

Inhoudsopgave

I Inleiding

II Doel van het plan

III Relaties met gemeentelijke en provinciale beleidsvisies

IV Bestemmingen

- a. agrarische doeleinden
- b. woningen
- c. niet-agrarische bedrijven
- d. wegen
- e. recreatie
- f. overige bestemmingen

V Juridische opzet (voorschriften)

- a. algemeen
- b. nadere verklaring van enige bestemmingsbepalingen, alsmede van enige onderdelen van de algemene bepalingen

VI Overleg.

I Inleiding

Het bestemmingsplan "Buitengebied 1980" heeft betrekking op de gronden, welke thans grotendeels zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de raad der gemeente Rijnsburg op 3 april 1970, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 5 mei 1971 (GS nr. 142/1) en gedeeltelijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 27 september 1973, nr. 29.

Een aantal gebieden binnen dit laatste plan is buiten het plan "Buitengebied 1980" gehouden:

1. de gronden ten westen van het Additioneelkanaal welke bij de grenswijziging van 1 september 1970 zijn overgegaan naar de gemeente Katwijk;
2. de sportterreinen in het gebied Middelmors;
3. het zwembadcomplex nabij de gemeentegrenzen van Rijnsburg met Valkenburg en Oegstgeest en ten (zuid)westen van de wijk Frederiksoord;
4. het toekomstige woonwagencentrum ten westen van de Noordwijkerweg en ten noorden van het Oegstgeesterkanaal;
5. de gronden gelegen ten westen van Rijksweg 44, ten zuiden van het Oegstgeesterkanaal en ten noorden van het bestemmingsplan "Kamp-huizerpolder";
6. de gronden gelegen tussen de bestemmingsplannen "Kamp-huizerpolder" en "Centrum II" en de gemeentegrens met Oegstgeest;
7. het grootste deel van het gebied Kloosterschuur-Trappenberg waaraan de Kroon bij haar besluit van 27-09-1973, nr. 29, alsnog goedkeuring verleende.

Het gebied onder 2 is in een afzonderlijk in procedure zijnde bestemmingsplan opgenomen. Het gebied onder 3 zal, in verband met gewenste wijzigingen die zich thans nog in een ontwikkelingsfase bevinden, eveneens in een afzonderlijk plan worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de gronden als bedoeld onder 4.

De gronden genoemd onder 5 zijn in het streekplan Zuid-Holland West aangewezen voor mogelijk bedrijfsterrein. Omtrent de toelaatbare bedrijven alsmede de juiste indeling zal nader onderzoek moeten worden gepleegd. Dit

geldt ook voor het terrein onder 6, waar nader onderzocht zal worden of vestiging van enige bedrijven mogelijk is.

Het gebied onder 7 is buiten het plan gelaten, daar de definitieve indeling van dit gebied nog niet geheel bekend is. Wel wenst de gemeente dit gebied conform het Kroonbesluit zoveel mogelijk voor agrarische doeleinden te behouden doch hierover vindt nog nader overleg plaats met de provincie Zuid-Holland.

De grenzen van het plan worden gevormd door:

- ten noorden van het Oegstgeesterkanaal
 - . de grens van de gemeente Rijnsburg met de gemeente Katwijk
 - . het bestemmingsplan "Sportveldencomplex Middelmors"
 - . de grenzen van de gemeente Rijnsburg met de gemeenten Noordwijk, Voorhout en Oegstgeest
 - . de grens met het gebied Kloosterschuur/Trappenberg.
- ten zuiden van het Oegstgeesterkanaal
 - . het bestemmingsplan "Centrum II"
 - . de grens van de gemeente Rijnsburg met de gemeente Oegstgeest
 - . het bestemmingsplan "Kamphuiserpolder"
 - . het bestemmingsplan "Frederiksoord" met direct aangrenzend de Rijnsburgerweg
 - . de grenzen van de gemeente Rijnsburg met de gemeenten Valkenburg en Katwijk.

II Doel van het plan

Voor de opstelling van het plan gelden de volgende doelstellingen:

1. De optimale ontwikkeling van de agrarische bedrijfsvoering met name ten behoeve van tuinbouwbedrijven dient, gelet op de economische positie van deze bedrijfstak, zoveel mogelijk te worden bevorderd.
2. De vestiging van de zogenaamde pseudo-agrariërs (zij die in het geheel niet of slechts in zeer geringe mate hun beroep vinden in een tak van agrarische bedrijfsvoering) dient te worden tegengegaan. De laatste jaren komen er steeds meer bouwaanvragen voor de bouw van dienstwoningen, ten behoeve van deze groep personen. De gemeente wenst een en ander zoveel mogelijk te beperken.

3. Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" dient aan de nieuwste inzichten op het gebied van de juridische en planologische ontwikkelingen te worden aangepast.
4. De gewijzigde situatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied", welke is ontstaan door de provinciale beleidsvisie neergelegd in het streekplan Zuid-Holland-West dient in het nieuwe plan verwerkt te worden.
5. De feitelijke ontwikkelingen, die zich in de gemeente Rijnsburg hebben voorgedaan, sinds het opstellen van het (vigerende) bestemmingsplan "Buitengebied" dienen te worden opgenomen in het nieuwe plan.

III Relaties met gemeentelijke en provinciale beleidsvisies

Het bestemmingsplan "Buitengebied 1980", waarin de bestemming van het agrarisch gebied van de gemeente Rijnsburg geregeld wordt, is van groot belang, omdat de gemeente Rijnsburg primair een agrarisch karakter bezit.

De agrarische functie van de gemeente vormt het uitgangspunt van het gemeentelijke planologische beleid.

In het streekplan Zuid-Holland-West wordt de juistheid van dit beleid onderstreept door de grote waarde, die het streekplan in zijn algemeenheid hecht aan de agrarische productie in bepaalde delen van het plangebied.

" Hoewel de oppervlakte cultuurgrond minder dan de helft van de oppervlakte van het streekplangebied uitmaakt, is de agrarische productie van groot belang. Voornamelijk ten gevolge van de aanwezigheid van, voor diverse teelten, zeer vruchtbare gronden, een goede watervoorziening, de ligging bij grote bevolkingscentra en aan grote verkeersaders, alsmede de ambities en bekwaamheden van de bevolking, heeft de land- en tuinbouw zich ontwikkeld tot een productiecentrum van internationale betekenis met een gunstige concurrentiepositie op de Europese voedsel- en bloembollenmarkt. Vooral de productievorm, de organisatie en het vakmanschap van de intensieve tuinbouw en de bollencultuur verdienen vermelding. De geteelde producten, welke voor het grootste gedeelte worden geëxporteerd, leveren een belangrijke positieve bijdrage aan de Nederlandse handelsbalans. De productiewaarde en de netto-toegevoegde waarde is nergens in Nederland, naar oppervlakte gemeten, zo groot als in het

streekplangebied. Door het intensieve gebruik van de cultuurgrond is met name de tuinbouw ook van groot belang voor de werkgelegenheid, zowel direct als indirect. Dit houdt in, dat in de agrarische sector de tuinbouwontwikkeling de hoogste prioriteit verdient."

" Bij het vaststellen van bestemmingsplannen zal het zaak zijn alle ruimteclaims zeer nauwgezet tegen elkaar af te wegen en de meest hoogwaardige gronden zoveel mogelijk te ontzien. Voor de glastuinbouwontwikkelingen, ter compensatie van de bedrijven die voor andere functies zullen moeten wijken, zal vervangende ruimte moeten worden aangewezen."

IV Bestemmingen

a. Agrarische doeleinden

klasse A (AA)

Betreft de gronden nabij de splitsing van het Oegstgeesterkanaal en de Maandagsewetering direct langs Rijksweg 44.

klasse D (AD)

Betreft het grootste deel van het binnen dit plan gelegen grondgebied, waarin naast de bouw van bedrijfswoningen ten behoeve van de hier gevestigde en nog te vestigen agrarische bedrijven de bouw van kassen, stookhuizen en dergelijke mogelijk is. De vestiging van intensieve veehouderijbedrijven is, gezien de kwetsbaarheid voor tuinbouwbedrijven (eventuele waterverontreiniging) niet toegestaan. Overigens zijn deze laatste bedrijven thans niet in het plan aanwezig.

Agrarische nevenbedrijven (AN)

Betreft de gronden behorende bij diverse in het plangebied verspreid liggende bedrijven, welke direct met agrarische doeleinden in verband staan, zoals bloendrogerijen, bedrijven voor het prepareren van bloembollen, reparatiebedrijven voor landbouwmachines en -werktuigen en dergelijke.

Agrarische nevenbedrijven, klasse A (ANA)

Betreft de gronden behorend bij een in het plangebied verspreid liggend, op industriële basis opgezet groenteverwerkingsbedrijf. Een samenhang met de agrarische bedrijvigheid is wel aanwezig doch vestiging in de toekomst van dit soort bedrijven op een specifiek bedrijventerrein wordt wenselijk geacht.

Agrarische doeleinden, proeftuin (APT)

Betreft de gronden gelegen ten oosten van de Rijsburgerweg en ten noordwesten van het aangrenzende bestemmingsplan "Kamphuiserpolder". Deze gronden zijn bedoeld voor bedrijfsvoering ten behoeve van het nemen van proeven met land- en tuinbouwproducten en het ontwikkelen van nieuwe teelt- en kweekmethoden.

b. Woningen

In het buitengebied bevinden zich 72 woningen, welke voor niet-agrarische bewoning dienst doen. Deze woningen zijn voornamelijk gelegen ten noorden van het Oegstgeesterkanaal en wel langs de Vinkenweg, Voorhousterweg en Noordwijkerweg.

De wordingsgeschiedenis van deze woonbebouwing is voor het plan niet direct relevant. Veel woningen zijn voormalige dienstwoningen voor tuindersbedrijven, andere woningen zijn weer gebouwd vóór het inwerking treden van planologische maatregelen of conform eerdergenomen planologische maatregelen.

In het recente verleden is niet direct gebleken, dat deze woningen een belemmering vormen voor met name de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Als uitgangspunt wordt gekozen voor legalisering van deze woningen, waarbij het oprichten van nieuwe burgerwoningen, door middel van de voorschriften zoveel mogelijk dient te worden tegengegaan, daar de vrees gerechtvaardigd is voor een anders te sterke toename van dit soort woningen, hetgeen de agrarische belangen in dit gebied kan schaden. De woningen zijn ingedeeld in diverse klassen al naar gelang de aard van de woningen qua goothoogte, het al dan niet vrijstaand zijn en de oppervlakte.

c. Niet-agrarische bedrijven

Deze bedrijven hebben de bestemming "BK", "BG" en "BN" verkregen. De bestemming "BK" is gegeven aan een electrotechnisch bedrijf aan de Galglaan, een timmerfabriek aan het Melkpad, een bedrijf voor het vervaardigen van aggregaten, pompen en dergelijke gelegen aan de Vinkenweg nabij de grens van de gemeente Rijsburg met Oegstgeest en een oliehandel aan de Oegstgeesterweg.

Binnen de bestemming "BK" is de vestiging van plaatselijk verzorgende en ambachtelijke bedrijven mogelijk gemaakt. In de voorschriften is een

begripsbepaling van "verzorgende, ambachtelijke bedrijven" opgenomen om te vermijden dat zich hier "industriële" bedrijven vestigen, welke een nadelige invloed zouden kunnen hebben op nabijgelegen tuindersbedrijven.

Een garagebedrijf langs de Oegstgeesterweg direct ten zuiden van het Oegstgeesterkanaal alsmede een garagebedrijf aan de Noordwijkerweg hebben de bestemming "BG" verkregen.

Tenslotte is het terrein ten behoeve van een gasreducerstation gelegen ten noorden van de Vinkenweg en grenzend aan de grens van de gemeente Rijnsburg met Oegstgeest bestemd tot "BN".

d. Wegen

De belangrijkste bestaande ontsluitingswegen voor dit gebied, welke in nauwe relatie staan met de buiten dit plan gelegen gebieden (veelal interlokaal verkeer) zijn als zodanig opgenomen. Dit zijn onder andere de Noordwijkerweg, de Vinkenweg, de Voorhouterweg en de Kleipettenlaan. Daarnaast zijn enige bestaande en nieuw aan te leggen belangrijke landbouwontsluitingswegen op de kaart aangegeven. Gedacht kan hierbij worden aan de Kloosterschuurlaan en enige wegen gelegen in het gebied tussen de Noordwijkerweg en de Voorhouterweg. Het onderhavige bestemmingsplan wordt aan de oostzijde voor een groot deel begrensd door Rijksweg 44. Deze rijksweg valt gezien de ligging op niet tot de gemeente behorend grondgebied buiten dit plan. Wel is, conform de eisen welke aan zo'n weg worden gesteld, langs deze weg een bebouwing-werende bestemming opgenomen (AA). Overigens zijn langs de in het plan opgenomen wegen op verschillende afstanden (afhankelijk van het soort weg) lijnen opgenomen, teneinde de bouw van gebouwen op het gebied tussen de weg en deze lijnen tegen te gaan om de verkeersfunctie veilig te stellen.

In een apart artikel (artikel 34) is een en ander nader verklaard.

c. Recreatie

In het plan is een reeds bestaand kampeerterrein in het gebied tussen de Elsgheesterweg, Vinkenweg en de gemeente Oegstgeest als zodanig bestemd. In de voorschriften zijn diverse bepalingen opgenomen, teneinde de recreatie in tenten, toercaravans en dergelijke te doen aansluiten aan de eisen hieromtrent gesteld door de "Kampeerraad" en teneinde ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Zo zijn bepaalde minimum-oppervlakten voor standplaatsen van caravans en dergelijke opgenomen en is een maximum aantal stacaravans aangegeven.

Aan de overzijde van dit kampeerterrein is een bestemming "VAKTA" opgenomen waarbinnen, conform de huidige situatie, verblijfsrecreatie in tenten en/of toercaravans kan plaatsvinden. Het terrein dient vooral voor "passanten" zodat het plaatsen van stacaravans niet is toegestaan. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan: de benodigde voorzieningen zijn gesitueerd binnen de nabij gelegen bestemming "VAKT".

Tenslotte is nog een aparte bestemming opgenomen voor een ijsbaan. Het betreft hier een weiland welke gedurende de wintermaanden onder water wordt gezet en is gelegen direct ten westen van de Kleipettenlaan en ten zuiden van de langs dit bestemmingsplan gelegen Sandtlaan nabij het Additioneelkanaal.

In het plan is verder een mogelijkheid opgenomen om via wijzigingsbevoegdheid fietspaden en dergelijke te realiseren. Gewezen kan ook nog worden op de bestaande fietsroute langs de Vinkenweg, Oegstgeesterkanaal (Kanaalpad N.O.) en parallel aan de Rijksweg richting Voorhout. Nader onderzocht kan worden of herstel van de fietsroute, welke een verbinding vormt met de gemeente Katwijk, over de Noordwijkervaart mogelijk is.

f. Overige bestemmingen

Binnen het plangebied zijn verder nog enige bijzondere bestemmingen opgenomen:

1. Begraafplaats.

Een begraafplaats ten zuiden van de Sandtlaan en tussen de Kleipettenlaan en de Valkenburgerweg is als zodanig bestemd.

2. Benzinestation.

Het benzinestation langs de Noordwijkerweg direct ten noorden van de Vinkenweg heeft de bestemming "VBS" verkregen.

3. Tenslotte zijn nog enige algemene bestemmingen opgenomen. Zo is er de bestemming "voor- of zijtuin, open erf" als zijnde het onbebouwde gedeelte van een terrein behorende bij een woning met de klassen EB, EO en EOA. Belangrijke kanalen zijn als water bestemd met een langs deze kanalen, voor zover van belang, gelegen bestemming "waterstaatsdoeleinden", waarbij in de voorschriften het primaire karakter van deze laatste bestemming veilig is gesteld. Deze gronden dienen in de toekomst mede voor verbreding van met name het Oegstgeesterkanaal.

De bermen en groenstroken langs wegen zijn als "openbaar groen" bestemd. De binnen het plangebied aanwezige belangrijke gasleidingen zijn als zodanig bestemd.

V Juridische opzet (voorschriften)

a. Algemeen

De op de kaart aangegeven bestemmingen zijn nader in de voorschriften omschreven. Deze voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- Paragraaf I - Algemene en technische bepalingen
- Paragraaf II - Bestemmingsbepalingen
- Paragraaf III - Aanvullende bepalingen.

De eerste paragraaf omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in paragraaf II en III van de voorschriften worden gebruikt. Daarnaast bevat deze paragraaf bepalingen op welke wijze de grondoppervlakte, hoogte, breedte en dergelijke van de bouwwerken moeten worden gemeten.

Paragraaf II geeft de omschrijving van de diverse op de kaart aangegeven bestemmingen weer. Bij iedere bestemming wordt een doeleindenomschrijving gegeven met daarbij, voor zover van toepassing, nadere bebouwingseisen in de vorm van maximaal toelaatbare goothoogten, situering van toegestane bouwwerken en dergelijke. Verder zijn bij iedere bestemming, indien gewenst, de nodige vrijstellingsbepalingen (al dan niet onder bepaalde voorwaarden) opgenomen, teneinde de nodige flexibiliteit voor dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Immers, het bestemmingsplan geldt in principe voor 10 jaar, waarbinnen eventuele veranderingen mogelijk moeten zijn, echter zonder aan de doelstellingen van dit plan afbreuk te doen.

Ten slotte zijn in paragraaf III algemene bepalingen opgenomen, welke op alle bestemmingen binnen het plangebied van toepassing zijn. Te denken valt hierbij aan algemene vrijstellingen, gebruiksbepalingen, overgangsbepalingen, wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders en dergelijke.

b. Nadere verklaring van enige bestemmingsbepalingen, alsmede van enige onderdelen van de algemene bepalingen.

1. Bestemming AD

Een van de belangrijkste bestemmingsbepalingen is de bestemming "agrari-sche doeleinden, klasse D (AD)". Deze bestemming omvat het grootste gedeelte van het plangebied en is bedoeld voor de vestiging van nieuwe, dan wel uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven. In de voorschriften is binnen dit gebied de vestiging van bedrijven voor intensieve veeteelt uitgesloten. Te denken valt hierbij aan kalvermesterijen, varkensmesterijen en dergelijke. Deze bedrijven zijn ontoelaatbaar, gezien de eventuele bodemverontreinigende werking ervan: met name de vrees voor waterver-ontreiniging is in dit geval van belang. De hier reeds gevestigde glastuin-bouwbedrijven hebben immers zeer groot belang bij water van een goede kwaliteit. Het risico, dat afvalwater van intensieve veehouderijbedrijven al dan niet per vergissing in omliggende sloten en andere watergangen terecht-komt dient zo veel mogelijk uitgesloten te worden, gezien de rampzalige gevolgen voor glastuinbouwbedrijven. Ook het lozen van overtollige afval-stoffen op gronden rond bijvoorbeeld mesterijbedrijven, welke in de nabij-heid van tuinbouwbedrijven liggen, zal uiteindelijk een negatieve invloed kunnen hebben op de kwaliteit van het bodemwater.

Ten aanzien van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven binnen de bestemming "AD" kan het volgende worden gesteld. De meeste binnen deze bestemming gelegen bedrijven zijn specifieke tuindersbedrijven met kassen, stookhuizen en dergelijke. Daarnaast vinden bij dit soort bedrijven in enkele gevallen "neven"activiteiten (het drogen van bloemen, koelen en dergelijke) plaats, die nauw met het betreffende bedrijf samenhangen. Deze activi-teiten vinden plaats in agrarische bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde. Indien deze activiteiten noodzakelijk zijn en ten dienste zijn van dat specifieke tuindersbedrijf is het oprichten van eerdergenoemd soort bedrijfs-gebouwen mogelijk. Deze activiteiten zullen echter niet de overhand in de bedrijfsvoering mogen hebben. Bij 60 à 70% of meer van dit soort neven-activiteiten is geen sprake meer van een tuindersbedrijf, maar wordt voldaan aan de begripsomschrijving van agrarisch hulp- of nevenbedrijf, waarvoor elders in het plangebied ruimte is opgenomen. Zoveel mogelijk moet worden voorkomen, dat goede tuindersgronden verloren gaan ten

gunste van grootschalige bebouwing ten dienste van deze nevenactiviteiten. Omdat de planperiode zich uitstrekt tot een periode van 10 jaar, is thans niet exact aan te geven hoever de ontwikkeling van dit soort nevenactiviteiten bij tuindersbedrijven zal gaan.

In de voorschriften is daarom een regeling opgenomen waarbij vanaf een bepaalde "drempel" (zie artikel 27 lid 7) advies moet worden ingewonnen bij een agrarische deskundige, alvorens bouwvergunning te verlenen voor agrarische bedrijfsgebouwen geen kassen zijnde. Met een agrarische deskundige wordt in dit geval de Agrarische Adviescommissie Bouw- en Aanlegvergunningen Zuid-Holland (A.A.B.A.) bedoeld. In deze commissie hebben leden van de Dienst Landinrichting, het Landbouwschap en dergelijke zitting, die mede in staat kunnen worden geacht de diverse bouwaanvragen op hun merites te beoordelen.

Met de hulp van deze deskundige, die veelal met de nieuwste ontwikkelingen (ook landelijk en provinciaal gezien) op de hoogte is, kan alsdan onderzocht worden of de grotere agrarische bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering ten dienste van het betrokken tuindersbedrijf. Hierbij kan ingespeeld worden op toekomstige, thans nog onzekere, ontwikkelingen. Uitgangspunt dient te blijven dat sprake moet zijn van een nevenactiviteit om te vermijden dat in specifieke tuindersgebieden dezelfde situaties gaan ontstaan als bij de "AN" en "ANA"-bestemmingen. Voor die ontwikkelingen is elders in het plangebied ruimte gereserveerd (zie hetgeen is gesteld bij "AN" en "ANA"-bestemmingen en "Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders").

Zoals al uit de doelstellingen van het plan, genoemd in hoofdstuk I, blijkt is het beleid van de gemeente erop gericht de vestiging van pseudo- en niet-agrariërs en zij die geen directe band met agrarische bedrijfsvoering hebben (stedelingen) binnen de gronden met de bestemming "AD" zo veel mogelijk uit te sluiten. Teneinde deze doelstellingen te effectueren is een aantal voorwaarden in de voorschriften opgenomen. Bij ieder agrarisch bedrijf, welk bedrijf dient te voldoen aan de begripsomschrijving als bedoeld in artikel 1 onder s, mag één agrarische bedrijfswoning worden opgericht indien zulks uit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is. De bedrijfswoning moet dienen voor huisvesting van een persoon (en diens gezin) die in het betrokken bedrijf zijn hoofdberoep uitoefent en daarin een (nagenoeg) volledige dagtaak vindt. Daarnaast zullen bij het al dan niet toestaan van een bedrijfswoning de volgende criteria een rol spelen: de bedrijfsomvang, de relatie met het bedrijf, de continuïteit van het bedrijf en de aard van het bedrijf.

Bedrijfsgebouwen geen kassen zijnde dienen, ten einde ongewenste verdichting van het gebied met dit soort gebouwen zoveel mogelijk tegen te gaan, te worden gesitueerd op het bedrijfscentrum zoals omschreven in artikel 1 lid u. Ook de dienstwoning dient nabij deze bedrijfsbebouwing te worden opgericht.

In de voorschriften bij de bestemming "AD" is verder bepaald dat voor de oprichting van dienstwoningen en agrarische bedrijfsgebouwen vooraf advies moet worden ingewonnen bij de eerdergenoemde agrarische deskundige.

In enkele gevallen is voor bouwaanvragen bij bestaande agrarische bedrijven het inwinnen van advies bij deze deskundige niet noodzakelijk (zie artikel 23 lid 7).

Indien deze deskundige de bouwaanvraag negatief beoordeelt zal een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten noodzakelijk zijn.

Vrijstellingsbepalingen van diverse onderdelen van het voorschrift behorende bij de bestemming "AD" garanderen een flexibele toepassing waarbij de in het geding zijnde belangen ten aanzien van de aanvrager nauwkeurig afgewogen kunnen worden. Zo mag onder bepaalde voorwaarden bij een agrarisch bedrijf een tweede agrarische bedrijfswoning worden gebouwd indien dit vanwege bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is. De vrijstellingen mogen in een enkel geval slechts worden verleend na advies van de agrarische deskundige en via een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

De vestigingsplaats van agrarische bedrijven binnen de bestemming "AD" is voor het overige in principe vrij, mits aan de in de voorschriften opgenomen bepalingen omtrent afstand tot perceelsgrenzen enz. wordt voldaan.

Gelet op de wenselijkheid dat de situering van agrarische bebouwing nader wordt gedetailleerd door middel van de zogenaamde bouwblokmethode, waarbij aan elk afzonderlijk agrarisch bedrijf een bouwperceel wordt toegekend, waarbinnen de bebouwing dient te worden opgericht, moet worden opgemerkt dat hantering van deze methodiek evenwel meer gedetailleerd kaartmateriaal vereist.

Met gebruikmaking van zogenaamde Grootschalige Basis Kaarten, welke voor dit gebied in voorbereiding zijn, kan dit worden bewerkstelligd.

Vooralsnog is, mede gelet op de wenselijkheid dat dit plan op korte termijn wordt vastgesteld, volstaan met de (aangescherpte) voorschriften, zoals deze in dit plan zijn opgenomen. Bij herziening van dit plan zal op basis van recent kaartmateriaal als hierboven bedoeld met de bouwblokmethode rekening worden gehouden.

2. Bestemmingen AN, ANA, BG en BK.

Deze bedrijfsbestemmingen zijn op de kaart voorzien van bebouwingsvlakken die voor 100% mogen worden bebouwd. De vlakken zijn afgestemd op de huidige situatie. Via vrijstelling is een uitbreiding van de bebouwing met 20% mogelijk, waarbij de bebouwingsgrenzen onder bepaalde voorwaarden mogen worden overschreden.

Deze vrijstellingsmogelijkheid geeft een beperkte mogelijkheid tot uitbreiding binnen het bestemmingsvlak.

Hoewel vestiging van dit soort bedrijven (met name de bedrijven met de bestemming "BK" en "BG") op een specifiek bedrijventerrein wenselijker wordt geacht, is toch overgegaan tot het positief bestemmen van dit soort bedrijven. Wegbestemmen (en dus het van toepassing verklaren van het overgangsrecht) wordt, gezien het feit dat deze bedrijven hier reeds langere tijd aanwezig zijn en omdat sprake is van een economisch rendabele bedrijfsvoering (zoals uit een nader onderzoek van gemeentewege is gebleken) niet reëel geacht. Bovendien impliceert het "wegbestemmen" van dit soort bedrijven een "actief" beleid om de meer gewenste bestemming te (doen) realiseren, waarvoor echter op dit moment geen financiële middelen voorhanden zijn. Door middel van -voor zover noodzakelijk- stringente toepassing van de Hinderwet en andere milieuwetgeving, alsmede door het stellen van nadere eisen omtrent de situering van de bebouwing worden ontwikkelingen ten nadele van nabijgelegen tuindersbedrijven tegengegaan. Via wijzigingsbevoegdheid (waarop later in deze toelichting nader wordt ingegaan) zijn wat ruimere uitbreidingsmogelijkheden onder bepaalde voorwaarden opgenomen. Hierbij dient een belangenafweging plaats te vinden en moeten Gedeputeerde Staten goedkeuring verlenen.

3. Vrijstellingen

In dit artikel zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen voor diverse onderdelen van het plan. Lid 1 onder c en d geeft de mogelijkheid voormalige agrarische bedrijfswoningen aan te wenden voor niet-agrarische doeleinden en om deze woningen enigszins te vergroten.

In lid 1 onder f is een bepaling opgenomen voor het oprichten van paardenstallen op gronden met de bestemming "AD" en op de erven behorende bij woningen met de bestemmingen "EB", "EO" en "EOA". Deze vrijstelling is met waarborgen omkleed, teneinde ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Het buitengebied wordt door de gemeente als vestigingsplaats voor deze stallen het meest geschikt geacht.

In lid 1 onder i is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van één gebouw met een grondoppervlakte van 100 m² (via wijzigingsbevoegdheid tot 200 m²) op het bijbehorend erf, behorend bij een woning met de bestemming "EB", "EO" en "EOA", ten behoeve van (een) koelgarage(s) en/of verpakkings- en opslagruimten voor de bloemen- en/of groentenhandel.

Met koelgarages worden in dit verband garages bedoeld, die zijn voorzien van een koelagregaat, waardoor bloemen en planten in de auto's van bloemenhandelaren zo lang mogelijk een goede kwaliteit kunnen behouden.

Vele bewoners van dit soort woningen hebben direct of indirect met de bloemen- of groentenhandel te maken en deze vrijstelling geeft een mogelijkheid om voor deze activiteiten een gebouw op te richten. Wel zijn stringente bepalingen opgenomen om nadelige invloed ten opzichte van nabijgelegen kassenbedrijven tegen te gaan (schaduwwerking enz.).

In lid 1 onder j is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om een bloemenkas (van lichtdoorlatend materiaal) bij een woning op te richten. Ook deze mogelijkheid is opgenomen om te voorzien in een specifiek Rijsburgse behoefte. Gezien de benodigde investeringen die voor voornoemde bebouwing moeten worden gedaan en gezien de nauwkeurige omschrijving van de soort toelaatbare bebouwing kunnen ongewenste ontwikkelingen (mede in samenhang met de gebruiksbepalingen) worden tegengegaan.

4. Gebruiksbepalingen

In dit artikel is het gebruik van gronden en opstallen geregeld, waarbij met name ongewenste ontwikkelingen op het gebied van detailhandelsvestigingen worden tegengegaan. Voor enige bestemmingen is detailhandel in direct met de bestemming in relatie staande producten mogelijk. Te denken valt hierbij aan detailhandel in garageproducten als bedoeld in artikel 8 en in producten ten behoeve van een kampwinkel als bedoeld in artikel 18. Bovendien is detailhandel in met name genoemde goederen en in goederen die ter plaatse worden vervaardigd mogelijk binnen bepaalde bestemmingen, mits een en ander niet het karakter verkrijgt van verkoop vanuit een winkel. Tenslotte is detailhandel in tuinartikelen mogelijk binnen dat gedeelte van het gebied binnen de bestemming "AD", waaraan op de kaart de aanduiding "detailhandel toegestaan" is gegeven. Het betreft hier een tuincentrum waar in hoofdzaak tuinattributen, planten en bloemen voor particuliere tuinen worden verkocht. Een aparte bestemming is voor dit tuincentrum niet

gegeven, teneinde omschakeling op een (glas)tuinbouwbedrijf zonder meer mogelijk te maken.

5. Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Met deze bevoegdheid worden wat grotere afwijkingen van het plan toelaatbaar gesteld. Wel moeten belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld eventuele bezwaren in te dienen en Gedeputeerde Staten moeten hun goedkeuring geven.

In lid 1 onder d van dit voorschrift wordt de mogelijkheid gegeven binnen op de kaart aangegeven zones de bestemmingen zodanig te wijzigen (geheel of gedeeltelijk) dat een zone met beplanting gerealiseerd kan worden, eventueel met bijbehorende voet- en fietspaden.

In lid 1 onder e wordt het mogelijk gemaakt nieuwe ontsluitingswegen in het plan op te nemen bij herindeling of vestiging van nieuwe agrarische bedrijven binnen de bestemming "AD".

In lid 1 onder f wordt de mogelijkheid gegeven de bebouwing, behorend bij de bestemming "AN", "ANA", "BK" en "BG", uit te breiden met 40% om te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. De uitbreiding kan -afhankelijk van eigendomssituaties- verder gaan dan de huidige op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen. Deze uitbreiding is door middel van een artikel 11 W.R.O.-procedure realiseerbaar om een goede belangenafweging mogelijk te maken. Zo zullen bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de volgende aspecten nader worden bezien:

- noodzaak tot uitbreiding (is de uitbreiding noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering en afgestemd op een reële bij het bedrijf aanwezige behoefte?; is de continuïteit ook in de toekomst gewaarborgd?; is verplaatsing van het bedrijf (met name de bedrijven met de bestemming "BK", "BG" en "ANA") mogelijk en wellicht, als elders meer mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen aanwezig zijn, "rendabeler"?);
- verkeersaspect;
- werkgelegenheid;
- landschappelijke inpassing;
- milieu-aspect;
- invloed op agrarische bedrijfsvoering, met name op nabijgelegen tuindersbedrijven.

Bij uitbreiding van "AN" en "ANA"-bedrijven is vooraf schriftelijk advies noodzakelijk van de agrarische deskundige (A.A.B.A.).

Verder zijn bij deze wijzigingsbevoegdheid bepalingen opgenomen om met de situering van de bebouwing rekening te houden met bouwgrenzen langs wegen en met eventuele schaduwwerking ten opzichte van naastgelegen tuindersbedrijven.

Bovengenoemde uitbreidingsmogelijkheden zijn gerelateerd aan de bebouwde oppervlakte, zoals die aanwezig was op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan.

Toch bleek uit nader onderzoek, inspraakprocedures en uit bezwaarschriften, welke werden ingediend bij de tervisielegging van het ontwerp-plan, de behoefte aan verdergaande uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven met de bestemming "AN" en "ANA" aanwezig. Tevens bleek de behoefte aanwezig binnen het plan een gebied aan te geven waar nieuwvestiging van "AN"-bedrijven mogelijk is.

Bij nader inzien is dan ook binnen het bestemmingsplan een gebied aangewezen, waarbinnen bovengenoemde uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden via een artikel 11 W.R.O.-procedure kunnen worden geëffectueerd. Dit gebied is globaal gelegen binnen de "driehoek" die wordt gevormd door de Voorhousterweg, Vinkenweg en het Kanaalpad langs het Oegstgeesterkanaal. Redenen om juist dit gebied hiervoor aan te wijzen, zijn onder andere geweest:

- het overgrote deel van de "AN" en "ANA"-bedrijven is reeds in dit gebied gevestigd;
- de huidige structuur en verkaveling van dit gebied maakt verdere optimalisering van tuindersbedrijven binnen dit gebied minder goed mogelijk dan elders in het plangebied;
- binnen de gemeente is op dit moment geen andere plaats voorhanden, waar vestiging van dit soort bedrijven mogelijk is. Hierdoor wordt - indien geen gebied zal worden aangewezen in dit plan- de "druk" van dit soort bedrijven op het gehele plangebied steeds groter is.

In lid 1 onder g en h zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om bovenstaande uitbreidingen en nieuwvestigingen van "AN"-bedrijven te kunnen realiseren. In deze bepalingen zijn voorwaarden opgenomen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en om een goede belangenafweging mogelijk te maken.

Het gebied waarbinnen een en ander mogelijk is, is gelegen langs de Voorhousterweg, Vinkenweg en gedeeltelijk het Kanaalpad. Het is niet de bedoeling dat voor de uitbreidingen en nieuwe vestigingen nieuwe infrastructuurle werken, zoals wegen en dergelijke, worden aangelegd. De ontsluiting van de bedrijven zal dienen plaats te vinden op de Vinkenweg en Voorhouster-

weg en voor een gedeelte op het Kanaalpad. Om deze reden heeft het gebied dan ook een breedte gekregen van ± 120 m, gemeten vanaf deze wegen. Zou het gebied "dieper" zijn, dan is realisering van grote ontsluitingswegen noodzakelijk, hetgeen niet de bedoeling is.

De uitbreiding van een bestaand bedrijf en vestiging van een nieuw bedrijf is zodanig begrensd, dat voldoende ruimte resteert op het tot het bedrijf behorend en binnen het afzonderlijk aangegeven gebied gelegen bouwperceel, voor de eigen ontsluiting, parkeervoorzieningen en opslagmogelijkheden.

Met de situering van het bebouwingsvlak dient hier terdege rekening mee gehouden te worden.

Daarnaast zijn voorwaarden opgenomen om nadelige invloed op naastgelegen tuindersbedrijven tegen te gaan, terwijl voor de vestiging van nieuwe bedrijven stringente eisen worden gesteld voor de eventuele oprichting van dienstwoningen. Hiervoor geldt overigens ook hetgeen is gesteld in deze toelichting omtrent agrarische bedrijfswoningen binnen de bestemming "AD".

Ook zullen, bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden de aspecten als genoemd in deze toelichting bij lid 1 onder f van het artikel "Wijzigingsbevoegdheid" nader worden bezien.

Ten slotte is bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden het inwinnen van schriftelijk advies bij de agrarische deskundige verplicht gesteld.

6. Bescherming van het plan

Dit artikel bevat een algemene dubbeltelbepaling. Verder is hier een bepaling opgenomen om het gebied op de kaart aangeduid met invliegfunnel van hoge bouwwerken te vrijwaren.

Ten slotte is een aantal voorschriften opgenomen, teneinde de op de kaart aangegeven gasleidingen te beschermen.

7. Bouwgrensbepaling

Langs op de kaart aangegeven wegen zijn op verschillende afstanden (al naar gelang de aard en functie van de desbetreffende weg) grenzen aangegeven welke bij het bouwen naar de wegzijde niet mogen worden overschreden.

VI Overleg

1. In het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het plan naar de volgende instanties gezonden:
 - a. Het landbouwschap;
 - b. Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting;
 - c. Hoogheemraadschap Rijnland;
 - d. Rijkswaterstaat;
 - e. Gemeente Oegstgeest;
 - f. Gemeente Voorhout;
 - g. Gemeente Katwijk;
 - h. Gemeente Noordwijk;
 - i. Gemeente Valkenburg;
 - j. Rijksdienst voor Monumentenzorg;
 - k. Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie;
 - l. Provinciale Planologische Commissie.

Algemeen

Het plan is ten opzichte van het ontwerp-plan zoals dat naar de diverse instanties is verzonden op een aantal punten, los van de reacties uit het vooroverleg, herzien. Zo zijn enige deelgebieden buiten het plan gelaten (zie bladz. 1 van de toelichting).

Het wordt door de gemeente wenselijk geacht de verdere planprocedure te beperken tot het gebied waarvan de eindvormen thans bekend zijn. Voor de buiten het plan gehouden gebieden is nader onderzoek noodzakelijk.

Een ander punt betreft de gevolgen van het Koninklijk Besluit ten aanzien van het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Voorhout d.d. 29-8-1978 nr. 42. Bij dit besluit is goedkeuring onthouden aan het opnemen van het zogenaamde "SBE" systeem in de voorschriften. Dit systeem was ook toegepast in het ontwerp-plan "Buitengebied 1977" van de gemeente Rijnsburg. Een en ander heeft er toe geleid dat met name het voorschrift behorend bij de bestemming "AD" is gewijzigd.

Hieronder zullen de ingekomen reacties, eventueel onder verwijzing naar de diverse onderdelen van de desbetreffende reactie, puntsgewijs worden behandeld:

ad a t/m d

Met de opmerkingen van de instanties als genoemd onder a t/m d is rekening gehouden in het plan. Met de instantie genoemd onder c is nog nader overleg gevoerd hetgeen heeft geresulteerd in het terugbrengen van de strook "Waterstaatsdoeleinden" tot 25 m.

ad e

De bestemming "BK" nabij de Vinkenweg is gehandhaafd. Het betreft een bestaand bedrijf waarbij overplaatsing niet direct noodzakelijk wordt geacht. Voor nieuwbouw dient vooraf de Rijkswaterstaat te worden gehoord in verband met de ligging nabij Rijksweg 44. De weg vanaf de Oegstgeesterweg richting veiling Flora zal geen verbinding inhouden met deze veiling. Deze weg (het Melkpad) zal "doodlopen" zodat van doorgaand verkeer geen sprake zal zijn.

ad f

Het gebied "Kloosterschuur-Trappenberg" waarop de reactie van deze gemeente betrekking heeft, is buiten dit bestemmingsplan gelaten.

ad g

Deze instantie heeft medegedeeld geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

ad h

Zie hiervoor hetgeen is gesteld bij de reactie van de instantie onder f.

ad i

De binnen het grondgebied van de gemeente Rijnsburg aanwezige "invliegfunnel" veroorzaakt geen vergaande beperking ten aanzien van de maximale hoogte. De hoogte die volgens deze invliegfunnel toelaatbaar is, is hoger dan die welke volgens de voorschriften toelaatbaar is.

ad j

Deze instantie heeft medegedeeld geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

ad k

De diverse hinderzones als gevolg van het overigens buiten dit plan komen te liggen munitiedepôt, zijn op de kaart aangegeven.

Ook de invliegfunnel is op de kaart aangegeven (blad 3).

ad 1

Verwezen wordt naar de genummerde onderdelen van de reactie van deze instantie.

Aanhef: "Buitengebied 1977" is gewijzigd in "Buitengebied 1980".

- ad 1: Met de beleidsvisie, zoals deze neergelegd is in het streekplan Zuid-Holland-West is rekening gehouden. Het gebied "Kloosterschuur-Trappenberg" is vooralsnog buiten dit plan gehouden, mede gezien de discussie die op dit moment ten aanzien van dit gebied tussen de gemeente en de provincie gaande is.
- ad 2: Zie hetgeen onder ad 1 is gesteld.
- ad 3: De in het streekplan opgenomen "groene aders" zijn zo mogelijk in het plan via wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wel is hierbij aansluiting gezocht bij bestaande lineaire elementen.
- ad 4: Dit gebied is buiten het onderhavige plan gelaten. Een onderzoek naar de aard van de toelaatbare bedrijven, de indeling van het gebied en de behoefte dient eerst plaats te vinden.
- ad 5: Voor dit gebied acht de gemeente toepassing van de zogenaamde 2 ha-regeling niet reëel. Gedurende de planperiode zal hier zeker nog geen woningbouw plaatsvinden waardoor deze regeling een te grote claim legt op de aldaar aanwezige agrarische bedrijfsvoering.
- ad 6: Met deze opmerking is rekening gehouden.
- ad 7: Binnen de bestemming "BN" is een afschermdende beplantingsstrook opgenomen. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden wat betreft de toe te passen beplanting, met schaduwwerking ten opzichte van nabij gelegen kassen.
- ad 8: De invliegfunnel is op de kaart (blad 3) aangegeven evenals de hinderzones van het munitiedepôt.
- ad 9: Langs het Oegstgeesterkanaal is een fietsverbinding mogelijk.
- ad 10: Met deze opmerking is rekening gehouden.
- ad 11: De agrarische hulp- en/of nevenbedrijven zijn nader bezien en nauwkeuriger geregeld (bebouwingsvlakken, begripsomschrijving en dergelijke). De bestemming "AN" op perceel sectie A77 is vervallen.
- ad 12: De burgerwoningen zijn nader geïnventariseerd en nader geregeld. Grote uitbreidingen zijn niet toelaatbaar.
- Ad 13: Accoord.
- Ad 14: Accoord.

Z.O.Z.