

Visie op Zuid-Holland

# Verordening Ruimte

wijzigingsbesluit

behorende bij Ontwerp Actualisering 2012  
GS 10 juli 2012



## ONTWERP VERORDENING TOT WIJZIGING VAN DE VERORDENING RUIMTE

Provinciale Staten van Zuid-Holland;

[Datum];

Gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van [datum, besluitnummer] inzake de Actualisering 2012 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 onderdelen luidende:

### Beschermingszone langs een regionale waterkering

Beschermingszone als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet, voor zover grenzend aan een regionale waterkering en als zodanig opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteembeheerder.

### Blokverkaveling in veenweidegebied

Veenontginning die wordt gekenmerkt door grillige, blokvormige kavels waarbij geen onderscheid is te maken in lengtesloten en overige sloten.

### CEMT-klasse

Vaarwegklasse zoals vastgesteld door de Conférence Européenne des Ministres de Transport (CEMT), gebaseerd op de afmetingen van standaardschepen en duwstellen en vastgelegd in de landelijke Richtlijn vaarwegen 2011.

### Lengtesloot in veenweidegebied

Sloot in veenontginningsgebieden met een stroken- of gerende verkaveling, evenwijdig aan de belangrijkste verkavelingsrichting.

### Limes

De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de Noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen (forten, wachttorens, militaire vici, havens en aanlegplaatsen); steden en grafvelden die redelijkerwijs behorend tot de militaire centra; verbindende structurerende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn.

### Nieuwe Hollandse Waterlinie

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de aanduiding van de oude verdedigingslinie ter verdediging van de provincies (N enZ) Holland en Utrecht, zich uitstrekkend van Muiden tot in het Land van Altena, die zodanig ontworpen en aangelegd is dat water gebruikt kon worden als afweermiddel bij vijandelijke invallen. Deze verdedigingslinie functioneerde van 1815 tot 1963 en bestaat uit de volgende samenhangende onderdelen en kernkwaliteiten:

- inundatiegebieden,
- verdedigingswerken (forten, batterijen, lunetten, kazematten en groepsschuilplaatsen) in samenhang met hun omgeving,
- voormalige schootsvelden en verboden kringen rondom de forten,
- diverse waterwerken (zoals sluizen, dijken en kaden) in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden,
- overige elementen als beschutte wegen, loopgraven en tankgrachten,
- de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten,
- de historische vestingstructuur van de voormalige vestingstad Gorinchem binnen deze linie,
- met een grote openheid en een groen en overwegend rustig karakter.

### Oever provinciale vaarweg

De langs de vaarweg aanwezige natuurlijke oever of de aangebrachte oevervoorziening met inbegrip van de daarvoor noodzakelijke verankering.

### Oeverstrook provinciale vaarweg

Zone direct gelegen aan de oever van de vaarweg, bestemd voor beheer en onderhoud en als toegang naar het water voor hulpdiensten.

### Provinciale vaarweg

Voor het openbaar verkeer van schepen openstaand oppervlaktewaterlichaam in beheer bij de Provincie als bedoeld in hoofdstuk 2 van de Vaarwegenverordening Zuid-Holland.

### Regionale waterkering

Waterkering, niet zijnde een primaire waterkering als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet, die beveiliging biedt tegen overstroming en tevens als zodanig is aangegeven op kaart 8 van deze verordening en als zodanig is opgenomen in de vastgestelde legger van de watersysteembeheerder.

### Vrijwaringszone provinciale vaarweg

Zone grenzend aan weerszijden van een provinciale vaarweg waarin de zichtlijnen voor scheepvaart en bedienings- en begeleidingsobjecten niet verstoord mogen worden.

### Zichtlijn scheepvaart

Het vrije zicht dat twee elkaar tegemoetkomende schepen, varende in de as van de vaarweg, moeten hebben op een onderlinge afstand van vijfmaal de lengte van het maatgevende schip (de geldende CEMT-klasse voor een vaarweg) met een maximum van 600 meter.

B.

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 2, onder vernumming van de overige artikelen, luidende:

## **Artikel 2            Algemene regels ter zake van bestemmingsplannen**

*Lid 1 regionale afstemming*

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen voorziet in een aantoonbare behoefte en is gebaseerd op een regionale visie op het programma terzake danwel tenminste regionaal is afgestemd. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording.

*Lid 2 ladder voor duurzame verstedelijking*

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen houdt rekening met de navolgende voorkeursvolgorde:

- het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 als aangegeven op kaart 4a;
- het benutten van locaties aansluitend aan bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 als aangegeven op kaart 4a.

De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording. Als het bestemmingsplan betrekking heeft op een ontwikkeling met zelfstandige kantoren, gaat de toelichting mede in op de mogelijkheden om ter compensatie elders kantoorruimte te beperken door sloop of functieverandering van bestaande kantoren of het wijzigen van de bestemming van nog niet gerealiseerde kantoorbestemmingen.

*Lid 3 ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteitsparagraaf*

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren, zoals aangegeven op kaart 1, of voor gronden binnen maar aansluitend aan de bebouwingscontouren voor zover er ruimtelijke effecten te verwachten zijn die uitstralen naar het buitengebied, levert een bijdrage aan de ambities behorende bij de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie door de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te behouden en te versterken. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording, vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf.

C.

1.

Het opschrift van artikel 3 komt te luiden:

**Artikel 3 Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren**

2.

Artikel 3, lid 2, onder a, komt te luiden:

a) *ruimte voor ruimte*

'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 op een andere passende locatie. 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 m<sup>2</sup> gebouwen, iedere 5.000 m<sup>2</sup> kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- iii de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- iv de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- v de kassen zijn gelegen buiten de gebieden voor glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2 én
- vi de 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:

- vii) ten minste 50% van de onder ii bedoelde oppervlakte moet fysiek worden gesaneerd;
- viii) 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 m<sup>2</sup> x een normbedrag in een (inter)gemeentelijke kwaliteitsfonds ten behoeve van fysieke sanering;
- ix) Provinciale Staten hebben een regeling financiële compensatie vastgesteld en op basis daarvan is een (inter)gemeentelijk fonds ingesteld;
- x) de financiële compensatie wordt slechts ingezet om het aantal woningen naar boven af te ronden op het eerstvolgende hele getal.

3.

Artikel 3, lid 2, onder b, komt te luiden:

*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;
- ii de beeldkwaliteitsparagraaf, als bedoeld in artikel 2, lid 3, gaat mede in op de inrichting van het landgoedpark, de vormgeving van de bebouwing en de aansluiting op het omliggende landschap;
- iii het landgoed wordt minimaal 5 hectare groot en is nagenoeg aaneengesloten;
- iv minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk, hetgeen wordt gewaarborgd in een overeenkomst met kettingbeding;
- v 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;
- vi bedrijfsfuncties zijn beperkt tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- vii de functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- viii het onder iii bedoelde gebied wordt niet bebouwd maar ingericht met groene en/of blauwe functies die –voorzover het gaat om aanleg in een nog niet gerealiseerde ecologische verbinding- aansluiten bij het beoogde natuurdoeltype van de ecologische verbinding en waarvan het beheer en het onderhoud worden gewaarborgd in de onder iv bedoelde overeenkomst.

4.

In artikel 3, lid 2, onder i, komen de regels i en iii te vervallen, onder vernumming van de overige regels.

5.

Artikel 3, lid 2, onder j, sub v, komt te luiden:

- v) financiële compensatie is geregeld overeenkomstig art 3, lid 2 sub a onder viii, ix en x voor de oppervlakte die minder is gesloopt dan de in artikel 3, tweede lid, onder ii genoemde oppervlaktes

6.

In artikel 3, lid 3, wordt een nieuwe regel e ingevoegd, onder verlettering van de overige regels, luidende:

- a) functiewijziging van bestaande bebouwing is mogelijk overeenkomstig de voorwaarden genoemd in artikel 3 lid 2 onder c;

7.

Artikel 3, lid 4, onder a, komt te luiden:

- a) kleinschalige bebouwing voor recreatie  
Kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, met een omvang van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Medegebruik voor ondergeschikte andere functies kan worden toegelaten, mits passend bij de hoofdfunctie.

8.

In artikel 3 wordt ingevoegd een nieuwe lid 5, onder vernumming van de overige leden, luidende:

*Lid 5 afwijkingsmogelijkheid voor grootschalige recreatieve bebouwing*

Een bestemmingsplan kan in afwijking van het bepaalde in het vorige lid, onder a, een bestemming bevatten die incidenteel grootschalige bebouwing toelaat, met een omvang van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied, bij een goed ontsloten toegang tot een recreatiegebied. Medegebruik voor ondergeschikte andere functies kan worden toegelaten, mits passend bij de hoofdfunctie.

9.

Artikel 3, lid 8 (oude nummering: artikel 2, lid 7), met als titel "beeldkwaliteitsparagraaf in bestemmingsplan", komt te vervallen.

D.

Artikel 4 (oude nummering: artikel 3), met als titel "onthefingen van de regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren", komt te vervallen.

E.

Artikel 4 komt te luiden:

*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;
- g) in bufferzones, zoals aangeduid op kaart 4, in afwijking van het bepaalde onder e en f de oprichting van nieuwe gebouwen voor intensieve veeteelt wordt uitgesloten.

*Lid 2 afwijkingsmogelijkheid voor schuilgelegenheid voor vee en hobbystal*

Een bestemmingsplan kan in een bijzonder geval in afwijking van het bepaalde in het vorige lid, onder a, een schuilgelegenheid voor vee buiten het bouwperceel toelaten of in afwijking van het bepaalde in het vorige lid, onder b, een stal voor het hobbymatig houden van vee toelaten, voor zover dat noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering of het welzijn van het vee.

*Lid 3 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.

Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard in de gemeente Ridderkerk, voor zover het gaat om glastuinbouw als extra bouwlaag boven bedrijfsbebouwing.

*Lid 4 glas voor glas*

In afwijking van het bepaalde in lid 3 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 3, 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) de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- d) 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 3, lid 2, onder a, waarbij een combinatie van beide regelingen niet is uitgesloten;
- e) de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf op de uitbreidingslocatie naar een gebied voor glastuinbouw, zoals aangeduid op kaart 2, is geen reële mogelijkheid;
- f) de uitbreidingslocatie is op de functiekaart van de provinciale structuurvisie aangeduid als 'agrarisch landschap' én
- g) de belangen van andere functies in de omgeving van de uitbreidingslocatie worden niet in onevenredige mate geschaad.

*Lid 5 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.

*Lid 6 ladder voor duurzame 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 7 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 m<sup>2</sup> aan kassen per bedrijf mogelijk wordt gemaakt.

*Lid 8 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 9 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 beteembare oppervlakte mag worden bebouwd met kassen.

*Lid 10 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 m<sup>2</sup> per bedrijf mogelijk wordt gemaakt.

*Lid 11 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.

F.

Artikel 5 komt te luiden:

**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 1a afwijkingsmogelijkheid herijking EHS*

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op een bestemmingsplan voor gronden die zijn aangewezen voor prioritaire nieuwe natuur, maar waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid niet is verzekerd. Voor deze gevallen gelden de in lid 2 genoemde voorwaarden.

*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 compensatieregeling*

Bij compensatie, zoals bedoeld in artikel 21, lid 2, onder b, 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 5 verantwoording effectbeperking en compensatie in toelichting bestemmingsplan*

De toelichting van het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt waarvoor ontheffing zoals bedoeld in artikel, 21 lid 1 en lid 2, 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 6 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 7 verantwoording saldobenadering in toelichting bestemmingsplan*

De toelichting van een bestemmingsplan die toepassing van de saldobenadering zoals bedoeld in lid 6 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 8 herbegrenzing bij saldobenadering door Provinciale Staten*

Een besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in lid 6 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.

G.

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 6, onder vervanging van artikel 6, "Regionale afstemming en toepassing SER-ladder woningbouw", luidende:

**Artikel 6      Bescherming veenweideverkavelingspatroon en graslanden**

*Lid 1 bescherming veenweideverkavelingspatroon*

Een bestemmingsplan voor gronden, die op kaart 13 zijn aangeduid als 'veen(weide)gebied', bevat regels ter bescherming van het veenweideverkavelingspatroon.

*Lid 2 verbod op dempen van sloten*

De regels als bedoeld in het eerste lid voorzien in elk geval in een verbod op het dempen van lengtesloten en voor gebieden met een blokverkaveling in een verbod op het dempen van alle aanwezige sloten. Een uitzondering hierop is alleen mogelijk als sprake is van een groot maatschappelijk belang en mits het veenweideverkavelingspatroon niet in onevenredige mate wordt aangetast.

*Lid 3 bescherming graslanden in de Bollenstreek*

Een bestemmingsplan voor gronden, die op kaart 14 zijn aangeduid als 'gebieden met te beschermen graslanden Bollenstreek', bevat regels ter bescherming van deze graslanden door het uitsluiten van functieverandering.

H.

Artikel 7, "Kantoren", lid 3 en lid 4, komen te vervallen, onder vernummering van de overige leden.

I.

Artikel 8 komt te luiden:

**Artikel 8      Bedrijventerreinen**

*Lid 1 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.

*Lid 2 uitzondering voor woningen op een bedrijventerrein*

Een bestemmingsplan kan in afwijking van het bepaalde in lid 1 een bestemming bevatten die woningen mogelijk maakt, voor zover het gaat om:

- a) gronden die op kaart 6 van deze verordening zijn aangeduid als transformatiegebied en die een andere bestemming dan bedrijventerrein hebben gekregen;
- b) gronden op delen van een bedrijventerrein die bestemd en in gebruik zijn voor gemengde doeleinden, waaronder wonen.

*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 afwijkingmogelijkheid 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.

J.

Artikel 9 komt te luiden:

**Artikel 9           Detailhandel**

*Lid 1 geen detailhandel buiten de centra*

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

*Lid 2 uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat de volgende ontwikkelingen mogelijk maakt:

- a) detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b) tuincentra;
- c) bouwmarkten;
- d) grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en detailhandel in: keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's; mits de gronden op kaart 7 zijn aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel;

- e) kleinschalige detailhandel tot een bruto vloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup>, zoals buurt- en gemakswinkels;
- f) de beperkte verkoop van consumentenartikelen bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen (zoals stadions en ijsbanen), mits het assortiment aansluit bij deze voorzieningen;
- g) detailhandel als leerwerkplaats bij beroepsonderwijs, met een omvang die past bij de schaal van de onderwijsinstelling;
- h) de aflevering van door consumenten bestelde producten, uitgezonderd dagelijkse artikelen, aan een afhaaloket of
- i) uitbreiding van bestaande detailhandel, eenmalig met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak per vestiging.

#### *Lid 3 nevenassortimenten*

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn bestemd voor detailhandel, zoals bedoeld in lid 2, onder a, b, c en d, 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 én
- c) uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

#### *Lid 4 ontwikkelingen groter dan 2000 m2 binnen de centra*

Een bestemmingsplan dat detailhandel mogelijk maakt op gronden die zijn gelegen binnen de in lid 1 bedoelde bestaande en nieuwe winkelconcentraties gaat bij detailhandelsontwikkelingen die groter zijn dan 2.000 m<sup>2</sup> (bruto vloeroppervlak) vergezeld 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 5 ontwikkelingen groter dan 1000 m2 met perifere detailhandel*

Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling van perifere detailhandel mogelijk maakt, zoals bedoeld in lid 2 onder b, c en d, gaat bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> (bruto vloeroppervlak) vergezeld 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).

K.

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 10, onder vernummering van de overige artikelen, luidende:

### **Artikel 10 Windenergie**

Een bestemmingsplan voor gronden buiten de op kaart 15 aangegeven locaties voor windenergie, bevat geen bestemmingen die de plaatsing van windturbines met een vermogen van meer dan 30 kW mogelijk maken.

L.

Artikel 11 komt te luiden:

#### **Artikel 11 Regionale waterkeringen**

##### *Lid 1 bestemming waterkering*

Een bestemmingsplan geeft de bestemming “waterkering” aan gronden waarop een regionale waterkering ligt en die zijn aangeduid op kaart 8.

##### *Lid 2 aanduiding vrijwaringszone*

Een bestemmingsplan geeft de aanduiding “vrijwaringszone” aan gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering.

##### *Lid 3 geen belemmeringen voor waterkering*

Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering ligt of een beschermingszone, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. Daarbij is advies nodig van de waterbeheerder.

M.

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 12, onder vernummering van de overige artikelen, luidende:

#### **Artikel 12 Buitendijks bouwen**

Een bestemmingsplan voor buitendijks gelegen gronden, zoals aangegeven op kaart 16, dat nieuwe bebouwing mogelijk maakt, bevat in de toelichting een inschatting van het slachtofferrisico van een eventuele overstroming en hoe daarmee is omgegaan.

N.

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 15, onder vernummering van de overige artikelen, luidende:

#### **Artikel 15 Vrijwaringszone provinciale vaarwegen**

##### *Lid 1 aanduiding vrijwaringszone*

Een bestemmingsplan geeft de aanduiding “vrijwaringszone” aan de zone grenzend aan de oever van een provinciale vaarweg en waarvan de gronden zijn aangeduid op kaart 19.

##### *Lid 2 aanduiding oeverstrook*

Een bestemmingsplan geeft de aanduiding “oeverstrook” aan het deel van de vrijwaringszone dat direct grenst aan de oever van een provinciale vaarweg.

##### *Lid 3 breedte oeverstrook*

De breedte van de oeverstrook gemeten vanuit de oever, bedraagt:

- a) 1 meter aan weerszijden van een provinciale vaarweg van CEMT-klasse I;

- b) 2 meter aan weerszijden van een provinciale vaarweg van CEMT-klasse II en III;
- c) 5 meter aan weerszijden van een provinciale vaarweg van CEMT-klasse IV.

*Lid 4 voorwaarden oeverstrook*

Met betrekking tot de gronden waarop een oeverstrook ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor de mogelijkheid tot het uitvoeren van beheer en onderhoud en de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de wal niet wordt beperkt. Daarbij is advies nodig van de vaarwegbeheerder.

*Lid 5 voorwaarden vrijwaringszone*

Met betrekking tot de gronden waarop een vrijwaringszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen verstoring ontstaat voor de zichtlijnen voor de scheepvaart en de bedienings- en begeleidingsobjecten. Daarbij is advies nodig van de vaarwegbeheerder.

O.

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 18, onder vernummering van de overige artikelen, luidende:

**Artikel 18 Archeologie**

*Lid 1 terreinen met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde*

Een bestemmingsplan voor gronden die op kaart 17 zijn aangeduid als terreinen met een hoge of zeer hoge archeologische waarde, bevat bestemmingen die de bekende archeologische waarden beschermen.

*Lid 2 verbod op roeren bodem*

De regels als bedoeld in het eerste lid voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd. Afwijking van dit verbod is alleen mogelijk als aangetoond is dat de archeologisch waarden niet worden aangetast.

P.

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 19, onder vernummering van de overige artikelen, luidende:

**Artikel 19 Limes**

*Lid 1 terreinen met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde*

Een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Limes en die op kaart 18 zijn aangeduid als terreinen met een hoge of zeer hoge archeologische waarde, bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de bekende archeologische waarden beschermen.

*Lid 2 terreinen met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde*



Een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Limes en die op kaart 18 zijn aangeduid als terreinen met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.

*Lid 3 verbod op roeren bodem*

De regels als bedoeld in het eerste lid voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd. Afwijking van dit verbod is alleen mogelijk als aangetoond is dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

*Lid 4 archeologisch onderzoek*

De regels als bedoeld in het tweede lid voorzien in elk geval in de voorwaarde van archeologisch onderzoek bij werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd en de voorwaarde dat gehandeld wordt in overeenstemming met de uitkomsten van dat onderzoek.

Q.

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 20, onder vernummering van de overige artikelen, luidende:

**Artikel 20 Nieuwe Hollandse Waterlinie**

Een bestemmingsplan voor gronden die onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals aangegeven op kaart 18, bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de kernkwaliteiten ervan behouden en versterken.

R.

Artikel 21 komt te luiden:

**Artikel 21 Algemene ontheffings- en afwijkingsbepalingen**

*Lid 1 algemene ontheffing*

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van de regels van deze verordening voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

*Lid 2 toepassing algemene ontheffing binnen de EHS*

Voor zover de ontheffing, zoals bedoeld in lid 1, betrekking heeft op een ontwikkeling in een gebied behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur, zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 en lid 2 en zoals aangegeven op kaart 3, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- a) er zijn geen reële andere mogelijkheden, en
- b) de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur worden beperkt en de overblijvende effecten worden gelijkwaardig gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 5, lid 5, en
- c) de toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5, lid 6.

*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 afwijkingmogelijkheid voor maatwerk*

Onder de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de algemene regel, kan een bestemmingsplan een bestemming bevatten waarvan de maten en normen afwijken van die welke zijn opgenomen in:

- a) artikel 3, lid 2, onder b, ten behoeve van de aanleg van nieuwe landgoederen,
- b) artikel 2, lid 3, onder a, ten behoeve van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven,
- c) artikel 2, lid 3, onder b, ten behoeve van de uitbreiding van agrarisch aanverwante bedrijven,
- d) artikel 4, lid 3, lid 4 en lid 5, ten behoeve de uitbreiding van kassen bij boom- en sierteeltbedrijven,
- e) artikel 4, lid 6, ten behoeve van de uitbreiding van kassen bij bollenteeltbedrijven binnen het bollenteeltgebied,
- f) artikel 7, lid 2, onder c, ten behoeve van de uitbreiding van bedrijfsgebonden kantoren, en
- g) artikel 9, lid 2, onder d, ten behoeve van de uitbreiding van kleinschalige detailhandel.

*Lid 5 Tijdelijke afwijkingmogelijkheid voor ruimtelijke kwaliteit*

Een bestemmingsplan kan in afwijking van het bepaalde in artikel 3 bestemmingen bevatten die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies en de bijbehorende bebouwing buiten de bebouwingscontouren mogelijk maken, voor zover het bestemmingsplan betrekking heeft op gronden die zijn gelegen in een gebied dat is aangewezen door Gedeputeerde Staten, in overeenstemming met de statencommissie Ruimte en Leefomgeving. Daarbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- a) de ontwikkeling versterkt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse,
- b) de ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 2, tweede lid, is onverminderd van toepassing;
- c) de nieuwe functies zijn passend bij de functies als aangeduid op functiekaart van de provinciale structuurvisie
- d) de functies zijn passend bij de schaal van het gebied ter plaatse.
- e) aanvullende voorwaarden gesteld door Gedeputeerde Staten bij de aanwijzing van het gebied, zoals bedoeld in de aanhef van deze bepaling.

S.

Bijlage 1 komt te luiden:

**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 beoogde haltes van trein, lightrail en HOV bij de volgende ontwikkelingslocaties:

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

Per locatie kunnen nadere bestuurlijke afspraken zijn gemaakt over de omvang van het kantorenprogramma.

T.

De kaarten worden aangepast zoals aangeduid op de kaartbijlagen. Ingevoegd worden de kaarten 13 (verkavelingspatroon veenweide), 14 (beschermde graslanden bollenstreek), 15 (locaties windenergie), 16 (buitendijks bouwen), 17 (archeologie), 18 (Limes en Nieuwe Hollandse Waterlinie) en 19 (Provinciale vaarwegen).

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 totale tekst van de Verordening Ruimte, met daarin verwerkt de Ontwerp Actualisering 2012*