

# Visie op Zuid-Holland

## Actualisering 2011

### Verordening Ruimte

concept wijzigingsbesluit



## ONTWERP VERORDENING TOT WIJZIGING VAN DE VERORDENING RUIMTE

Provinciale Staten van Zuid-Holland;

Gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 11 januari 2012, nr PZH-2011-316294856, inzake de Actualisering 2011 van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte;

Gelet op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluiten:

Artikel I

De Verordening Ruimte wordt als volgt gewijzigd.

A.

In artikel 1, vijfde lid, wordt in de alfabetische opsomming ingevoegd een onderdeel luidende:

### Concentratiegebied 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.

B.

Het opschrift van artikel 2 komt te luiden:

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

C.

1.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel d, komt te luiden:

### *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.

2.

Artikel 2, tweede lid, onderdeel b, komt te luiden:

'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 –voor zover het gaat om aanleg in een nog niet gerealiseerde ecologische verbinding- aansluiten bij het beoogde natuurdoeltype van de ecologische verbinding.

3.

In artikel 2, tweede lid, onderdeel e vervalt de zinsnede ' , voor zover de locatie niet is gelegen in een rijksbufferzone, zoals aangeduid op kaart 4'.

4.

In artikel 2, vierde lid, onderdeel b, vervalt in de laatste volzin de passage '(recreatiewoningen en stacaravans)'.

5.

In artikel 2, vijfde lid, vervalt, onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel c door 'én' en onder vervanging van 'én' aan het slot van onderdeel d door een punt, onderdeel e.

6.

Aan artikel 2 wordt een lid toegevoegd, luidende:

*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.

D.

In artikel 3, tweede lid, vervalt, onder verlettering van onderdeel f tot e, onderdeel e.

E.

1.

In artikel 4, eerste lid, vervalt, onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel f door een punt, onderdeel g.

2.

In artikel 4, tweede lid, vervalt de laatste volzin.

3.

Aan artikel 4 worden extra leden toegevoegd, luidende:

*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 concentratiegebieden voor de 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 concentratiegebied voor de 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.

F.

Artikel 6 wordt vervangen door een nieuw artikel, luidende:

#### **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.

G.

Artikel 7 komt te luiden:

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 kantooruimte 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.

H.

Artikel 15 komt te luiden:

### **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 afwijkingmogelijkheid 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 afwijkingmogelijkheid 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.

I.

1.

Artikel 17 komt te luiden:

*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).

j.

1.

De titel van kaart 2 komt te luiden:

Kaart 2 Gebieden voor glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt

2.

Kaart 4 wordt vervangen door een nieuwe kaart met als titel:

Kaart 4 SER-ladder voor woningbouw

3.

Kaart 4a komt te vervallen.

4.

De kaarten 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 en 12 worden gewijzigd conform de Actualisering 2011 van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

k.

1.

Ingevoegd wordt een nieuw hoofdstuk luidende:

**8        bijlagen van de Verordening Ruimte**

2.

Ingevoegd wordt een nieuwe bijlage in hoofdstuk 8:

**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

- Stationsgebied Hazerswoude
- Vierzicht Leiderdorp
- Vijfsluizen Vlaardingen
- Bleizo

## Artikel II

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

---

*[De toelichting van deze verordening is eveneens aangepast. Voor de tekst wordt u verwezen naar de volledige (geconsolideerde) tekst van de Verordening Ruimte]*