



Bestemmingsplan 'Schil om Bleiswijk'

Notitie inspraak- en overlegreacties en wijzigingen

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0133-VONT

Datum: 26 april 2013

Corsanr: T13.05558

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Inspraak	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per inspraakreactie	2
1.4 Eindconclusie inspraak	15
 Hoofdstuk 2 Overleg	 16
2.1 Inleiding	16
2.2 Overlegreacties en gemeentelijke reactie en conclusie per overlegreactie	16
2.3 Eindconclusie overleg	22
 Hoofdstuk 3 Ambtshalve beoordeling	 24
3.1 Inleiding	24
3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	24

1 INSPRAAK

1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Schil om Bleiswijk' heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vier weken ter inzage gelegen. In die termijn is ook een inloopavond georganiseerd. Conform het bepaalde in deze verordening is ter afronding een eindverslag opgesteld.

Het eindverslag bevat een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure (paragraaf 1.2), een weergave van de (geanonimiseerde) inspraakreacties, die tijdens de inspraakprocedure naar voren zijn gebracht en een gemeentelijke beoordeling van deze inspraakreacties, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt overgegaan (paragraaf 1.3) en een samenvattende eindconclusie (paragraaf 1.4).

1.2 Procedure

In het weekblad 'De Heraut' van 20 februari 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 21 februari 2013 het voorontwerpbestemmingsplan 'Schil om Bleiswijk' vier weken voor inspraak ter visie ligt. Het voorontwerp was analoog in te zien op het gemeentehuis in Bergschenhoek en het servicepunt in Bleiswijk en beschikbaar en raadpleegbaar op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In aanvulling hierop heeft op 6 maart 2013 een inloopavond plaatsgevonden in het gemeentehuis. Bezoekers konden hier met een formulier direct een reactie op het plan kenbaar maken.

1.3 Inspraakreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per inspraakreactie

De volgende inspraakreacties zijn (in willekeurige volgorde) ontvangen:

1. **Inspreker 1 (M.J.M. van der Burg, Wilgenlei 1)**
Inspraakformulier ontvangen op 6 maart 2013, geregistreerd: I13.10082
2. **Inspreker 2 (C.A. Noordhoek, Sterrenlaan 6, inzake Groendalseweg 8)**
Inspraakformulier ontvangen op 6 maart 2013, geregistreerd: I13.10129
3. **Inspreker 3 (M.C.J. Duijndam, Chrysantenweg 24)**
Inspraakformulier ontvangen op 6 maart 2013, geregistreerd: I13.10130
4. **Inspreker 4 (Fam Beugem, Chrysantenweg 17)**
Inspraakformulier ontvangen op 6 maart 2013, geregistreerd: I13.10131
5. **Inspreker 5 (A. van Lier, Chrysantenweg 9)**
Inspraakformulier ontvangen op 7 maart 2013, geregistreerd: I13.10284
6. **Inspreker 6 (Agro Adviesburo, namens Mts Van Adrichem Kneppers, Chrysantenweg 29)**
Inspraakreactie ontvangen op 8 maart 2013, geregistreerd: I13.10366
7. **Inspreker 7 (ABQ International BV, namens P. Post, Chrysantenweg 42)**

8. **Inspreker 8 (P.N. de Bruin, Hoekeindseweg 18)**
Inspraakreactie ontvangen op 13 maart 2013, geregistreerd: I13.11268
9. **Inspreker 9 (A.H. de Gier – Jongeneel, Chrysantenweg 21)**
Inspraakreactie ontvangen op 19 maart 2013, geregistreerd: I13.12727
10. **Inspreker 10 (Firma Dijkshoorn, Overbuurtseweg 8)**
Inspraakreactie ontvangen op 20 maart 2013, geregistreerd: I13.12733
11. **Inspreker 11 (J.M.L. van der Goes, Chrysanten 5, inzake Chrysantenweg 13)**
Inspraakreactie ontvangen op 19 maart 2013, geregistreerd: I13.12731
12. **Inspreker 12 (Optimakelaars, namens C.A. Greeve, inzake Hoefweg onge-nummerd)**
Inspraakreactie ontvangen op 19 maart 2013, geregistreerd: I13.12735
13. **Inspreker 13 (Rombou, namens A. Noordhoek, inzake Groendalseweg 6 en 8)**
Inspraakreactie ontvangen op 20 maart 2013, geregistreerd: I13.13033 en I13.22663
14. **Inspreker 14 (A.A. Biemond, Merenweg 7)**
Inspraakreactie ontvangen op 21 maart 2013, geregistreerd: I13.13054
15. **Inspreker 15 (Optimakelaars, namens B.C. Greeve, inzake Hoefweg 201 en 203)**
Inspraakreactie ontvangen op 19 maart 2013, geregistreerd: I13.15080

De reacties zijn binnen de termijn verzonden. De reacties zijn hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling en een conclusie.

De beoordeling van inspraakreacties 2 en 13 zijn samengevoegd nu deze inhoudelijk over hetzelfde perceel gaan en door c.q. namens dezelfde persoon zijn ingediend.

Daarnaast zijn er een aantal inspraakreacties ontvangen van gelijke strekking. Het betreft enkelvoudige reacties met betrekking tot het omzetten van een (voormalige) bedrijfswoning naar een bestemming waarin de betreffende woning voor regulier woongebruik kan worden aangewend/gebruikt. Het gaat om de inspraakreacties 3, 4, 5, 9 en 11. Deze reacties zijn gebundeld en bij inspraakreactie 3 voorzien van een beoordeling nu deze identiek is.

Inspreker 1

Samenvatting

In 2008 is namens het college een toezegging gedaan voor de bouw van twee woningen op het perceel aan de Wilgenlei 1. De betreffende woningen zijn in het plan echter niet opgenomen. Verzoek is dit alsnog te doen.

Beoordeling

In 2008 heeft het college ingestemd met de stedenbouwkundig randvoorwaarden voor het perceel Wilgenlei 1. De stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van de toevoeging van twee vrijstaande woningen ten oosten van de bestaande woning op Wilgenlei 1. Indertijd is schriftelijk aangegeven dat er voor de woningen een procedure gevolgd moet worden en daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing nodig is. Ten behoeve

daarvan is de betrokken makelaar aanvullend geïnformeerd, is een opzet voor een dergelijke ruimtelijke onderbouwing toegezonden en is meegegeven welke onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Daarna is niets meer vernomen en is geen concreet plan met een ruimtelijke onderbouwing voorgelegd ter beoordeling.

Het bestemmingsplan Schil om Bleiswijk ziet in hoofdzaak op de actualisatie van de bestaande situatie en er zijn geen onderzoeken uitgevoerd die nieuwe ontwikkelingen in zijn algemeenheid of twee extra woningen op het perceel Wilgelei 1 mogelijk maken. Het nu direct of middels wijzigingsbevoegdheid opnemen is niet aan de orde zonder een concreet plan en de ruimtelijke onderbouwing daartoe. Daarvoor zal een aparte afweging en procedure moeten worden gevoerd op het moment dat de juiste en volledige informatie beschikbaar is gesteld en beoordeeld is. Gelet op de huidige provinciale regelgeving, zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte, is het in zijn algemeenheid de vraag of nieuwbouw van woningen hier nog aanvaardbaar is gelet op de ligging buiten de bebouwingscontour.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Insprekers 2 en 13

Samenvatting

1. Aan de Groendalseweg 6 - 8 staat circa 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen. Het bedrijf is gespecialiseerd in de opkweek, teelt en verwerking van spruitkool. Cliënt heeft onlangs één van de bedrijfswoning aangekocht om ook zelf op de bedrijfslocatie te gaan wonen. Jaarlijks wordt op de locatie circa 2.500 ton spruiten aan en afgevoerd, voornamelijk met vrachtauto's. Het laden vindt plaats op eigen terrein. Het komt voor dat meerdere vrachtauto's gelijktijdig het bedrijf aandoen. In die gevallen is er op eigen terrein onvoldoende ruimte en wachten vrachtauto's op de openbare weg. Dat is vanuit de verkeersveiligheid ongewenst. Cliënt wil op eigen terrein meer ruimte creëren. Dit door het verplaatsen van de bedrijfswoning op Groendalseweg 8 naar de noordzijde van de Groendalseweg. Hier ligt circa 1 hectare grond die een ondoelmatige vorm heeft voor het gebruik ten dienste van agrarische doeleinden. Verzocht wordt de aanduiding bedrijfswoning te verplaatsen naar deze locatie. In artikel 4.7.2 is al voorzien in een mogelijkheid om de aanduiding bedrijfswoning binnen de bestemming te verschuiven of verplaatsen. Een van de voorwaarden is dat voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder. Hiervoor wordt op dit moment en akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zodra deze gegevens bekend zijn worden deze overlegd.
2. Aan de locatie Groendalseweg 6 - 8 is de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw toegekend. Verzocht wordt om een nadere aanduiding "Specifieke vorm van agrarisch - akkerbouw en veebedrijf" omdat ter plaatse een agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd zonder kassen;
3. In de regels is bepaald dat bedrijfsgebouwen alleen gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak met een maximale vloeroppervlakte van 10% van het oppervlak aan kassen. Omdat cliënt geen glastuinbouwbedrijf exploiteert kan aan deze beperkende voorwaarde niet worden voldaan. Verzocht wordt de regels aan te passen zodat (vervangende) nieuwbouw van bedrijfsgebouwen op het perceel mogelijk is.

Beoordeling

1. In het geldende bestemmingsplan (Overbuurtsepolder) geldt voor het bedoelde perceel aan de noordzijde van de Groendalseweg de bestemming “Gemengde doeleinden”. Binnen die bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan Schil om Bleiswijk is aansluiting gezocht bij die bestaande planologische mogelijkheden en de feitelijke situatie. Toegekend is de bestemming “Agrarisch” (artikel 3). Binnen die bestemming zijn eveneens geen gebouwen toegestaan, maar de gebruiksmogelijkheden sluiten zoals aangegeven beter aan bij het feitelijke gebruik als weide.

De in de inspraakreactie genoemde mogelijkheid voor verplaatsing van een bedrijfswoning, zoals opgenomen in het voorontwerp is toepasbaar binnen de gronden met de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” (artikel 4) en niet van toepassing op/of uitwisselbaar met gronden met een andere bestemming.

Meer algemeen is niet gebleken dat op het bestaande verharde terrein onvoldoende opstel- en manoeuvreerruimte is voor meerdere vrachtauto's. Bovendien biedt het terrein fysiek voldoende ruimte door nu onverhard en onbebouwd terrein te benutten. Ook het slopen en/of verplaatsen van één van de bedrijfswoningen binnen het terrein ten zuiden van de Groendalseweg kan met toepassing van door inspreker genoemde mogelijkheid bijdragen aan meer (verkeers-)ruimte op eigen terrein. Verplaatsing naar een locatie aan de noordzijde van de Groendalseweg waar nu en in dit voorontwerpbestemmingsplan geen gebouwen zijn toegestaan kan slechts worden afgewogen op basis van een concreet plan en een onderbouwing daartoe. In eerste instantie zal dit leiden tot een stedenbouwkundige beoordeling en dient naast een akoestisch onderzoek ook op andere milieuonderdelen en financiële gronden een beoordeling te worden gemaakt. Het inmiddels overlegde akoestische onderzoek is in die zin prematuur. In stedenbouwkundige zin is het realiseren van bebouwing op het betreffende perceel niet gewenst en is de gekozen situering van de woonbebouwing voor de akoestische modellering niet aanvaardbaar.

2. Aan het perceel zal, net als in het nu geldende plan, een nadere aanduiding ten dienste van een akkerbouwbedrijf worden toegevoegd;
3. De in 2 genoemde en toe te voegen aanduiding reguleert ook dat binnen de aanduiding meer bedrijfsbebouwing mag worden opgericht, dan in de regulier bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. Binnen de aanduiding geldt de genoemde beperking van 10% niet, maar zijn meer algemene bouwregels voor bedrijfsbebouwing opgenomen. Dit is al in de regels van artikel 4 opgenomen en behoeft geen aanpassing.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Dit op het volgende onderdeel:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - akkerbouw en veehouderij’ toegevoegd.

Insprekers 3, 4, 5, 9 en 11

Samenvatting

Insprekers geven aan dat de (voormalige) bedrijfswoning aan de Chrysantenweg 24, 17, 9, 21 en 13 als bedrijfswoningen zijn bestemd, maar niet meer als zodanig worden ge-

bruikt. In alle gevallen is het glastuinbouwbedrijf verkocht of hoort dit in ieder geval niet meer bij de bedrijfswoning en worden deze regulier bewoond. Verzocht wordt de betreffende woningen te bestemmen als burgerwoning zodat regulier woongebruik ook formeel is geregeld.

Beoordeling

Op diverse locaties langs de Chrysantenweg (en elders in het plangebied en daarbuiten) heeft samenvoeging van agrarische bedrijvigheid plaatsgevonden of zijn glastuinbouwbedrijven verkocht. Veelal is de bijbehorende bedrijfswoning niet betrokken bij de samenvoeging of verkoop en als zelfstandig object in gebruik gebleven bij de voormalige tuinder of een ander huishouden. Feitelijk is het gebruik door anderen dan betrokkenen bij het bijbehorende bedrijf niet toegestaan, maar wel de praktijk.

Tot 1 januari 2013 waren er geen mogelijkheden voor het toestaan van dit andere gebruik, behoudens het planologisch omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar een reguliere (burger) woonbestemming. Vanwege een goede ruimtelijke ordening en met het oog op de (duurzame) instandhouding van de nabije glastuinbouw en de regelgeving van het Besluit glastuinbouw was een omzetting naar de bestemming woning veelal niet mogelijk vanwege de beperkte afstand tot een naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

Sinds 1 januari 2013 is de wet op diverse onderdelen veranderd. Het Besluit glastuinbouw is vervallen. Glastuinbouwbedrijven vallen voor de milieutoetsing onder het (algemene) Activiteitenbesluit. Daarmee zijn de vaste afstanden tussen glastuinbouwbedrijven en woningen van derden vervallen. Daarnaast is per 1 januari 2013 de zogenaamde 'plattelandswoning' een wettelijke mogelijkheid. Deze nieuwe woonvorm is specifiek bedoeld om voormalige agrarische bedrijfswoningen regulier te bewonen. Het toekennen van deze specifieke planologische titel maakt het mogelijk dat een (voormalige) bedrijfswoning gebruikt (bewoond) kan worden ieder huishouden. De gebruiksmogelijkheden zijn daarbij dus identiek aan een burgerwoning. Anderzijds levert de aanduiding "plattelandswoning" geen nadere beperkingen op aan het voorheen bij de woning behorende bedrijf. Concreet komt het er op neer dat deze woonvariant enerzijds bijdraagt aan de gewenste gebruiksmogelijkheid voor huisvesting van elk huishouden en anderzijds geen extra beperkingen oplevert voor de omliggende glastuinbouwbedrijven. Iets wat in het geval van een regulier woonbestemming wel het geval kan zijn.

Om die reden wordt op basis van deze actuele wetgeving het voorontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel in zijn algemeenheid aangepast. Voor voormalige bedrijfswoningen die niet meer als zodanig in gebruik zijn wordt een specifieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt de betreffende woningen regulier te gebruiken als woning. In de gevallen waarin in het voorontwerp voor deze woningen een bestemming "Wonen" was voorzien wordt deze aangepast naar een aanduiding 'plattelandswoning'. Daarnaast wordt deze ook toegekend aan de woningen als genoemd in de bovengenoemde samenvatting. Daarmee wordt het vrije 'burgergebruik' van eerdere en niet meer als zodanig in gebruik zijnde bedrijfswoningen planologisch geregeld. Ook voor nu nog niet bekende maar toekomstige situaties wordt in het plan voorzien in een mogelijkheid dit te veranderen.

Conclusie

De inspraakreacties geven, in samenhang met de nieuwe wettelijke mogelijkheden, aanleiding tot het aanpassen van het plan. Dit in zowel de toelichting, de regels en op de

verbeelding, waarbij de regeling inzake plattelandswoningen wordt toegelicht en planologisch wordt vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Zie tevens hoofdstuk 3 (ambtshalve wijzigingen).

Inspreker 4

(zie beoordeling inspreker 3)

Inspreker 5

(zie beoordeling inspreker 3)

Inspreker 6

Samenvatting

1. Chrysantenweg 27 is in eigendom van Mts. Van Adrichem Kneppers. In het plan is de woning opgenomen als bedrijfswoning. De woning is echter niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering nu Chrysantenweg 29 de bedrijfswoning is. Verzocht wordt de woning Chrysantenweg 27 te bestemmen als burgerwoning of plattelandswoning;
2. Op 1 januari 2013 is de 'Wet plattelandswoning' in werking getreden. De mogelijkheid voor omzetting naar een plattelandswoning ontbreekt in het voorliggende bestemmingsplan. Verzocht wordt die mogelijkheid op te nemen;
3. Mts Van Adrichem Kneppers wil in de toekomst kassen bouwen op een aangrenzende en aangekochte gronden, gelegen evenwijdig aan de Chrysantenweg. Hiervoor is al een vergunning verstrekt. De nabijgelegen bedrijfswoningen aan de Chrysantenweg 23 en 25 zijn nu bestemd als burgerwoningen. Dit kan van negatieve invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden nu in de regels de afstanden uit het Besluit glastuinbouw als uitgangspunt zijn genoemd. Wanneer de daarin genoemde afstand van 25 meter moet worden aangehouden betekent dit een forse restrictie. Verzocht wordt de regels aan te passen aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit) nu het Besluit Glastuinbouw per 1 januari 2013 is vervallen. Indien dit niet plaatsvindt wordt bezwaar gemaakt tegen de woonbestemmingen van de percelen Chrysantenweg 23 en 25 omdat met toepassing van de voorliggende regels deze woningen leiden tot beperking van ontwikkelmogelijkheden.

Beoordeling

1. Voor dit punt wordt in de eerste plaats verwezen naar de (thematische) beoordeling van inspreker 3 (en andere insprekers). De woning Chrysantenweg 27 wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'plattelandswoning'.
2. Voor dit punt wordt verwezen naar de (thematische) beoordeling van inspreker 3 (en andere insprekers);
3. Omdat het Besluit Glastuinbouw per 1 januari 2013 is komen te vervallen, worden de regels in het bestemmingsplan hierop aangepast. De vaste afstanden die voortvloeien uit het Besluit glastuinbouw en in de regels van het voorontwerp zijn gebruikt komen te vervallen, nu daarvoor geen wettelijke grondslag meer bestaat. Anderzijds is enige vorm van scheiding tussen woningen van derden (w.o. bedrijfswoningen van ander glastuinbouwbedrijven) en glastuinbouwbedrijven nog wel gewenst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daardoor vervallen de afstandsmaten niet geheel uit de regels.

Voor de woningen aan de Chrysantenweg 23 en 25 geldt dat dit voormalige bedrijfs-woningen zijn die door schaalvergroting overbodig zijn geworden en al enige tijd re-gulier worden gebruikt. Gegeven de actuele wettelijk mogelijkheden van plattelands-woning vormt dat voor deze situatie de meest passende aanduiding. De woningen aan de Chrysantenweg 23 en 25 worden, zoals al gemotiveerd bij de beoordeling van inspreker 3 (en andere insprekers) in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als plattelandswoning.

Conclusie

De inspraakreactie geeft, in samenhang met de nieuwe wettelijke mogelijkheden, aanlei-ding tot het aanpassingen van het plan. Dit in zowel de toelichting, de regels en op de verbeelding, waarbij de regeling inzake plattelandswoningen wordt toegelicht en planolo-gisch wordt vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Daarnaast worden de regels en de toelichting op dat punt aangepast vanwege het vervallen van het Besluit glastuin-bouw. Zie tevens hoofdstuk 3 (ambtshalve wijzigingen).

Inspreker 7

Samenvatting

1. In oktober/november 2012 is aan de gemeente bekend gemaakt dat er plannen zijn voor de bouw van een rijhal met boxen voor het houden en trainen van exclusieve springpaarden. Toen is duidelijk gemaakt dat hier mogelijkheden toe waren in het nieuwe bestemmingsplan en dit moest worden afgewacht.
2. Uit het voorontwerpbestemmingsplan valt op te maken dat het agrarische terrein is omgezet naar agrarische tuinbouw en het woonhuis is bestemd als particuliere wo-ning. Dit terwijl is aangegeven dat het plan conserverend van aard is. In het oude be-stemmingsplan zijn de gronden agrarisch bestemd, deels ten dienste van kassen (AA) en deels niet bebouwbaar en geschikt voor veehouderij (AD). Een paardenhou-derij is daar mogelijk. Niet kan worden ingestemd met voorontwerp. Verzocht wordt de huidige wijzigingen van AA en AD naar Agrarisch - Glastuinbouw op het perceel toe te lichten.
3. Op het perceel worden reeds jaren exclusieve springpaarden gehouden. Voor de stallen en het woonhuis zijn vergunningen verleend en van de DCMR is er een mili-euvergunning voor het houden van 18 paarden.
4. Op een deel van het perceel, dat in het nu geldende bestemmingsplan de bestem-ming AA (waar bebouwing mogelijk is) heeft, is een gasleiding geplaatst. Dit zorgt er-voor dat hier niet meer gebouwd kan worden en genoodzaakt zijn aan de andere zij-de van het perceel te bouwen. Daar is een binnenrijhal met paardenboxen voorzien. Verzocht wordt daarom om het bestemmingsplan op de volgende onderdelen te wij-zigen: het perceel wordt bestemd voor het houden en trainen van springpaarden, geen manege zijnde. Het perceel krijgt een voorziening voor het bouwen van een rij-hal van 33 m bij 65 m met een goothoogte van 4,5 m en een nokhoogte van 9 m. In de rijhal kan een deel worden ingericht voor 18-20 paardenboxen, rekening houdend met de aanwezige gasleiding.

Beoordeling

1. Eind 2012 is geïnformeerd naar de mogelijkheden voor het oprichten van een rijhal. Ambtelijk is medegedeeld dat het plan niet past in het geldende bestemmingsplan,

maar dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid, dat een paardenhouderij mogelijk zou zijn, maar ook dat het bestemmingsplan dat in voorbereiding is nog geen enkele status heeft. In aanvulling op deze ambtelijke mededeling is begin 2013 ter nadere toelichting overleg gevoerd met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en dit heeft geresulteerd in een aanvraag om een principebesluit over het plan. De beoordeling hiervan wordt buiten de kaders van het actualisatieplan om gemaakt.

2. Anders dan wordt aangegeven gelden voor het perceel, op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2de herziening, de bestemmingen "Agrarische doeleinden, klasse A (AA)" en "Agrarische doeleinden klasse B (AB)". Het (belangrijkste) verschil tussen deze bestemmingen is dat in de gronden met AA kassen zijn toegestaan. De bouw mogelijkheden voor agrarische bedrijfsgebouwen is in beide bestemmingen in beginsel beperkt tot maximaal 400m² en uitsluitend mogelijk indien dat ten dienste staan van het ter plaatse toegestane agrarische gebruik. De grens tussen deze bestemmingen "AA" en "AB" ligt op circa 30 meter ten oosten van de eveneens in dit plan opgenomen gasleiding. Op basis van deze bestaande rechten is aan het perceel een bestemming toegekend. Daarbij is in het voorontwerp gekozen voor een praktische bestemmingslegging door niet dwars over het perceel een bestemmingsscheiding te leggen, maar het geheel onder te brengen in de bestemming 'Agrarische – Glastuinbouw'. Dit zal conform het geldende plan worden teruggezet naar "Agrarisch".

De aanname dat een paardenhouderij zonder meer binnen de gebruiksbepalingen van de nu geldende bestemming(en) is toegestaan is een onjuiste aanname. Hoewel niet expliciet uitgesloten kan een paardenhouderij op basis van het reguliere spraakgebruik niet als veehouderij worden beschouwd.

Voor de woning is in september 1994 een vergunning verleend (burgerwoning). Om die reden is de woning en het bijbehorende terrein en bijgebouwen in het voorontwerpbestemmingsplan als "Wonen" bestemd.

3. Gelet op de nu vergunde (milieu)situatie en het daarbij behorend aantal paarden is in de bestaande situatie geen sprake van hobbymatig gebruik. Gelet hierop bestaat er aanleiding de woning en de bestaande bijgebouwen (stallen) als bijzonder agrarisch bedrijf nader aan te duiden als paardenhouderij, waarbij de woning als de bijhorende bedrijfswoning wordt aangeduid.
4. De onder het perceel lopende gasleiding is ook in het nu geldende bestemmingsplan bestemd en vormt in die hoedanigheid geen nieuwe beperking. Voor het gasleidingstracé (leiding en beschermingszone) geldt in beginsel een bouwverbod, dat overigens kan worden doorbroken indien de leidingbeheerder daarmee kan instemmen. De conclusie dat derhalve niet op die plek kan worden gebouwd is voorbarig. De gewenste uitbreiding van de paardenhouderij met een binnenrijhal met paardenboxen (ruim 2.000m²) is zoals aangegeven bij 2 in het geldende plan niet mogelijk voor wat betreft bouwen en gebruik. Ook het actualisatieplan leent zich in beginsel niet voor het zonder meer meenemen van een dergelijke grootschalige (bouw)ontwikkeling. Inmiddels is voor dit specifieke onderdeel een principeverzoek ingediend dat eerst op de eigen merites beoordeeld wordt inzake op haalbaarheid, inpasbaarheid en aanvaardbaarheid. Indien er bereidheid is om aan het plan mee te werken zijn doorgaans nog nadere onderzoeken en/of afspraken nodig in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het actualisatieplan voorziet daar niet in.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Dit op de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' vervangen door de bestemming 'Agrarisch', overeenkomstig de ligging van de huidige bestemmingen "AA" en "AB" en voor zover gesitueerd op het eigendom van inspreker;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de woning en de bestaande bebouwing de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenhouderij' toegevoegd. De bestaande woning wordt aanvullend aangeduid als 'bedrijfswoning'.
- In de regels wordt in de relevante bestemming(en) de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenhouderij' toegevoegd bij de specifieke bestemmingsomschrijving. Bij de bouwregels worden regels gesteld ten aanzien van het bouwen binnen deze aanduiding.

Inspreker 8

Samenvatting

De woning met bijbehorende grond is aangemerkt als "Wonen-1". Het betreffende kadastrale perceel is bestemd als "Agrarisch". Op een deel van het perceel staat een kas die hobbymatig in gebruik is. De kas wordt gesloopt als achter het betreffende perceel een ontwikkeling plaatsvindt en er toestemming komt om op het perceel een woning te bouwen. Omdat het perceel niet agrarisch in gebruik is wordt verzocht aan dit perceel net als de overige gronden, de bestemming "Wonen -1" te geven.

Beoordeling

Er bestaat in functioneel opzicht geen planologisch bezwaar tegen het verruimen van het bestemmingsvlak "Wonen". Het gebruik van het perceel en de daarop staande kas van beperkte omvang staan immers ten dienste van de woonfunctie en niet (meer) ten dienste van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw". Het verruimen van de woonbestemming houdt overigens niet in dat er ter plaatse ook een (extra) woning kan worden gebouwd. Woningen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak en dat is gesitueerd rondom de bestaande woning. Of een extra woning ter plaatse acceptabel is zal op basis van een concreet plan en in samenhang met ontwikkeling in de omgeving moeten worden gezien. Daarvan is op dit moment geen sprake.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Dit op het volgende onderdeel:

- Op de verbeelding wordt het bestemmingsvlak "Wonen - 1" verruimd te grootte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Bleiswijk, sectie C, nummer 6171.

Inspreker 9

(zie beoordeling inspreker 3)

Inspreker 10

Samenvatting

Het bedrijf Dijkshoorn is sinds 1967 gevestigd op de Overbuurtseweg 6, 7 en 8. De oorspronkelijke agrarische activiteiten zijn met de opkomst van de tuinbouw aangevuld met

aan glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid. Dat is ook uit de gehouden inventarisatie gebleken. Aan het bedrijf is de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw” toegekend. Deze bestemming dekt de lading van de bedrijfsactiviteiten niet. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen in ‘Agrarisch - hulpbedrijf’ met de subbestemming ‘Glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid’ met milieucategorie 3.2.

Dit onder andere omdat ons eigendom te gering is om hier op een economisch verantwoorde wijze een glastuinbouwbedrijf te realiseren, aansluit bij de visie van gemeente en provincie zoals in het streekplan RR2020, aansluit bij de verleende vergunning van de gemeente Bleiswijk en aansluit bij de bestemming van ons aansluitende eigendom in het aansluitende bestemmingsplan (Overbuurtscapolder). Uitsluitend deze toegesneden bestemming kan er voor zorgen dat het bedrijf de faciliterende rol voor de tuinbouwbedrijven kan blijven vervullen.

Beoordeling

Het huidige ruimtelijke beleid van de provincie is vastgelegd in de provinciale structuurvisie en de bijbehorende Verordening Ruimte. De gemeentelijke visie is verwoord in de gemeentelijke structuurvisie. Het streekplan RR2020 is niet meer aan de orde. In het actuele beleid is het gebied ten westen van de N209 aangewezen als glastuinbouw(bedrijven)gebied. De Verordening Ruimte schrijft aanvullend voor dat in dergelijke gebieden uitsluitend bestemmingen mogen worden toegekend ten behoeve van de glastuinbouw. Bestaande gerealiseerde rechten kunnen aanvullend terughoudend worden toegestaan.

In het bestemmingsplan ‘Schil om Bleiswijk’ is (verplicht) rekening gehouden met deze uitgangspunten. Om die reden is de gebiedsbestemming ‘Agrarisch Glastuinbouw’ toegekend. De omstandigheid dat de huidige eigendomsgrenzen een volwaardig glastuinbouwbedrijf kennelijk onmogelijk maken doet niets af aan het potentieel daartoe in het gebied als geheel. De bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw” blijft om die reden als onderliggende bestemming gehandhaafd.

In het bestemmingsplan Schil om Bleiswijk is aan het perceel, net als in het nu geldende bestemmingsplan, aanvullend een regeling opgenomen middels de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - akkerbouw en veehouderij’. Daarbij is bij de situering ook rekening gehouden met de in 2003 vergunde kantoor en kas/bedrijfsruimte. De nadere aanduiding sluit aan bij (een deel van) de vergunde activiteiten die plaatsvinden namelijk de (gekoelde) opslag en sorteren van aardappelen (onderdeel akkerbouw).

Daarnaast vinden op het perceel tal van andere activiteiten plaats. Deze activiteiten zijn planologisch niet vergund, noch is daartoe een plan in procedure, of is de aanvaardbaarheid ervan middels een ruimtelijke onderbouwing aangetoond. Bovendien is een algemene verruiming van de bestemming voor het perceel naar (agrarisch gelieerde) bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 niet aan de orde. Voor bedrijven in deze milieucategorie geldt een richtafstand van 100 meter tot aan woningen van derden. Gelet op de nabije ligging van (bedrijfs)woningen van derden en de woningen in de bebouwde kom van Bleiswijk is dat niet aanvaardbaar.

In het milieuspoor is in 1996 vergunning verleend voor diverse activiteiten. Hoewel een vergunning in dit spoor niet zonder meer inhoud dat deze activiteiten in het kader van de ruimtelijke ordening aanvaardbaar waren staat vast dat deze activiteiten sinds vergunning wel worden uitgevoerd. Los van de activiteiten die onderdeel uitmaken van de akkerbouwactiviteiten (opslag van aardappelen e.d.), gaat het om de activiteiten zeven van

planten met kluit en teelaarde, het drogen van plantensnippers, de opslag van wegenbouwmateriaal en een losplaats voor organisch bedrijfsafval. Deze activiteiten worden conform de verleende milieuvergunning aanvullend aangeduid op de verbeelding (ter plaatse van waar deze activiteiten op grond van die milieuregelgeving zijn vergund) en in de regels. De situering van deze specifieke (deel)activiteiten is gelegen op het westelijke deel van het perceel en ligt op voldoende afstand van (bedrijfs)woningen van derden (>30 meter) en woningen in de bebouwde kom van Bleiswijk (>50 meter).

Voor wat betreft de overige activiteiten op het perceel c.q. verruiming van mogelijkheden in verband met toekomstplannen dient via een concreet plan een afweging te worden gemaakt of inpassing hiervan planologisch en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Deze afweging is nu niet aan de orde.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Dit op het volgende onderdelen:

- Op de verbeelding wordt op het westelijk deel van het perceel, ter plaatse van het vergunde situeringen, de functieaanduidingen “zeven van planten met kluit en teelaarde, het drogen van plantensnippers en losplaats voor organisch bedrijfsafval” en “de opslag van wegenbouwmateriaal”.
- In de regels wordt in artikel 4.1.2 een omschrijving toegevoegd ten behoeve van de bovengenoemde aanduidingen

Inspreker 11

(zie beoordeling inspreker 3)

Inspreker 12

Samenvatting

Clîent is sinds 2004 eigenaar van het tuincentrum, gelegen aan de Hoefweg in Bleiswijk, kadastraal bekend: Bleiswijk, sectie B nummers 1197 en 1195. Na het faillissement is het tuincentrum als geheel te huur gezet en staat dit nog steeds te huur. Verzoek is om aan de betreffende percelen een bestemming toe te kennen overeenkomstig het historisch en feitelijk gebruik, zijnde tuincentrum.

Beoordeling

Het geldende bestemmingsplan staat een tuincentrum niet toe en een tuincentrum is ter plaatse voor zover is na te gaan niet planologisch geregeld. Voor het nu alsnog bestemmen van een tuincentrum bestaat zonder nadere motivatie en afweging geen aanleiding, mede in samenhang met de omstandigheid dat deze activiteit al geruime tijd niet meer actief wordt uitgevoerd. In de basis blijft het geldende bestemmingsplan op dit punt leidend voor de actualisatie.

In 2010 is wel vrijstelling verleend voor het vestigen van een groothandel in planten, reptielen en diervoedsel. Dit planologisch recht wordt als nadere aanduiding toegevoegd aan het perceel.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Dit op het volgende onderdelen:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel de nadere functieaanduiding 'groothandel in planten, reptielen en diervoedsel' toegevoegd;
- In de regels wordt in artikel 4.1.2 een omschrijving toegevoegd ten behoeve van de bovengenoemde aanduiding.

Inspreker 13

(zie beoordeling inspreker 2)

Inspreker 14

Samenvatting

1. Eerder gemaakte afspraken zijn niet in het voorontwerp verwerkt. In het voorontwerp ontbreekt de woning Hoekeindseweg 106. Dit terwijl de Hoge Raad heeft geoordeeld dat de woning ten onrechte is afgebroken en de gemeente inmiddels schriftelijk heeft bevestigd dat de woning herbouwd kan worden;
2. Eerder was in het kader van het bestemmingsplan Wilgenlei voorzien in woningbouw op percelen die in eigendom zijn. De percelen zijn uiteindelijk niet meegenomen en afgesproken is dat de eigenaar kon aangeven wanneer dit alsnog mogelijk zou zijn en de gemeente Bleiswijk dit dan in orde maken.
3. Het is merkwaardig dat voor burens kennelijk wel een mogelijkheid wordt gecreëerd om één of meerdere woningen te bouwen. Dit lijkt op willekeur;
4. Dat situatie waarin het woonwagenvak wordt gewijzigd in woningen wekt bevreemding zeker gelet op het feit hoe het woonwagenvak destijds tot stand is gekomen;
5. Bezwaar wordt gemaakt dat in het plan de grootte van woningen wordt beperkt, evenals voor bijgebouwen. Dat is niet meer van deze tijd en lijkt willekeur. In dat verband wordt verwezen naar een situatie nabij de Hoeksekade, waar op voormalige tuinbouwgrond, 2 huizen worden gebouwd die wel 4 maal de grootte hebben van hetgeen nu in dit plan wordt vastgelegd;
6. Het bestemmingsplan Schil om Bleiswijk omvat alles wat in het verleden verzuimd is. Daardoor is niet geheel te overzien wat de consequenties zijn voor de percelen als hierop een nieuw glastuinbouwbedrijf wordt gerealiseerd. Er wordt vanuit gegaan dat dezelfde bebouwingsvoorschriften gelden als in bestemmingsplan "Wilgenlei".
7. Verzocht wordt geïnformeerd te worden over het verloop van het in procedure zijnde ontwerp, zodat tijdig bezwaar kan worden gemaakt indien dat toch nodig blijkt.

Beoordeling

1. Het actualisatieplan legt de bestaande en planologische situatie opnieuw vast en houdt daarnaast rekening met de huidige beleid en wet- en regelgeving. Nieuwbouw van (bedrijfs)woningen (anders dan vervangende nieuwbouw) is in dit plan dan ook niet voorzien. Er is op Hoekeindseweg 106 nu geen (bedrijfs)woning of recht daartoe aanwezig. Er bestaat derhalve geen aanleiding voor vermelding in een inventarisatie of het aanduiding daarvan op de verbeelding. De Hoge Raad heeft zich uitsluitend uitgesproken over de uitspraak van het gerechtshof. De Hoge Raad heeft dit verzoek tot cassatie verworpen. Over oprichting van een (tweede) bedrijfswoning is al eerder geconcludeerd dat dit ter plaatse niet gewenst en aan de orde is en de uitspraak van De Hoge Raad heeft hierop geen betrekking.
2. Het bestemmingsplan 'Schil om Bleiswijk' actualiseert, zoals aangegeven bij 1, nu geldende en verouderde bestemmingsplannen. Dat betreft ook een aantal percelen

ten zuiden van de Merenweg die oorspronkelijk onderdeel waren van bestemmingsplan Wilgenlei, maar uiteindelijk niet zijn meegenomen bij de vaststelling daarvan. Op dit moment geldt ter plaatse het bestemmingsplan “Buitengebied Bleiswijk” zoals dat luidt na de 2^{de} herziening. Voor zover er alsnog concrete initiatieven voor woningbouwplannen zijn voor dit perceel is dit niet als bekend bij de gemeente. Zonder concreet plan met een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat er ook geen aanleiding, grondslag en motivering dit in het actualisatieplan “Schil om Bleiswijk” op te nemen. Voor de percelen wordt voorzien in een bestemming Agrarisch – Glastuinbouw, een bestemming die aansluit bij het geldende ruimtelijke beleid en de feitelijke situatie.

3. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe of extra woningen mogelijk of creëert daartoe mogelijkheden. Enige mutatie ten aanzien van woningen is dat een aantal voormalige bedrijfswoningen nu als burgerwoning gebruikt kunnen worden, omdat deze de functie als bedrijfswoning hebben verloren;
4. In het bestemmingsplan Buitengebied Bleiswijk (2^{de} herziening) was het woonwagenvak bestemd. In 2010 is een aparte procedure gevoerd om twee van betreffende woonwagens om te zetten naar reguliere woningen. Dat is nu vastgelegd in dit actualisatieplan omdat dit een bestaand planologisch recht is. Voor wat betreft de derde woonwagen is in dit plan de situatie vastgelegd die aansluit bij de twee naastgelegen situaties, waarbij de bestaande woonwagen binnen de planperiode eveneens wordt vervangend door een reguliere woning.
5. Het is gebruikelijk, en in verband met de rechtszekerheid noodzakelijk, om bepalingen op te nemen die vastleggen waar en hoe woningen en bijbehorende bouwwerken, zoals erkers en vrijstaande bijgebouwen kunnen worden gebouwd. Dat geldt overigens ook voor andere bebouwing alsmede het gebruik van gronden. Voor het buitengebied wordt daarvoor een reguliere standaard gebruikt. Overigens wordt deze standaard voor wat betreft bijgebouwen bij bedrijfswoningen nog aangepast om zodoende een vergelijkbare regeling te hebben met burgerwoningen (zie hiervoor de ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 3 van deze Nota). Voor zover wordt verwezen naar een ontwikkeling elders is in de genoemde situatie maatwerk geleverd. Dat maatwerk kan zich, als afwijking op een standaard, voordoen in bijzondere omstandigheden en op basis van een nadere afwegingen wordt dat dan in een aparte procedure vormgegeven. De wet biedt daarvoor mogelijkheden.
6. Het bestemmingsplan is geen vangnet voor veronderstelde toezegging en verwachtingen, wat die inhoud daarvan ook zou moeten zijn. Voor de betreffende percelen is de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” toegekend. Deze bestemming biedt net als het geldende bestemmingsplan ter plaatse en het nabijgelegen bestemmingsplan Wilgenlei mogelijkheden voor bestaande en ((vervangende) nieuwbouw) ten dienste van de glastuinbouw. De systematiek wijkt in deze iets af zowel het nu geldende sterk verouderde bestemmingsplan en dat van Wilgenlei nu er op dit moment een andere moderne set regels wordt gebruikt. Een en ander faciliteert een reguliere en adequate bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf.
7. Na afloop van de inspraakperiode worden de indieners van een reactie geïnformeerd over de wijze waarop de reactie is beoordeeld. Gelijktijdig wordt het vervolg van de procedure aangekondigd. Of vervolgens tijdig wordt gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan is een verantwoordelijkheid van een ieder zelf.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Inspreker 15

Samenvatting

De woningen Hoefweg 201 en 203 zijn respectievelijk in 2009 en 2007 verkregen en worden reeds decennialang gebruikt als reguliere woning. Tot op dit moment worden de woningen ook als zodanig verhuurd. Het verzoek is om de opgenomen bestemming bedrijfswoning te vervangen door een regulier woonbestemming.

Beoordeling

In het nu geldende bestemmingsplan zijn de woningen niet bestemd en vallen deze onder het overgangsrecht. Het is niet gewenst de woningen opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Daarbij is er bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan Schil om Bleiswijk vanuit gegaan dat het bedrijfswoningen betreffen. Nader dossieronderzoek heeft uitgewezen dat bij vergunningverlening van diverse bijgebouwen steeds aangenomen is dat deze woningen burgerwoningen betreffen op basis van het overgangsrecht. In dat kader bestaat dan ook geen planologisch bezwaar de woningen nu als zodanig te bestemmen. Gelet op de situering en samenhang met de overige woningen die zijn georiënteerd en gelegen langs de Vaart Bleiswijk, wordt aan de woningen de bestemming "Wonen - 1" gegeven.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Dit op het volgende onderdeel:

- Op de verbeelding worden de woningen Hoefweg 201 en 203 bestemd als "Wonen 1". Het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de perceelsgrenzen, het bouwvlak omvat de huidige hoofdbebouwing.

1.4 Eindconclusie inspraak

De inspraakreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding zoals dat is verwoord bij de conclusies van verschillende insprekers.

2 OVERLEG

2.1 Inleiding

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gelegenheid tot overleg geboden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Schil om Bleiswijk'. Gelet op de aard en inhoud van het plan zijn de onderstaande instanties per mail van 19 februari 2013 uitgenodigd om te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Ministerie van Defensie
- Ministerie van EL&I
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard
- DCMR Milieudienst Rijnmond
- Stedin B.V. (Eneco Netbeheer)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Dunea
- Pipeline Control
- Luchtverkeersleiding Nederland
- Tennet
- LTO Noord Glaskracht
- LTO Noord
- Rijkswaterstaat

Van deze 15 instanties hebben er 4 gereageerd. In paragraaf 2.2 zijn de overlegreacties opgenomen en is de gemeentelijke beoordeling op deze overlegreacties weergegeven, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan. In paragraaf 2.3 wordt dit geheel samengevat in de eindconclusie.

2.2 Overlegreacties en gemeentelijke beoordeling en conclusie per overlegreactie

De volgende overlegreacties zijn ontvangen:

1. Stedin Netbeheer B.V.

Brief d.d. 25 februari 2013, registratienummer I13.09516

2. N.V. Nederlandse Gasunie

Mail d.d. 21 maart 2013, registratienummer I13.13228

3. DCMR

Brief d.d. 21 maart 2013, registratienummer I13.13707

4. Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard

Brief d.d. 22 maart 2013, registratienummer: I13.13705 en I13.13706

De reacties zijn hieronder -waar nodig (ambtshalve) samengevat- weergegeven en puntsgewijs voorzien van een gemeentelijk reactie.

1. Stedin Netbeheer B.V.

Samenvatting

1. Voor zover het plan betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorzieningen bestaat er in principe geen bezwaar tegen dit overwegend consoliderend bestemmingsplan;
2. Met het oog eventuele ontwikkelingen zou ten behoeve van de energiebehoefte binnen dit bestemmingsplan rekening moeten worden gehouden met oprichtingsmogelijkheden voor een transformatorstation, c.q. gasstation ten behoeve van distributie van elektriciteit en/of gas.

Beoordeling

1. De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen;
2. In zijn algemeenheid voorziet het bestemmingsplan in afwijkingsmogelijkheden voor het oprichten van voorzieningen ten behoeve van algemeen nut. Dit voor zover deze niet al als zodanig zijn bestemd of bij wet vergunningsvrij zijn.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

2. N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

1. In het plangebied liggen drie gastransportleidingen, een gasdrukregel- en meetstation en een gasontvangststation. Eén gasleiding heeft een werkdruk van 66,2 bar hiervoor geldt zoals op de verbeelding aangegeven een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijde van de leiding. De overige leidingen hebben een werkdruk van 40 bar. Conform het Bevb en Revb, kan daar voorzien worden in een belemmeringenstrook van 4 meter. Verzocht wordt om deze differentiatie aan te brengen op de verbeelding en in artikel 13 (Leiding - Gas);

2. Geconstateerd is dat een bouwvlak "Wonen" over de leiding is geprojecteerd (ter plaatse van Chrysantenweg 42). Het is echter niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leiding of binnen 5 meter van deze leiding. Verzocht wordt de betreffende bouwperceel zodanig aan te passen dat de afstand tussen de leiding en de grens van het bouwblok ten minste 5 meter bedraagt;
3. In het geldende bestemmingsplan zijn er geen beperkingen voor het oprichten van gebouwen ter plaats van het gasdrukmeet- en regelstation. Met het oog op renovatie hiervan binnen de planperiode is een flexibele regeling gewenst. Verzocht wordt de regeling zodanig aan te passen dan 5% van het binnenterrein bebouwd kan worden met gebouwen.
4. De veiligheidszone, zoals ter plaatse van het gasdrukregel- en meetstation is aangegeven op de verbeelding, is geen wettelijke verplichting en verzocht wordt deze van de verbeelding te verwijderen;
5. Het bestaande hekwerk om het terrein is 3 meter hoog. Verzocht wordt de regeling in artikel 6.2.3. hierop aan te passen;
6. In artikel 11.2.3 is een regeling opgenomen voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Voor zover deze samenvalt met de dubbelbestemming "Leiding – Gas" dient er afstemming er zijn, maar die mogelijkheid is er nu niet. Verzocht wordt deze regeling zodanig aan te passen dat waar deze samenvallen er schriftelijk advies wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.
7. Verzocht wordt om in artikel 13.2 de bouwregels zodanig aan te passen dat er wel gebouwd kan worden ten dienste van de bestemming, in artikel 13.5 op te nemen dat een schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder wordt gevraagd en in artikel 13.6.1 geen oppervlakte te benoemen voor oppervlakte verhardingen.

Beoordeling

1. De differentiatie zal op zowel de verbeelding als in de regels (Artikel 13) worden opgenomen. Voor de gasleiding met een druk van 40 bar wordt de belemmeringsstrook op de verbeelding teruggebracht naar 4 meter aan weerszijde van de leiding. Voor de gasleiding met een druk van 66,2 bar blijft de belemmeringsstrook ongewijzigd.
2. Ter plaatse is een bestemmingsvlak "Wonen" gesitueerd. Het bouwvlak binnen dit bestemmingsvlak is gesitueerd ten westen van de gasleiding op een afstand van 5 meter uit die leiding. Het bestemmingsvlak is dus groter dan het bouwvlak. Concreet dienen gebouwen (ten dienste van de bestemming) ten westen van de gasleiding worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouw zijnde zijn wel toegestaan in het overige deel van het bestemmingsvlak. Voor zover deze echter samenvalt met de dubbelbestemming "Leiding - Gas" geldt een bouwverbod, dat uitsluitend middels een afwijking kan worden doorbroken na overleg met de leidingbeheerder. Omdat ook het bouwvlak van de naastgelegen bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" over bestemmingsvlak "Wonen" is gesitueerd kan dit tot verwarring leiden. De situatie ter plaatse wordt hersteld c.q. aangepast, mede in relatie tot een inspraakreactie namens de eigenaar van de betreffende woning (inspreker 7);
3. Ook in het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden voor gebouwen opgenomen. Dit in zowel oppervlakte als bouwhoogte. Er bestaat geen planologisch bezwaar om de regeling zodanig vorm te geven dat binnen een bouwvlak ten hoogste 5% kan

worden bebouwd. Dit geeft net als nu het geval is enige flexibiliteit in de situering van bebouwing;

4. De bedoelde veiligheidszone wordt van de verbeelding gehaald en uit de regels verwijderd;
5. Op het terrein staan diverse hekwerken. Deze staan om delen van het terrein. De regeling binnen de bestemming zal op dit punt worden aangepast;
6. Artikel 11 heeft betrekking op de bestemming "Wonen". De conclusie dat er geen afstemming is met de bestemming 'Leiding – Gas' is niet correct. Voor zover de beide bestemmingen samenvallen geldt er een bouw- en aanlegverbod dat voortvloeit uit de bestemming "Leiding – Gas". Het bouw en/of aanlegverbod kan middels afwijking worden doorbroken voor de bouw en gebruiksbepalingen van de onderliggend bestemming. Een en ander onder voorwaarden als genoemd in de bestemmingsregels, waaronder begrepen advies van de leidingbeheerder(s);
7. De gevraagde aanvullingen/aanpassingen worden in de regels verwerkt.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan wordt op de volgende punten aangepast:

- In artikel 6 (bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening) wordt
 - in 6.2.2 een lid toegevoegd: *'het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'*;
 - in 6.2.3 de zinsnede 'buiten het bouwvlak' geschrapt en worden de leden a en b vervangen door: *3m voor erf- en terreinafscheidingen en overige ander bouwwerken*;
- In artikel 13 (bestemming Leiding - Gas) wordt
 - in 13.1.1 lid b vervangen door twee nieuwe leden waarbij de aanleg, het herstel en de instandhouding van de twee typen gasleidingen worden gespecificeerd: 16 inch 40 bar en 18 inch en 66,2 bar;
 - in 13.2 de bestaande tekst vervangen door: *"Op de voor Leiding – Gas bestemde gronden mogen uitsluitend ander bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m."*
 - in 13.5 toegevoegd dat *'vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder'*;
 - in 13.6.1 onder a de zinsnede *'van meer dan 20 m²'* vervalt.
- Op de verbeelding wordt aan de dubbelbestemming "Leiding – Gas" een aanduiding toegevoegd waaruit de maatvoering en werkdruk van de verschillende leidingen blijkt;
- Op de verbeelding wordt de belemmeringenstrook van de 16 inch 40 bar leidingen versmald tot 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leidingen
- Op de verbeelding wordt de bestemming en situering van bouwvlakken rondom de woning Chrysantenweg 42 aangepast;
- Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone' verwijderd en wordt het bouwvlak van het gasontvangstation aan de Chrysantenweg (bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening) verruimd en voorzien van een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (5%)'.

3. DCMR

Samenvatting

1. Voorzien wordt in de omzetting van enkele woningen. De lijst in de bijlage 1 komt niet geheel overeen met de plantoelichting. Geadviseerd wordt om dit volledig te maken en op elkaar af te stemmen;
2. In de plantoelichting wordt nog verwezen naar het Besluit glastuinbouw. De milieu-regels voor glastuinbouw zijn nu geïntegreerd in het activiteitenbesluit en bijbeho-rende regeling. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in situaties voor en na 1996. De beoordeling op basis van de VNG richtwaarden is dus bepalend;
3. De voormalige bedrijfswoning aan de Overbuurtseweg 21 wordt nu bestemd tot woning. De woning bevindt zich op 10 m van het achtergelegen bedrijf (met een richtafstand van 50 m). Het achtergelegen bedrijf krijgt een maatbestemming als transportbedrijf. Het transport van het bedrijf zal echter op korte afstand van de woning voorbijrijden. Beargumenteed wordt dat de activiteiten op het buitenterrein worden afgeschermd ten opzichte van de omliggende woningen. Het lijkt echter niet uitgesloten dat in deze situatie ook geluidhinder kan ontstaan. Bij de opsplis-sing van bedrijf en woning is hier blijkbaar geen rekening mee gehouden. Geadvi-seerd wordt om deze situatie nader te onderzoeken alvorens te besluiten de be-stemming te wijzigen tot woning.
4. Er wordt gesteld dat de afweging of een (beperkte) verantwoording noodzakelijk is vanwege Rotterdam The Hague Airport. Het plangebied is voor een klein deel ge-legen in het verantwoordingsgebied. Het betreffende gebied is echter dusdanig dunbevolkt dat verwacht mag worden dat het groepsrisico zeer laag is. In dit geval moet dus de relevantie van vervolgonderzoek eerst nog worden onderzocht voor-dat het ontwerpplan in procedure gaat. Tevens dient voor die tijd nog advies te worden gevraagd aan de VRR ten aanzien van zelfredzaamheid en rampenbestrij-ding;
5. In de plantoelichting is vermeld dat een groepsrisicoverantwoording vanwege de N209 niet benodigd is. Er wordt gesteld dat binnen 950 m van de weg eventueel brandwerende maatregelen moeten worden genomen en gebouwen met een cen-traal afsluitbaar ventilatiesysteem uit te rusten. Op basis van de Handleiding Risi-coanalyse Transport (Hart) bedraagt het invloedsgebied echter 880 m. De beno-digde maatregelen zijn afhankelijk van de situatie en het advies van de VRR over zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Het advies van de VRR dient alsnog mee-genomen te worden in het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.
6. De tekst over de aardgasleidingen is niet volledig. Aardgasleiding W-539 ligt ook in het plangebied. Het invloedsgebied van die leiding ligt ook over (beperkt) kwetsba-re objecten (kassen/bedrijfswoningen). De tekst dient hierop aangepast te worden.
7. Aangegeven is dat diverse uitvoeringsaspecten voor duurzame maatregelen niet kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Indien de gemeente hiervoor kiest is dit echter wel mogelijk. Het verdient aanbeveling om in de toelichting aan te geven hoe de gemeente concreet invulling geeft aan duurzame maatregelen.

Beoordeling

1. De toelichting (en de lijst) worden aangepast op het onderdeel hoe wordt omgegaan met voormalige bedrijfswoningen, omdat de planologische mogelijkheden per 1 januari 2013 wettelijk zijn veranderd. Dit vanwege de zogenaamde 'plattelandswoning'.

2. De plantoelichting (en de regels) worden vanwege gewijzigde regelgeving op dit onderdeel aangepast;
3. In het nu geldende bestemmingsplan zijn het terrein en de woning bestemd als “*Bedrijven, met bijbehorend erven*”, met de nadere specificatie ‘*transportbedrijf*’. Uit het dossier blijkt voorts dat nadien, in 1992, een bouwvergunning is verleend om de twee woningen ter plaatse (mogelijk inwoonsituatie) samen te voegen tot één woning. Daarbij is geen overweging gemaakt ten aanzien van de achterliggende bedrijvigheid noch de gebruiksbeperking van een bedrijfswoning hierbij te betrekken. De nu toegekende bestemmingen zijn in de eerste plaats afgestemd op het toegestaan en feitelijke gebruik. De situatie is niet optimaal maar bestendigd een bestaande situatie. Overigens zal het activiteitenbesluit regulerend werken ten aanzien van beperking van eventuele overlast. Nader onderzoek is in dat verband voor deze situatie niet aan de orde.
4. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt. Dat geldt ook voor het plangebied dat is gelegen in het zogenaamde verantwoordingsgebied. In dat verband is, zoals wordt opgemerkt, nader onderzoek weinig zinvol. Overigens zal op basis van en de *concept* risico-inventarisatie voor de gemeente de toelichting op het punt externe veiligheid nader worden aangevuld. De VRR heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerp, zodat een advies niet concreet kan worden opgenomen. Ten aanzien van zelfredzaamheid en rampenbestrijding zal de plantoelichting evenwel worden aangevuld
5. In de plantoelichting wordt de afstandsmaat aangepast. Zie voor het overige punt 4 van de beoordeling.
6. De betreffende aardgasleiding bestaat uit twee delen en ligt deels in het plangebied en is ook als zodanig aangegeven op de verbeelding. In de plantoelichting zal de tekst worden aangepast/aangevuld;
7. Het bestemmingsplan is opgesteld als actualiserend bestemmingplan en ziet in die hoedanigheid niet op concrete nieuwe ontwikkelingen. In dat verband is het nu stellen van nadere eisen ten aanzien van duurzaamheid niet aan de orde of een specifieke ambitie.
Overigens waarborgen de eisen van het bouwbesluit een zeker mate voor duurzaamheid, die zijn ook van toepassing op aanvragen in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan wordt op de volgende punten aangepast:

- De toelichting, regels en verbeelding worden naar aanleiding van de wetswijzigingen aangepast (vervallen Besluit Glastuinbouw en inwerkingtreding ‘Wet plattelandswoning’). Zie tevens hoofdstuk 3 (ambtshalve wijzigingen);
- In de plantoelichting wordt hoofdstuk 7.7 aangevuld ten aanzien van de aspect externe veiligheid, de *concept* risicoinventarisatie, zelfredzaamheid en rampenbestrijding;
- In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 7.7 onder het kopje *Provinciale weg N209* de genoemde afstandsmaat van 950 meter aangepast naar 880 meter.

4. Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard

Samenvatting

1. Op de verbeelding ontbreken een drietal hoofdwatgangen. Ook oevers behoren volgens de definitie in de Waterwet tot de watgang. Verzocht wordt deze te bestemmen als 'Water' en daarbij de bestemming te situeren vanaf de boveninsteek. Dit is het punt waarop het talud overgaat in het horizontale maaiveld;
2. Aan weerszijden van hoofdwatgangen ligt conform de legger van het hoogheemraadschap een beschermingszone. Verzocht wordt de beschermingszones op de verbeelding aan te geven middels een dubbelbestemming Waterstaatswerken of iets gelijkwaardigs toe te kennen. Verder wordt verzocht in de plantoelichting en in de planregels op te nemen dat binnen de beschermingszones van hoofdwatgangen geen obstakels zijn toegestaan.

Beoordeling

1. De betreffende (delen van) hoofdwatgangen worden net als de overige hoofdwatgangen in het plangebied bestemd als "Water". Voor wat betreft de exacte situering van de bestemming wordt aansluiting gezocht bij de ondergrond. Omdat de hoofdwatgangen niet in alle gevallen in eigendom zijn van het Hoogheemraadschap ontbreekt een veelal een kadastrale begrenzing die als richtlijn kan worden gebruikt. Overigens is ook in de aansluitende bestemmingen water als ondergeschikt gebruik toegestaan, waardoor eventuele bij hoofdwatgangen behorende insteken buiten de bestemming 'Water' planologisch geborgd zijn.
2. De betreffende beschermingszones zijn vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap. Een aanvullende regeling in het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming is niet aan de orde. Dit leidt slechts tot dubbele regelgeving. In de plantoelichting is in de waterparagraaf al een vermelding opgenomen van zowel de Keur als de Legger en de beperkingen die daaruit voortvloeien voor wat betreft het beheer en onderhoud. Expliciet zal daaraan de breedte (5 meter) van deze beschermingszones langs hoofdwatgangen worden toegevoegd.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan wordt op de volgende punten aangepast:

- In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 5.2. onder het kopje *Beheer en onderhoud* de bestaande paragraaf aangevuld met de vermelding dat breedte van de beschermingszone 5 meter bedraagt;
- Op de verbeelding worden de ontbrekende (delen van) hoofdwatgangen bestemd als "Water". Het gaat om de watgang aan de noordzijde van de Chrysantenweg, de watgang ten noorden van de Groendalsweg en de watgang in het verlengde van de Nachtegaallaan richting de Wilgelei

2.3 Eindconclusie vooroverleg

De overlegreacties geven (gedeeltelijk) aanleiding tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding. Dit op de onderdelen toelichting, regels en verbeelding zoals dat is verwoord bij de conclusies van verschillende vooroverlegpartners.

Toelichting

- In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 5.2. onder het kopje *Beheer en onderhoud* de bestaande paragraaf aangevuld met de vermelding dat breedte van de beschermingszone 5 meter bedraagt; De toelichting, regels en verbeelding worden naar aanleiding van de wetswijzigingen aangepast (vervallen Besluit Glastuinbouw en inwerkingtreding 'Wet plattelandswoning'). Zie tevens hoofdstuk 3 (ambtshalve wijzigingen);
- In de plantoelichting wordt hoofdstuk 7.7 aangevuld ten aanzien van de aspect externe veiligheid, de *concept* risicoinventarisatie, zelfredzaamheid en rampenbestrijding;
- In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 7.7 onder het kopje *Provinciale weg N209* de genoemde afstandsmaat van 950 meter aangepast naar 880 meter.

Regels

- In artikel 6 (bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening) wordt:
 - in 6.2.2 een lid toegevoegd: *'het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'*;
 - in 6.2.3 de zinsnede 'buiten het bouwvlak' geschrapt en worden de leden a en b vervangen door: *3m voor erf- en terreinafscheidingen en overige ander bouwwerken*;
- In artikel 13 (bestemming Leiding - Gas) wordt:
 - in 13.1.1 lid b vervangen door twee nieuwe leden waarbij de aanleg, het herstel en de instandhouding van de twee typen gasleidingen worden gespecificeerd: 16 inch 40 bar en 18 inch en 66,2 bar;
 - in 13.2 de bestaande tekst vervangen door: *"Op de voor Leiding – Gas bestemde gronden mogen uitsluitend ander bouwwerken ten behoeve van de ebstemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m."*
 - in 13.5 toegevoegd dat *'vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder'*;
 - in 13.6.1 onder a de zinsnede *'van meer dan 20 m²'* vervalt.

Verbeelding

- Op de verbeelding worden de ontbrekende (delen van) hoofdwatgangen bestemd als "Water". Het gaat om de watergang aan de noordzijde van de Chrysantenweg, de watergang ten noorden van de Groendalsweg en de watergang in het verlengde van de Nachtegaallaan richting de Wilgelei;
- Op de verbeelding wordt aan de dubbelbestemming "Leiding – Gas" een aanduiding toegevoegd waaruit de maatvoering en werkdruk van de verschillende leidingen blijkt;
- Op de verbeelding wordt de belemmeringenstrook van de 16 inch 40 bar leidingen versmalt tot 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leidingen;
- Op de verbeelding wordt de bestemming en situering van bouwvlakken rondom de woning Chrysantenweg 42 aangepast;
- Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone' verwijderd en wordt het bouwvlak van het gasontvangstation aan de Chrysantenweg (bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening) verruimd en voorzien van een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (5%)'.

3 AMBTSHALVE BEOORDELING

3.1 Inleiding

Naast de inspraak en het vooroverleg is een aanvullende ambtshalve beoordeling uitgevoerd. Ten opzichte van het voorontwerp is de plantoelichting daardoor op een aantal punten verduidelijkt, aangevuld en geactualiseerd. Op de verbeelding zijn enkele ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd. In de regels zijn inhoudelijke en tekstuele verbeteringen doorgevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de meest actuele modelplanregels. Deze worden hier niet uitputtend omschreven. Veranderingen van meer structurele aard zijn bondig verwoord in paragraaf 3.2.

3.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering

1. *Wijziging in de regels vanwege vervallen Besluit glastuinbouw*

In de (model)planregels worden in bestemmingen waarbinnen glastuinbouw is toegestaan afstandsmaten genoemd tussen kassen en bedrijfsgebouwen bij kassen en (bedrijfs)woningen van derden. De afstandsmaten bedragen 10m en 25m en zijn gebaseerd op het Besluit glastuinbouw. Met de afstandsmaten werd vanuit de milieuregelgeving beoogt een zekere afstand tussen functies te waarborgen. Die landelijke inzichten zijn inmiddels gewijzigd en het Besluit Glastuinbouw is per 1 januari 2013 vervallen. Voor wat betreft de milieuregelgeving vallen glastuinbouwbedrijven sinds die datum onder het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (kortweg Activiteitenbesluit)'. Daarin zijn de algemene regels opgenomen waaraan een glastuinbouwbedrijf moet voldoen, waaronder het voorkomen van hinder bij (bedrijfs)woningen van derden. Daarbij zijn geen vaste afstandsmaten meer van toepassing. De wetgever gaat er vanuit dat niet alleen door onderlinge afstand hinder kan worden voorkomen maar dat hinder ook kan worden voorkomen door het treffen van (bouwkundige of inrichtingstechnische) maatregelen binnen een inrichting. Dit zolang maar wordt voldaan aan de algemene regels. De keuze daarvoor is aan de ondernemer. Het blijven hanteren van de afstandsmaten uit het Besluit glastuinbouw in de regels is derhalve niet langer noodzakelijk.

Anderzijds heeft de gemeente een ruimtelijke ordeningstaak en daarin een verantwoordelijkheid. Enige mate van functiescheiding blijft in beginsel gewenst om enerzijds een goed woon- en leefklimaat te garanderen en anderzijds de agrarische ondernemers ruimte te bieden. In dat verband is een standaardafstand van 10 m een bruikbare richtafstand, gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. De regels en toelichting van het bestemmingsplan worden in dat verband aangepast.

2. *Algemene wijziging van de regels en verbeelding vanwege wetgeving plattelandswoning*

Op diverse locaties in het plangebied heeft samenvoeging van glastuinbouwbedrijven plaatsgevonden of zijn glastuinbouwbedrijven verkocht. Veelal is de bijbehorende bedrijfswoning niet betrokken bij de samenvoeging of verkoop en als zelfstandig object in gebruik gebleven bij de voormalige tuinder of een ander huishouden. Feitelijk is het gebruik door anderen dan betrokkenen bij het bijbehorende bedrijf niet toegestaan, maar wel de praktijk.

Tot 1 januari 2013 waren er geen mogelijkheden voor het toestaan van dit andere gebruik, behoudens het planologisch omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar een

reguliere (burger) woonbestemming. Vanwege een goede ruimtelijke ordening en met het oog op de (duurzame) instandhouding van de nabije glastuinbouw en de regelgeving van het Besluit glastuinbouw was een omzetting naar de bestemming woning veelal niet mogelijk vanwege de beperkte afstand tot een naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

Sinds 1 januari 2013 is naast het vervallen van het Besluit Glastuinbouw de zogenaamde 'plattelandswoning' een wettelijke mogelijkheid. Deze nieuwe woonvorm is specifiek bedoeld om voormalige agrarische bedrijfswoningen regulier te bewonen. Het toekennen van deze specifieke planologische titel maakt het mogelijk dat zonder dat de agrarische bestemming vervalt een (voormalige) bedrijfswoning gebruikt (bewoond) kan worden door ieder huishouden. De gebruiksmogelijkheden zijn daarbij dus identiek aan een burgerwoning, echter het beschermingsniveau is lager ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten die voorheen bij de woning behoorden en door anderen wordt voortgezet minder anders. Anderzijds levert de aanduiding "plattelandswoning" geen nadere beperkingen op aan het voorheen bij de woning behorende bedrijf. Concreet komt het er op neer dat deze woonvariant enerzijds bijdraagt aan de gewenste gebruiksmogelijkheid voor huisvesting van elk huishouden en anderzijds geen extra beperkingen oplevert voor de omliggende en voortgezette glastuinbouwfunctie.

Om die reden wordt op basis van deze actuele wetgeving het (voorontwerp) bestemmingsplan op dit onderdeel in zijn algemeenheid aangepast. Voor voormalige bedrijfswoningen die niet meer als zodanig in gebruik zijn, maar de glastuinbouwfunctie is voortgezet worden deze binnen de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" specifieke aangeduid. Dit maakt het mogelijk de betreffende woningen regulier te gebruiken als woning. In de gevallen waarin in het voorontwerp voor deze woningen een bestemming "Wonen" was voorzien wordt deze aangepast naar een aanduiding 'plattelandswoning'. Daarmee wordt het vrije 'burgergebruik' van niet meer als zodanig in gebruik zijnde bedrijfswoningen planologisch geregeld. De bouwmogelijkheden zijn identiek aan de bouwmogelijkheden voor bedrijfswoningen.

Voor nu nog niet bekende maar toekomstige situaties wordt in het plan voorzien in een mogelijkheid dit te middels een eenvoudige ruimtelijke procedure veranderen.

De regeling is niet toepasbaar voor (bestaande) woningen die nu al de planologische status hebben van reguliere woning. Voor deze woningen blijft een reguliere woonbestemming van toepassing.

3. *Toevoeging aanduiding op verbeelding en in de regels*

Voor de Meerweg 16 is in het verleden een vrijstelling verleend voor een agrarische technisch hulpbedrijf. Ten behoeve hiervan wordt aan het bedrijfsp perceel een nadere aanduiding toegevoegd binnen de bestaande en toegekende bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw".

4. *Veranderen bestemming op verbeelding en toevoegen aan de regels*

In het plangebied is de kruising van de N209, de Groendalseweg en de Heulslootweg gelegen. Om de bestemming hiervan goed aan te laten sluiten op het naastgelegen bestemmingsplan "Kom Bleiswijk" wordt de kruising bestemd als "Verkeer-Wegverkeer". In De regels wordt deze bestemming eveneens toegevoegd

5. *Aanpassing regeling aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen en plattelandswoningen*
In de (modelplan)regels is voor de oppervlakte aan bijgebouwen bij reguliere woningen een staffeling opgenomen. Naar mate het woonperceel groter is kan de oppervlakte aan aan- en bijgebouwen onder voorwaarden toenemen tot een maximum van 150 m². Voor (agrarische) bedrijfswoningen en de in te voegen “plattelandswoningen” is die regeling er niet. Terwijl ook bij deze type woning behoefte is/kan bestaan om meer dan 75m² aan bijgebouwen voor privé gebruik te hebben. In het kader van de uniformiteit wordt de regeling aangepast naar het model zoals dat ook voor burgerwoningen geldt.
6. *Opnemen wijzigingsmogelijkheid voor verhogen van goot- en bouwhoogte van kassen*
Voor de bouwhoogte van kassen is een standaard maatvoering gehanteerd met een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 10. Dit is in beginsel voldoende voor de op dit moment voorkomende kassen. Met het oog op de planhorizon is enige flexibiliteit gewenst om ook toekomstig ontwikkeling adequaat te kunnen afwegen en waarmogelijk toe te staan.
In het bestemmingsplan zit een reguliere afwijkingsmogelijkheden om middels wijziging 20% af te wijken van de bij recht toegekende maatvoering. Maximale toepassing van deze regeling kan dan leiden tot kassen met een goothoogte van 9,6 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Voor de bouwhoogte is dit voldoende. Voor de goothoogte is bij een eventuele verhoging 10 m een standaardmaat. In dat verband wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsmogelijkheid opgenomen die verruiming van de goot en bouwhoogte van kassen kan mogelijk maken tot 10 m goothoogte en 12 m bouwhoogte. Dit onder voorwaarden van individuele toetsing, inpasbaarheid in de omgeving en overige relevante aspecten.