

Visie op Zuid-Holland

concept Actualisering 2011

Verordening Ruimte

Totale tekst inclusief

Eerste Herziening, vastgesteld op 23 februari 2011 (PS)

Concept Actualisering 2011, vastgesteld 11 januari 2012 (GS)

Visie op Zuid-Holland

Verordening Ruimte

Regels als bedoeld in artikel 4.1,
eerste lid Wet ruimtelijke ordening

Vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010

In werking getreden op 20 juli 2010

Aangevuld met eerste herziening vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland
op 23 februari 2011

Bijgewerkt tot en met concept Actualisering 2011 (GS 11 januari 2012)

Inhoud

.....	4
1 ALGEMENE BEPALINGEN	6
Artikel 1 Algemene bepalingen en begripsbepalingen.....	6
2 INHOUDELIJKE BEPALINGEN.....	11
Artikel 2 Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren en voor het gebied aansluitend aan de bebouwingscontouren	11
Artikel 3 Ontheffingen van de regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren.....	15
Artikel 4 Agrarische bedrijven.....	16
Artikel 5 Ecologische Hoofdstructuur (EHS).....	18
Artikel 6 Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Artikel 7 Kantoren.....	20
Artikel 8 Bedrijventerreinen.....	21
Artikel 9 Detailhandel.....	22
Artikel 10 Primaire en regionale waterkeringen	23
Artikel 11 Veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas.....	24
Artikel 12 Luchthavens en helihavens.....	25
Artikel 13 Molenbiotoop	25
Artikel 14 Landgoed- en kasteelbiotoop.....	27
3 ALGEMENE ONTHEFFING EN AFWIJING	28
Artikel 15 Algemene ontheffings- en afwijkingsbepalingen	28
4 PROCEDUREBEPALINGEN.....	29
Artikel 16 Aanvraag ontheffing	29
5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	30
Artikel 17 Aanpassingstermijn en overgangsregeling	30
Artikel 18 Technische aanpassingen in verband met kennelijke onjuistheden	30
Artikel 19 Inwerkingtreding.....	30
6 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	32
Toelichting artikel 1	32
Algemene bepalingen en begripsbepalingen	32
Toelichting artikel 2	33
Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren en voor het gebied aansluitend aan de bebouwingscontouren.....	33
Toelichting artikel 3	38
Ontheffingen van de regels voor het gebied buiten de bebouwingscontour	38
Toelichting artikel 4	40
Agrarische bedrijven	40
Toelichting artikel 5.....	42
Ecologische Hoofdstructuur (EHS).....	42
Toelichting artikel 6	44
Regionale afstemming en toepassing SER-ladder woningbouw	44
Toelichting artikel 7	45
Kantoren 45	
Toelichting artikel 8	46
Bedrijventerreinen	46
Toelichting artikel 9	47
Detailhandel	47
Toelichting artikel 10	47
Primaire en regionale waterkeringen.....	47
Toelichting artikel 11	49
Veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas	49
Toelichting artikel 12	49
Luchthavens en helihavens	49
Toelichting artikel 13	50
Molenbiotoop.....	50

<i>Toelichting artikel 14</i>	51
<i>Landgoedbiotoop</i>	51
<i>Toelichting artikel 15</i>	55
<i>Algemene ontheffings- en afwijkingsbepalingen</i>	55
<i>Toelichting artikel 16</i>	56
<i>Aanvraag ontheffing</i>	56
<i>Toelichting artikel 17</i>	56
<i>Aanpassingstermijn en overgangsregeling</i>	56
<i>Toelichting artikel 18</i>	57
<i>Technische aanpassingen in verband met kennelijke onjuistheden</i>	57
<i>Toelichting artikel 19</i>	57
<i>Inwerkingtreding</i>	57
7 KAARTEN BIJ DE VERORDENING RUIMTE	58
KAART 1 BEBOUWINGSCONTOUREN	58
KAART 2 GEBIEDEN VOOR GLASTUINBOUW, BOLLENTEELT EN BOOM- EN SIERTEELT	58
KAART 3 ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR	58
KAART 4 SER-LADDER WONINGBOUW	58
KAART 5 KANTOREN	58
KAART 6 BEDRIJVENTERREINEN	58
KAART 7 PERIFERE DETAILHANDEL	58
KAART 8 PRIMAIRE EN REGIONALE WATERKERINGEN	58
KAART 9 VEILIGHEIDSZONERING OEVERS NIEUWE WATERWEG EN NIEUWE MAAS	58
KAART 10 LUCHTHAVENS EN HELIHAVENS	58
KAART 11 MOLENBIOTOPEN	58
KAART 12 LANDGOEDEREN	58
8 BIJLAGEN VAN DE VERORDENING RUIMTE	59
BIJLAGE 1	59

1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Algemene bepalingen en begripsbepalingen

Lid 1 bestemmingsplan

In deze regeling en de daarop berustende bepalingen worden onder 'bestemmingsplan' ook begrepen een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b van de wet, een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan en de beheersverordening wordt afgeweken, een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de wet en een besluit om de beheersverordening buiten toepassing te laten als bedoeld in artikel 3.40 van de wet. Dit tenzij anders is bepaald of de bepaling zich daartegen verzet.

Lid 2 toelichting

In deze regeling en de daarop berustende bepalingen worden onder 'toelichting bij een bestemmingsplan' ook begrepen de toelichting bij een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b van de wet, de toelichting bij een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken. Dit tenzij anders is bepaald of de aard van de bepaling zich daartegen verzet.

Lid 3 bepalingen op grond van artikel 4.1, eerste lid van de wet

Deze regeling en de daarop berustende regels bevatten uitsluitend normen op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de wet.

Lid 4 nieuwe en bestaande functies en bebouwing

Onder bestaande functies en bebouwing worden begrepen functies en bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig aanwezig zijn, of waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening vrijstelling of bouwvergunning is verleend danwel een aanvraag om vrijstelling of bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend, of die in overeenstemming met deze verordening tot stand zijn gekomen, of waarvoor ontheffing van deze verordening is verleend of wordt geacht te zijn verleend. Het vervangen van een rechtmatig aanwezige gebouw door een gebouw van gelijke aard, omvang en karakter wordt hieronder mede begrepen.

In alle andere gevallen is sprake van nieuwe functies en nieuwe bebouwing. Onder nieuwe functies of nieuwe bebouwing wordt ook begrepen uitbreiding van bestaande functies en bestaande bebouwing, tenzij anders is bepaald of de bepaling zich daartegen verzet.

Lid 5 begripsbepalingen

In deze regeling en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

Agrarisch aanverwant bedrijf

Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied zonodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

Agrarisch bedrijf

Een onderneming, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Bebouwing

Gebouw(en) of bouwwerk(en).

Bebouwingslint

Min of meer aaneengesloten, lijnvormige reeks van gebouwen gelegen direct aan een weg buiten de bebouwingscontour.

Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één of meerdere personen van wie de huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein daar noodzakelijk is.

Bedrijventerrein

Cluster aaneengesloten percelen bestemd voor bedrijven, dienstverlening en de daarbij behorende voorzieningen.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijk ordening, met inachtneming van het in lid 1 bepaalde.

Boom- en sierteelt

De teelt van siergewassen. Deze teelt kan onderverdeeld worden in de teelt van bloemkwekerijgewassen (waaronder potplanten en perkplanten) en de teelt van boomkwekerijgewassen (waaronder houtige gewassen). Uitgezonderd is de teelt van bollen en snijbloemen.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond voor zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming direct of indirect met de grond verbonden is dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

Bruto vloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen, inclusief magazijnen en overige dienstruimten.

Complex van recreatiewoningen

Een terrein van enige omvang, geheel of gedeeltelijk met gemeenschappelijke voorzieningen ingericht, en blijkens de inrichting bestemd om meerdere recreatiewoningen te plaatsen of geplaatst te houden en bedrijfsmatig te exploiteren.

Dagrecreatie

Recreatie, waarbij overnachting ter plaatse niet is toegestaan.

Detailhandel

Inrichting voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Dienstverlening

Inrichting voor het bedrijfsmatig verlenen van commerciële- en niet-commerciële diensten.

Gebied voor glastuinbouw

Aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie glastuinbouw met inbegrip van de ruimte die nodig is voor het realiseren van de daarbij behorende voorzieningen, zoals waterberging, gietwaterbassins, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bedrijfswoningen, bedrijfsruimten, infrastructuur en landschappelijke inpassing. De betreffende gebieden zijn op kaart 2 van deze verordening aangeduid als 'glastuinbouwgebied', 'glastuinbouwbedrijfsgebied' en 'transformatiegebied glastuinbouw'. Voor de twee laatstgenoemde gebieden zijn in deze verordening specifieke regels opgenomen voor het toelaten van andere functies dan glastuinbouw.

Gebouw

Een bouwwerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c, van de Woningwet.

Geluidsarme gemotoriseerde luchtsport

Sporten met luchtvaartuigen met (hulp)motor met een zeer geringe geluidsemisatie, welke luchtvaartuigen voldoen aan het gestelde in de Regeling MLA's (Staatscourant 2003, 123). Het gaat voornamelijk om schermvliegtuigen, zogenoemde paramoteurs, trikes, micro light aircrafts en zweefvliegtuigen met hulpmotor. Voor deze categorieën van toestellen geldt op grond van voornoemde regeling dat zij gecertificeerd moeten zijn op een geluidsemisatie van maximaal 60dB(A).

Geluidgevoelige bestemmingen

Woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Wet geluidhinder, waaronder scholen en gezondheidszorggebouwen.

Gevaarlijke stoffen

Een stof als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder b of lid 2 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij

De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) Duin- en Bollenstreek die op 17 februari 2010 officieel van start is gegaan.

Helihaven

Luchthaven voor het landen en opstijgen van helikopters.

Helihaven voor commercieel vervoer

Een helihaven die wordt geëxploiteerd om op commerciële basis vervoer aan te bieden aan derden. Hieronder vallen in ieder geval de heliavens waar sprake is van openbare lijndienstvluchten of het aanbieden van zogenaamde air-taxi services.

Intensieve recreatie

Recreatie, waarbij relatief veel mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid of per tijdseenheid. Recreatie met veel dynamiek en die veel druk uitoefent op de omgeving. In vergelijking met extensieve recreatie is er vaak meer en omvangrijkere bebouwing aanwezig.

Intensieve veehouderij

Het houden van slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen (bijna) zonder weidegang. Dit onafhankelijk van agrarische grond als productiemiddel.

(Inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds

Fonds dat conform de door Provinciale Staten op 23 februari 2011 vastgestelde regeling financiële compensatie is ingesteld met als doelstelling het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door sanering van overbodige en storende bebouwing, verharding en dergelijke.

Kantoor

Gebouw of deel daarvan dat gebruikt wordt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch, of ander daarmee gelijk te stellen gebied. Bij een bedrijfsgebonden kantoor staat de dienstverlening ten dienste van en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Bij een zelfstandig kantoor is dat niet het geval.

Kas

Bouwwerk van bijna alleen maar glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een bouwhoogte van 1 meter of meer voor de bedrijfsmatige teelt van tuinbouwproducten.

Luchthaven

Een terrein waarvoor een luchthavenbesluit of luchthavenregeling is vastgesteld.

Luchthaven met een maatschappelijke functie

Luchthaven die uitsluitend is bedoeld voor gebruik door de traumaheli, politiehelikopters en overige overheidsvluchten per helikopter, zoals defensieverkeer en diplomatieke vluchten.

Netto verkoopvloeroppervlak

De oppervlakte van het gedeelte van een winkel dat toegankelijk is voor het publiek en waar de producten voor verkoop en verhuur zijn uitgesteld.

Ongemotoriseerde luchtsport

Sporten met luchtvaartuigen zonder motor. Deze worden in de lucht gebracht door een lier of door gebruik van bewegende lucht en spierkracht.

Recreatiewoning

Woning ten behoeve van tijdelijk recreatief verblijf.

Regionaal Economisch Overleg (REO)

Platform voor regionale afstemming over bedrijventerreinen en detailhandelsvestigingen, of een vergelijkbaar platform voor regionale afstemming.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Indeling van bedrijven in categorieën overeenkomstig of vergelijkbaar met de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Stedelijke functies

Woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen, sportvelden, zorgvoorzieningen, andere maatschappelijke voorzieningen, horeca, openbaar stedelijk groen, volkstuinten, stedelijk oppervlaktewater, begraafplaatsen en de daarbij behorende infrastructuur, alsmede bedrijfsfuncties en de daarbij behorende infrastructuur en voorzieningen, alsmede recreatiewoningen.

Luchthavens en helihavens en de bijbehorende voorzieningen worden voor de toepassing van deze verordening niet beschouwd als stedelijke functies.

Volwaardig agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit voor een periode van ten minste 10 jaar redelijkerwijs is te verwachten. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en -omvang dienen ten minste één arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het bedrijf.

Weggebonden voorzieningen

Voorzieningen ten dienste van en ter ondersteuning van de weggebruiker en bedrijven die in hoofdzaak zijn gericht op dienstverlening en de verkoop van goederen (detailhandel), maaltijden, drank en snacks aan de weggebruiker, zoals benzinestations en wegrestaurants.

Wet

De Wet ruimtelijke ordening.

Wezenlijke kenmerken en waarden

De aanwezige en potentiële natuurwaarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen, de geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van water, bodem en lucht, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde alsmede de samenhang met andere natuurgebieden.

Woning

Een complex van ruimten dat door indeling en inrichting bestemd blijkt te zijn voor de huisvesting van een huishouden.

Woonwerkenheid

Een woning gecombineerd met een werkfunctie.

Zeehaventerrein

Terrein met laad- en loskade langs diep vaarwater toegankelijk voor grote zeeschepen en bijbehorende voorzieningen.

2 Inhoudelijke bepalingen

Artikel 2 Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren en voor het gebied aansluitend aan de bebouwingscontouren

Lid 1 *geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren*

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken.

Lid 2 *uitzonderingen*

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren de volgende ontwikkelingen mogelijk maken:

a) *ruimte voor ruimte, toepassing ter plekke*

'Ruimte voor ruimte'; de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen danwel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- ii voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- iii het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- iv de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- v de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- vi de te slopen kassen zijn gelegen buiten de gebieden voor glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2 én
- vii de te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden, zoals aangeduid op kaart 2.

In afwijking van het bepaalde onder ii is ook een combinatie van fysieke sanering en een financiële bijdrage mogelijk onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- viii) ten minste 50% van de onder ii bedoelde oppervlakte moet fysiek worden gesaneerd;
- ix) voor de resterende oppervlakte is financiële compensatie geregeld op grond van artikel 6.12 Wro of artikel 6.24, eerste lid, onder a, Wro, inhoudende storting van een bedrag ter grootte van de ontbrekende oppervlakte in m² x een normbedrag in een (inter)gemeentelijke kwaliteitsfonds ten behoeve van fysieke sanering;
- x) Provinciale Staten hebben een regeling financiële compensatie vastgesteld en op basis daarvan is een (inter)gemeentelijk fonds ingesteld;
- xi) de financiële compensatie wordt slechts ingezet om het aantal woningen naar boven af te ronden op het eerstvolgende hele getal;

b) *nieuwe landgoederen*

'Nieuwe landgoederen'; de mogelijkheid een landhuis of andere bebouwing op te richten en ter compensatie een deels openbaar landgoed (natuur- en/of recreatiegebied) aan te leggen. De realisatie is uitgesloten in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals aangegeven op kaart 3, evenals in gerealiseerde recreatiegebieden. In nog niet gerealiseerde ecologische verbindingen van de EHS is de oprichting van een nieuw landgoed wel mogelijk, mits de

bebouwde kavel buiten de verbinding wordt gerealiseerd. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd, hetgeen wordt aangetoond in een beeldkwaliteitsparagraaf over de inrichting van het landgoedpark, de vormgeving van de bebouwing en de aansluiting op het omliggende landschap;
- ii het landgoed wordt minimaal 5 hectare groot en is nagenoeg aaneengesloten;
- iii minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk;
- iv maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel, dat voor maximaal 20% mag worden bebouwd, met een bij het wezen van een landgoed passende bebouwing;
- v bedrijfsfuncties zijn beperkt tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- vi de functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- vii het onder iii bedoelde gebied wordt niet bebouwd maar ingericht met groene en/of blauwe functies die passen in de ambities voor het omliggende landschap, zoals aangeduid op de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie, en die –voorzover het gaat om aanleg in een nog niet gerealiseerde ecologische verbinding- aansluiten bij het beoogde natuurdoeltype van de ecologische verbinding.

c) *vrijkomende agrarische bebouwing*

Niet-agrarische functies (waaronder woningen) in vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- ii de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- iii de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);
- iv indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan én
- v bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

d) *noodzakelijke bebouwing*

Nieuwe bebouwing en de daarbij behorende voorzieningen voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten, de levering van gas, water of elektriciteit alsmede kleinschalige voorzieningen voor het benutten van aardwarmte. Daarbij moet voor het oprichten van nieuwe bebouwing voor hulpdiensten (zoals brandweerkazernes en ambulanceposten) worden aangetoond dat er geen goede alternatieve locatie beschikbaar is binnen de bebouwingscontour.

e) *weggebonden voorzieningen*

Nieuwe bebouwing voor weggebonden voorzieningen langs rijks- en provinciale wegen.

f) *functies en bebouwing passend bij stedelijk groen buiten de bebouwingscontour*

Nieuwe functies passend bij stedelijk groen buiten de bebouwingscontour, zoals sportvelden, volkstuinten en begraafplaatsen, binnen de op kaart 1 daarvoor aangewezen gebieden, waarbij gebouwen zijn toegestaan die in relatie staan tot de functie met een omvang en verschijningsvorm die passen in de omgeving.

g) glastuinbouwgerelateerde bedrijven en functies in het glastuinbouwbedrijfsgebied

Binnen de begrenzing van het 'glastuinbouwbedrijfsgebied', zoals aangegeven op kaart 2, is naast glastuinbouw de vestiging of uitbreiding mogelijk van bedrijven en andere functies die een directe binding hebben met de glastuinbouw en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de glastuinbouw, zoals transportbedrijven, verpakkings- en verwerkingsbedrijven en kennisinstituten. De vestiging is alleen mogelijk als sprake is van intensief ruimtegebruik en het areaal voor de glastuinbouw niet wordt verminderd. Dit kan bijvoorbeeld door de toepassing van dubbel grondgebruik van bedrijven in combinatie met glas.

h) boom- en sierteeltgerelateerde bedrijven en functies op het PCT-terrein

Binnen de begrenzing van het 'boom- en sierteeltgebied PCT-terrein', zoals aangegeven op kaart 2, is naast boom- en sierteelt in beperkte mate de vestiging mogelijk van bedrijven en andere functies die een directe binding hebben met de boom- en sierteelt en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de boom- en sierteelt, zoals bedrijven voor opslag, transport en groothandel en onderzoeksinstituten.

i) 600 greenportwoningen Duin- en Bollenstreek

600 nieuwe woningen zoals bedoeld in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (Gedeputeerde Staten, 16 mei 2006), onder de volgende voorwaarden:

- i de openheid van het landschap en de zichtlijnen worden niet significant aangetast;
- ii de woningen worden niet opgericht binnen het Kroonjuweel Landgoed Keukenhof zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie;
- iii de bouw van de woningen mag niet ten kosten gaan van de zichtbaarheid en ervaarbaarheid van het gebied in het OV-panorama langs het spoor, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie én
- iv de opbrengst van de bouw van de woningen wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma.

j) woningen in bebouwingslinten

Nieuwe woningen in bebouwingslinten onder de volgende voorwaarden:

- i) de woningen vervangen bestaande bebouwing van ten minste hetzelfde volume;
- ii) de bestaande bebouwing ligt binnen het bebouwingslint;
- iii) de woningen worden gebouwd op ongeveer dezelfde locatie als de gesaneerde bebouwing;
- iv) de woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- v) financiële compensatie is geregeld overeenkomstig art 2, lid 2 sub a onder ix, x en xi voor de oppervlakte die minder is gesloopt dan de in artikel 2, tweede lid, onder ii genoemde oppervlaktes

k) woningen in linten in Zuidplas

Nieuwe woningen in linten in overeenstemming met de voorwaarden zoals opgenomen in het voormalige streekplan Zuid-Holland Oost, tweede partiele herziening, Zuidplas (Provinciale Staten, 24 mei 2006).

Lid 3 bestaande stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren

In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in lid 1 dienen bestemmingsplannen die betrekking hebben op bestaande stedelijke functies in het gebied buiten de bebouwingscontouren (aangegeven op kaart 1) bepalingen te bevatten die voorzien in of in overeenstemming zijn met de volgende regels:

- a) bestaande niet-agrarische bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven mogen eenmalig worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de inhoud;
- b) agrarisch aanverwante bedrijven mogen eenmalig worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de inhoud, of 30% indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is en maatregelen worden getroffen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c) de door de gemeente te bepalen maximale omvang van bestaande burgerwoningen en recreatiewoningen, alsmede de bijbehorende erfbouwing;
- d) nieuwe bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven worden uitgesloten;
- e) verplaatsing van een bestaande stedelijke functie naar een nieuwe locatie is mogelijk indien per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert en de bebouwing en de verharding op de oorspronkelijke locatie wordt verwijderd zonder toepassing van 'ruimte voor ruimte';
- f) bestaande handels- en exportbedrijven in bollen mogen op de bestaande locatie binnen het bollenteeltgebied (zoals aangegeven op kaart 2) slechts uitbreiden als de uitbreiding noodzakelijk en doelmatig is, de landschappelijke kwaliteit niet significant wordt aangetast (waaronder zichtlijnen en openheid), het verlies aan bollengrond wordt gecompenseerd en financiële afdracht plaatsvindt aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij van de waardevermeerdering van het bedrijf als gevolg van het omzetten van bollengrond.

Lid 4 recreatieve functies en bebouwing

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) die betrekking hebben op recreatieve functies, mogen uitsluitend de volgende nieuwe bebouwing toelaten:

- a) kleinschalige bebouwing voor recreatie
Kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Bijvoorbeeld een restaurant, een café, een bed & breakfast, een manege, een centrum voor natuureducatie, een clubgebouw bij een golfbaan of voorzieningen bij een camping.
- b) recreatiewoningen
Recreatiewoningen en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen als onderdeel van een complex van recreatiewoningen, binnen de op kaart 1 aangegeven gebieden voor verblijfsrecreatie, onder de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing. Voor de op de kaart 1 aangegeven gebieden voor verblijfsrecreatie op de Kop van Goeree zijn aanvullend de toetsingscriteria voor extra ruimtebehoefte uit het voormalige streekplan Zuid-Holland Zuid (Provinciale Staten, 17 mei 2000) van toepassing. In beginsel dient het aantal verblijfseenheden in deze gebieden gelijk te blijven (peildatum 1 januari 1999).
- c) bebouwing op het strand
Nieuwe bebouwing op de gronden die op kaart 1 behorende bij deze verordening zijn aangewezen voor strandbebouwing, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - i de bebouwing ondersteunt het recreatieve karakter van de kust;
 - ii de bebouwing is gemakkelijk verwijderbaar;
 - iii de bebouwing vormt geen belemmering voor het onderhoud, de veiligheid of de versterking van de aanwezige waterkeringen. Hierbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Lid 5 aanpassen bebouwingcontouren door GS ten behoeve van 'in- en uitdeuken'

Gedeputeerde Staten kunnen de bebouwingscontouren, zoals weergegeven op kaart 1, aanpassen wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) onbenutte ruimte binnen de bestaande contouren binnen een gemeente wordt ingeruild voor nieuw te bebouwen ruimte buiten de bestaande bebouwingscontour;
- b) het totale oppervlak van het gebied binnen de bebouwingscontour wordt niet vergroot;
- c) de totale lengte van de te wijzigen bebouwingscontouren wordt niet vergroot én
- d) belangrijke natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden worden niet aangetast.

Deze regeling is ook van toepassing op het 'uitdeuken' van de contouren van 'stedelijk groen buiten de contour', zoals weergegeven op kaart 1, in combinatie met het 'indeuken' van de bebouwingscontouren of de contouren van 'stedelijk groen buiten de contour'.

Lid 6 compensatie bollengrond

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen het bollenteeltgebied, zoals aangegeven op kaart 2, die nieuwe bebouwing en of functies toestaan anders dan bollenteeltbedrijven en die ten koste gaan van het areaal bollengrond, voorzien erin dat bollengrond wordt gecompenseerd.

Lid 7 beeldkwaliteitsparagraaf in bestemmingsplan

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren of binnen maar aansluitend aan de bebouwingscontouren, die een ontwikkeling mogelijk maken waarbij er ruimtelijke effecten te verwachten zijn die uitstralen naar het buitengebied, bevatten in de toelichting een beeldkwaliteitsparagraaf. In de beeldkwaliteitsparagraaf is aangegeven hoe de ontwikkeling een bijdrage levert aan de ambities die zijn aangeduid op de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie door de kernkwaliteiten van het gebied te behouden en te versterken.

Artikel 3 Ontheffingen van de regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren

Lid 1 ontheffing verbetering ruimtelijke kwaliteit

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2 lid 1 voor bestemmingsplannen die nieuwe bebouwing en functies mogelijk maken en die tevens de aanwezige kwaliteiten van landschap, natuur of water duurzaam en fors verbeteren door daarin investeringen te doen ('rood voor groen'), de duurzame sanering van niet passende bebouwing en functies ('ruimte voor ruimte') of de ruimtelijke structuur van bebouwingslinten verbeteren (bouwen in linten).

Hiervoor moet ten minste worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er worden niet meer woningen of andere functies toegelaten dan noodzakelijk is om de sanering van bestaande bebouwing en functies te realiseren en de investeringen in landschap, natuur of water te realiseren of de ruimtelijke structuur van de bebouwingslinten te verbeteren;
- b. de te saneren bebouwing en functies zijn gerealiseerd voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de nieuwe bebouwing wordt bij voorkeur geclusterd gebouwd op percelen die aansluiten op bestaande bebouwingsstructuren én
- d. de nieuwe functies brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. in voorkomende gevallen wordt financiële compensatie geregeld overeenkomstig art. 2 lid 2 sub a onder ix en x.

Lid 2 ontheffing omvangrijke intensieve dagrecreatie

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2, lid 1 voor de vestiging of uitbreiding van omvangrijke intensieve overdekte of openlucht dagrecreatie. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de functie sluit aan bij en is ondersteunend voor het recreatieve karakter van het gebied;
- b. de locatie is goed bereikbaar;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt niet in onevenredige mate aangetast;
- d. de bebouwing wordt zoveel mogelijk beperkt en ruimtelijk ingepast;
- e. de natuurwaarden en de biodiversiteit worden niet in onevenredige mate aangetast.

Artikel 4 Agrarische bedrijven

Lid 1 algemene regels agrarische bedrijven

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) bevatten bepalingen die erin voorzien dat:

- a) agrarische bebouwing (uitgezonderd kassen) wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel dat een maximale omvang heeft van 2 hectare;
- b) nieuwe bebouwing alleen mogelijk is als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- c) voor een volwaardig agrarisch bedrijf maximaal één agrarische bedrijfswoning is toegestaan, of het aantal dat al is vergund;
- d) nieuwe intensieve veehouderij wordt uitgesloten;
- e) bestaande volwaardige intensieve veehouderijbedrijven in beperkte mate mogen uitbreiden in overeenstemming met door de gemeente te bepalen regels;
- f) bestaande intensieve veehouderij als neventak bij agrarische bedrijven eenmalig met ten hoogste 10% van de inhoud mag worden uitgebreid, of meer indien dat nodig is om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen.

Lid 2 agrarische bedrijven buiten de gebieden voor glastuinbouw

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de gebieden voor glastuinbouw (zoals weergegeven op kaart 2) wijzen geen bestemmingen aan die nieuwvestiging van agrarische bedrijven met glastuinbouw mogelijk maken en bevatten bepalingen die erin voorzien dat alleen bij bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven een oppervlakte van ten hoogste 2 hectare aan kassen per bedrijf mogelijk wordt gemaakt.

Lid2A glas voor glas

In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan een bestemmingsplan bepalingen bevatten die erin voorzien dat bij een bestaand volwaardig glastuinbouwbedrijf een oppervlakte van meer dan 2 hectare kassen per bedrijf wordt mogelijk gemaakt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) tegenover de uitbreiding van de bestaande oppervlakte van de kassen staat ofwel in gelijke mate de duurzame sanering van bestaande kassen elders buiten de op kaart 2 aangeduide gebieden voor glastuinbouw ofwel een combinatie van duurzame sanering van bestaande kassen en een financiële bijdrage in een (inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds waarbij het bepaalde in artikel 2, lid 2, sub a, onder viii, ix en x van toepassing is en waarbij voor ten hoogste 1 ha glas de sanering mag worden vervangen door een financiële bijdrage;

- b) de ruimtelijke kwaliteit in beide gebieden wordt per saldo verbeterd, waarbij de landschappelijke waarden in het uitbreidingsgebied niet in onevenredige mate worden aangetast;
- c) advies over de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit is nodig van een onafhankelijke landschapsdeskundige;
- d) de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- e) de kassen op de saneringslocatie worden maar één keer meegeteld bij de toepassing van 'glas voor glas' zoals bedoeld in dit artikel of de toepassing van 'ruimte voor ruimte' zoals bedoeld in artikel 2, lid 2, onder a, waarbij een combinatie van beide regelingen niet is uitgesloten;
- f) de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf op de uitbreidingslocatie naar een gebied voor glastuinbouw, zoals aangeduid op kaart 2, is geen reële mogelijkheid;
- g) de uitbreidingslocatie is op de functiekaart van de provinciale structuurvisie aangeduid als 'agrarisch landschap' én
- h) de belangen van andere functies in de omgeving van de uitbreidingslocatie worden niet in onevenredige mate geschaad.

Lid 2B SER-ladder glastuinbouw

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

Lid 3 agrarische bedrijven buiten de boom- en sierteeltgebieden

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten het boom- en sierteeltgebied, (zoals weergegeven op kaart 2) wijzen geen bestemmingen aan die nieuwvestiging van agrarische bedrijven met boom- en sierteelt mogelijk maken en bevatten bepalingen die erin voorzien dat alleen bij bestaande volwaardige boom- en sierteeltbedrijven een oppervlakte tot hoogstens 300 m² aan kassen per bedrijf mogelijk wordt gemaakt.

Lid 4 boom- en sierteelt binnen het boom en sierteeltgebied

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen het concentratiegebied voor de boom- en sierteelt (zoals weergegeven op kaart 2) bevatten bepalingen die erin voorzien dat alleen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven maximaal 1/3 van het bedrijfsoppervlak mag worden gebruikt voor kassen.

Lid 5 boom- en sierteelt op het PCT-terrein Boskoop

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen het op kaart 2 aangeduide boom- en sierteeltgebied PCT-terrein, bevatten bepalingen die erin voorzien dat alleen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven die gespecialiseerd zijn in de teelt in pot en container maximaal 50% van de beteelbare oppervlakte mag worden bebouwd met kassen.

Lid 6 bollenteelt

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen het bollenteeltgebied (zoals weergegeven op kaart 2) bevatten bepalingen die erin voorzien dat alleen bij volwaardige bollenteeltbedrijven een oppervlakte aan kassen van hoogstens 3.000 m² per bedrijf mogelijk wordt gemaakt.

Lid 7 nevenactiviteiten

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontour (zoals aangegeven op kaart 1) kunnen bestemmingen aanwijzen die het mogelijk maken om bij agrarische bedrijven nevenactiviteiten te laten plaatsvinden, bijvoorbeeld zorg, minicampings en overige agro-gerelateerde voorzieningen. Dit onder de volgende voorwaarden:

- a) het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de nevenactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarisch bouwperceel;
- b) de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf;
- c) er mogen geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven worden veroorzaakt én
- d) de nevenactiviteit mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten.

Lid 8 duurzame glastuinbouw

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de op kaart 2 aangegeven gebieden voor glastuinbouw dienen in de toelichting een paragraaf te bevatten waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met duurzaamheidsaspecten.

Artikel 5 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Lid 1 bestaande natuur, prioritaire nieuwe natuur en waternatuurgebied

Bestemmingsplannen voor gronden die op kaart 3 zijn aangeduid als bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur of als waternatuurgebied wijzen bestemmingen aan die de natuurfunctie rechtstreeks mogelijk maken en beschermen tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden. Bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding kunnen overeenkomstig het huidige gebruik worden bestemd.

Lid 2 overige nieuwe natuur, zoekgebied of ecologische verbinding

Bestemmingsplannen voor gronden die op kaart 3 zijn aangeduid als overige nieuwe natuur, zoekgebied of ecologische verbinding wijzen geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken.

Lid 3 herbegrenzing EHS om niet ecologische redenen ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de Ecologische Hoofdstructuur, zoals bedoeld in lid 1 en lid 2 en aangeduid op kaart 3, te herbegrenzen ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling en voor zover:

- a) de aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en van de samenhang van de Ecologische Hoofdstructuur beperkt is;
- b) de Ecologische Hoofdstructuur in het desbetreffende gebied kwalitatief of kwantitatief wordt versterkt;
- c) de oppervlakte van de Ecologische Hoofdstructuur ten minste gelijk blijft;
- d) de voorgenomen ontwikkeling zorgvuldig is onderbouwd en alternatieven zijn afgewogen én
- e) maatregelen worden voorgenomen die een bij de wezenlijke kenmerken en waarden passende goede landschappelijke inpassing borgen.

Lid 4 specifieke ontheffing EHS bij groot openbaar belang

Gedeputeerde Staten kunnen op basis van het 'nee, tenzij' principe ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 en daarbij zonodig de Ecologische Hoofdstructuur zoals aangeduid op kaart 3 te herbegrenzen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) er is sprake van een groot openbaar belang;
- b) er zijn geen reële andere mogelijkheden én
- c) de negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Onder 'groot openbaar belang' wordt in ieder geval verstaan de veiligheid, de drinkwatervoorziening, de plaatsing van installaties voor de opwekking van elektriciteit met behulp van wind-, water- of zonne-energie of de plaatsing van installaties voor de opsporing, winning, opslag of het transport van olie en gas.

Lid 5 compensatieregeling

Bij compensatie, zoals bedoeld in lid 4 onder c, moeten in ieder geval de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

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

Lid 6 verantwoording effectbeperking en compensatie in toelichting bestemmingsplan

De toelichting van het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt waarvoor ontheffing zoals bedoeld in lid 4 nodig is, bevat een verantwoording over de aard van de effectbeperkende of compenserende maatregelen, de begrenzing van het compensatiegebied, en de wijze waarop die compensatie duurzaam is verzekerd.

Lid 7 saldobenadering

In afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 2 kan een bestemmingsplan een activiteit of een combinatie van activiteiten mogelijk maken die mede tot doel heeft de kwaliteit of kwantiteit van de Ecologische Hoofdstructuur per saldo te verbeteren. Deze saldobenadering is toepasbaar voor zover de activiteit of de combinatie van activiteiten in onderlinge samenhang of in onderlinge samenhang met activiteiten in een ander bestemmingsplangebied tot gevolg heeft dat:

- a) de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur verbetert, waarbij de oppervlakte van de Ecologische Hoofdstructuur minimaal gelijk blijft of toeneemt, of
- b) het areaal van de Ecologische Hoofdstructuur groter wordt ter compensatie van het gebied dat door de activiteiten verloren is gegaan en daarmee een beter functionerende Ecologische Hoofdstructuur ontstaat.

Dit moet blijken uit een integrale gebiedsvisie die is vastgelegd in de provinciale structuurvisie of een intergemeentelijke structuurvisie.

Lid 8 verantwoording saldobenadering in toelichting bestemmingsplan

De toelichting van een bestemmingsplan die toepassing van de saldobenadering zoals bedoeld in lid 7 mogelijk maakt, bevat een verantwoording van de aard, de wijze en het tijdstip van de realisatie van de kwaliteits- of kwantiteitswinst die met de saldobenadering wordt bereikt.

Lid 9 herbegrenzing bij saldobenadering door Provinciale Staten

Een besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in lid 7 waarvoor de wijziging van de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur nodig is, kan niet worden genomen dan nadat Provinciale Staten hebben besloten van haar bevoegdheid tot herbegrenzing gebruik te maken door wijziging van kaart 3 van de verordening.

Artikel 6 Regionale afstemming en toepassing SER-ladder woningbouw

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt met het oog op het voorzien in een aantoonbare, regionaal of intergemeentelijk afgestemde behoefte aan woningbouwlocaties beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de navolgende voorkeursvolgorde:

- a. het voorzien in de behoefte binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010, zoals aangeduid op kaart 4, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- b. het voorzien in de behoefte direct aansluitend aan bestaand stads- en dorpsgebied 2010, zoals aangeduid op kaart 4, op locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Artikel 7 Kantoren

Lid 1 kantorenlocaties

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de invloedssfeer van de op kaart 5 aangeduide haltes in de kantoorontwikkelingslocaties wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe kantoren mogelijk maken. Binnen de invloedssfeer van deze haltes liggen gronden die te voet binnen 10 minuten vanaf de haltes bereikbaar zijn. Voor Den Haag Centraal en Rotterdam Centraal geldt dat binnen de invloedssfeer eveneens gronden liggen die vanaf deze haltes binnen 10 minuten bereikbaar zijn met natransport via hoogfrequente bus- en railverbindingen; kantoren mogen alleen worden toegelaten in de directe nabijheid van de haltes van het natransport.

Lid 2 uitzonderingen

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op:

- a) kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging;
- b) kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen;
- c) bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m²;
- d) functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven, een veiling of een kenniscentrum;
- e) uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met ten hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

Lid 3 regionale afstemming van kantorenprogramma's

Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe zelfstandige kantoren met een omvang van meer dan 1000 m² bruto vloeroppervlak per vestiging, zijn op regionaal niveau afgestemd. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording, waarbij wordt aangegeven hoe het kantorenprogramma zich verhoudt tot het actuele regionale kantorenprogramma .

Lid 4 SER-ladder

Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak per vestiging van meer dan 1.000 m² bevatten in de toelichting een verantwoording over de behoefte aan nieuwe kantoren als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag en een onderbouwing waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door hergebruik van bestaande kantoorgebouwen binnen de regio. Tevens moet onderzocht worden of ter compensatie elders de kantoorruimte kan worden beperkt door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wegbestemmen van nog niet gerealiseerde kantoorbestemmingen.

Lid 5 afwijkingsmogelijkheid

Bestemmingsplannen mogen in afwijking van het bepaalde in lid 1 nieuwe kantoren mogelijk maken voor zover het gaat om

- a) het herbestemmen van onbenutte bouw- en gebruiksmogelijkheden voor kantoren of
- b) locaties die zijn opgenomen op bijlage 1 van deze verordening.

Voorwaarde daarbij is dat strikte toepassing van het bepaalde in lid 1 zou leiden tot onevenredige benadeling van andere belangen. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording.

Artikel 8 Bedrijventerreinen

Lid 1 SER-ladder

Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe bedrijven- en zeehaventerreinen, of de uitbreiding van bestaande bedrijven- en zeehaventerreinen met een oppervlakte van ten minste 1 hectare aan aaneengesloten percelen, moeten in de toelichting een verantwoording bevatten waarbij de behoefte aan nieuw bedrijven- en zeehaventerrein als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd. Ook moet worden onderbouwd waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen, of het benutten van ruimte op bedrijventerreinen elders in de regio.

Lid 2 uitsluiten bedrijfswoningen

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen (zoals aangeduid op kaart 6) wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk maken. Dit uitgezonderd woningen behorende bij woonwkeenheden op (delen van) bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan en die niet binnen de invloedssfeer liggen van (delen van) bedrijventerreinen waar bedrijven in een hogere milieucategorie zijn toegestaan.

Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op bestemmingsplannen voor gronden die op kaart 6 van deze verordening zijn aangeduid als transformatiegebied en die een andere bestemming dan bedrijventerrein hebben gekregen.

Lid 3 hoogst mogelijke milieucategorie

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen (zoals aangeduid op kaart 6) moeten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk maken, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van een onherroepelijk bestemmingsplan of de provinciale structuurvisie. De toelichting van het bestemmingsplan moet hierover een verantwoording bevatten.

Lid 4 afwijkingsmogelijkheid na regionale afstemming

Afwijking van het bepaalde in lid 3 is mogelijk indien in regionaal verband afspraken zijn gemaakt over het voorzien in voldoende ruimte voor bedrijven uit de hoogste mogelijke milieucategorie die mogelijk zou zijn op het betreffende bedrijventerrein. De toelichting van het bestemmingsplan moet hierover een verantwoording bevatten.

Artikel 9 Detailhandel*Lid 1 geen detailhandel buiten de centra*

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken.

Lid 2 uitzonderingen

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op bestemmingsplannen die de volgende ontwikkelingen mogelijk maken:

- a) perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 3, mits de gronden op kaart 7 zijn aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel;
- b) perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 3, onder a, b, c en d, buiten de op kaart 7 aangewezen opvanglocaties voor perifere detailhandel, mits het gaat het om de vestiging van een individueel bedrijf en geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie ontstaat en voorzover vestiging plaatsvindt op een bedrijventerrein het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein.
- c) nieuwe regionale winkelcentra op de locaties die zijn aangeduid op kaart 7;
- d) kleinschalige detailhandel tot een bruto vloeroppervlak van 200 m², zoals buurt- en gemakswinkels;
- e) de verkoop van consumentenartikelen bij sport-, culturele, medische, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen (zoals stadions en ijsbanen), mits het assortiment aansluit bij deze voorzieningen;
- f) de aflevering van door consumenten bestelde producten op een bedrijfslocatie waar deze producten worden geassembleerd en/of geproduceerd (zoals PC-configuraties op bestelling) of
- g) uitbreiding van bestaande detailhandel, eenmalig met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak per vestiging.

Lid 3 categorieën perifere detailhandel

Onder perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 2, onder a en b, wordt het volgende verstaan:

- a) detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b) detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- c) tuincentra;
- d) bouwmarkten
- e) grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

Lid 4 nevenassortimenten

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn bestemd voor perifere detailhandel, zoals bedoeld in lid 2, onder a en b, stellen regels aan de nevenassortimenten. De oppervlakte van deze winkelvoorzieningen mag voor een deel voor de verkoop van nevenassortiment worden gebruikt.

Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
- b) het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak;
- c) uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur én
- d) advies is nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Lid 5 ontwikkelingen groter dan 2000 m2 binnen de centra

Bestemmingsplannen die detailhandel mogelijk maken op gronden die zijn gelegen binnen de in lid 1 bedoelde bestaande en nieuwe winkelconcentraties en binnen de in lid 2 onder c bedoelde regionale winkelcentra moeten bij detailhandelsontwikkelingen die groter zijn dan 2.000 m2 (bruto vloeroppervlak) vergezeld gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Lid 6 ontwikkelingen groter dan 1000 m2 met perifere detailhandel

Bestemmingsplannen die ontwikkelingen van perifere detailhandel mogelijk maken, zoals bedoeld in lid 2 onder a en b en lid 3 onder b, c, d en e dienen bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m2 (bruto vloeroppervlak) vergezeld te gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Uit het onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Artikel 10 Primaire en regionale waterkeringen

Lid 1

Onverminderd het bepaalde in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden de primaire en regionale waterkeringen (aangegeven op kaart 8) als zodanig bestemd en worden in de bestemming regels opgenomen voor onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van die keringen.

Lid 2

De bestemming wordt toegekend aan de gronden in de beschermingszones en de kernzone van de betreffende keringen, zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders.

Lid 3

Andere bestemmingen zijn slechts toelaatbaar voor zover - ook met het oog op de zeespiegelstijging - er geen sprake is van significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen. Daarbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Artikel 11 Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

Veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

Bestemmingsplannen voor gronden langs de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas van raainummer 1034 (Hoek van Holland) tot raainummer 995 (splitsing Nieuwe Maas en Hollandse IJssel), zoals aangegeven op kaart 9, moeten voor het aanwijzen van bestemmingen in overeenstemming zijn met de volgende bepalingen:

- a) In het gebied tussen raainummer 1034 en raainummer 1004 (waar zeeschepen met gevaarlijke stoffen langs de kade varen of aanmeren) moet een zone van 40 meter vanaf de kade worden vrijgehouden van nieuwe bebouwing.
In het gebied tussen de 40 en 65 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechts mogelijk als sprake van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang én is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.
- b) In het gebied tussen raainummer 1004 en raainummer 995 (waar alleen binnenvaartschepen met gevaarlijke stoffen langs de kade varen of aanmeren) moet een zone van 25 meter worden vrijgehouden van nieuwe bebouwing.
In het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechts mogelijk als sprake van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang én is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.
- c) In de onder a en b bedoelde bebouwingsvrije zones langs de oever zijn incidenteel nieuwe kleinschalige voorzieningen toelaatbaar ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever, zoals restaurants, cafés en kiosken, alsmede voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of de haven, zoals radarposten en kranen. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - i de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten mogen niet worden belemmerd;
 - ii er zijn voldoende vluchtmogelijkheden (van de risicobron af gericht);
 - iii het scheepvaartverkeer wordt niet belemmerd (zichtlijnen, radarwerking etc.) én
 - iv advies is nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en de beheerder van de vaarweg of haven.
- d) In afwijking van het bepaalde onder a en b is op het havenindustriële complex (raainummer 1005 tot 1034, aan de linkeroever) nieuwe bebouwing toegestaan voor bedrijven die vallen onder artikel 2 lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - i de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten mogen niet worden belemmerd;
 - ii er zijn voldoende vluchtmogelijkheden (van de risicobron af gericht);
 - iii het scheepvaartverkeer wordt niet belemmerd (zichtlijnen, radarwerking etc.) én
 - iv advies is nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en de beheerder van de vaarweg of haven.

Artikel 12 Luchthavens en helihavens

lid 1 afstand tot woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen binnen 500 meter van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe luchthavens (waaronder helihavens) mogelijk maken. Uitgezonderd zijn luchthavens met een maatschappelijke functie en woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen die in eigendom zijn van de grondeigenaar van de gronden waarop de luchthaven mogelijk wordt gemaakt; deze tellen niet mee bij het bepalen van de minimaal aan te houden afstand van 500 meter.

lid 2 afstand tot stiltegebieden

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen in of binnen 1000 meter van milieubeschermingsgebieden voor stilte, zoals aangegeven op kaart 10, wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe luchthavens (waaronder helihavens) mogelijk maken. Dit tenzij deze luchthavens een maatschappelijke functie hebben.

Lid 3 ongemotoriseerde luchtsporten

Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op luchthavens voor ongemotoriseerde luchtsporten.

Lid 4 geluidarme gemotoriseerde luchtsporten

In afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 2 geldt voor luchthavens waar geluidarme gemotoriseerde luchtsporten plaatsvinden een afstandsnorm van 250 meter tot woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen en 500 meter tot stiltegebieden.

Lid 5 helihavens voor commercieel vervoer

Bestemmingsplannen wijzen geen bestemmingen aan en stellen geen regels die nieuwe helihavens voor commercieel vervoer mogelijk maken.

Lid 6 uitzondering voor de Stadsregio Rotterdam en het Stadsgewest Haaglanden

In afwijking van lid 5 is het mogelijk om in zowel de Stadsregio Rotterdam als het Stadsgewest Haaglanden één helihaven te bestemmen voor commercieel vervoer zolang er niet al een helihaven voor commercieel vervoer aanwezig is of bestemd is in de stadsregio of het stadsgewest.

Artikel 13 Molenbiotoop

Lid 1 molenbiotoop

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, zoals aangeduid op kaart 11, moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b) binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet wat betreft nieuwe bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 - i Als de molen is gelegen in het gebied buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend

met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel).

- ii Als de molen is gelegen in het gebied binnen de bebouwingscontour (zoals aangegeven op kaart 1) mag de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).
- iii Als de onder i en ii bedoelde molenbeschermingszone zowel binnen als buiten de bebouwingscontour is gelegen, dan geldt het volgende:
 - Molen binnen de bebouwingscontour:
Binnen en tot de bebouwingscontour geldt de 1 op 30-regel. De toegepaste bebouwings- en beplantingshoogte op deze grens wordt buiten de bebouwingscontour horizontaal doorgetrokken tot daar, waar op grond van de berekening voor een molen buiten de bebouwingscontour een grotere hoogte kan worden toegestaan (1 op 100-regel, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek).
 - Molen buiten de bebouwingscontour:
Tot de bebouwingscontour geldt de 1 op 100-regel, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek. De toegestane bebouwings- en beplantingshoogte op deze grens is het vertrekpunt voor de 1 op 30-lijn (vanaf dit punt moet een schuine lijn worden getrokken met een stijging van steeds 1 meter hoogte per 30 meter afstand).

Lid 2 uitzondering voor situaties met bestaande beperkingen

In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder b is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk als:

- a) er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, óf:
- b) zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

Lid 3 molens met een bijzondere molenbiotoop

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, aangeduid op kaart 11 als molens met een bijzondere molenbiotoop, moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen die voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) de molenbiotoop omvat een cirkel met een straal van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen;
- b) binnen de molenbiotoop gelden door de gemeente te bepalen beperkingen voor de hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting, waarbij zowel rekening wordt gehouden met het belang van de molen als de belangen van bestaande functies en bebouwing.

Lid 4 aanpassing kaart door GS

Gedeputeerde Staten kunnen kaart 11 behorende bij deze verordening aanpassen, indien daartoe aanleiding bestaat in verband met veranderingen in de staat of de omgeving van een molen.

Artikel 14 Landgoed- en kasteelbiotoop

Lid 1 bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

Bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken voor gronden gelegen binnen de biotoop van de afzonderlijke landgoederen en kastelen/kasteelruïnes welke zijn weergegeven op kaart 12, dienen de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop te beschermen, en waar mogelijk gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed of het kasteel en hun biotoop.

Lid 2 beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor gronden gelegen binnen de biotoop van een landgoed of een kasteel/kasteelruïne dient een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

1. de (historische) buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
2. de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteel/kasteellocatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
3. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen; Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor zowel de landgoed- als de kasteelbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

Lid 3 afwijkingsmogelijkheid

Afwijking van het bepaalde in lid 1 is slechts mogelijk indien sprake is van bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan of indien sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële andere mogelijkheid is. De toelichting van het bestemmingsplan moet hierover een verantwoording bevatten.

3 Algemene ontheffing en afwijking

Artikel 15 Algemene ontheffings- en afwijkingsbepalingen

Lid 1 algemene ontheffing bij groot openbaar of individueel belang

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van deze verordening ten behoeve van de vestiging, de bouw, de verplaatsing of de uitbreiding van een woning, een bedrijf, een kantoor of een andere functie, of de functiewijziging van een bestaand gebouw of gebouwencomplex. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) er is sprake van een groot maatschappelijk, sociaal en/of (bedrijfs)economisch belang;
- b) de provinciale belangen zoals verwoord in de provinciale structuurvisie worden niet in onevenredige mate aangetast;
- c) en zijn geen reële andere mogelijkheden én
- d) de negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt.

Deze ontheffing is niet van toepassing op bestemmingsplannen voor gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 en 2 en zoals aangegeven op kaart 3. Voor deze gebieden bevat artikel 5 specifieke afwijkingsmogelijkheden.

Lid 2 algemene ontheffing voor toepassing van maatwerk

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van deze verordening voor de toepassing van maatwerk bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij strikte toepassing van de betreffende bepalingen niet in verhouding staat tot het belang dat is gemoeid bij de nieuwe ontwikkeling.

Lid 3 afwijkingsmogelijkheid voor bestaande bouw- en gebruiksrechten in een geldend bestemmingsplan

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

Deze afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op bestemmingsplannen voor gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 en lid 2 en zoals aangegeven op kaart 3.

Lid 4 overgangsregeling Ruimte voor Ruimte

Voorzover in de periode tussen 1 januari 2003 en het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening kassen of gebouwen zijn gesloopt worden de op grond van de toen geldende provinciale regelgeving toegestane compensatiewoning(en) geacht met deze verordening in overeenstemming te zijn.

4 Procedurebepalingen

Artikel 16 Aanvraag ontheffing

Een verzoek om ontheffing zoals bedoeld in de bepalingen van deze verordening dient zo vroeg mogelijk in de procedure van een nieuw bestemmingsplan te worden ingediend bij Gedeputeerde Staten. Het verzoek kan worden gedaan door het college van Burgemeester en Wethouders in overeenstemming met de gemeenteraad. Het verzoek dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing, bijvoorbeeld in de vorm van een conceptbestemmingsplan, waarin mede wordt ingegaan op de voorwaarden die zijn genoemd bij de ontheffingsmogelijkheid.

5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 17 Aanpassingstermijn en overgangsregeling

Lid 1 aanpassingstermijn

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het tijdstip waarop een bestemmingsplan in elk geval in overeenstemming met deze verordening moet zijn vastgesteld, gesteld op:

- a) voor bestemmingsplannen die zijn vastgesteld voor de inwerkingtreding van deze verordening: drie jaar na de inwerkingtreding van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening;
- b) voor bestemmingsplannen die worden vastgesteld na de inwerkingtreding van deze verordening: het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

lid 2 overgangsregeling bestemmingsplannen

Voor zover ter zake van een onderwerp, geregeld bij deze verordening, in een bestemmingsplan waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd tussen 1 januari 2005 en 20 juli 2010, een of meer bestemmingen en regels zijn opgenomen die in strijd zijn met deze verordening, wordt voor deze bestemmingen en regels ontheffing van deze verordening geacht te zijn verleend. Gedeputeerde Staten hebben met een bestemmingsplan of een onderdeel daarvan ingestemd indien een vastgesteld bestemmingsplan is goedgekeurd op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of indien geen aanwijzing is gegeven zoals bedoeld in artikel 3.8, lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze overgangsregeling is niet van toepassing op bestemmingen en regels die in strijd zijn met artikel 5 (Ecologische Hoofdstructuur) en artikel 12 (luchthavens en helihavens).

Lid 3 overgangsregeling principebesluiten

Ontheffing van deze verordening wordt geacht te zijn verleend voor principeverzoeken over ruimtelijke ontwikkelingen waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd tussen 1 januari 2005 en 20 juli 2010. Deze overgangsregeling is niet van toepassing op bestemmingen en regels die in strijd zijn met artikel 5 (Ecologische Hoofdstructuur) en artikel 12 (luchthavens en helihavens).

Lid 4 overgangsregeling verklaringen van geen bezwaar

Ontheffing van deze verordening wordt geacht te zijn verleend voor verklaringen van geen bezwaar ex artikel 19 lid 1 en categorieën van gevallen ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (ingetrokken) die zijn verleend of aangegeven na 1 januari 2005. Deze overgangsregeling is niet van toepassing op bestemmingen en regels die in strijd zijn met artikel 5 (Ecologische Hoofdstructuur) en artikel 12 (luchthavens en helihavens).

Artikel 18 Technische aanpassingen in verband met kennelijke onjuistheden

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd kennelijke onjuistheden in de begrenzing van gebieden die zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende kaarten te wijzigen.

Artikel 19 Inwerkingtreding

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

6 Artikelsgewijze toelichting

Toelichting artikel 1

Algemene bepalingen en begripsbepalingen

definitie bestemmingsplan en toelichting op een bestemmingsplan

In lid 1 en lid 2 is bepaald wat in deze verordening moet worden verstaan onder een bestemmingsplan en de toelichting van een bestemmingsplan. Naast het bestemmingsplan zijn ook andere gemeentelijke plannen genoemd, zoals de beheersverordening. Plannen van het rijk en de provincie zijn niet genoemd, omdat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dit niet mogelijk maakt. De wetgever heeft de ruimtelijke verordening bedoeld als instrument voor doorwerking van het provinciaal beleid naar de gemeenten.

uitsluitend normen op grond van artikel 4.1, eerste lid Wro

In lid 3 is bepaald dat in de verordening uitsluitend regels zijn opgenomen die zijn gericht op de inhoud van bestemmingsplannen en de toelichting daarop, overeenkomstig artikel 4.1, eerste lid Wro. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om regels op te nemen die zijn gericht op de grondgebruikers, overeenkomstig artikel 4.1, derde lid Wro. Provinciale Staten hebben dit niet nodig gevonden omdat de meeste onderwerpen die zijn opgenomen in de verordening de voortzetting betekenen van bestaand beleid. De provincie heeft bestemmingsplannen de afgelopen jaren beoordeeld op deze onderwerpen, waardoor veel bestemmingsplannen in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid.

nieuwe en bestaande functies

De verordening richt zich in hoofdzaak op nieuwe ontwikkelingen. In lid 4 is bepaald wat onder nieuw en bestaand moet worden verstaan. Bestaande bouw- en gebruiksrechten in bestemmingsplannen waar geen gebruik van is gemaakt, worden in deze verordening niet beschouwd als bestaand.

Nadrukkelijk is bepaald dat het mogelijk is bestaande rechtmatige aanwezige bebouwing te vervangen door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter.

begripsbepalingen

Opgenomen zijn omschrijvingen van begrippen die terugkomen in de verordening en waarvan een goede omschrijving nodig is voor de toepasbaarheid van de bepalingen.

begrip stedelijke functies

De bij stedelijke functies behorende infrastructuur wordt ook beschouwd als stedelijke functie. Benadrukt wordt dat hiermee alleen de lokale interne infrastructuur wordt bedoeld. De verbindingen tussen de stedelijke gebieden vallen vanzelfsprekend niet onder het begrip stedelijke functie. Een lokale rondweg moet dus wel binnen het stedelijk gebied worden gerealiseerd, maar voor een (boven)regionale verbinding geldt die eis niet.

Toelichting artikel 2

Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren en voor het gebied aansluitend aan de bebouwingscontouren

bebouwingscontouren (lid 1)

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door de op kaart 1 aangegeven bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Voor recreatieve functies en bebouwing zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen.

uitzonderingen en ontheffingen

Uitzonderingen op het bebouwingscontourenbeleid zijn opgenomen in artikel 2, lid 2. Het gaat onder andere om regelingen voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied, vrijkomende agrarische bebouwing, noodzakelijke bebouwing, weggebonden voorzieningen, strandbebouwing, recreatieve bebouwing en bebouwing in stedelijk groen. In artikel 3 zijn enkele uitzonderingen opgenomen waarvoor een ontheffing van Gedeputeerde Staten (GS) nodig is.

ruimte voor ruimte (lid 2, sub a)

Het bestaande beleid voor toepassing van ruimte voor ruimte, waarbij in ruil voor de sloop van kassen of gebouwen onder voorwaarden één of meer compensatiewoningen mogen worden gebouwd, is overgenomen in de verordening. Gemeenten kunnen deze regeling opnemen in het bestemmingsplan en zonodig verder uitwerken. Er moet sprake zijn van duurzame kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat de bestaande bouwmogelijkheden moeten worden wegbestemd, zodat de gesloopte bebouwing niet opnieuw kan worden opgericht. Bij agrarische bedrijven moet sprake zijn van bedrijfsbeëindiging. Glastuinbouwbedrijven kunnen worden voortgezet als 'gewoon' agrarisch bedrijf, mits de mogelijkheden voor kassenbouw worden wegbestemd. De regeling is ook van toepassing op de sanering van sierteelt. Het gaat daarbij om de teelt zelf. Voor de sanering van de bijbehorende bebouwing en kassen gelden de gebruikelijke voorwaarden. De compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel van de te slopen bebouwing of in de directe nabijheid daarvan. Ook is het mogelijk de compensatiewoning te bouwen op een locatie aansluitend op een bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld in een bebouwingslint of bij een buurtschap.

Als er onvoldoende te saneren bebouwing op één perceel aanwezig is, moet op meerdere percelen gesloopt worden. Dit bemoeilijkt de uitvoering van 'ruimte voor ruimte', omdat het voor de individuele burger lastig is hierover afspraken te maken met eigenaren van overtollige bebouwing op andere percelen. Het is daarom ook mogelijk om sloop te combineren met een bijdrage in een (inter)gemeentelijke kwaliteitsfonds.

Als ondergrens geldt dat minimaal 50% fysieke sanering moet plaatsvinden (dus ten minste 500 m² gebouwen of 2500 m² kassen). Voor het resterende deel wordt een bijdrage ter grootte van de onbrekende m² x een normbedrag gestort in het (inter)gemeentelijke fonds. Het is niet toegestaan om

het aantal te bouwen woningen met 1 of meer te verhogen. Financiële compensatie kan slechts dienen om één woning waarvoor deels bebouwing wordt gesloopt toch te kunnen realiseren (voorwaarde xi). De hoogte van het normbedrag moet worden bepaald bij de instelling van het fonds. Het fonds wordt benut om elders alsnog bebouwing, verharding en dergelijke te saneren.

(inter)gemeentelijke kwaliteitsfondsen

De fondsen moeten voldoen aan kaders en randvoorwaarden die door de provincie worden gesteld. De provincie zal hierover in overleg treden met de (samenwerkende) gemeenten of regio's. De regeling voor kwaliteitsfondsen wordt afzonderlijk –los van deze eerste herziening- in procedure gebracht. De provincie zal er op toezien dat de fondsen ook daadwerkelijk worden ingezet voor sanering van bebouwing elders. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat grote spaarpotten ontstaan.

Grondexploitatiewet

In de regeling wordt aangesloten bij de mogelijkheden die de Grondexploitatiewet biedt. Dit betekent dat de financiële compensatie geregeld moet worden in een exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) of in een anterieure overeenkomst (artikel 6.24 Wro).

In artikel 3 lid 1 is een ontheffingsregeling opgenomen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door fysieke compensatie. De ontheffingsregeling kan onder andere worden toegepast voor maatwerk en gebiedsgerichte toepassing van 'ruimte voor ruimte'. De ontheffingsregeling maakt een ruimere toepassing mogelijk, waarbij afwijking mogelijk is van de kwantitatieve voorwaarden.

nieuwe landgoederen (lid 2 sub b)

Het bestaande beleid voor nieuwe landgoederen, waarbij onder voorwaarden een landhuis buiten de bebouwingscontour mag worden gebouwd in combinatie met een landgoed, is opgenomen in de provinciale structuurvisie en de verordening. De ruimtelijke kwaliteit moet duurzaam worden verbeterd. Het begrip 'duurzaam' geeft aan dat het niet alleen gaat om de aanleg van het landgoed, maar ook om het onderhoud en het beheer. Dit is te waarborgen met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen het gemeentebestuur en de initiatiefnemer. Bij de locatiekeuze en inrichting van een nieuw landgoed moet steeds sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Reeds aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwaarden dienen te worden versterkt.

Naast wonen zijn ook andere passende activiteiten op een nieuw landgoed toegestaan. Dit zijn activiteiten met een lage verkeersaantrekkende werking en die de ruimtelijke kwaliteit, de natuurwaarde en de recreatieve waarde van het landgoed en de omgeving niet verstoren.

In de regeling is bepaald dat maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel, dat gedeeltelijk mag worden bebouwd. Eventueel mag een deel van deze bebouwingsmogelijkheden elders op het landgoed worden gerealiseerd, zodat in het groene openbaar toegankelijke deel van het landgoed bijvoorbeeld een theeschenkerij kan worden gerealiseerd.

Bij afwijkingen van de regeling kan zonodig een beroep worden gedaan op de algemene maatwerkontheffing (artikel 15 lid 2 van de verordening).

vrijkomende agrarische bebouwing (lid 2 sub c)

De regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing vormt de voortzetting van het bestaande provinciale beleid op dit punt. Hergebruik is mogelijk voor functies die geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven en die weinig verkeer aantrekken. Daarbij kan gedacht worden aan een woonfunctie, een zorgfunctie of een lichte bedrijfsfunctie. De nieuwe functie moet gehuisvest worden binnen de bestaande bebouwing. Indien sprake is van een zorgfunctie is herbouw en in beperkte mate uitbreiding van de bebouwing toegestaan binnen het voormalige agrarische bouwperceel. Het is aan de gemeente om te bepalen hoeveel nieuwbouw voor de zorgfunctie redelijk is.

noodzakelijke bebouwing (lid 2 sub d)

Deze bepaling staat toe dat een bestemmingsplan het oprichten van bebouwing en de daarbij behorende voorzieningen mogelijk maakt voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten, de levering van gas, water of elektriciteit. Bij bebouwing voor hulpdiensten moet onderbouwd worden dat er geen goede alternatieven binnen de bebouwingscontouren aanwezig zijn.

weggebonden voorzieningen (lid 2 sub e)

Deze bepaling staat toe dat een bestemmingsplan weggebonden voorzieningen mogelijk maakt, zoals een wegrestaurant of een benzinestation. Het moet gaan om voorzieningen ten dienste van of ter ondersteuning van de weggebruiker. Een restaurant dat niet in hoofdzaak is gericht op de weggebruiker, maar op de bewoner van het stedelijk gebied is dus niet toegestaan.

stedelijk groen buiten de bebouwingscontour (lid 2 sub f)

Stedelijke groene functies, zoals sportvelden, volkstuinten en begraafplaatsen horen in principe thuis binnen het stedelijk gebied. Soms zijn deze gebieden echter buiten de bebouwingscontour gelegen. Reden hiervoor zijn onder andere de verschillende regelingen in de voormalige streekplannen. Op de bij deze verordening behorende kaart zijn deze gebieden aangeduid als 'stedelijk groen buiten de bebouwingscontour'. Op deze plekken zijn functies toelaatbaar passend bij stedelijk groen, waarbij gebouwen zijn toegestaan die in relatie staan tot de functie met een omvang en verschijningsvorm passend in de omgeving. Bij sportvelden zijn bijvoorbeeld kantines en kleedruimtes mogelijk, maar ook buitenschoolse opvang in combinatie met sport. Functies die geen groene uitstraling hebben zijn niet toegestaan, zoals sporthallen en zwembaden.

glastuinbouw gerelateerde bedrijven en functies in het glastuinbouwbedrijfsgebied (lid 2 sub g)

De greenports gelegen in Zuid-Holland hebben een sterke handels- en kenniscomponent. Om het gehele agro-business complex van de greenports te versterken wordt binnen de greenport Westland-Oostland ook andere greenportgerelateerde bebouwing toegestaan dan kassen. Op kaart 2 is dit gebied aangeduid als 'glastuinbouwbedrijfsgebied'. Voor de greenport Duin- en Bollenstreek is dit niet van toepassing aangezien de landschappelijk effecten op deze gebieden te groot zijn.

boom- en sierteelt gerelateerde bedrijven en functies op het PCT-terrein (lid 2 sub h)

Binnen de begrenzing van het PCT-terrein is naast boom- en sierteelt in beperkte mate ook de vestiging mogelijk van bedrijven en functies die een directe binding hebben met de boom- en sierteelt en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de boom- en sierteelt. De maximale omvang van het areaal dat gebruikt kan worden voor gerelateerde bedrijven en functies wordt door de gemeente bepaald en vastgelegd in het bestemmingsplan.

600 greenportwoningen Duin- en Bollenstreek (lid 2 sub i)

Deze regeling vloeit voort uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, die door Gedeputeerde Staten is vastgesteld op 12 mei 2006. Op grond hiervan kunnen 500 woningen worden gebouwd ter intensivering van het Offensief van Teylingen en 100 landgoedwoningen. In de verordening is het onderscheid tussen deze twee categorieën losgelaten en wordt alleen gesproken over 600 greenportwoningen.

bouwen in bebouwingslinten (lid 2 sub j en k)

In bebouwingslinten is een minder strikte toepassing van het werende beleid voor stedelijke functies vanuit ruimtelijk oogpunt veelal niet bezwaarlijk. De provincie biedt de gemeenten onder voorwaarden de ruimte om hierin zelf een afweging te maken. Het vervangen van bestaande bebouwing, zoals

schuren, door woningen is mogelijk als het bestaande volume niet toeneemt en op ongeveer dezelfde plaats wordt teruggebouwd. De bebouwing moet wel direct bij de weg met de lintbebouwing zijn gelegen. Het vervangen door woningen van bebouwing die op grotere afstand van de weg is gelegen, is alleen mogelijk met toepassing van 'ruimte voor ruimte'. Een definitie van de term bebouwingslint is opgenomen in de begripsbepalingen.

Aanvullende eis bij het vervangen van bebouwing in linten door nieuwe woningen is dat een afdracht moet plaatsvinden aan het (inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds. De hoogte van het bedrag wordt bepaald door de hoeveelheid bebouwing die ten opzichte van de 'ruimte voor ruimte' regeling te weinig is gesloopt. Zie ook de toelichting bij artikel 2 lid 2 sub a. Uiteraard geldt in dit geval niet de voorwaarde dat minimaal 50 % fysiek moet worden gesaneerd. Het mag ook een lager percentage zijn.

Voor de lanen en linten in het gebied Zuidplas blijft de specifieke regeling zoals opgenomen in het voormalige streekplan Zuid-Holland Oost, tweede partiële herziening (Provinciale Staten, 24 mei 2006) van toepassing totdat dit bouwprogramma is afgerond.

bestaande stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren (lid 3)

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor bestaande stedelijke functies buiten de bebouwingscontour. Bestaande stedelijke functies mogen eenmalig worden uitgebreid met ten hoogste 10 procent van de inhoud. Voor agrarisch aanverwante bedrijven is onder voorwaarden uitbreiding met 30 procent mogelijk. Nieuwe bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven, agrarische aanverwante bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven zijn uitgesloten. De maximale inhoudsmaat van burgerwoningen in het buitengebied wordt niet langer door de provincie bepaald. Gemeenten kunnen de maximale omvang van burgerwoningen en de bijbehorende erfbouwingsbepalen, evenals de maximale omvang van recreatiewoningen.

recreatieve functies en bebouwing (lid 4)

De uitzondering onder a ziet op kleinschalige bebouwing die passend is bij en ondersteunend is voor de recreatieve functie van het buitengebied. Bebouwing voor recreatie is in ieder geval toegestaan in de gebieden die op de functiekaart van de structuurvisie zijn aangeduid als recreatiegebied. Maar ook langs recreatieve verbindingsroutes, zoals wandel- en fietspaden, is bebouwing toegestaan. Het moet gaan om functies en bebouwing gericht op mensen die recreëren in het buitengebied (zoals wandelen, fietsen, kamperen, varen, roeien, paardrijden). Voorbeelden: café, ijssalon, camping, roeibotenverhuur.

Maneges zijn toegestaan, in het bijzonder aan de stadsranden en in of nabij recreatiegebieden met mogelijkheden voor paardrijden. Aangezien er de laatste jaren veel initiatieven zijn geweest voor nieuwe maneges of uitbreiding van bestaande maneges verwacht de provincie van gemeenten dat ze hierop een visie ontwikkelen en op basis daarvan beperkingen stellen aan de maximale omvang van maneges.

Recreatieve functies en bebouwing die niet zijn gericht op recreanten in het buitengebied maar op bewoners van het stedelijk gebied, worden beschouwd als stedelijke functies en zijn daarom niet toelaatbaar. Voorbeelden: zwembad, sportschool, sporthal, bowlingcentrum. In artikel 3 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor omvangrijke intensieve overdekte of openluchttagrecreatie.

Onder b is bepaald dat in een bestemmingsplan alleen nieuwe recreatiewoningen mogen worden toegelaten binnen de gebieden die op de bij de verordening behorende kaart zijn aangewezen voor verblijfsrecreatie. De woningen dienen onderdeel uit te maken van een bedrijfsmatig geëxploiteerd

complex van recreatiewoningen. Voor de verblijfsrecreatiegebieden op de Kop van Goeree blijven de bestaande regels zoals geformuleerd in het voormalige streekplan Zuid-Holland Zuid van toepassing. Dit houdt onder andere in dat in beginsel het aantal verblijfseenheden in deze gebieden gelijk dient te blijven. Verblijfseenheden zijn recreatieverblijven, stacaravans en campingplaatsen. De betreffende paragraaf uit het genoemde streekplan is opgenomen in de bijlage van deze verordening.

De onder c opgenomen bepaling over strandbebouwing staat toe dat een bestemmingsplan bebouwing op het strand mogelijk maakt, zoals strandpaviljoens en strandhuisjes. De bebouwing dient geconcentreerd te worden bij strandopgangen waar nu al bebouwing op het strand aanwezig is. In overleg met de betrokken gemeenten is de bij deze verordening behorende kaart opgesteld, waarop de locaties zijn aangegeven waar nieuwe strandbebouwing mogelijk kan worden gemaakt. De regeling sluit strandpaviljoens met een jaarrondexploitatie niet uit, wel kunnen hiervoor beperkingen gelden vanwege de waterveiligheid of natuuraspecten. In verband met de waterveiligheid is een advies nodig van de beheerder van de waterkering. Bij strandopgangen die in of nabij Natura2000-gebieden zijn gelegen dienen ontwikkelingen in overeenstemming te zijn met de Natuurbeschermingswet.

aanpassen bebouwingscontouren door GS ten behoeve van 'in- en uitdeuken' (lid 5)

Deze regeling maakt het mogelijk dat Gedeputeerde Staten de bebouwingscontouren aanpassen door middel van in- en uitdeuken, onder de voorwaarde dat het gebied binnen de bebouwingscontour per saldo niet wordt vergroot. Gedeputeerde Staten zullen alleen gebruik maken van deze bevoegdheid als het gaat om relatief kleine aanpassingen van de bebouwingscontouren. Grotere aanpassingen zijn alleen mogelijk door middel van herziening van de provinciale structuurvisie en de verordening door Provinciale Staten.

compensatieregeling bollengrond (lid 6)

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

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

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

Een tijdelijke krimp van het areaal is toegestaan met een bandbreedte, waarbij binnen 3 jaar minimaal 80 procent moet worden gecompenseerd. Binnen 6 jaar moet 100 procent van de te compenseren bollengronden uit de eerste periode van 3 jaar zijn gecompenseerd. Dit kan cyclisch worden toegepast.

Vanwege de complexiteit van de herstructurering kan voor de eerste periode van 3 jaar 10 (absolute ondergrens) tot 20 procent via herstructurering worden gerealiseerd, 40 tot 50 procent (absolute bovengrens) via opwaarderen 2^e klas bollengronden en 40 tot 50 procent (absolute bovengrens) via omspuiten graslanden.

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

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

beeldkwaliteitsparagraaf bij bestemmingsplan (lid 7)

Een beeldkwaliteitsparagraaf wordt gevraagd bij aanpassingen van het bestemmingsplan voor het buitengebied indien er ruimtelijke effecten te verwachten zijn voor de omgeving. Hetzelfde geldt voor aanpassingen van het bestemmingsplan voor het gebied net binnen de bebouwingscontour indien er ruimtelijke effecten te verwachten zijn die uitstralen naar het buitengebied; bijvoorbeeld hoogbouw in stads- en dorpsranden. Beeldkwaliteitsparagrafen beschrijven de effecten op de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan de ambities die zijn aangeduid op de kwaliteitskaart van de Provinciale Structuurvisie.

Het uitwerken van de globale ambities van de kwaliteitskaart wordt aangepakt met partners uit de regio in de zogenaamde 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit'. Met de kwaliteitskaart laat de provincie zien welke thema's zij belangrijk vindt en wat zij samen met partners uit wil werken in de gebiedsprofielen die zich richten op de regionale schaal. Ze slaan een brug tussen het globale van de kwaliteitskaart en de concreetheid van het beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan en zijn daarmee bruikbaar voor kwaliteitsbeoordeling aan de voorkant van het planproces; met andere woorden ze bieden een handreiking bij het opstellen van regionale en gemeentelijke structuurvisies en bij bestemmingsplannen. Gebiedsprofielen worden vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarmee de provincie zich verbindt aan de gebiedsprofielen en deze als uitgangspunt neemt bij het zogeheten vooroverleg. Bij voorkeur worden gebiedsprofielen ook door de partners vastgesteld.

Toelichting artikel 3

Ontheffingen van de regels voor het gebied buiten de bebouwingscontour

ontheffing verbetering ruimtelijke kwaliteit (lid 1)

In dit artikel zijn uitzonderingen opgenomen van de bepalingen voor het gebied buiten de bebouwingscontouren die alleen kunnen worden toegestaan na ontheffing door Gedeputeerde Staten. De provincie stelt zich op het standpunt dat toepassing alleen aan de orde kan zijn, als per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert door fysieke compensatie, eventueel aangevuld met financiële compensatie. Daartoe is een ontheffingsbepaling opgenomen.

Gedeputeerde Staten kunnen gebruik maken van deze ontheffing indien de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat met sanering van bebouwing of investeringen in de kwaliteit van landschap, natuur, water en recreatie. Concreet gaat het daarbij om de volgende ontwikkelingen.

- Maatwerk en gebiedsgerichte toepassingen van 'ruimte voor ruimte', in situaties waarbij de basisregeling zoals opgenomen in artikel 2 van de verordening en die rechtstreeks door gemeenten kan worden toegepast, niet voldoet. Het moet dan wel gaan om ontwikkelingen waarbij per saldo sprake is van een substantiële vermindering van de hoeveelheid bebouwing en een forse verbetering van de omgevingskwaliteit.

- Toepassingen van 'rood voor groen', vooral in situaties waarbij sprake is van aanpak van verrommeling of een lage omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld door sanering van een bedrijventerrein met verharding en opslag in de open lucht. Anders dan bij 'ruimte voor ruimte' hoeft er geen sprake te zijn een substantiële vermindering van de bebouwing, maar moet er naast sanering van een terrein met lage omgevingskwaliteit tevens sprake zijn investeringen in landschap, natuur of water. Een voorbeeld van mogelijke toepassing is de sanering van voormalige bedrijventerreinen langs de Waal in Barendrecht, waarbij de oever openbaar toegankelijk wordt gemaakt.
- Maatwerk bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, in situaties waarbij de basisregeling zoals opgenomen in artikel 2 van de verordening en die rechtstreeks door gemeenten kan worden toegepast, niet voldoet.
- 'Landelijk wonen', als variant van 'rood voor groen'. In de voormalige streekplannen RR2020 (Provinciale Staten, 12 oktober 2005) en Zuid-Holland West (7e herziening, Provinciale Staten, 7 januari 2008) zijn opgaven benoemd voor 'landelijk wonen' respectievelijk 'wonen in het groen'. Het gaat om de ontwikkeling van landelijke woonmilieus in combinatie met het versterken van onder andere ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden. De zoeklocaties voor 'landelijk wonen' zijn indicatief aangeduid op de functiekaart van de provinciale structuurvisie. Enkele kleinere locaties zijn niet opgenomen op de functiekaart van de provinciale structuurvisie, maar worden wel genoemd in de tekst van het voormalige streekplan RR2020 (Oranjevuitenpolder, Hoekse Park, Schieveen, Schiezone en Zuidland). De ontheffingsregeling kan ook voor deze kleine locaties worden toegepast.
- Toevoegen van woningen op lege plekken in een bebouwingslint, daar waar dit bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In sommige gevallen is het bouwen van een woning tussen de bestaande lintbebouwing niet bezwaarlijk. De voorwaarde dat bij voorkeur geclusterd gebouwd moet worden, aansluitend op bestaande bebouwingsstructuren (voorwaarde c) wordt in dit geval ingevuld door er voor te zorgen dat bij het opvullen van de lege ruimte in het lint de nieuwe bebouwing voor wat betreft breedte, volume, situering ten opzichte van de bestaande bebouwing en zichtlijnen etc. in te passen valt.
- Combinaties of varianten van voornoemde toepassingen. De formulering van de ontheffingsregeling biedt ruimte aan creatieve oplossingen ter verbetering van de omgevingskwaliteit.

In voorkomende gevallen kan behalve fysieke compensatie ook financiële compensatie een rol spelen. De regeling voor financiële compensatie is opgenomen in art 2 lid 2 sub a. De voorwaarden dat minstens 50 % fysiek moet worden gesloopt (viii) én de voorwaarde dat de financiële compensatie slechts wordt ingezet om het aantal woningen naar boven af te ronden (xi) gelden in dit geval uiteraard niet. Financiële compensatie is in ieder geval vereist bij het toevoegen van woningen op lege plekken in een bebouwingslint.

Voor zover andere bepalingen in de verordening van toepassing zijn, bijvoorbeeld de noodzaak van een beeldkwaliteitsparagraaf bij een bestemmingsplan voor het buitengebied, blijven deze bepalingen onverkort van toepassing.

ontheffing omvangrijke intensieve dagrecreatie (lid 2)

Deze ontheffingsregeling maakt het mogelijk omvangrijke intensieve dagrecreatie te vestigen of uit te breiden in het gebied buiten de bebouwingscontouren. Voorbeelden: een wellnesscenter, een jachthaven, de uitbreiding van een skihal.

Toelichting artikel 4

Agrarische bedrijven

De landbouw is een belangrijke sector in de Zuid-Hollandse economie en is voor grote delen van de provincie de drager van landschappelijke kwaliteit. De provincie Zuid-Holland wil ruimte scheppen voor landbouw zodat de landbouw een vitale sector blijft en waar mogelijk bijdraagt aan behoud en versterken van landschappelijke kernkwaliteiten en biodiversiteit.

concentratiebeleid glastuinbouw, bollen, boom- en sierteelt

Ten aanzien van de greenports streeft de provincie een concentratiebeleid na. Het beleid is erop gericht verspreide vestiging van glastuinbouwbedrijven en boom- en sierteeltbedrijven, te verplaatsen naar concentratiegebieden en waar mogelijk de verspreid liggende bedrijven met gebruikmaking van bijvoorbeeld de 'ruimte voor ruimte'-regeling te saneren. Belangrijke aanleiding voor dit beleid is dat solitaire bedrijven niet de mogelijkheden hebben voor duurzaam energie- en waterbeheer zoals in concentratiegebieden plus de landschappelijke aspecten. Zuid-Holland wil toekomstige vestiging van glastuinbouwbedrijven alleen nog in concentratiegebieden of de greenport Westland/Oostland mogelijk maken.

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

glas voor glas

De nieuwe regeling 'glas voor glas' biedt een afwijkingmogelijkheid op het concentratiebeleid van de provincie. Per saldo komt er geen glas bij omdat elders fysiek glas wordt gesaneerd.

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

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

Het is ook mogelijk om te volstaan met de sloop van ten minste de helft van de oppervlakte en voor de resterende oppervlakte financiële compensatie te regelen, door storting van een bedrag ter grootte van de ontbrekende oppervlakte in m² x een normbedrag in een (inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds. Voor ten hoogste 1 ha mag sanering worden vervangen door een bijdrage in het kwaliteitsfonds. Het gaat om hetzelfde principe dat ook bij 'ruimte voor ruimte' van toepassing is. Voor bovenstaand voorbeeld pakt dat als volgt uit: tegenover de uitbreiding van 1 ha, staat de sloop van 0,5 ha en een bijdrage in het kwaliteitsfonds van 5.000 x het normbedrag. De hoogte van het normbedrag wordt bepaald bij de instelling van het fonds.

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

Glas dat wordt ingezet voor de regeling 'glas voor glas' kan niet tevens worden ingezet voor 'ruimte voor ruimte'. De regeling sluit dubbeltellingen uit. Een gecombineerde toepassing bij één te saneren glastuinbouwbedrijf is wel mogelijk. Het glas telt dan gedeeltelijk mee voor de toepassing van 'glas voor glas' en gedeeltelijk voor de toepassing van 'ruimte voor ruimte'. Voorbeeld: bij een bedrijf met 2 ha glas kan 1,5 ha worden ingezet voor de bouw van drie compensatiewoningen ('ruimte voor ruimte') en 0,5 ha kan verplaatst worden naar een ander bedrijf dat daardoor kan doorgroeien tot 2,5 ha ('glas voor glas').

SER-ladder voor glastuinbouw

In dit lid is het principe van de SER-ladder opgenomen voor nieuwe glastuinbouwgebieden of de uitbreiding daarvan. Het gaat daarbij zowel om uitbreiding van gebieden voor glastuinbouw als om uitbreiding van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven met toepassing van de regeling 'glas voor glas'. In artikel 8 lid 1 is een vergelijkbare bepaling opgenomen voor kantoren en voor bedrijven- en zeehaventerreinen. Het bundelingsbeleid voor verstedelijking is nu dus ook van toepassing op glastuinbouw. Uitgangspunt is dat eerst de mogelijkheden voor intensivering en herstructurering van bestaand glastuinbouwgebied worden onderzocht, alvorens een nieuwe locatie wordt ontwikkeld. Ook het benutten van ruimte elders in de regio moet worden onderzocht.

algemene regels voor agrarische activiteiten

Het oprichten van agrarische bebouwing is alleen mogelijk indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Hiermee wordt voorkomen dat hobbymatige of andere niet-volwaardige bedrijven bebouwing kunnen oprichten. Dit is een gebruikelijke regeling in bestemmingsplannen voor het buitengebied. Ook in de nota Regels voor Ruimte (2005) is deze eis opgenomen. Bij opname in het bestemmingsplan is het nodig hieraan toetsbare criteria te koppelen. De gemeenten kunnen hier zelf invulling aan geven.

De agrarische bebouwing moet geconcentreerd worden op een agrarisch bouwperceel. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het bepalen van de ligging en de omvang van het bouwperceel. Hierbij moet een goede afweging worden gemaakt tussen de landschappelijke belangen en de bedrijfseconomische belangen. In de praktijk hebben bouwpercelen vaak een omvang van 1 hectare. In gebieden waar schaalvergroting plaatsvindt is soms een groter bouwperceel nodig. Het is aan de gemeente om te bepalen of dit nodig is, waarbij de provincie als randvoorwaarde stelt dat het bouwperceel niet groter mag zijn dan 2 hectare ter voorkoming van extreem grote gebouwen zoals megastallen. Kassen kunnen ook buiten het bouwperceel worden opgericht. Voor het toestaan van kassen in een bestemmingsplan zijn in artikel 4 specifieke regels opgenomen.

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

Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is uitgesloten.

Toelichting artikel 5

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Begrenzing EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, ,nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe landgoederen, ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De realisatie van de EHS is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit. Op kaart 3 is de EHS in Zuid-Holland zo gedetailleerd mogelijk begrensd. In principe behoren bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding niet tot de EHS. Deze verordening heeft uitsluitend betrekking op het deel van de EHS dat is gelegen op het land en in de regionale wateren, met uitzondering van de beheersgebieden. Volgens de voormalige Nota Ruimte behorende de beheersgebieden ook tot de EHS. De beheersgebieden zijn in Zuid-Holland echter niet concreet begrensd. Daarom zijn deze in de provinciale structuurvisie vertaald in de belangrijke weidevogelgebieden. Deze zijn aangegeven op de functiekaart van de provinciale structuurvisie en op de in de structuurvisie opgenomen themakaart EHS. De grote wateren en de Noordzee zijn door het rijk begrensd in de voormalige Nota Ruimte en voor de volledigheid ook weergegeven op de themakaart EHS in de structuurvisie.

Herbegrenzing van de EHS is mogelijk voor kleinschalige ontwikkelingen, of indien sprake is van een groot openbaar belang of bij toepassing van de saldobenadering. De eerste twee zijn bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. De laatste is een bevoegdheid van Provinciale Staten. De toepassing van deze instrumenten is aan strikte voorwaarden gebonden. Deze zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte en toegelicht in de 'Spelregels EHS, beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzing EHS (Kamerstukken II 2006/07, 30825, nr. 6). De voorwaarden in de AMvB Ruimte zijn overgenomen in de verordening.

Rond de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur lopen diverse gebiedsprocessen. Wanneer uit deze processen een nadere detaillering van de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur voortvloeit, dan zal deze middels een herziening van de structuurvisie en verordening verwerkt worden.

Bestemming

De EHS dient in 2018 gerealiseerd te zijn. Voor de gebieden die op kaart 3 zijn aangeduid als 'bestaande natuur of prioritaire nieuwe natuur' of als 'waternatuurgebied' worden de gemeenten verplicht gesteld om binnen de in artikel 17 lid 1 van deze verordening gestelde termijn in het bestemmingsplan de bestemming natuurgebied of een daarmee overeenkomstige bestemming op te nemen. Voor bestaande natuur zal dat overigens vaak nu al het geval zijn en voor prioritaire nieuwe natuur is de procedure daarvoor meestal al lopende. Voor zover er nog sprake is van bestaande

bebouwing, erven, tuinen of wegen, kunnen deze bestemd worden overeenkomstig het huidige gebruik.

Voor de gebieden die op kaart 3 behorende bij deze verordening zijn aangeduid als 'overige nieuwe natuur', 'zoekgebied' of 'ecologische verbinding' geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogen worden toegelaten die de uiteindelijke realisatie van de EHS onmogelijk maken. Een bestemming met wijzigingsbevoegdheid naar natuur is in veel gevallen gewenst.

Bescherming EHS

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van deze waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader: het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dat betekent dat nieuwe plannen en projecten niet zijn toegestaan als deze een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij daarmee een groot openbaar belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden door het treffen van mitigerende maatregelen en moet de resterende schade gecompenseerd worden. Hiervoor is een ontheffing van Gedeputeerde Staten vereist. Een verzoek om ontheffing op basis van het 'nee, tenzij'-regime dient vergezeld te gaan van een compensatieplan waaruit blijkt hoe, waar en wanneer de mitigerende en compenserende maatregelen zullen worden getroffen, wat de begrenzing van het compensatiegebied is en op welke wijze de compensatie duurzaam verzekerd is. De besluiten over een bestemmingsplan dat een ingreep in de EHS mogelijk maakt en over de uitvoering van het daarmee samenhangende compensatieplan dienen gelijktijdig genomen te worden. De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zijn gekoppeld aan de natuurdoelen voor een gebied. Deze zijn te vinden in het 'Natuurbeheerplan Zuid-Holland (2012)' (<http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=natuurbeheerplan>), het 'Handboek Natuurdoeltypen (2002)' en de aanwijzingsbesluiten voor de Natura2000-gebieden. De vraag wanneer sprake is van een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden kan niet in algemene zin beantwoord worden. In ieder geval worden alle plannen of projecten die ertoe leiden dat een deel van de EHS een andere bestemming moet krijgen en daardoor uit de begrenzing moet worden gehaald als significant aangemerkt. In bestemmingsplannen moet worden aangegeven op welke gebieden het 'nee, tenzij'-regime van toepassing is en moet deze bescherming worden doorvertaald in de voorschriften.

De wijze waarop het compensatiebeginsel bij (ruimtelijke ingrepen) moet worden toegepast en de stappen die in een compensatieprocedure moeten worden doorlopen zullen worden uitgewerkt en toegelicht in de herziene provinciale beleidsregel 'Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2012)', die het huidige 'Compensatiebeginsel Natuur en Landschap Zuid-Holland (1997)' zal vervangen. De 'Spelregels EHS' worden daarbij als leidraad gebruikt. Aangezien voor ruimtelijke ingrepen in de EHS meestal een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen zal de gemeente doorgaans het bevoegd gezag zijn in de compensatieprocedure en centraal staan in de borging van de compensatieverplichting. Het bevoegd gezag dient er op toe te zien dat er een goed compensatieplan komt en dat dit volledig en tijdig wordt uitgevoerd. De gemeente rapporteert jaarlijks aan GS over de voortgang van EHS-compensatieprojecten.

Naast de hierboven beschreven ontheffingsmogelijkheid bij groot openbaar belang, is in de verordening ook een ontheffingsregeling opgenomen voor kleinschalige ontwikkelingen en een afwijkingsmogelijkheid voor de saldobenadering. Bij de saldobenadering gaat het vaak om grotere gebieden. Toepassing is mogelijk op basis van een integrale gebiedsvisie die onderdeel uitmaakt van de provinciale structuurvisie of een intergemeentelijke structuurvisie. Herbegrenzing van de EHS bij toepassing van de saldobenadering is daarom een bevoegdheid van Provinciale Staten.

Met dit artikel wordt mede invulling gegeven aan de verplichting uit de AMvB Ruimte om de bescherming van de EHS vorm te geven.

Ook buiten de EHS komen natuurwaarden voor die planologisch beschermd moeten worden, zoals belangrijke weidevogelgebieden, bloemdijsen, schurvelingen. De bescherming van deze gebieden wordt echter niet via deze verordening geregeld maar zal verder worden vormgegeven en uitgewerkt bij de herziening van het 'Compensatiebeginsel Natuur en Landschap (1997)'.

Toelichting artikel 6

Regionale afstemming en toepassing SER-ladder woningbouw

Toelichting artikel 6: regionale afstemming en toepassing SER-ladder woningbouw:

De provinciale Woonvisie 2011-2020 bevat onder andere het provinciaal woningbouwprogramma en de woonmilieubalans. De verdeling van het programma over de gemeenten is in beginsel de verantwoordelijkheid van de regio's. De regio coördineert de bovenlokale afstemming en uitvoering van het regionale programma en maakt daarover verstedelijkingsafspraken met de provincie. Deze afspraken landen in de verstedelijkstrategie Zuidvleugel en de strategieën voor Groene Hart en Delta.

Om de kwaliteit van de woonomgeving en woonmilieus te borgen, is het hebben van een actuele regionale woonvisie noodzakelijk. De inzet van de provincie daarbij is dat regionale woonvisies een minimale looptijd van 10 jaar hebben en eens in de vijf jaar worden geactualiseerd. De provincie wil graag samen met de regio's de inhoudsopgaven van de regionale woonvisies opstellen. In het kader van het opstellen van deze visies wordt in ieder geval overeenstemming bereikt over:

- het te bouwen percentage sociale woningbouw;
- het aantal te bouwen woningen;
- een aanpak om de bestaande woonmilieus beter aan te laten sluiten bij de vraag;
- toepassing van de SER-ladder woningbouw.

Uitgangspunt is dat gemeentelijke bestemmingsplannen in lijn zijn met de actuele regionale woonvisie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierover een verantwoording opgenomen. Incidentele afwijkingen tussen het bestemmingsplan en de regionale woonvisie zijn alleen toegestaan na een positief advies van de regio.

Behalve op de relatie met de regionale woonvisie wordt in de toelichting eveneens ingegaan op de locatiekeuze voor de beoogde nieuwe woningen (SER-ladder). Hierbij dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. In eerste instantie wordt gekeken of de woningbouwopgave binnen het bestaand stads- en dorpsgebied 2010 (zoals aangeduid op kaart 4 bij deze verordening) kan worden gerealiseerd, door middel van transformatie of herstructurering van locaties en/of gebouwen. Bij transformatie van gebouwen kan onder andere worden gedacht aan het omvormen van kantoorgebouwen tot woningen.
2. Indien het transformeren of herstructureren geen of onvoldoende soelaas biedt, wordt de woningbouwopgave direct aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied 2010 gerealiseerd. Voor deze locaties geldt dat ze goed ontsloten moeten zijn, waarbij gebruik kan worden gemaakt van verschillende middelen van vervoer.

Toelichting artikel 7

Kantoren

De provincie kiest voor een aanscherping van de kantorenstrategie, gelet op de situatie op de kantorenmarkt. De kantorenmarkt wordt gekenmerkt door een toename van het structurele aanbod en een overmaat aan plancapaciteit. De provincie is van mening dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met het ontwikkelen van nieuwe kantorenlocaties. Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de invloedssfeer van de belangrijkste knooppunten van openbaar vervoer in de centra van de stedelijke gebieden. Deze knooppunten (NS-stations) zijn aangeduid op de kaart bij deze verordening.

Kantoren kunnen worden gevestigd op locaties die binnen 10 minuten te voet of met hoogfrequente lightrail-, tram- of busverbindingen bereikbaar zijn vanaf een de stations die zijn aangegeven op de kaart bij deze verordening. Te voet kan in 10 minuten ongeveer 800 meter worden afgelegd. Hoogfrequent wil zeggen ten minste zes keer per uur in dezelfde richting.

uitzonderingen (lid 2)

Buiten de hierboven bedoelde locaties is kantoorvestiging uitgesloten, met uitzondering van kantoren die zijn gericht op de lokale omgeving, zoals kleinschalige kantoren (tot 1000 m²) en gemeentehuizen en bankfilialen.

Daarnaast is een regeling opgenomen voor bedrijfsgebonden kantoren en functiegebonden, zoals havengebonden kantoren. Het gaat om kantoren die nauw verbonden zijn met een veiling, een haven, een luchthaven of een kenniscentrum. In het bestemmingsplan moet de koppeling tussen functie en kantoor nadrukkelijk worden onderbouwd en vastgelegd om te voorkomen dat ook gewone kantoren zich op deze locaties kunnen vestigen.

Bestaande kantoren die niet vallen onder de in lid 1 en lid 2 genoemde mogelijkheden, mogen eenmalig met ten hoogste 10 procent van het bestaande bruto vloeroppervlak worden uitgebreid.

regionale afstemming (lid 3)

De regio's zijn verantwoordelijk voor afstemming van de kantorenprogramma's op regionaal niveau. De provincie is verantwoordelijk voor de bovenregionale afstemming en maakt hierover afspraken met de regio's. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten in overeenstemming zijn met het actuele regionale kantorenprogramma. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hierover een verantwoording worden opgenomen. Veelal kan worden volstaan met een verwijzing naar het regionale kantorenprogramma. De uitzonderingen die zijn opgenomen in lid 2, zijn soms niet expliciet benoemd in het regionale kantorenprogramma. Dit kan worden ondervangen door een expliciet positief advies van de regio.

SER-ladder voor kantoren (lid 4)

Het principe van de SER-ladder is van toepassing op kantoren. De behoefte aan nieuwe ruimte voor kantoren moet onderbouwd worden. Daarbij moet in eerste instantie gekeken worden of hergebruik of herontwikkeling van bestaande kantoorgebouwen mogelijk is. Als nieuwbouw noodzakelijk is moet onderzocht worden of elders de kantoorruimte kan worden beperkt door sloop of functieverandering of het wegbestemmen van nog niet gerealiseerde plancapaciteit.

Afwijkingsmogelijkheid (lid 5)

Bestemmingsplannen met ongerealiseerde plancapaciteit voor kantoren moeten in overeenstemming worden gebracht met deze verordening. De aanscherping van de kantorenstrategie kan tot gevolg hebben dat ook de plancapaciteit van plannen die voorheen in overeenstemming waren met het provinciaal beleid aangepast moet worden. In sommige gevallen kunnen hierdoor belangen van gemeenten of ontwikkelaars ernstig geschaad worden, bijvoorbeeld als voorinvesteringen zijn gedaan of als de planontwikkeling al gevorderd is. De in lid 5 opgenomen afwijkmogelijkheid geeft de gemeenten de mogelijkheid om in uitzonderingsgevallen gemotiveerd af te wijken van de verordening. De provincie zal er bij de beoordeling van bestemmingsplan op toezien dat terughoudend gebruik wordt gemaakt van deze afwijkmogelijkheid.

Toelichting artikel 8

Bedrijventerreinen

SER-ladder voor nieuwe bedrijven- en zeehaventerreinen (lid 1)

Voor een aantrekkelijk en concurrerend vestigingsmilieu is de beschikbaarheid van een op de vraag afgestemd areaal bedrijventerreinen een belangrijke randvoorwaarde. Behoud van (binnenstedelijke) bedrijvigheid staat voorop, al dan niet gelegen op bedrijventerreinen. De afstemming tussen vraag en aanbod vindt plaats door intensiveren, innoveren en herstructureren van bestaande en geplande bedrijventerreinen. Pas in laatste instantie komt uitbreiden op eventuele nieuwe locaties aan de orde. Dit SER-ladder principe is opgenomen in lid 1.

uitsluiten bedrijfswoningen (lid 2)

Om de ruimte voor bedrijventerreinen optimaal beschikbaar te houden zijn bedrijfswoningen uitgesloten. Er is geen noodzaak meer voor bedrijfswoningen door de moderne communicatie- en beveiligingsmiddelen.

hoogst mogelijke milieucategorie (lid 3)

Omvangrijke terreinen voor hogere milieuhindercategoriebedrijven (HMC-bedrijven) zijn te vinden in de zeehavengebieden in de Rotterdamse regio en de Drechtsteden. Bedrijven in de hogere milieucategorieën vormen een belangrijke schakel in de economische structuur in de provincie Zuid-Holland. De zogenaamde HMC-bedrijven, vanaf categorie 4, kennen veelal een hoge toegevoegde waarde en vormen vaak het middelpunt van andere bedrijvigheid met vele toeleveranciers, inclusief de zakelijke dienstverlening. De ruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorieën staat echter onder druk door de milieuzoneringen rond de oprukkende woningbouw. Gezien het belang van de HMC-bedrijven is de (milieu)ruimte voor dit type bedrijven van provinciaal belang. Uitgangspunt voor bestemmingsplannen is het mogelijk maken van de hoogst mogelijke categorie op het bedrijventerrein. Hiervan kan alleen worden afgeweken indien daartoe aanleiding bestaat in verband met toekomstige wenselijke ontwikkelingen. In de gebieden die op de functiekaart van de provinciale structuurvisie zijn aangegeven als transformatiegebied, moet bij het bepalen van de hoogst mogelijke milieucategorie rekening worden gehouden met de toekomstige nieuwe functie op het terrein zelf of in de directe omgeving.

afwijkmogelijkheid na regionale afstemming (lid 4)

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

Toelichting artikel 9

Detailhandel

Het detailhandelsbeleid van de provincie heeft als doelstelling de detailhandelsstructuur te versterken en de dynamiek in de sector te bevorderen. Het beleid is neergelegd in de structuurvisie Detailhandel Zuid-Holland 2007. Uitgangspunt is dat nieuwe detailhandel gevestigd moet worden in de bestaande winkelgebieden in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra..

Nieuwe regionale winkelcentra kunnen ontwikkeld worden op de locaties die zijn aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart. Voor deze nieuwe locaties zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over toegelaten branches, bijvoorbeeld met een thema zoals sport- en recreatie. De provincie ziet erop toe dat deze afspraken worden vastgelegd in de bestemmingsplannen voor deze nieuwe winkelcentra.

Uitzonderingen zijn mogelijk voor enkele branches (zogenaamde 'perifere detailhandel') die niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra. Het gaat om de volgende branches: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, detailhandel in zeer volumineuze goederen, tuincentra, bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven. Ten behoeve van grootschalige meubelbedrijven zijn opvanglocaties aangewezen die zijn aangeduid op de bij deze verordening behorende kaart. De andere branches worden bij voorkeur ook op een regionale opvanglocatie ondergebracht, maar mogen ook individueel op een bedrijventerrein worden geplaatst. Dit mag echter niet leiden tot het ontstaan van een concentratie van dergelijke bedrijven buiten de regionale opvanglocaties. Op bedrijventerreinen moet detailhandel zoveel mogelijk worden geweerd. Het voeren van nevenassortiment is onder voorwaarden mogelijk.

De op de kaart opgenomen zoeklocatie PDV in de Duin- en Bollenstreek moet nog begrensd worden. De regio zal een voorstel doen.

Daarnaast zijn enkele uitzonderingen opgenomen voor onder andere kleinschalige detailhandel (zoals buurtwinkels en gemakswinkels op stations en op andere locaties met veel passanten), het afhalen van via internet bestelde producten en de verkoop van consumentenartikelen bij stadions, ijsbanen en andere voorzieningen,

Bij grootschalige ontwikkelingen moet een distributieplanologisch onderzoek worden opgesteld en is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Toelichting artikel 10

Primaire en regionale waterkeringen

Waterveiligheid is een provinciaal belang. Het kustfundament, de primaire waterkeringen en de regionale waterkeringen zijn daarom op kaart 9 zijn vastgelegd. Collectieve waarden zoals veiligheid worden hierdoor beschermd.

In deze verordening is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

In de ontwerp AMvB Ruimte heeft het Rijk regels opgenomen voor het kustfundament en de primaire waterkeringen. Na inwerkingtreding van de AMvB Ruimte zal de provincie de verordening hierop aanpassen.

Toelichting artikel 11

Veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas

Het Beleidskader gedifferentieerde veiligheidszonerings oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas is in januari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze regeling is nu overgenomen in artikel 11 van de verordening, met enkele kleine aanpassingen. De regeling is van toepassing in het gebied tussen Hoek van Holland en de splitsing Nieuwe Maas en Hollandse IJssel. Voor dit gebied geldt een bebouwingsvrije zone en een zone waarin bebouwing alleen is toegestaan nadat een nadere afweging is gemaakt. De totale breedte van de zone varieert van 40 meter, als alleen binnenvaartschepen met gevaarlijke stoffen aanmeren of langs de kade varen, tot 65 meter, als ook zeeschepen met gevaarlijke stoffen aanmeren of langs de kade varen.

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

Andere afwijkingen zijn alleen mogelijk met toepassing van de algemene ontheffingsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten (artikel 15 van deze verordening). Daarbij kan gedacht worden het incidenteel toelaten van andere functies langs de oever, mits een gelijkwaardige veiligheid wordt geboden als voor verder terugliggende bebouwing (bijvoorbeeld door het treffen van maatregelen aan de gevel).

Het rijk is thans bezig met het opstellen van het basisnet water. Op het moment van inwerkingtreding van het basisnet water zullen Provinciale Staten een besluit nemen over al dan niet handhaven van artikel 11.

Toelichting artikel 12

Luchthavens en helihavens

Het beleidsplan Regionale Luchtvaart is in december 2009 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beleidsplan is onder andere opgesteld in verband met de per 1 november 2009 in werking getreden Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens (RBML), een wijziging van de Wet luchtvaart. Uitgangspunt is dat provincies het bevoegd gezag zijn van alle burgerluchthavens in Nederland, behalve voor luchthavens die van nationale betekenis zijn. Het beleidsplan Regionale Luchtvaart vormt het provinciale kader voor het vaststellen van luchthavenbesluiten en luchthavenregelingen.

De ruimtelijke aspecten van het in het beleidsplan geformuleerde beleid zijn opgenomen in deze verordening. De regeling in de verordening heeft alleen betrekking op luchthavens en helihavens waarvoor een luchthavenbesluit of -regeling is vastgesteld. Als gevolg van de inwerkingtreding van RBML dient de provincie voor de bestaande luchthavens en helihavens binnen de in de wet gestelde termijn een luchthavenbesluit of -regeling vast te stellen.

In de verordening is bepaald dat nieuwe luchthavens of helihavens niet gevestigd mogen worden binnen 500 meter van woningen of andere gevoelige bestemmingen of binnen 1000 meter van stiltegebieden. Uitzonderingen zijn opgenomen voor luchthavens die een maatschappelijke functie hebben of waarop uitsluitend stille of geluidsarme luchtsporten worden beoefend.

In principe geldt voor nieuwe woningen ten opzichte van bestaande luchthavens hetzelfde, maar er is voor gekozen dit thans niet vast te leggen in de verordening omdat bij de bestaande luchthavens en helihavens nog geen rekening is gehouden met de afstandsmaat van 500 meter. Wij verwachten van gemeenten dat bij nieuwe woningbouw rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van bestaande luchthavens en helihavens. Uitgangspunt is daarbij een afstand van 500 meter. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken indien de bestaande situatie daar aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld als het gaat om het toevoegen van woningen in een bestaand woongebied of om een luchthaven of helihavens waarvan weinig gebruik wordt gemaakt en die slechts geringe geluidsoverlast veroorzaken.

Binnen de provincie worden slechts twee commerciële helihavens toegestaan. Eén in het Stadsgewest Haaglanden en één in de Stadsregio Rotterdam.

Toelichting artikel 13 **Molenbiotoop**

In de provincie Zuid-Holland is een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden aanwezig. Deze zijn beschreven in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Het behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur is van provinciaal belang. Beschermen of versterken van de molenbiotoop is een deelbelang.

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

In de verordening is bepaald waaraan bestemmingsplannen moeten voldaan voor wat betreft de maximale hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is onderscheid gemaakt in molens die binnen de bebouwingscontour van het stedelijk gebied zijn gelegen en molens die daarbuiten zijn gelegen.

De categorie 'molens met een bijzondere molenbiotoop' omvat enkele incomplete molens, opnieuw opgebouwde molens en verplaatste molens. Met nadruk merken wij op dat ook deze molens vallen onder het provinciaal belang. De vormgeving van de molenbiotoop wordt onder voorwaarden echter overgelaten aan de gemeente, omdat het niet mogelijk is voor deze molens een eenduidige regeling op te stellen. Per molen is maatwerk mogelijk, waarbij zowel rekening wordt gehouden met het belang van de molen (vrije windvang en zicht op de molen) als met de belangen van bestaande functies en bebouwing. Het is aan de gemeente om te bepalen wat de maximale hoogte is van nieuwe bebouwing en beplanting. Wij zullen hierover in overleg treden met de betrokken gemeenten. De in artikel 13 lid 1 opgenomen regeling voor de 'normale' molenbiotoop beschouwen wij als uitgangspunt voor de bijzondere molenbiotoop. Indien de gemeente in het bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt

met het belang van de molen, zal de provincie gebruik maken van het instrumentarium van de Wet ruimtelijke ordening om het provinciaal belang alsnog te garanderen.

Toelichting artikel 14

Landgoedbiotoop

Beleid

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

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

Kastelen zijn in de eerste plaats (in elk geval van oorsprong) op verdediging gericht geweest. De kenmerken van het individuele kasteel hangen sterk af van de (bouw)geschiedenis ervan en de functie waarvoor het gebruikt werd. Een kasteel was enerzijds verdedigbaar, anderzijds bewoonbaar. De verdedigbaarheid vereiste sterke muren (minstens 60 cm dik gezien de schietkracht van de Middeleeuwse artillerie), weinig ramen, schootsgaten e.d., al dan niet staand op een verhoging, een slotgracht, en een omliggend terrein al dan niet open. De bewoonbaarheid, al dan niet in moeilijke tijden, vereiste een zekere zelfvoorziening. Veel functies van gebouwen/ terreinen rondom de centrale heuvel (motte) of het centrale gebouw (burcht, woontoren e.d.) zelf waren daar op gericht.

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

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

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

"Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen,

zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier) weiden, moestuinen, ornamenten. De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en -lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn door opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van de historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming."

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

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

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

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

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

Op grond hiervan kan een landgoedbiotoop ook bestaan uit:

- het panorama
- de zichtlijn

en een kasteelbiotoop ook uit:

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

Begrippen buitenplaatsbiotoop:

- de buitenplaats zelf, bestaand uit verschillende onderdelen en de interne relaties daartussen: tussen landhuis, (over)tuin, park, bijgebouwen en overige onderdelen. Deze relaties zijn zowel functioneel en ruimtelijk (paden, beplanting en dergelijke) als visueel (zichtrelaties). Dit onderdeel wordt samengevat onder de noemer huis met tuin/park;
- de (basis)structuur waar de buitenplaats bewust aan gekoppeld is: waterloop, weg, of beide. Het kan gaan om een enkelvoudige structuur (weg) of een meervoudige (weg en water). Ook kan de buitenplaats gekoppeld zijn aan twee lijnen (achterzijde aan weg, voorzijde aan water). De basisstructuur is vaak gerelateerd aan de landschappelijke onderlegger; bijvoorbeeld de Rijksstraatweg in Wassenaar aan de onderliggende strandwallen. Een buitenplaats kan direct aan de basisstructuur grenzen, maar daaraan ook verbonden zijn via zichtlijnen (al dan niet gecombineerd met lanen);

- het panorama. Een panorama is een zichtrelatie tussen het hoofdhuis en de openbare ruimte buiten het complex. Het gaat vaak om een op enige afstand gelegen weg vanwaar het zicht door bomen in een trechtervorm wordt 'geleid' naar het huis. Een panorama waaiert uit en is geen nauw ingekaderde lijn.
- de zichtlijn. Een zichtlijn is een nauw ingekaderde, ontworpen lijn, die van buiten de buitenplaats zicht geeft op het hoofdhuis en vice versa.
- het blikveld, de vrije ruimte die nodig is om de buitenplaats van buiten af als geheel (dus vooral het park) te kunnen herkennen en ervaren. Het gaat om buitenplaatsen met hoog opgaande beplanting in een vlak en grotendeels open, groen, al dan niet agrarisch gebied. Het blikveld heeft een straal die overeenkomt met respectievelijk voorkant, achterkant en zijkant van de buitenplaats, plus het grotendeels open gebied tot de grens van de dichtstbijzijnde openbare ruimte (weg, meer, water en dergelijke). Indien een servituut van kracht is dat voorziet in een ruimer blikveld, dan wordt dat servituut aangehouden. De minimale landgoedbiotoop bestaat uit landhuis met tuin/park en de basisstructuur waar het huis aan gekoppeld is. De maximale biotoop bestaat uit een relatief groot gebied met landhuis, tuin/park, basisstructuur, zichtlijnen, panorama en blikveld. Een minimale biotoop doet zich voor waar buitenplaatsen zijn verkleind, meestal door uitbreiding van het omringend stedelijk gebied. De ooit aanwezige maximale biotoop is dan verstoord of verdwenen en daarom niet op de kaart gezet.

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

Begrippen kasteelbiotoop:

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

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

Er zijn momenteel in totaal 30 kasteelbiotopen in Zuid-Holland vastgesteld en opgenomen in de verordening. Op kaart 12 van de verordening zijn de 30 kasteelbiotopen met hun buitengrenzen weergegeven.

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

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

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

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

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

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

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

In lid 3 wordt, indien er sprake is van bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan of indien er sprake is van een groot openbaar belang, de mogelijkheid geschapen dat gemeenten onderbouwd kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1.

Daarvoor moet er door de gemeenten wel een verantwoording in het bestemmingsplan worden opgenomen. Bij ontwikkelingen van een groot algemeen belang kan gedacht worden aan de aanleg van infrastructuur zoals railinfrastructuur, verkeerswegen, hoogspannings- en buisleidingen. Maar met het oog op de bestuurlijke afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat door de

gemeente verantwoord wordt waarom er geen reële andere mogelijkheid voor deze ontwikkeling dan in de landgoed- of kasteelbiotoop is.

Toelichting artikel 15

Algemene ontheffings- en afwijkingsbepalingen

algemene ontheffing bij groot openbaar of individueel belang (lid 1)

Om enige mate van flexibiliteit in de verordening in te bouwen is de algemene ontheffing opgenomen. De ontheffing ziet op afwijking van deze verordening in incidentele gevallen in zeer bijzondere situaties, waarbij sprake is van een groot openbaar of individueel belang. Daarbij kan gedacht worden aan de uitbreiding van een bedrijf met meer dan 10% in het buitengebied. Belangrijke voorwaarden zijn dat er sprake moet zijn van een groot maatschappelijk, sociaal en/of (bedrijfs)economisch belang en dat de provinciale belangen met deze afwijkingsmogelijkheid niet in onevenredige mate worden aangetast. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en voorwaarden worden verbonden.

algemene ontheffing voor toepassing van maatwerk (lid 2)

Naast de algemene ontheffingsregeling die toegepast kan worden bij groot openbaar of individueel belang, is in de verordening ook een algemene ontheffingsregeling voor de toepassing van maatwerk opgenomen. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen indien strikte toepassing van de bepalingen van deze verordening niet in verhouding staat tot het belang dat is gemoeid bij de nieuwe ontwikkeling. Het gaat om situaties waarbij wordt afgeweken van de voorwaarden bij de betreffende bepaling, maar waarbij wel wordt voldaan aan de doelstelling van de betreffende bepaling. Een voorbeeld is de aanleg van een nieuw landgoed waarbij wordt afgeweken van de opgenomen criteria, maar waarbij wel sprake is van een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en voorwaarden worden verbonden.

algemene afwijking voor bestaande (bouw)rechten in een geldend bestemmingsplan (lid 3)

Voor zover in een geldend bestemmingsplan ongebruikte bouw- of gebruiksrechten zijn opgenomen die in strijd zijn met de bepalingen van de verordening, dienen deze wegbestemd te worden. In uitzonderlijke situaties kan iemand hierdoor in onevenredige mate in zijn of haar belangen worden getroffen, bijvoorbeeld als sprake is van een toezegging en concrete plannen zijn ontwikkeld voor gebruikmaking van het betreffende (bouw)recht. Omdat de afweging voor het toekennen van een tegemoetkoming voor planschade een verantwoordelijkheid is van de gemeente, kan de afweging over het wegbestemmen ook het best op het gemeentelijk schaalniveau worden gedaan. De opgenomen afwijkingsmogelijkheid biedt hiervoor de mogelijkheid. De afwijkingsmogelijkheid is bedoeld voor uitzonderlijke situaties. De provincie verwacht van de gemeenten, dat terughoudend wordt omgegaan met de afwijkingsmogelijkheid.

Overgangsregeling Ruimte voor Ruimte (lid 4)

Het komt voor dat een de eigenaar van een kas of gebouw in goed overleg met een gemeente is overgegaan tot sloop in de (terechte) verwachting dat daarvoor 1 of meerdere compensatiewoningen mogen worden gebouwd. Het gaat dan om situaties na 1 januari 2003 die aan de randvoorwaarden uit de destijds geldende regelingen Ruimte voor Ruimte om compensatiewoning(en) te mogen bouwen voldeden. Voorzover die compensatiewoning(en) destijds nog niet ruimtelijk mogelijk is/zijn gemaakt en pas later in een bestemmingsplan wordt/worden opgenomen zou formeel alsnog strijd met de tekst van de verordening moeten worden geconstateerd. Artikel 2 lid 2a sub v spreekt immers over “**te slopen** gebouwen of kassen”. Deze aanvullende overgangsbepaling beoogt alsnog rekening te houden met bestaande rechten.

Toelichting artikel 16

Aanvraag ontheffing

In deze bepaling is vastgelegd dat ontheffingen alleen kunnen worden aangevraagd door het college van Burgemeester en Wethouders in overeenstemming met de gemeenteraad. Omdat de verordening is gericht op de inhoud van bestemmingsplannen en daaraan gelijkgestelde plannen, is het voor particulieren niet mogelijk om ontheffing aan te vragen.

Het is gewenst het verzoek om ontheffing zo vroeg mogelijk te doen, bij voorkeur voordat het plan waarvoor ontheffing nodig is in procedure wordt gebracht. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld zonder ontheffing ontstaat strijd met de verordening.

Toelichting artikel 17

Aanpassingstermijn en overgangsregeling

Aanpassingstermijn (lid 1)

Gemeenten zullen zowel op grond van het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') als op grond van de provinciale verordening in sommige gevallen hun bestemmingsplannen moeten aanpassen. Om de administratieve en bestuurlijke lasten die dat met zich mee brengt zo beperkt mogelijk te houden hebben Provinciale Staten ervoor gekozen om de termijn waarbinnen de Zuid-Hollandse gemeentelijke bestemmingsplannen uiterlijk in overeenstemming moeten zijn met de verordening af te stemmen op de termijn waarbinnen de gemeentelijke plannen moeten voldoen aan de –rechtstreekse- verplichting uit de AMvB Ruimte. Deze termijn is gesteld op drie jaar na inwerkingtreding van de AMvB Ruimte. Een bestemmingsplan dat in ontwerp ter visie wordt gelegd na inwerkingtreding van deze verordening moet bij vaststelling in overeenstemming zijn met de verordening.

Overgangsregeling (lid 2, 3 en 4)

De meeste onderdelen van deze verordening vormen de voortzetting van bestaand provinciaal beleid. Bestemmingsplannen zijn de afgelopen jaren hierop beoordeeld door Gedeputeerde Staten. De provincie gaat er vanuit dat het overgrote deel van de bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn geworden na 1 januari 2005 in overeenstemming zijn met deze verordening. Voor zover er afwijkingen zijn hebben Gedeputeerde Staten daarmee ingestemd door goedkeuring van het bestemmingsplan op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (ingetrokken) of door geen gebruik te maken van de mogelijkheid een reactieve aanwijzing te geven zoals bedoeld in artikel 3.8, lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor deze afwijkingen wordt geacht een ontheffing van deze verordening te zijn verleend. Voor principeverzoeken en toepassingen van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (ingetrokken) waaraan Gedeputeerde Staten hebben meegewerkt na 1 januari 2005 geldt hetzelfde.

Toelichting artikel 18

Technische aanpassingen in verband met kennelijke onjuistheden

Bij kennelijke onjuistheden op de kaart kunnen Gedeputeerde Staten de begrenzing aanpassen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer onterecht een bestaande woonwijk niet binnen de bebouwingscontouren is gelegd. Om te voorkomen dat er herzieningenprocedures moeten worden opgestart, kan gebruik worden gemaakt van deze bepaling.

Toelichting artikel 19

Inwerkingtreding

De datum van inwerkingtreding van deze verordening staat hier vermeld.

7 Kaarten bij de Verordening Ruimte

Kaart 1	Bebouwingscontouren
Kaart 2	Gebieden voor glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt
Kaart 3	Ecologische Hoofdstructuur
Kaart 4	SER-ladder woningbouw
Kaart 5	Kantoren
Kaart 6	Bedrijventerreinen
Kaart 7	Perifere detailhandel
Kaart 8	Primaire en regionale waterkeringen
Kaart 9	Veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas
Kaart 10	Luchthavens en helihavens
Kaart 11	Molenbiotopen
Kaart 12	Landgoederen

8 Bijlagen van de Verordening Ruimte

Bijlage 1

De in artikel 7, lid 5, onder b opgenomen afwijkingsmogelijkheid heeft betrekking op gebieden die zijn gelegen binnen 10 minuten loopafstand van de trein- en lightrailhaltes in de volgende ontwikkelingslocaties:

- o Bedrijventerrein Heron
- o Goudse Poort
- o Stationsgebied Alphen aan den Rijn
- o Zoeterwoude Meerbrug
- o Leiden Bio Science Park
- o Transferium Rijnfront Oegstgeest
- o Stationsgebied Hazerswoude
- o Vierzicht Leiderdorp
- o Vijfsluizen Vlaardingen
- o Bleizo