeente moet het gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid voldoende motiveren en de provincie vertrouwt erop dat de toepassing geschiedt in goed overleg.

~~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.~~

Afwijkingsmogelijkheid Crisis- en Herstelwet

Wanneer het rijk, teneinde ontwikkelingen te ondersteunen, op basis van de Crisis- en herstel gronden aanwijst waar bepaalde regels niet meer van toepassing zijn, is het denkbaar dat provinciale regels alsnog een belemmering vormen. Voor zover provinciale belangen niet onevenredig benadeeld worden biedt de afwijkingsmogelijkheid van lid 3 in die gevallen nadere afwegingsruimte. In de aanwijzing door het rijk wordt aangegeven van welke rijksregels mag worden afgeweken. Voor zover ook afwijking van provinciale regels nodig is, moet dat wel verband houden met de rijksregels waarvan mag worden afgeweken.

De gemeente moet het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid voldoende motiveren en de provincie vertrouwt erop dat de toepassing geschiedt in goed overleg.

Artikel 3.4 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.

Voor een aantal artikelen in de verordening is een uitzondering gemaakt. Een bestemmingsplan dat afwijkt van deze artikelen hoeft dus niet tussentijds te worden aangepast. De bestemming hoeft dan pas te worden aangepast wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld, bijvoorbeeld in het kader van de reguliere tienjaarlijkse actualisering. Op deze wijze wordt voorkomen dat vaststelling van de Verordening ruimte 2014 leidt tot herziening van grote aantallen bestemmingsplannen, terwijl dat uit een oogpunt van provinciaal beleid niet in die mate nodig is.

Artikel 3.5 Overgangsbepalingen

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

Tevens is een overgangsregeling opgenomen voor bestemmingsplannen die in ontwerp ter visie zijn gelegd voor de vaststelling van de Verordening ruimte 2014. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan blijft optioneel de voorgaande verordening van toepassing, voor zover die verordening minder ingrijpend is dan de Verordening ruimte 2014.

Artikel 3.6 Intrekking verordening

In dit artikel is intrekking van de Verordening Ruimte uit 2010 geregeld, inclusief de daarbij behorende wijzigingen.

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".