

VISIE OP ZUID-HOLLAND

Ontwerp Verordening Ruimte

Ontwikkelen met schaarse ruimte



provincie **HOLLAND**
ZUID

Vastgesteld door Gedeputeerde Staten
van Zuid-Holland op 3 november 2009

VISIE OP ZUID-HOLLAND

Ontwerp Verordening Ruimte

Ontwikkelen met schaarse ruimte

Inhoud

1	Inleiding	5	7	Kaarten bij de verordening Ruimte	23
2	Algemene bepalingen	7	Kaart 1	Bebouwingscontouren	24
Artikel 1	Algemene bepalingen en begripsbepalingen	7	Kaart 2	Bestaande en geplande recreatiegebieden	25
3	Inhoudelijke bepalingen	10	Kaart 3	Concentratiegebieden glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt	26
Artikel 2	Bebouwingscontouren	10	Kaart 4	Ecologische Hoofdstructuur	27
Artikel 3	Ontheffingen bebouwingscontour	12	Kaart 5	Nationale landschappen en rijksbufferzones	28
Artikel 4	Agrarische bedrijven	12	Kaart 6	Kantorenlocaties	29
Artikel 5	Ecologische Hoofdstructuur (EHS)	13	Kaart 7	Bedrijventerreinen	30
Artikel 6	Nationale landschappen	14	Kaart 8	Perifere detailhandel	31
Artikel 7	Kantoren	15	Kaart 9	Primaire en regionale waterkeringen	32
Artikel 8	Bedrijventerreinen	15	Kaart 10	Milieubeschermingsgebieden voor stilte	33
Artikel 9	Detailhandel	16	Kaart 11	Molenbiotopen	34
Artikel 10	Primaire en regionale waterkeringen	17	8	Artikelsgewijze toelichting	35
Artikel 11	Groepsrisico externe veiligheid en ruimtelijke doorwerking vervoer van gevaarlijke stoffen	17	Toelichting artikel 1		
Artikel 12	Luchthavens en helikopterlandingsplaatsen	18	Algemene bepalingen en begripsbepalingen		36
Artikel 13	Molenbiotoop	18	Toelichting artikel 2		
Artikel 14	Landgoederenbiotoop	19	Bebouwingscontouren		36
4	Algemene ontheffing	20	Toelichting artikel 3		
Artikel 15	Algemene ontheffing	20	Ontheffingen bebouwingscontour		37
5	Procedurebepalingen	21	Toelichting artikel 4		
Artikel 16	Aanvraag ontheffing	21	Agrarische bedrijven		37
6	Overgangs- en slotbepalingen	22	Toelichting artikel 5		
Artikel 17	Aanpassingstermijn en overgangsregeling	22	Ecologische Hoofdstructuur (EHS)		38
Artikel 18	Technische aanpassingen in verband met kennelijke onjuistheden	22	Toelichting artikel 6		
Artikel 19	Inwerkingtreding	22	Nationale landschappen		39
			Toelichting artikel 7		
			Kantoren		40
			Toelichting artikel 8		
			Bedrijventerreinen		40
			Toelichting artikel 9		
			Detailhandel		41
			Toelichting artikel 10		

Primaire en regionale waterkeringen	42
Toelichting artikel 11	
Groepsrisico externe veiligheid en ruimtelijke doorwerking vervoer gevaarlijke stoffen	42
Toelichting artikel 12	
Luchthavens en helikopterlandingsplaatsen	43
Toelichting artikel 13	
Molenbiotoop	43
Toelichting artikel 14	
Landgoederenbiotoop	44
Toelichting artikel 15	
Algemene ontheffing	44
Toelichting artikel 16	
Aanvraag ontheffing	44
Toelichting artikel 17	
Overgangs- en slotbepalingen	44
Toelichting artikel 18	
Technische aanpassingen in verband met kennelijke onjuistheden	45
Toelichting artikel 19	
Inwerkingtreding	45

1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat iedere overheidslaag verantwoordelijk is – binnen de grenzen van een goede ruimtelijke ordening – voor het eigen ruimtelijke belang. Bij de vraag wie voor welk belang verantwoordelijk moet worden gehouden geldt het uitgangspunt: decentraal wat kan, centraal wat moet. Dat houdt in dat in eerste instantie gemeenten ruimtelijk verantwoordelijk zijn voor de ontwikkelingen op hun grondgebied, tenzij sprake is van een expliciet provinciaal of rijksbelang. Zowel provincie als rijk zullen in hun beleidskaders aan moeten geven wanneer en waarom sprake is van een dergelijk belang.

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte de nationale belangen benoemd en toegelicht. De provincie Zuid-Holland gaf tot nu toe in de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte aan welke zaken richtinggevend waren voor de toetsing van gemeentelijke bestemmingsplannen in het kader van de (voormalige) goedkeuringsbevoegdheid voor die plannen. Inmiddels is een nieuw ruimtelijk beleidskader opgesteld, de provinciale structuurvisie. Hierin wordt aangegeven welke zaken de provincie van provinciaal belang vindt. De basis daarvoor ligt in de integrale hoofdogaven die zijn benoemd in de provinciale structuurvisie. Die vijf integrale opgaven en de bijbehorende provinciale belangen betreffen:

1. Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel
 - behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid.
2. Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie
 - verbeteren van de waterveiligheid;
 - robuust en veerkrachtig watersysteem;
 - duurzame energievoorziening.
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk 2020
 - versterken stedelijk netwerk;
 - optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters;
 - verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
 - voldoende aanbod in verschillende woonmilieus;
 - voorzien in een gezonde leefomgeving.
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
 - ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen;
 - behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur;
 - verbetering belevingswaarde en vermindering verrommeling;
 - realiseren van een complete ecologische hoofdstructuur.
5. Stad en land verbonden
 - versterken recreatieve functie en landschapelijk netwerk.

Om het eigen ruimtelijk belang te kunnen uitvoeren is evenals onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening een scala aan mogelijkheden voorhanden. Een groot deel van de gewenste ontwikkelingen zal worden bereikt door goed en gezamenlijk overleg, het inzetten van financiële middelen, stimulerende maatregelen, afspraken en overeenkomsten etc. Voorzover echter daarmee de gestelde doelen niet of niet volledig kunnen worden bereikt beschikt elke overheidslaag over eigen wettelijke bevoegdheden/

instrumenten op grond van het uitgangspunt: geen verantwoordelijkheid zonder bijbehorende bevoegdheden.

Voor de provincie gaat het daarbij om de mogelijkheid van het vaststellen van inpassingsplannen en projectbesluiten, het toepassen van de coördinatie-regeling, het geven van een pro-actieve of reactieve aanwijzing en het vaststellen van een provinciale verordening (algemene regels als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Al deze instrumenten hebben hun eigen kenmerken en voor- en nadelen. In de bij de provinciale structuurvisie behorende uitvoeringsstrategie is aangegeven hoe de provincie zich de inzet van die instrumenten voorstelt. Voor een aantal belangen is daarbij geconstateerd dat doorwerking en borging het beste via het instrument van de provinciale verordening kan plaatsvinden. Het gaat daar bij met name om zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. Voor meer ontwikkelingsgerichte zaken of projecten die slechts in 1 gemeente spelen zijn andere instrumenten, zoals de proactieve aanwijzing en het inpassingsplan, meer geschikt.

Bij de afzonderlijke bepalingen uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. Verder is relevant dat, naast de hiervoor genoemde redenen om een aantal eigen provinciale belangen via een provinciale verordening gestalte te geven, op basis van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook bekend als de AMvB Ruimte) een aantal nationale belangen niet alleen rechtstreeks maar ook via de provinciale verordening moet doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. In de artikelsgewijze toelichting bij deze verordening is dit per onderwerp aangegeven.

Ander beleid en regelgeving

In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en de Natuurbeschermingswet.

2 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 projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de wet, een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de wet en een besluit om de beheersverordening buiten toepassing te laten als bedoeld in artikelen 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 onderbouwing bij een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de wet, bij een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de wet of bij 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 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 bepalingen bevatten uitsluitend normen op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de wet.

Lid 4 Nieuwe en bestaande functies

Onder bestaande functies en bebouwing worden begrepen functies en bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening feitelijk aanwezig zijn, of waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening vrijstelling of bouwvergunning is 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.

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 (mede) verstaan onder:

■ Agrarisch aanverwant bedrijf

Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van agrarische werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van agrarische werktuigen of apparatuur.

■ Agrarisch bedrijf

Een onderneming waarin met een economisch oogmerk het telen van gewassen en/of het houden van dieren plaatsvindt. Dit al dan niet samengaan met het winnen van ervan afgeleide producten.

■ Bebouwing

Gebouw(en) of bouwwerk(en).

■ Bedrijfswoning

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

■ Bedrijventerrein

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

■ **Bestemmingsplan**

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

■ **Bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond voor zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing.

■ **Bruto vloeroppervlak**

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

■ **CHAMP-methodiek**

Methode voor het maken van een groepsrisico-afweging, zoals opgenomen in de nota 'Risico's in Balans' (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 4 juli 2006).

■ **Dagrecreatie**

Recreatie, waarbij overnachting ter plaatse niet is toegestaan.

■ **Detailhandel**

Inrichting voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan particulieren (niet bestemd voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit).

■ **Dienstverlening**

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

■ **Extensieve recreatie**

Recreatie, waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid of per tijdseenheid. Recreatie met weinig dynamiek en die weinig druk uitoefent op de omgeving. Er zijn weinig of geen gebouwen nodig.

■ **Gebouw**

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

■ **Geluidgevoelige bestemmingen**

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

■ **Gevaarlijke stoffen**

Een stof die al in kleine hoeveelheden door zijn specifieke eigenschappen schade of hinder kan opleveren aan mens, dier en/of milieu bij ongewenste gebeurtenissen tijdens vervoer, opslag en overslag.

■ **Groepsrisico**

Het groepsrisico (GR) is de jaarlijkse kans dat een groep mensen van een bepaalde grootte het dodelijk slachtoffer is van een ongeval.

■ **Helikopterlandingsplaatsen voor commercieel gebruik**

Helihavens en landingsplaatsen die worden geëxploiteerd om op commerciële basis vervoer aan te bieden aan derden. Hieronder vallen in ieder geval de helihavens 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 uitgeoefend 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.

■ **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 en helikopterlandingsplaats**

Een terrein waarvoor een luchthavenbesluit of luchthavenregeling is vastgesteld.

■ **Luchthavens en helikopterlandingsplaatsen met een maatschappelijke functie**

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

■ **Regionaal Economisch Overleg (REO)**

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

■ **Stedelijke functies**

Woonfuncties en daaraan verbonden bestemmingen zoals parkeerplaatsen, sportvelden en bijbehorende voorzieningen, zorgvoorzieningen, andere maatschappelijke voorzieningen, horeca, openbaar stedelijk groen, volkstuinen, stedelijk oppervlaktewater, infrastructuur en begraaftplaatsen, alsmede bedrijfsfuncties en de daarbij behorende noodzakelijke voorzieningen. Luchthavens en helikopterlandingsplaatsen zijn geen 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 ook op langere termijn (tenminste 10 jaar) gewaarborgd is. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en -omvang dient tenminste één arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het bedrijf.

■ **Wet**

De Wet ruimtelijke ordening.

■ **Wezenlijke kenmerken en waarden**

De aanwezige en potentiële natuurwaarden, gebaseerd op de omvang en 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 beleefingswaarde 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.

■ **Woonwerkeenheid**

Een woning gecombineerd met een werkfunctie.

■ **Zeehaventerrein**

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

3 Inhoudelijke bepalingen

Artikel 2 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, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve 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 en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
- ii. voor de sloop van iedere 1.000 m² gebouwen of iedere 5.000 m² kassen, 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 2003 én

- vi. de te slopen kassen zijn gelegen buiten de glastuinbouwgebieden zoals aangeduid op kaart 3 behorende bij deze verordening.

b. *nieuwe landgoederen*

‘Nieuwe landgoederen’; de mogelijkheid een landhuis te bouwen en ter compensatie een deels openbaar landgoed (natuur- en/of recreatiegebied) aan te leggen. De realisatie is uitgesloten in bestaande en geplande recreatiegebieden, zoals aangegeven op kaart 2, evenals in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals aangegeven op kaart 4. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i. het landgoed wordt minimaal 5 hectare groot en is nagenoeg aaneengesloten;
- ii. minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk;
- iii. maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel. Deze huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd, waarbij één landhuis met maximaal drie wooneenheden is toegestaan én
- iv. het onder ii bedoelde gebied wordt niet bebouwd maar ingericht met groene en/of blauwe functies die aansluiten bij het bij het gebied passende natuurdoeltype, overeenkomstig het Landelijk Handboek Natuurdoeltypen.

c. *vrijkomende agrarische bebouwing*

Niet-agrarische functies 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), met dien verstande dat als sprake is van een zorgfunctie herbouw in ongeveer dezelfde maatvoering is toegestaan én
 - iv. bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2, of 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG-lijst).
- d. *noodzakelijke bebouwing*
Nieuwe bebouwing voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten, de levering van gas, water of elektriciteit en weggebonden voorzieningen langs rijks- en provinciale wegen (zoals benzinestations en wegrestartaurants). 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. *bebouwing op het strand*
Nieuwe bebouwing op het strand langs de kust, 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 is gesitueerd bij de op kaart 1 aangeduide strandopgangen met bestaande bebouwing op het strand én
 - iv. 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.
- f. *kleinschalige bebouwing voor recreatie*
Nieuwe kleinschalige bebouwing passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Bijvoorbeeld bebouwing bij bestaande sportvelden, of een restaurant, een café, een hotel, een manege, een centrum voor natuureducatie of een golfclubgebouw. Recreatiewoningen vallen hier niet onder.
- g. *recreatiewoningen*
Reservering voor in te voegen artikel over de nieuwbouw en de uitbreiding van complexen van recreatiewoningen.

h. *glastuinbouwbedrijfsgebied*

Binnen de begrenzing van het glastuinbouwbedrijfsgebied (aangegeven op kaart 3) is 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, verpakings- 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.

Lid 3 *Bestaande stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren*

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op bestaande stedelijke functies in het gebied buiten de bebouwingscontouren (aangegeven op kaart 1) bevatten bepalingen die voorzien in de volgende zaken:

- a. bestaande niet-agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven mogen eenmalig worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de inhoud;
- b. de door de gemeente te bepalen maximale omvang van bestaande burgerwoningen en bijbehorende erfbebouwing;
- c. nieuwe bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven worden uitgesloten;
- d. bestaande handels- en exportbedrijven in bollen mogen op de bestaande locatie binnen het concentratiegebied van de bollenteelt (zoals aangegeven op kaart 3) slechts uitbreiden als de uitbreiding noodzakelijk en doelmatig is, de landschappelijke kwaliteit niet significant worden aangetast (waaronder zichtlijnen en openheid) en het verlies aan bollengrond wordt gecompenseerd.

Lid 4 *Aanpassen bebouwingscontouren 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 wordt ingeruild voor nieuw

- te bebouwen ruimte buiten de bestaande bebouwingscontour,
- b. het totale oppervlak van het gebied binnen de bebouwingscontour wordt niet vergroot én
- c. belangrijke natuur-, landschaps- en/of cultuur-historische waarden worden niet aangetast.

Lid 5 Specifieke uitzondering 600 woningen Duin- en Bollenstreek

Reservering voor in te voegen bepaling over de bouw van 600 woningen in de Duin- en Bollenstreek in het kader van het Pact en Offensief van Teylingen.

Lid 6 Specifieke uitzondering landelijk wonen

Reservering voor in te voegen bepaling over de bouw van woningen in het kader van bestaand beleid en bestaande afspraken over landelijk wonen in de regio Rijnmond (conform RR2020), in het Westland en in de Westlandse Zoom.

Artikel 3 Ontheffingen bebouwingscontour

Lid 1 Ontheffing 'ruimte voor ruimte', maatwerk en gebiedsgerichte toepassing

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2, lid 1 voor maatwerk bij en gebiedsgerichte toepassing van 'ruimte voor ruimte'. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de landschappelijke kwaliteit ter plaatse wordt fors verbeterd;
- b. de vervanging van bestaande bebouwing of kassen door nieuwe bebouwing leidt per saldo tot een substantiële vermindering van de bebouwing;
- c. er worden niet meer compensatiewoningen of andere functies toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de bestaande bebouwing te realiseren;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- f. de te slopen kassen zijn gelegen buiten de glas-tuinbouwgebieden zoals aangeduid op kaart 3 én
- g. bij gebiedsgerichte toepassing, waarbij op meerdere percelen in een aaneengesloten gebied bebouwing wordt gesloopt, worden de compensatiewoningen bij voorkeur geclusterd gebouwd

op percelen die zoveel mogelijk aansluiten op bestaande bebouwingsstructuren.

Lid 2 Ontheffing 'rood voor groen'

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2, lid 1 voor nieuwe bebouwing ten behoeve van 'rood voor groen'. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving door investeringen;
- b. sanering van niet-passende functies die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals bedrijfsterreinen of terreinen met opslag in de openlucht;
- c. er worden niet meer woningen of andere functies toegestaan dan noodzakelijk is om te voldoen aan het gestelde onder a en b én
- d. voorzover de locatie is gelegen in een rijksbufferzone, zoals aangeduid op kaart 5, moeten voor het toepassen van 'rood voor groen' aanwijzingen te zijn gegeven in de provinciale structuurvisie of in een regionaal afgestemde (inter) gemeentelijke structuurvisie.

Lid 3 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 bebouwing wordt zoveel mogelijk beperkt en ruimtelijk ingepast én
- d. voorzover de locatie is gelegen in een rijksbufferzone, zoals aangeduid op kaart 5, moeten voor het toelaten van de functie aanwijzingen zijn gegeven in de provinciale structuurvisie.

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 wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel;

- 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 is maximaal één agrarische bedrijfswoning toegestaan, of het aantal dat al vergund is;
- d. nieuwe intensieve veehouderij wordt uitgesloten;
- e. bestaande volwaardige intensieve veehouderijbedrijven mogen uitbreiden in overeenstemming met door de gemeente te bepalen regels;
- f. bestaande intensieve veehouderij als neventak bij agrarische bedrijven mag eenmalig met ten hoogste 10% worden uitgebreid.

Lid 2 Geen nieuwe glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt buiten de concentratiegebieden

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de concentratiegebieden voor de bollenteelt, glastuinbouw en de boom- en sierteelt (zoals weergegeven op kaart 3) wijzen geen bestemmingen aan die nieuwvestiging van dergelijke bedrijven mogelijk maakt.

Lid 3 Bestaande glastuinbouw buiten de concentratiegebieden

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw (zoals weergegeven op kaart 3) 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.

Lid 4 Bestaande boom- en sierteelt buiten het concentratiegebied

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten het concentratiegebied van de boom- en sierteelt, (zoals weergegeven op kaart 3) 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 5 Boom- en sierteelt binnen het concentratiegebied

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

Lid 6 Boom- en sierteelt op het PCT-terrein Boskoop
Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen het op kaart 3 aangeduide boom- en sierteeltgebied PCT-terrein, bevatten bepalingen die erin voorzien dat alleen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven maximaal 50% van het bedrijfsoppervlak worden gebruikt voor kassen.

Lid 7 Bollenteelt binnen het concentratiegebied

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen het concentratiegebied voor de bollenteelt (zoals weergegeven op kaart 3) 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 8 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. de activiteit moet plaatsvinden 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.

Artikel 5 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Lid 1

Bestemmingsplannen voor gronden die op kaart 4 zijn aangeduid als bestaande en prioritaire nieuwe natuur of als waternatuurgebied wijzen bestemmingen aan die de natuurfunctie mogelijk maken en beschermen tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Lid 2

Bestemmingsplannen voor gronden die op kaart 4 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

Gedeputeerde Staten kunnen op basis van het 'nee, tenzij' principe ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang;
- b. er geen reële andere mogelijkheden zijn én
- c. de negatieve effecten zoveel mogelijk worden 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 windenergie of de plaatsing van installaties voor de winning, opslag of transport van aardgas.

Lid 4

Bij compensatie moeten in ieder geval de volgende voorwaarden in acht worden genomen: de compensatie vindt plaats:

- i. aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied, waarbij wordt gestreefd naar een situatie waarbij geen sprake is van nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de wezenlijke kenmerken en waarden en waarbij een duurzame situatie moet ontstaan;
- ii. door het verzorgen 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 redelijkerwijs onmogelijk is;
- iv. bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gelijktijdig besluiten genomen over de aard, de wijze en het tijdstip van nadeelsbeperking en over de aard van de locatie van de compensatie.

Lid 5

Per gebied kan een afweging worden gemaakt om een combinatie van activiteiten mogelijk te maken die mede tot doel heeft de kwaliteit of kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur per saldo te verbeteren. Een dergelijke gebiedsgerichte benadering is alleen mogelijk als:

- a. de combinatie van activiteiten binnen één ruimtelijke visie wordt gepresenteerd;
- b. een onderlinge samenhang bestaat tussen de betreffende activiteiten én

- c. een schriftelijke overeenkomst tussen alle betrokkenen over de verwezenlijking van de activiteiten wordt overgelegd.

De gebiedsgerichte benadering is slechts toepasbaar als:

- a. de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur wordt verbeterd, waarbij de oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur minimaal gelijkblijft of toeneemt, of
- b. het areaal van de ecologische hoofdstructuur wordt vergroot ter compensatie van het gebied dat door de activiteiten verloren is gegaan en daarmee een beter functionerende ecologische hoofdstructuur ontstaat.

Artikel 6 Nationale landschappen

Lid 1 Kernkwaliteiten nationale landschappen

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de begrenzing van de nationale landschappen Groene Hart, Hoeksche Waard en Nieuwe Hollandse Waterlinie en de daarin gelegen snelwegpanorama's Wiericke, Wijk en Wouden en Hoeksche Waard (zoals weergegeven op kaart 5) mogen geen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van deze gebieden significant aantasten. Deze kernkwaliteiten zijn beschreven in de toelichting van deze verordening. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze of met welke maatregelen de kernkwaliteiten kunnen worden behouden of versterkt.

Lid 2 Beeldkwaliteitsparagraaf bestemmingsplannen Groene Hart

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten of aansluitend aan de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) moeten een beeldkwaliteitsparagraaf bevatten als:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de begrenzing van het Groene Hart (zoals aangegeven op kaart 5) én
- b. het bestemmingsplan voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten.

In de beeldkwaliteitsparagraaf moet – voorzover relevant – tenminste aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- i. de belangrijkste kwaliteiten van de landschapstypen en de aardkundige waarden;

- ii. de belangrijkste kwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- iii. de openheid van het landschap;
- iv. de historische structuurlijnen en cultuur-historische objecten;
- v. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse én
- vi. de ordeningsprincipes en de ontwikkelings-geschiedenis van het landschap.

Daarbij moet de toelichting van het bestemmingsplan tenminste een verantwoording bevatten van de mate waarin de nieuwe functies of de uitbreiding van bestaande functies aansluiten bij de genoemde aspecten en de wijze van inpassing in de ruimere omgeving. Als sprake is van negatieve effecten op de beschreven kwaliteiten, dan moet in het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de maatregelen die worden getroffen om de negatieve effecten op te heffen.

Lid 3 Migratiesaldo nul nationale landschappen
Bestemmingsplannen die woningbouw mogelijk maken op gronden die zijn gelegen binnen de begrenzing van de nationale landschappen Groene Hart, Hoeksche Waard en Nieuwe Hollandse Waterlinie (weergegeven op kaart 5) moeten in overeenstemming zijn met 'migratiesaldo nul'. Dit betekent dat het maximale woningbouwprogramma in het nationaal landschap niet meer bedraagt dan het woningbouwprogramma dat nodig is om te kunnen voldoen aan de woning-behoefte. De woningbehoefte wordt berekend op basis van de natuurlijke bevolkingsontwikkeling en het evenwicht tussen het aantal personen dat zich binnen het nationaal landschap vestigt en dat daaruit vertrekt. In de toelichting van het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het daarin opgenomen woningbouwprogramma zich verhoudt tot 'migratiesaldo nul'.

Artikel 7 Kantoren

Lid 1 Kantorenlocaties

Bestemmingsplannen voor gronden die gelegen zijn buiten de op kaart 6 aangeduide kantorenlocaties en buiten een cirkel van 800 meter rondom de op kaart 6 aangeduide haltes van hoogwaardig openbaar vervoer wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe bebouwing voor kantoren mogelijk maken.

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, zoals (lucht) havengebonden kantoren en veilinggebonden kantoren;
- e. uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met hoogste 10%.

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 tenminste 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 onder- vangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen.

Lid 2 Uitsluiten bedrijfswoningen

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen (zoals aangeduid op kaart 7) wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk maken. Dit uitgezonderd woningen behorende bij woonwerk-eenheden op (delen van) bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG-lijst) is toegestaan en die niet binnen de invloedssfeer liggen van (delen van) bedrijventerreinen waar bedrijven in een hogere milieucategorie zijn toegestaan..

Lid 3 Hoogst mogelijke milieucategorie

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen (zoals aangeduid op kaart 7) moeten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieu-categorie passend bij de omgeving mogelijk maken.

Als dit vanwege toekomstige ontwikkelingen niet mogelijk blijkt, dan moet de toelichting van het bestemmingsplan een motivering bevatten waarbij in ieder geval worden ingegaan op de relatie tussen de hoogst mogelijke milieucategorie en de lokale omstandigheden.

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 wijk-gebonden winkelcentra, wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe detailhandel mogelijk maken of uitbreiding van bestaande detailhandel met meer dan 10%.

Lid 2 Uitzonderingen

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

- a. perifere detailhandel, mits de gronden op kaart 8 behorende bij deze verordening zijn aangewezen als opvanglocatie voor perifere detailhandel;
- b. de verplaatsing en/of uitbreiding van bedrijven in perifere detailhandel die al elders in de gemeente zijn gevestigd;
- c. nieuwe regionale winkelcentra op de locaties die zijn aangeduid op kaart 8 behorende bij deze verordening;
- d. kleinschalige detailhandel tot een bruto vloeroppervlakte 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%.

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: zoals auto's, motoren, boten, caravans,

keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;

- c. tuincentra;
- d. bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woning-inrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlakte 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 distributie-planologisch 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 moeten bij detailhandelsontwikkelingen die groter zijn dan 2.000 m² (bruto vloeroppervlakte) vergezeld gaan van een distributie-planologisch 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 en d dienen bij detailhandelsontwikkelingen groter dan 1.000 m² (bruto vloeroppervlakte) vergezeld te gaan van een distributie-planologisch 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 9) 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 het profiel van de vrije ruimte van de betreffende keringen, zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

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 Groepsrisico externe veiligheid en ruimtelijke doorwerking vervoer van gevaarlijke stoffen

Lid 1 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) moeten voor het aanwijzen van bestemmingen in overeenstemming zijn met de volgende bepalingen:

- a. als zeeschepen met gevaarlijke stoffen langs de kade varen of aanmeren (gebied tussen raainummer 1034 en raainummer 1004) moet een zone van 40 meter vanaf de kade worden vrijgehouden van nieuwe bebouwing.
- b. In het gebied tussen de 40 en 65 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechts mogelijk als sprake van een groot maatschappelijk of bedrijfs-economisch belang én is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.
- c. als alleen binnenvaartschepen met gevaarlijke stoffen langs de kade varen of aanmeren

(gebied tussen raainummer 1004 tot raainummer 995) moet een zone van 25 meter worden vrijgehouden van nieuwe bebouwing.

- d. In het gebied tussen de 25 en 40 meter vanaf de kade is nieuwe bebouwing slechts mogelijk als sprake van een groot maatschappelijk of bedrijfs-economisch belang én is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.
- e. 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. Bijvoorbeeld restaurants, cafés en kiosken en 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.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a) en b) zijn op het havenindustriële complex (raainummer 1005 tot 1034, aan de linkeroever) nieuwe bebouwing voor bedrijven toegestaan 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.

Lid 2 CHAMP-methodiek

Bestemmingsplannen waarvoor een groepsrisico-afweging moet worden gemaakt moeten vergezeld gaan van een groepsrisicoafweging volgens de CHAMP-methodiek.

Artikel 12 Luchthavens en helikopterlandingsplaatsen

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 of helikopterlandingsplaatsen mogelijk maken. Uitgezonderd zijn luchthavens of helikopterlandingsplaatsen die een maatschappelijke functie hebben en woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen die in eigendom zijn van de grondeigenaar van de gronden waarop de luchthaven of helikopterlandingsplaats mogelijk wordt gemaakt. Zij tellen als zodanig 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 of helikopterlandingsplaatsen mogelijk maken. Dit tenzij deze luchthavens of helikopterlandingsplaatsen een maatschappelijke functie hebben of het luchthavens betreft waarop uitsluitend stille luchtvaart worden beoefend, zoals zweefvliegen en ongemotoriseerd schervvliegen.

Lid 3 Helikopterlandingsplaatsen voor commercieel gebruik

Bestemmingsplannen wijzen geen bestemmingen aan en stellen geen regels die nieuwe helikopterlandingsplaatsen voor commercieel gebruik mogelijk maken.

Lid 4 Uitzondering voor de Stadsregio Rotterdam en het Stadsgewest Haaglanden

In afwijking van het derde lid is het mogelijk om in zowel de Stadsregio Rotterdam als het Stadsgewest Haaglanden één helikopterlandingsplaats te bestemmen voor commercieel gebruik zolang er niet reeds een helikopterlandingsplaats voor commercieel gebruik 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 buiten de bebouwingscontour (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 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 reeds 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, aanduid 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 Landgoederenbiotoop

Reservering voor in te voegen artikel over de bescherming van landgoederen en de omgeving daarvan.

4 Algemene ontheffing

Artikel 15 Algemene ontheffing

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 én
- b. de provinciale belangen zoals verwoord in de provinciale structuurvisie worden niet in onevenredige mate aangetast.

Indien het gaat om een ontwikkeling gelegen binnen een rijksbufferzone moet tevens worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- c. er zijn geen reële andere mogelijkheden én
- d. de negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

5 Procedurebepalingen

Artikel 16 Aanvraag ontheffing

Een verzoek om ontheffing zoals bedoeld in de bepalingen van deze verordening dient uiterlijk zes weken voor de vaststelling van het bestemmingsplan te worden ingediend bij Gedeputeerde Staten. Het verzoek kan worden gedaan door het college van Burgemeester en Wethouders of 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.

6 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 overeenstemming met deze verordening moet zijn gebracht, gesteld op:

- a. voor bestemmingsplannen die voor 1 juli 2003 onherroepelijk zijn geworden: uiterlijk het tijdstip bedoeld in artikel 9.1.4. vierde lid, eerste volzin van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening;
- b. voor bestemmingsplannen die op of na 1 juli 2003 en voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening onherroepelijk zijn geworden: uiterlijk vijf jaar na inwerkingtreding van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening;
- c. voor bestemmingsplannen voor gronden die op kaart 3 (EHS) zijn aangeduid als bestaande en prioritaire nieuwe natuur of als waternatuurgebied: uiterlijk 1 januari 2012.

Lid 2 Overgangsregeling bestemmingsplannen

Voor zover ter zake van een onderwerp, geregeld bij deze verordening, in een bestemmingsplan dat is vastgesteld na 1 januari 2007 maar vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening 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.

Lid 3 Overgangsregeling principebesluiten

Ontheffing van deze verordening wordt geacht te zijn verleend voor principeverzoeken over ruimtelijke ontwikkelingen waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd na 1 januari 2007 maar vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening.

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.

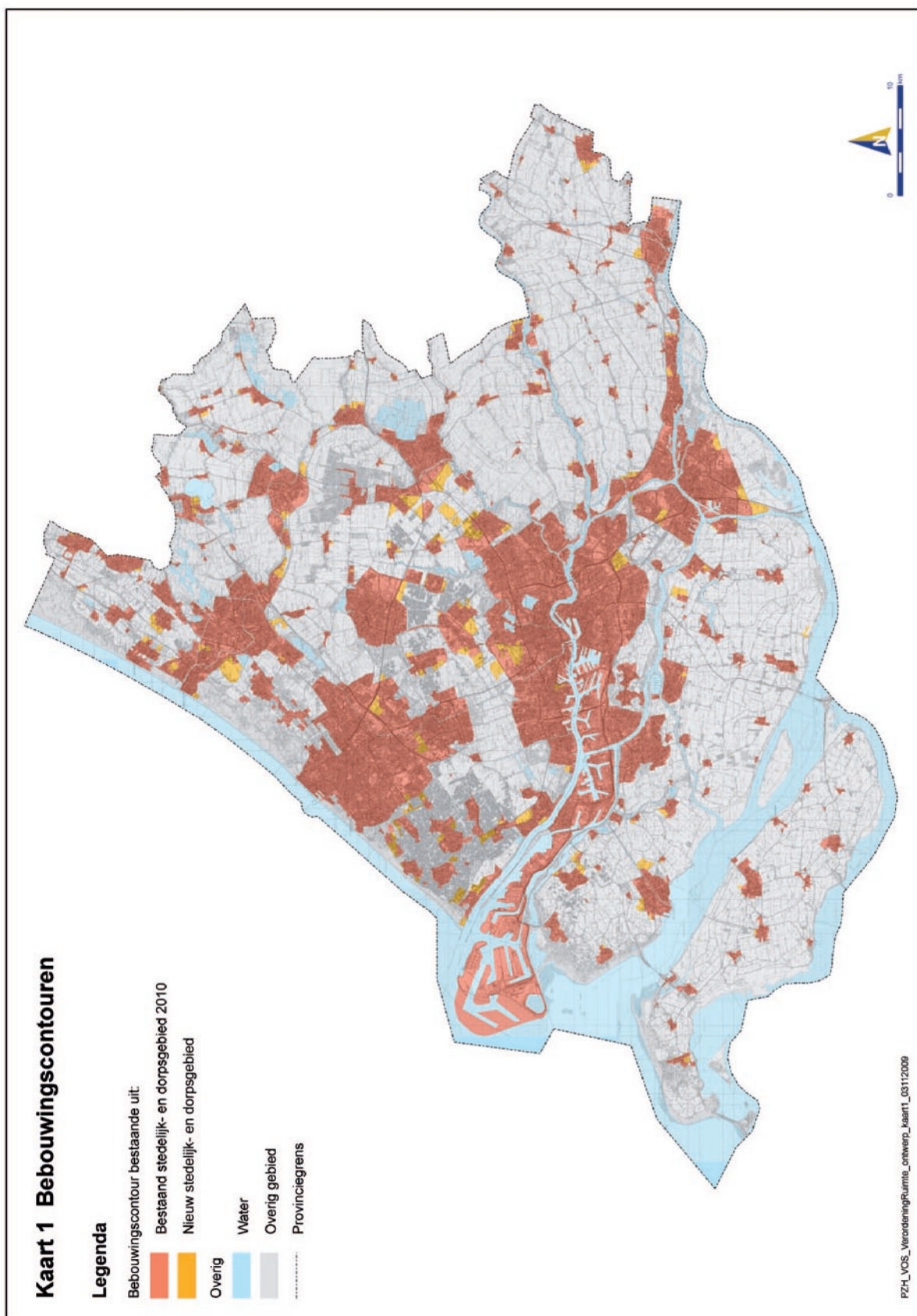
Artikel 19 Inwerkingtreding

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

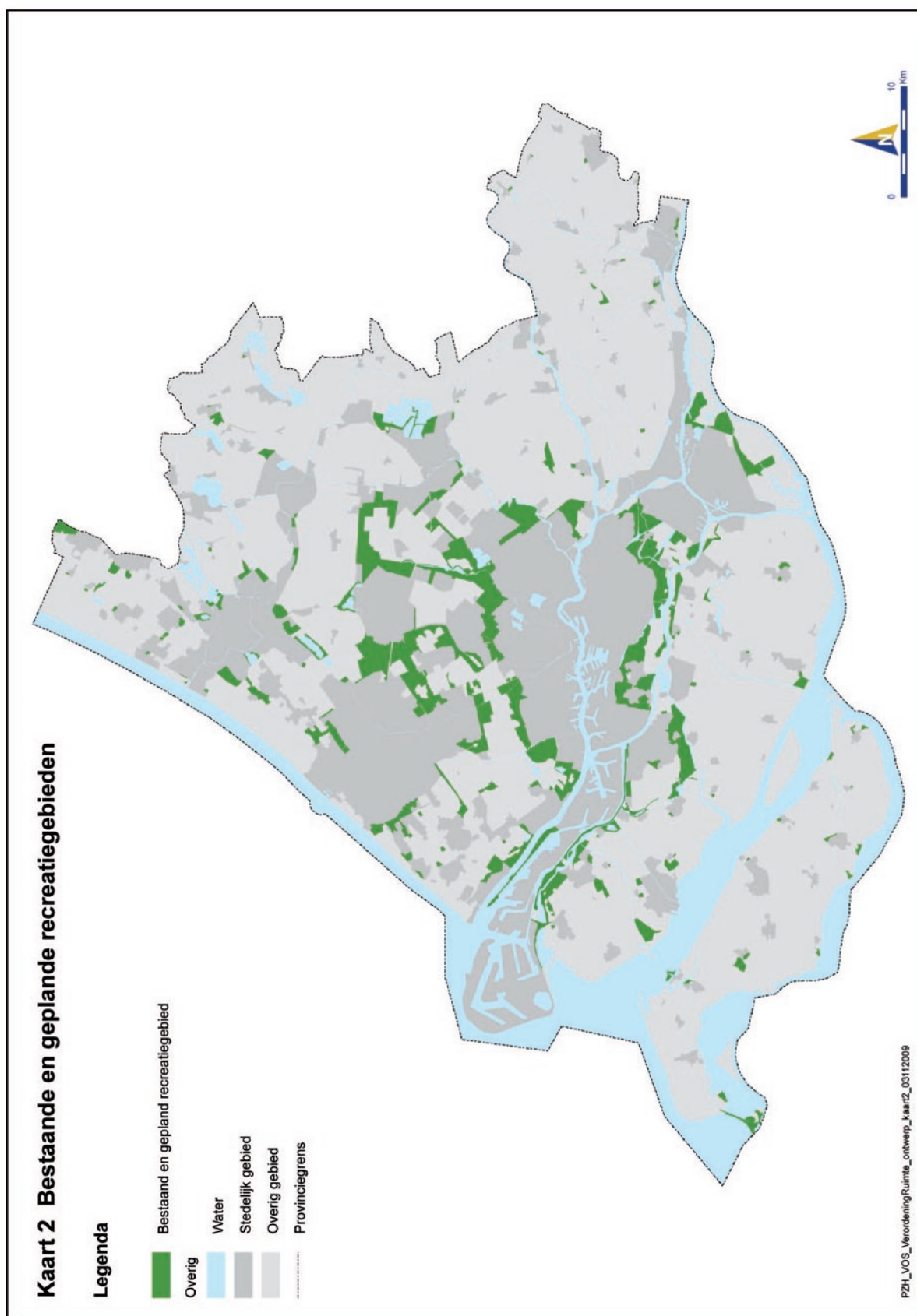
7 Kaarten bij de verordening Ruimte

- Kaart 1 Bebouwingscontouren
- Kaart 2 Bestaande en geplande recreatiegebieden
- Kaart 3 Concentratiegebieden glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt
- Kaart 4 Ecologische Hoofdstructuur
- Kaart 5 Nationale landschappen en rijksbufferzones
- Kaart 6 Kantorenlocaties
- Kaart 7 Bedrijventerreinen
- Kaart 8 Perifere detailhandel
- Kaart 9 Primaire en regionale waterkeringen
- Kaart 10 Milieubeschermingsgebieden voor stilte
- Kaart 11 Molenbiotopen

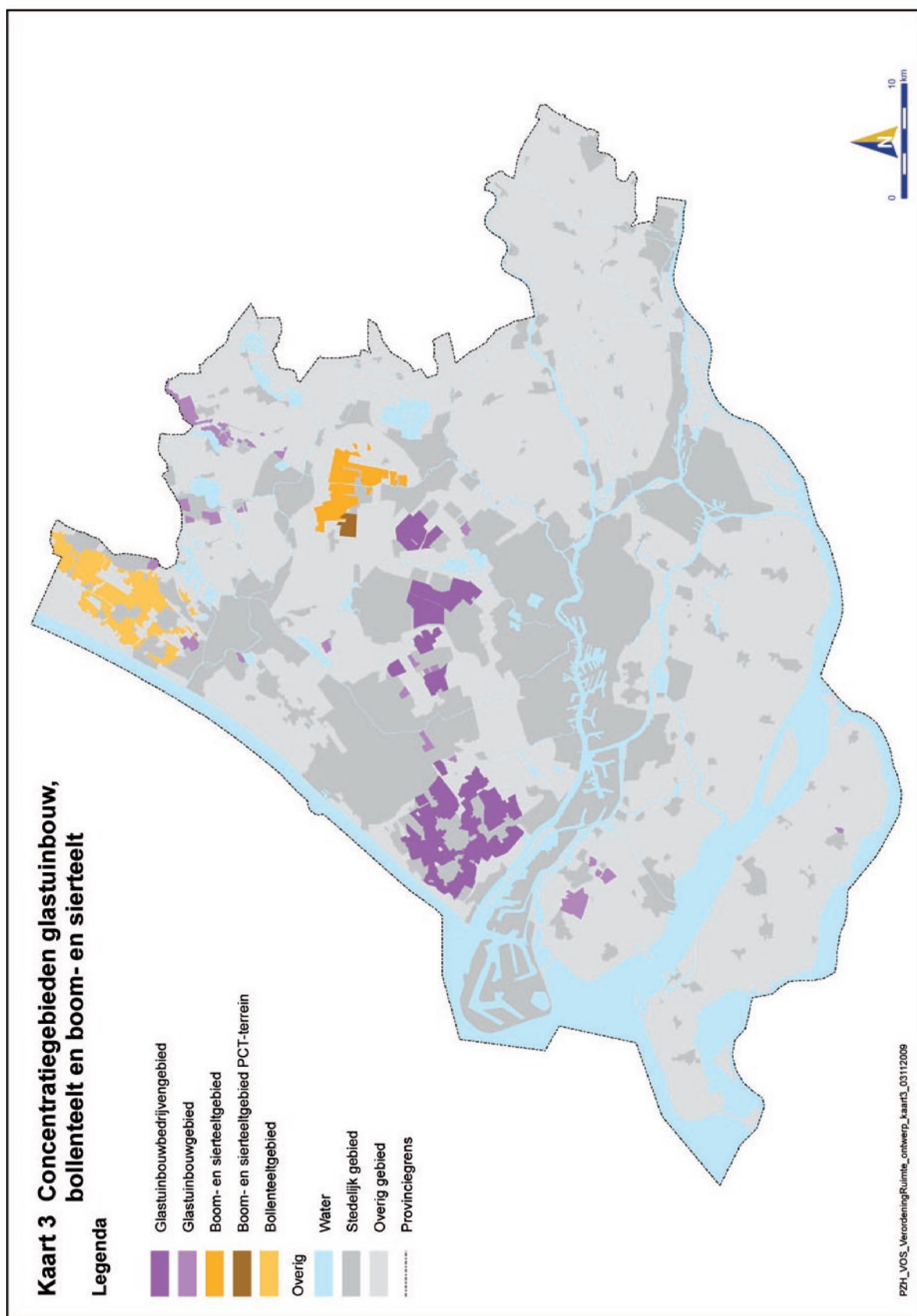
Kaart 1 Bebouwingscontouren



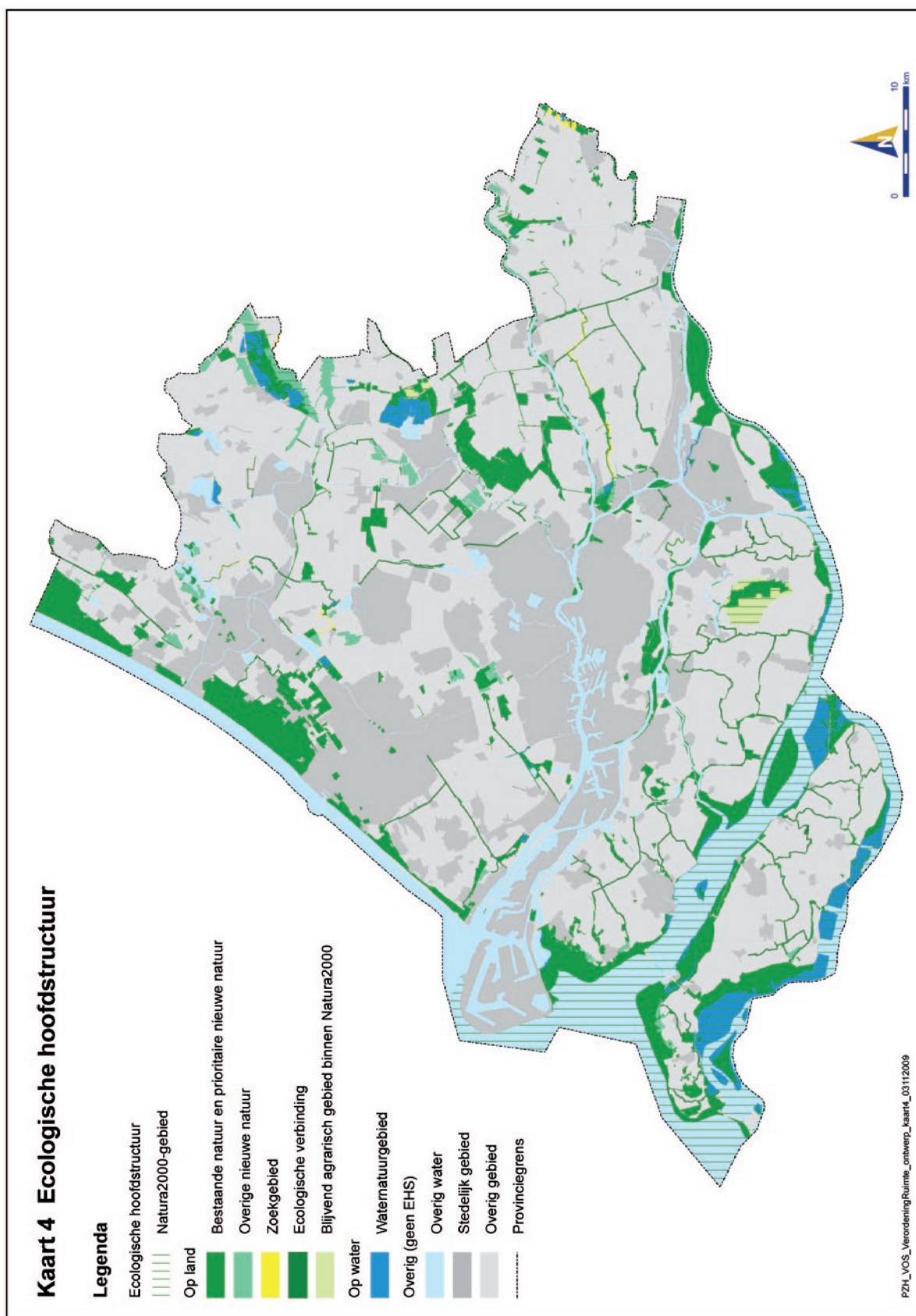
Kaart 2 Bestaande en geplande recreatiegebieden



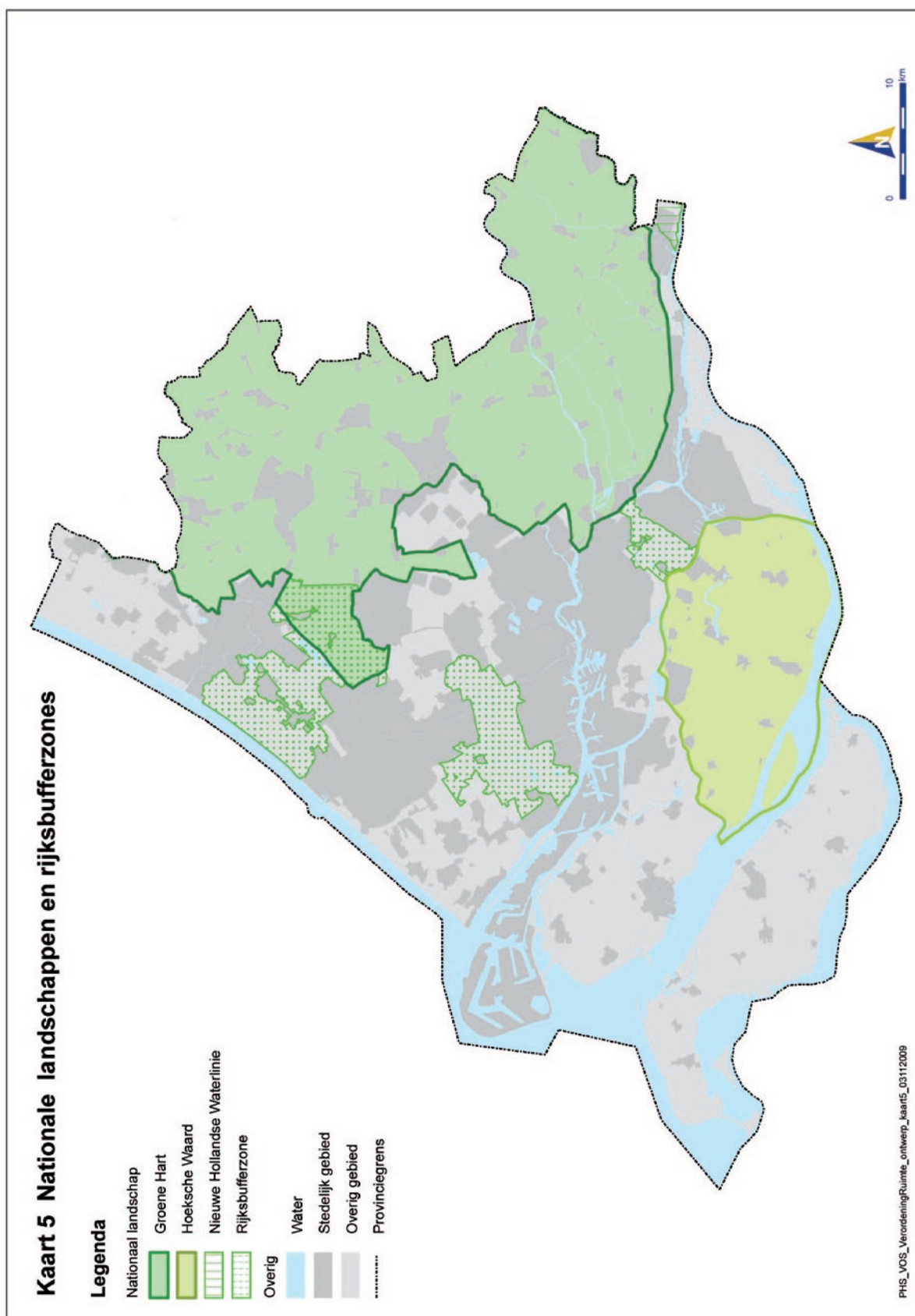
Kaart 3 Concentratiegebieden glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt



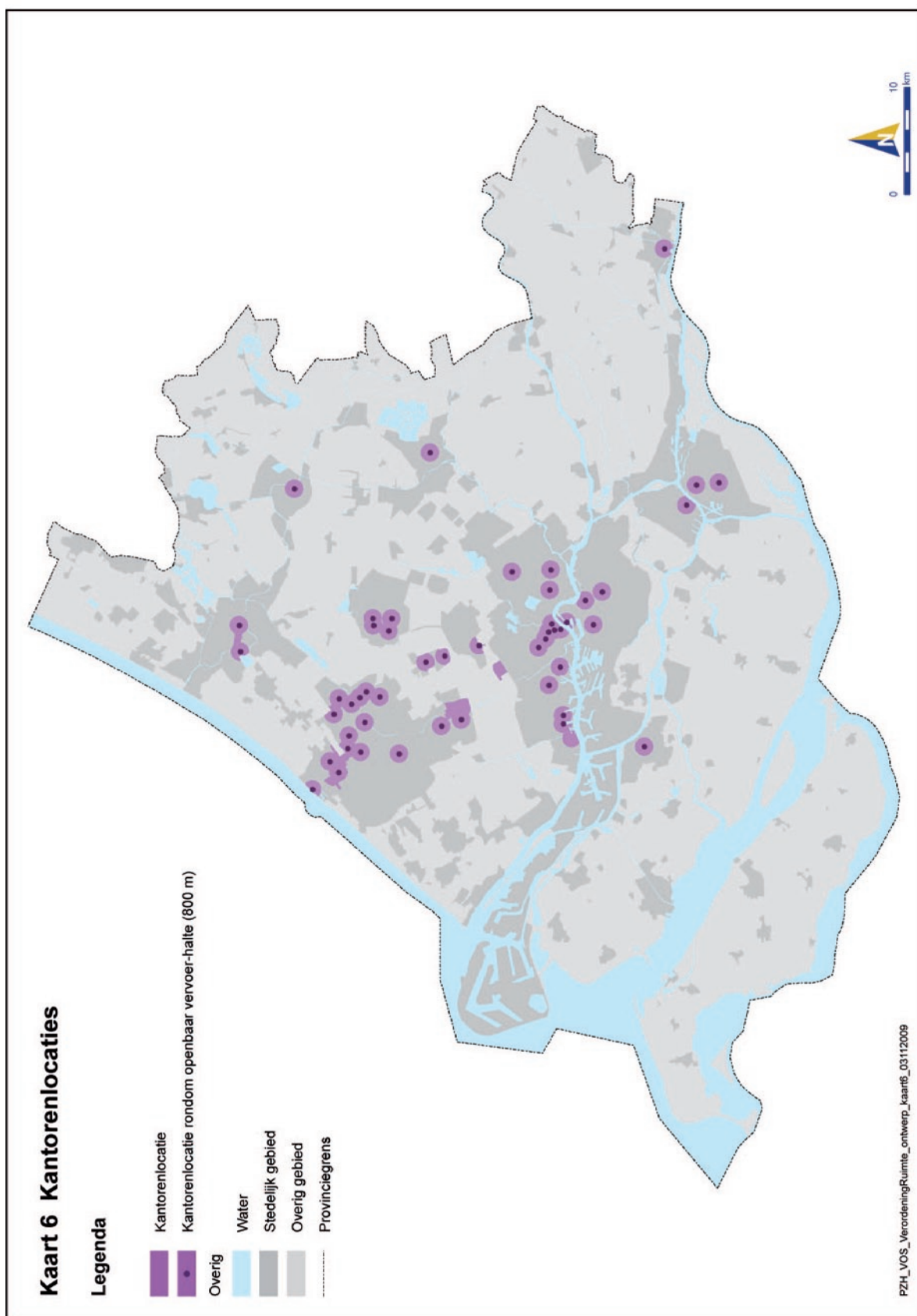
Kaart 4 Ecologische Hoofdstructuur



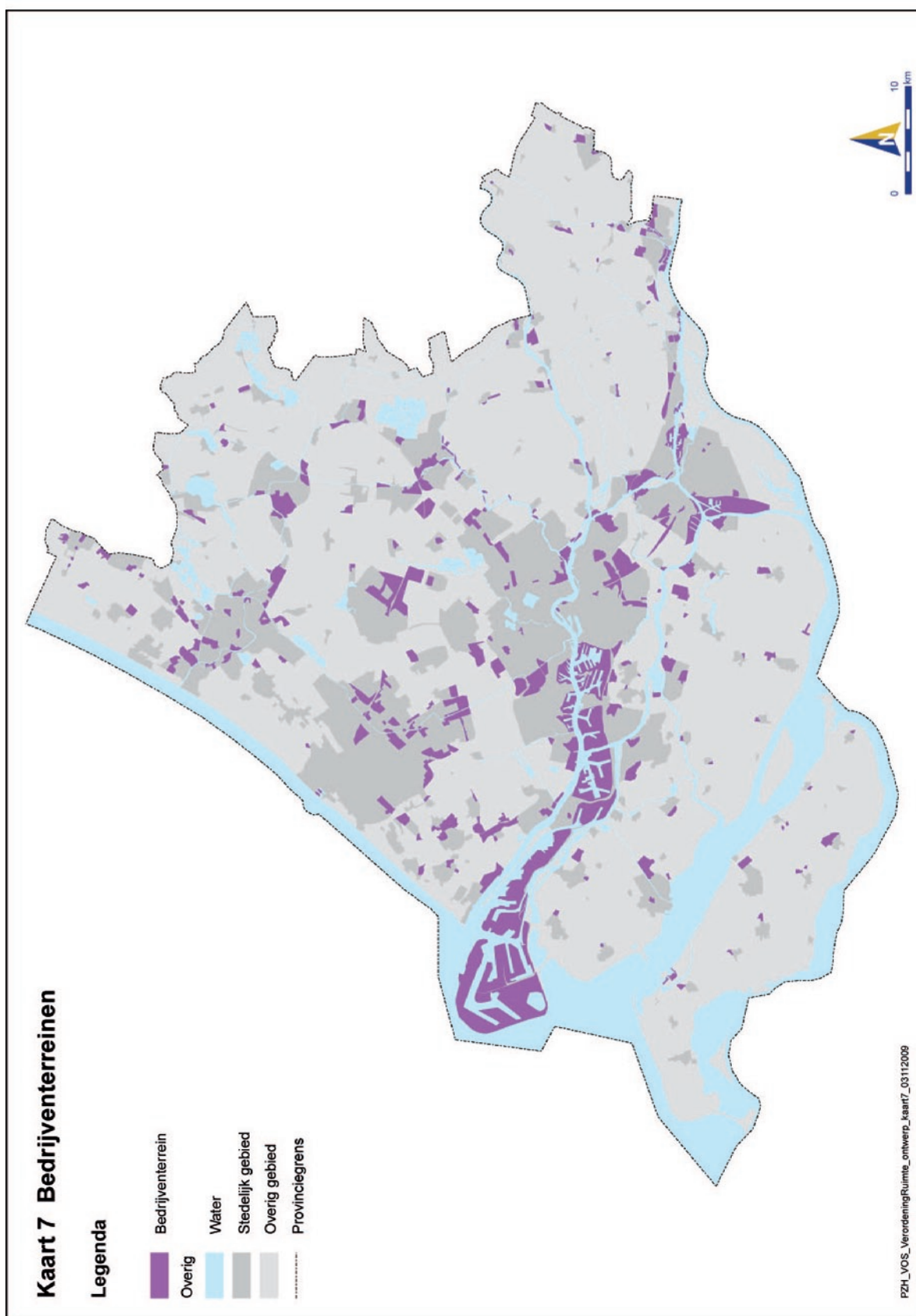
Kaart 5 Nationale landschappen en rijksbufferzones



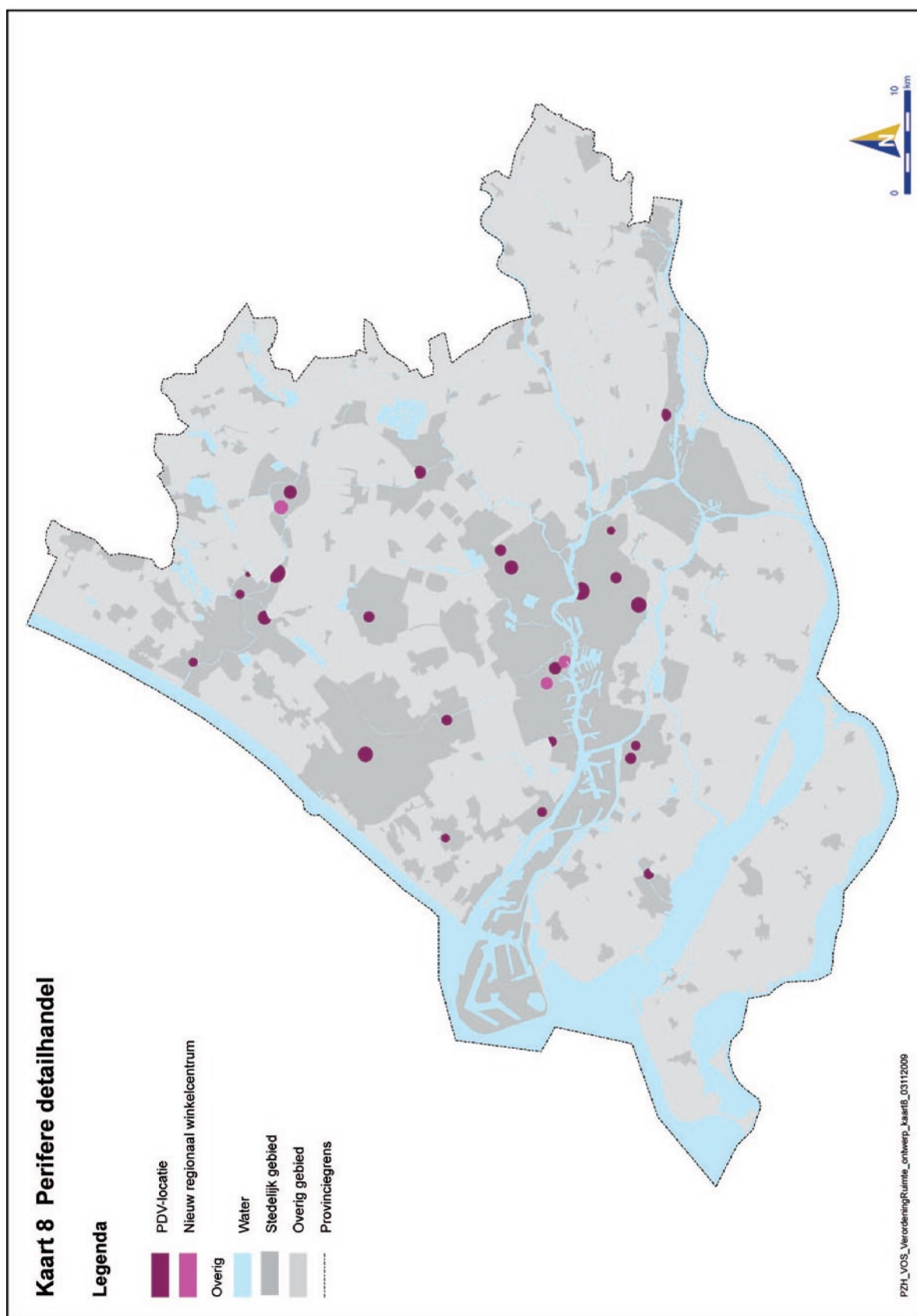
Kaart 6 Kantorenlocaties



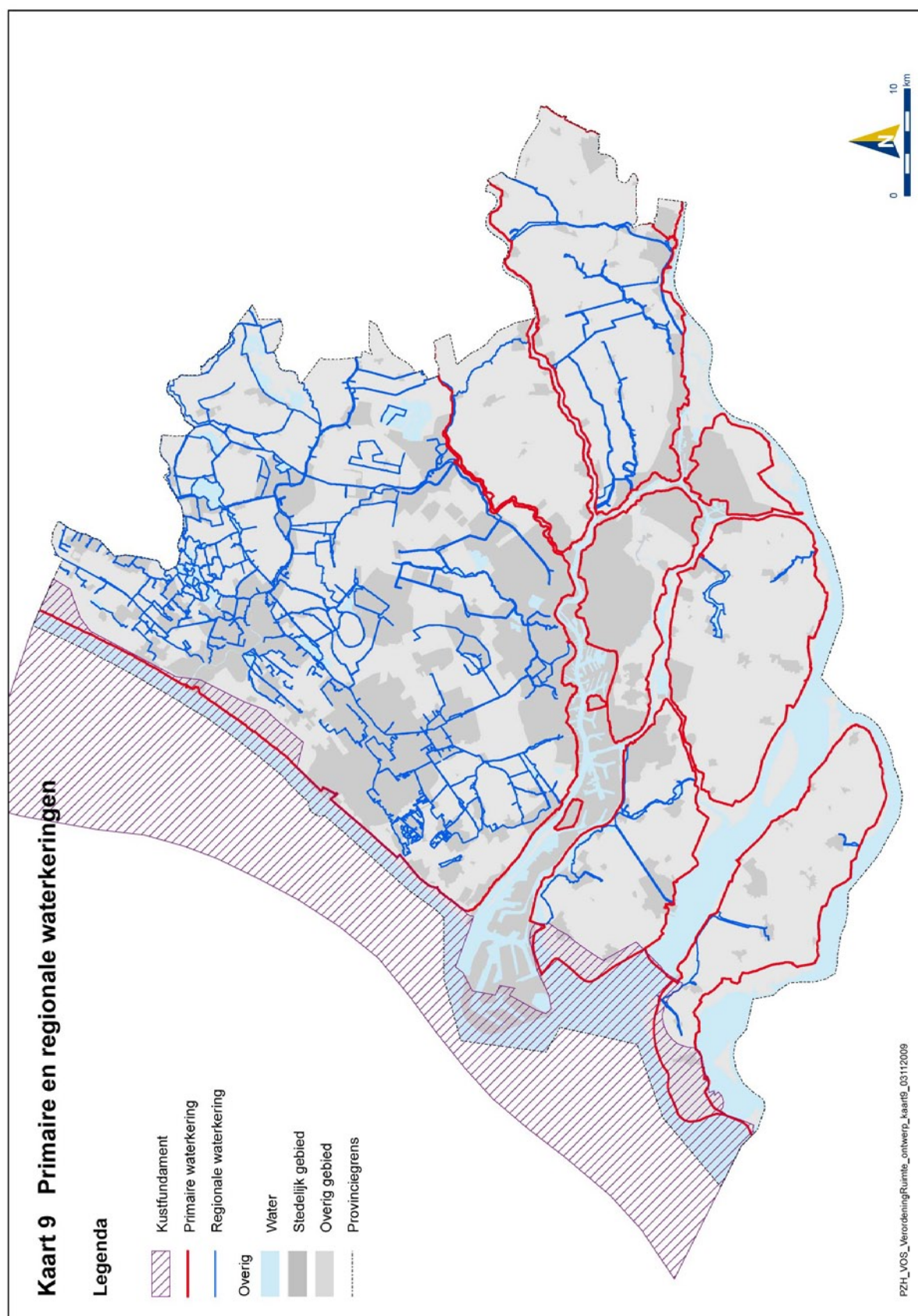
Kaart 7 Bedrijventerreinen



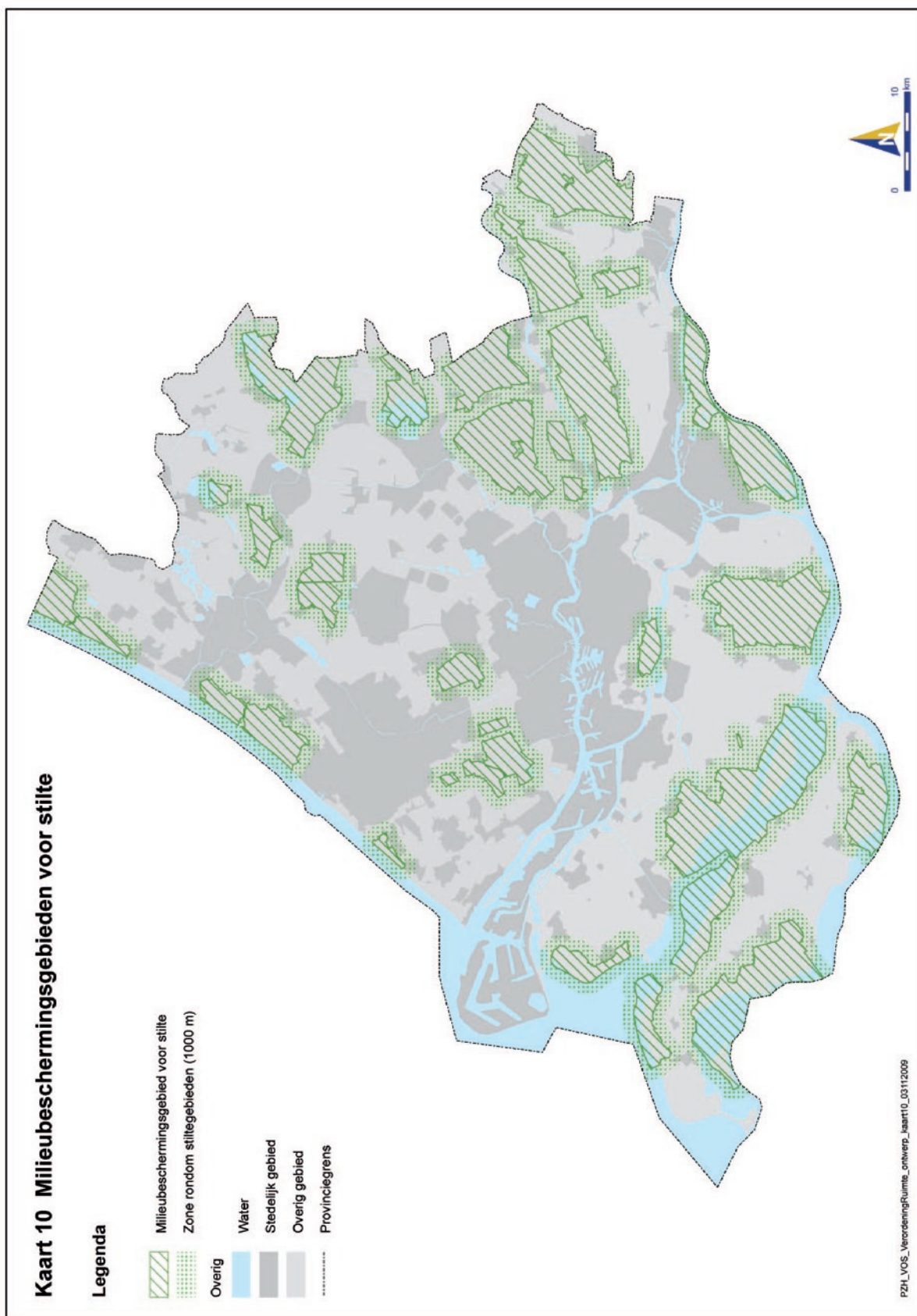
Kaart 8 Perifere detailhandel



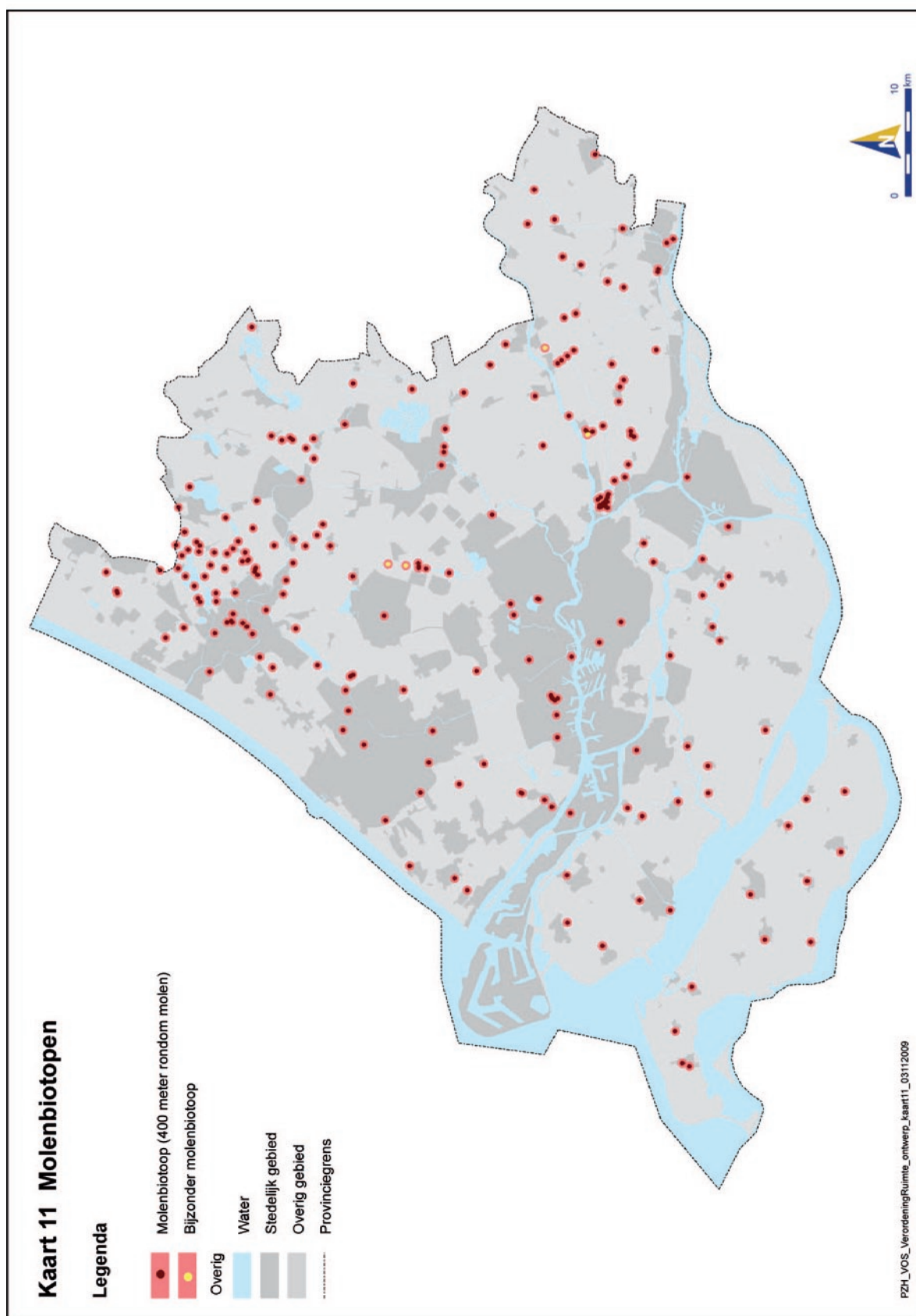
Kaart 9 Primaire en regionale waterkeringen



Kaart 10 Milieubeschermingsgebieden voor stilte



Kaart 11 Molenbiotopen



8 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1	Algemene bepalingen en begripsbepalingen
Artikel 2	Bebouwingscontouren
Artikel 3	Ontheffingen bebouwingscontour
Artikel 4	Agrarische bedrijven
Artikel 5	Ecologische Hoofdstructuur
Artikel 6	Nationale landschappen
Artikel 7	Kantoren
Artikel 8	Bedrijventerreinen
Artikel 9	Detailhandel
Artikel 10	Primaire en regionale waterkeringen
Artikel 11	Groepsrisico externe veiligheid en ruimtelijke doorwerking vervoer gevaarlijke stoffen
Artikel 12	Luchthavens en helikopterlandingsplaatsen
Artikel 13	Molenbiotoop
Artikel 14	Landgoederenbiotoop
Artikel 15	Algemene ontheffing
Artikel 16	Ontheffing lopende ontwikkelingen
Artikel 17	Aanpassingstermijn en overgangsregeling
Artikel 18	Technische aanpassingen in verband met kennelijke onjuistheden
Artikel 19	Inwerkingtreding

Toelichting artikel 1 Algemene bepalingen en begripsbepalingen

Dit artikel omvat omschrijvingen van begrippen die in de verschillende artikelen van de verordening ruimte terugkomen. Met gebruikmaking van deze omschrijvingen ontstaat er meer helderheid waarop de diverse regelingen betrekking hebben. Verder is aangegeven op wat voor soort plannen de verordening zich richt.

Toelichting artikel 2 Bebouwingscontouren

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest 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. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door op de 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 kernen, rekening houdend met en de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de verplichting uit de AMvB Ruimte om het bundelingsbeleid van verstedelijking vorm te geven.

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor deze 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 op het bebouwingscontouren beleid zijn opgenomen in artikel 3 (onthefingen bebouwingscontouren).

Vanwege de kwaliteitswinst voor het landelijk gebied kan buiten de bebouwingscontouren wel worden gebouwd met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling ter plekke, nieuwe landgoederen of door vestiging van functies in vrijkomende agrarische bebouwing.

Lid 2 sub d Noodzakelijke bebouwing

Het gaat hier om noodzakelijke functioneel en locatiegebonden bebouwing. Bij bebouwing voor hulpdiensten moet onderbouwd worden dat er geen goede alternatieven binnen de bebouwingscontouren aanwezig zijn.

Lid 2 sub e Bebouwing op het strand

Met deze regeling worden strandpaviljoens met een jaarrondexploitatie niet uitgesloten. De bebouwing dient geconcentreerd te worden bij strandopgangen waar nu al bebouwing op het strand aanwezig is. Vanwege de waterveiligheidsaspecten is een advies nodig van de beheerder van de waterkering. Bij strandopgangen die in of nabij Natura 2000 gebieden zijn gelegen dienen ontwikkelingen in overeenstemming te zijn met de Natuurbeschermingswet.

In overleg met de kustgemeenten zal een kaart worden opgesteld waarop de strandopgangen met mogelijkheden voor nieuwe bebouwing zijn aangegeven en waarbij tevens rekening wordt gehouden met de plannen voor kustversterking.

Lid 2 sub f Bebouwing voor recreatie

Het betreft hier kleinschalige bebouwing die passend is bij en ondersteunend 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 verbindingroutes, zoals wandel- en fietspaden, is bebouwing toegestaan. Het moet gaan om functies en bebouwing die gericht zijn op mensen die recreëren in het buitengebied (wandelen, fietsen, kamperen, paardrijden etc.). Voorbeelden: pannenkoekenhuis, ijssalon, café, roeibotenverhuur.

Ook maneges zijn toegestaan, met name 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 wordt van gemeenten verwacht dat ze hierop een visie ontwikkelen en beperkingen stellen aan de maximale omvang van maneges.

Sportvelden moeten binnen de bebouwingscontour worden gerealiseerd. In een aantal gevallen zijn bestaande sportvelden echter buiten de bebouwingscontour gelaten. Bij deze sportvelden is het oprichten van bijbehorende bebouwing, zoals een clubhuis of kleedruimte, toegestaan.

Recreatieve functies en bebouwing die niet zijn gericht op recreanten in het buitengebied worden beschouwd als stedelijke functies en zijn derhalve niet toelaatbaar. Voorbeelden: zwembad, sport-school, bowlingcentrum. In artikel 3 lid 3 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor omvangrijke intensieve overdekte of openluchtdagrecreatie.

Lid 2 sub g Recreatiewoningen

Dit artikel is gereserveerd voor een in te voegen bepaling over nieuwe complexen met recreatiewoningen of de uitbreiding daarvan. Onderzocht wordt nog op welke locaties nieuwbouw van recreatiewoningen kan worden toegestaan.

Lid 2 sub h Glastuinbouwbedrijfsgebied

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 staat dit gebied aangeduid als 'glastuinbouwbedrijfsgebied'. Voor de greenport Duin- en Bollenstreek is dit niet van toepassing aangezien de landschappelijke effecten op deze gebieden te groot zijn.

Toelichting artikel 3 Ontheffingen bebouwingscontour

Voor een drietal categorieën van gevallen kunnen uitzonderingen worden gemaakt om te bouwen buiten de bebouwingscontouren. Deze mogelijkheden worden alleen gehonoreerd na het verlenen van een ontheffing door Gedeputeerde Staten. Het gaat om maatwerkoplossingen bij ruimte-voor-ruimte, toepassingen van rood-voor-groen en vestiging of uitbreiding van bezoekersintensieve dagrecreatie.

De eerste twee zijn gericht op verbetering van de landschappelijke, natuurlijke en / of recreatieve kwaliteiten in het landelijk gebied. De laatste betreft de vestiging of uitbreiding van bezoekersintensieve overdekte of openlucht dagrecreatie.

Lid 1 Ontheffing 'ruimte voor ruimte', maatwerk en gebiedsgerichte toepassing

De AMvB Ruimte maakt het mogelijk om ruimte-voor-ruimte toepassingen toe te staan. Bij maatwerkoplossingen moet gedacht worden aan situaties waarbij niet exact aan de benodigde hoeveelheid m²'s voor sloop van kassen of andere gebouwen

wordt voldaan, maar sanering vanuit kwalitatief oogpunt zeer wenselijk is of dat de compensatie op een andere wijze wordt ingevuld dan met woningbouw. Belangrijke voorwaarde is wel dat het aantal compensatiewoningen of andere functies worden toegestaan niet meer dan noodzakelijk is om de sloop van de bestaande bebouwing te realiseren.

Lid 2 en lid 3

De AMvB Ruimte maakt het mogelijk om rood-voor-groen ontwikkelingen of intensieve overdekte of openlucht dagrecreatie toe te staan in de rijksbufferzones. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de locatie daarvoor in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie wordt aangewezen met daarbij de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Daarbij moet in ieder geval worden ingegaan op de voorwaarden onder lid 2 en 3.

Toelichting artikel 4 Agrarische bedrijven

De landbouw is een belangrijke sector in de Zuid-Hollandse economie en is voor grote delen 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.

Ten aanzien van de greenports streeft de provincie een concentratiebeleid na. Het beleid is erop gericht verspreide vestiging van glastuinbouwbedrijven, boom- en sierteeltbedrijven en bollenbedrijven, te verplaatsen naar concentratiegebieden en indien 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 concentratiegebieden 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 buiten de concentratiegebieden is niet mogelijk.

Nieuwvestiging van intensieve veehouderij wordt uitgesloten. Verder worden er mogelijkheden geboden aan het verder verbreden van de agrarische sector met het toelaten van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Toelichting artikel 5 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Begrenzing EHS

In de Nota Ruimte is bepaald dat de EHS bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, landgoederen, nieuwe natuurgebieden en beheersgebieden, robuuste 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 4 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. De beheersgebieden zijn vertaald in de weidevogelgebieden en alleen opgenomen op de functiekaart en de kaart Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000- en weidevogelgebieden in de provinciale structuurvisie. De grote wateren en de Noordzee zijn door het Rijk begrensd in de Nota Ruimte en zijn voor de volledigheid eveneens op deze kaarten in de provinciale structuurvisie weergegeven. Ook buiten de EHS komen natuurwaarden voor die beschermd moeten worden, zoals bloemdijken, schurvelingen en belangrijke weidevogelgebieden. Deze bescherming wordt echter niet via deze verordening geregeld.

Een deel van de EHS is nog niet begrensd. Dit betreft met name delen van de robuuste ecologische verbinding 'Groene Ruggengraat'. Zodra de ligging van de 'Groene Ruggengraat' voldoende concreet bekend is zal deze aan de EHS worden toegevoegd. Het wijzigen van de begrenzing van de EHS is een bevoegdheid van Provinciale Staten. Hiervoor kunnen vier redenen zijn: herbegrenzing om ecologische redenen, herbegrenzing om

niet-ecologische redenen, saldobenadering en compensatie. De toepassing van deze instrumenten is aan strikte voorwaarden gebonden. Deze zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte en de 'Spelregels EHS, beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzing EHS (Kamerstukken II 2006/07, 30825, nr. 6).

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 4 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 gestelde termijn (1 januari 2012) 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 de overige gebieden 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. 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 (2009)' (www.zuid-holland.nl/index/natuurbeheer), het 'Handboek Natuurdoeltypen (2002)' en de aanwijzingsbesluiten voor de Natura 2000-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 stappen die in een compensatieprocedure moeten worden doorlopen zijn uitgewerkt en toegelicht in de 'Spelregels EHS'. Deze spelregels zullen worden vertaald in een provinciale beleidsregel die het huidige 'Compensatiebeginsel Natuur en Landschap Zuid-Holland (1997)' zal vervangen. Deze beleidsregel zal tegelijkertijd met de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening Ruimte worden vastgesteld. Aangezien voor ruimtelijke ingrepen in de EHS meestal een bestemmingsplanprocedure zal moeten 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.

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

Toelichting artikel 6 Nationale landschappen

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte

voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. De begrenzing van het nationale landschap Groene Hart is door het Rijk in de Nota Ruimte vastgesteld en in de AMvB Ruimte overgenomen. De begrenzing van de andere nationale landschappen in Zuid-Holland (Hoeksche Waard en Nieuwe Hollandse Waterlinie) zijn door de provincie begrensd in de verordening.

Lid 1 Kernkwaliteiten nationale landschappen

Voor ontwikkelingen in nationale landschappen is behoud en herstel van kernkwaliteiten uitgangspunt.

De kernkwaliteiten voor het Groene Hart zijn door de gezamenlijke Groene Hart gemeenten en provincies uitgewerkt in de kwaliteitsatlas Groene Hart. Deze is inspiratiebron voor de beeldkwaliteitsparagrafen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Versterking van de landschappelijke kwaliteit richt zich globaal op de vier kernkwaliteiten die benoemd zijn in de Voorloper Groene Hart: landschappelijke diversiteit, veenweidenkarakter (inclusief de strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust & stilte.

In de bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de begrenzing van de Nationale Landschappen moet rekening gehouden worden met de kernkwaliteiten zoals beschreven in de Nota Ruimte (Hoeksche Waard en Nieuwe Hollandse Waterlinie), de Voorloper Groene Hart (Groene Hart) en de uitwerking van deze kernkwaliteiten in de structuurvisie en de kwaliteitskaart van de structuurvisie. In de toekomst vormen de gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit het referentiedocument.

Lid 2 Beeldkwaliteitsparagraaf bestemmingsplannen Groene Hart

De drie Groene Hartprovincies Utrecht, Noord- en Zuid-Holland hebben de Voorloper Groene Hart opgesteld, met interprovinciale beleidslijnen voor een gemeenschappelijk Groene Hartbeleid. Afgesproken is beeldkwaliteit een belangrijke rol te laten spelen bij de ruimtelijke planprocessen. Een kwaliteitsatlas Groene Hart is uitgewerkt als inspiratiebron voor gemeenten die toegepast kan worden bij de uitwerking van plannen. In een beeldkwaliteitsparagraaf worden gemeenten verplicht

aan te geven hoe rekening is gehouden met diverse kwalitatieve aspecten.

Lid 3 Migratiesaldo nul nationale landschappen
Vitaliteit van het landelijk gebied betekent onder meer dat kwaliteit van de gebouwde omgeving (de kernen) in het landelijk gebied goed is en mensen binnen redelijke tijd toegang hebben tot voorzieningen. Daarom is afstemming tussen wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur belangrijk. De ontwikkeling van de dorpskernen in het landelijk gebied vindt plaats binnen bebouwingscontouren. Hierdoor blijven wonen en werken geconcentreerd. Voor woningbouw in de nationale landschappen geldt daarbij migratiesaldo nul als bovengrens. Voor het landelijk gebied buiten de Zuidvleugel (Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en het Groene Hart, voor zover gelegen buiten de Leidse regio en buiten Haaglanden) gaat de provincie op regionaal niveau of gebiedsniveau uit van minimaal 50 procent binnen bestaand bebouwd gebied en maximaal 50 procent op uitleglocaties binnen de contour. Kernen in het landelijk gebied mogen uiteraard wel een hoger percentage binnen het bestaand bebouwd gebied bouwen. Sommige kernen hebben binnen de contour geen uitleglocaties. Daar kan dus alleen binnen het bestaand bebouwd gebied worden gebouwd of in andere kernen binnen regionaal verband waar nog wel uitlegruimte beschikbaar is.

Het is aan de regio om binnen het woningbouwprogramma dat is gebaseerd op migratiesaldo nul een verdeling van de opgave over de gemeenten te maken.

In het Zuid-Hollandse deel van het Groene Hart gaat het om 26.600 woningen in de periode 2004-2020, dit betekent een toename van de voorraad van 22.200 woningen in de periode 2009-2020. Voor de Hoeksche Waard is voor 2008-2020 rekening gehouden met de 300 extra woningen voor Cromstrijen, door de verplaatsing van TNO naar deze regio.

Toelichting artikel 7 Kantoren

De in dit artikel opgenomen regeling betreft op hoofdlijnen een voorzetting van het bestaande kantorenbeleid van de provincie Zuid-Holland. Uitgangspunt van het beleid is dat kantoren gevestigd moeten worden op locaties die goed

ontsloten zijn door het openbaar vervoer. Op de bij dit artikel behorende kaart zijn de haltes aangegeven van hoogwaardig openbaar vervoer, die het meest geschikt zijn voor de vestiging van kantoren. Het gaat om een selectie van de beschikbare haltes. De keuze is onder andere bepaald door de ligging in het stedelijk netwerk, het aantal beschikbare locaties in de omgeving en de fysiek beschikbare ruimte voor toevoeging van kantoren. Kantoorvestiging dient plaats te vinden binnen een cirkel van 800 meter rondom de halte van openbaar vervoer. Dit wordt algemeen gezien als een redelijke loopaafstand.

Enkele nieuw te ontwikkelen of uit te breiden kantorenlocaties zijn niet of slechts ten dele gelegen aan haltes van hoogwaardig openbaar vervoer. Naast de internationale zone van Den Haag, gaat het om enkele kenniscentra. Kennisintensieve bedrijven hebben in het algemeen een hoog kantoorgehalte en zijn daarom niet te vergelijken met andere bedrijven. Deze bijzondere kantorenlocaties zijn met een exacte begrenzing (dus niet met een cirkel) aangegeven op de bij dit artikel behorende kaart.

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 havegebonden kantoren. Het gaat om kantoren die nauw verbonden zijn met functies, zoals een veiling of een haven. In het bestemmingsplan moet de koppeling tussen functie en kantoor nadrukkelijk worden vastgelegd om te voorkomen dat ook gewone kantoren zich op deze locaties kunnen vestigen.

Met dit artikel wordt mede invulling gegeven aan de verplichting uit de AMvB Ruimte om het locatiebeleid voor economische activiteiten vorm te geven.

Toelichting artikel 8 Bedrijventerreinen

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. Dit principe is een verplichting uit de AMvB Ruimte om het bundelingsbeleid van verstedelijking vorm te geven.

Om de ruimte voor bedrijventerreinen optimaal beschikbaar te houden worden bedrijfswoningen uitgesloten. De noodzaak is hiervoor niet aanwezig.

Lid 3 Hoogst mogelijke milieucategorie

Concentratiegebieden voor hogere milieuhinder-categoriebedrijven 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.

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. 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 deze bedrijven zijn opvanglocaties aangewezen die zijn aangeduid op de bij deze verordening behorende kaart. Het voeren van nevenassortiment is onder voorwaarden mogelijk.

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 distributie-planologisch onderzoek worden opgesteld en is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO).

In de AMvB Ruimte wordt de provincie opgedragen bij provinciale verordening regels op te nemen die ertoe strekken dat nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden, alsmede met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel. Met de in deze verordening opgenomen regeling wordt beoogd hieraan te voldoen.

Toelichting artikel 10

Primaire en regionale waterkeringen

Voor de waterveiligheid is het van belang dat het kustfundament, de primaire waterkeringen en de regionale waterkeringen op de kaart 9 zijn vastgelegd. Collectieve waarden zoals veiligheid worden hierdoor beschermd.

In de AMvB ruimte is in artikel 4.1 regelgeving opgenomen ten aanzien van het kustfundament. Het gaat in dit kader om de begrenzing van het kustfundament, om de kust als kernkwaliteit en om het vastleggen van de primaire waterkering. Het kustfundament omvat het gehele zandgebied, nat en droog, dat als geheel van belang is als drager van functies in het kustgebied. Het Rijk waarborgt voor de realisatie van een duurzame veiligheid tegen overstromingen vanuit zee dat in het kustfundament voldoende ruimte beschikbaar is en blijft voor de versterking van de zeewering. De provincie Zuid-Holland heeft de landwaartse begrenzing nader bepaald en vastlegt op de bijbehorende verordeningskaart (kaart 9). De regeling die van toepassing is voor de gebieden gelegen binnen het kustfundament is opgenomen in de AmvB Ruimte.

In deze verordening is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor gemeenten zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszones en het profiel van de vrije ruimte die horen bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Toelichting artikel 11

Groepsrisico externe veiligheid en ruimtelijke doorwerking vervoer gevaarlijke stoffen

Het Beleidskader gedifferentieerde veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas is in januari 2003 vastgesteld door Provinciale Staten is vastgelegd. Deze regeling is nu overgenomen in artikel 11 lid 1 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 om ongewenste effecten te voorkomen. 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 industrieelcomplex op de linkeroever is bebouwing binnen de zone toegestaan ten behoeve van bedrijven die bij uitstek thuishoren in het havengebied. Het is ongewenst grote delen van het havengebied onbenut te laten.

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 inwerking-treding van het basisnet water zullen Provinciale Staten een besluit nemen over al dan niet handhaven van artikel 11, lid 1.

In artikel 11, lid 2 is vastgelegd dat bestemmingsplannen waarvoor een groepsrisicoafweging moet worden gemaakt, op basis van onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, vergezeld moeten gaan van een risicoafweging volgens de CHAMP-methodiek. Deze methodiek is vastgelegd in de nota Risico's in Balans (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 4 juli 2006). Het gaat derhalve om voorzetting van bestaand beleid. CHAMP is de afkorting van de

stappen die moeten worden doorlopen: communicatie, horizon, anticipatie, motivatie en preparatie.

Toelichting artikel 12 Luchthavens en helikopterlandings- plaatsen

Het beleidsplan Regionale Luchtvaart is in december 2009 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beleidsplan is onder andere opgesteld in verband met de Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens (RBML), een wijziging van de Wet luchtvaart. Uitgangspunt is dat provincies het bevoegd gezag worden van alle burgerluchthavens in Nederland, behalve voor luchthavens die van nationale betekenis zijn. Na inwerkingtreding van deze wetgeving vormt het beleidsplan Regionale Luchtvaart 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 helikopterlandingsplaatsen waarvoor een luchthavenbesluit of -regeling is vastgesteld. Na de inwerkingtreding van de RBML zal de provincie voor de bestaande luchthavens en helikopterlandingsplaatsen binnen een jaar een luchthavenbesluit of -regeling vaststellen. In de verordening is bepaald dat nieuwe luchthavens of helikopterlandingsplaatsen niet gevestigd mogen worden binnen 500 meter van woningen of andere gevoelige bestemmingen of binnen 1000 meter van stiltegebieden. Een uitzondering is opgenomen voor luchthavens die een maatschappelijke functie hebben of waarop uitsluitend stille 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 helikopterlandingsplaatsen 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 helikopterlandingsplaatsen. Uitgangspunt is daarbij een afstand van 500 meter. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken indien de bestaande situatie daar aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld indien het gaat om het toevoegen van woningen in een bestaand woongebied of indien het gaat om een luchthaven

of helikopterlandingsplaats waarvan weinig gebruik wordt gemaakt en slechts geringe geluidsoverlast veroorzaakt.

Binnen de provincie worden slechts twee commerciële helikopterlandingsplaatsen toegestaan. Eén in het stadsgewest Haaglanden en één in de stadsregio Rotterdam.

Toelichting artikel 13 Molenbiotoop

In de provincie Zuid-Holland zijn een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden aanwezig, die beschreven zijn in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Van provinciaal belang is het behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, waarbij een deelbelang het beschermen of versterken van de molenbiotoop is. 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 daar buiten 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 Landgoederenbiotoop

Dit artikel is nog niet ingevuld. Momenteel wordt onderzocht hoe de bescherming van landgoederen kan worden vormgegeven.

Toelichting artikel 15 Algemene ontheffing

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 individuele gevallen in zeer bijzondere situaties. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de bouw of uitbreiding van een kantoor buiten de 800 meter zone, de verplaatsing van een woning in het buitengebied etc. 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.

Toelichting artikel 16 Aanvraag ontheffing

In deze bepaling is vastgelegd dat ontheffingen alleen kunnen worden aangevraagd door de gemeente of het Rijk. Omdat de verordening is gericht op de inhoud van bestemmingsplannen en daaraan gelijkgestelde plannen, is het voor particulareren niet mogelijk om ontheffing aan te vragen. Het verzoek om ontheffing kan worden gedaan door het orgaan dat wettelijk bevoegd is het plan vast te stellen waarvoor ontheffing nodig is. Burgemeester en Wethouders kunnen het verzoek ook indienen namens de gemeenteraad.

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. De uiterste termijn voor het aanvragen van een ontheffing is gesteld op zes weken voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld zonder ontheffing ontstaat strijd met de verordening.

Toelichting artikel 17 Overgangs- en slotbepalingen

Aanpassingstermijn

Gemeenten zullen zowel op grond van de AMvB Ruimte 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. Dat komt erop neer dat plannen die voor 1 juli 2003 onherroepelijk zijn geworden uiterlijk 1 juli 2013 moeten zijn aangepast. Plannen die op of na 1 juli 2003 onherroepelijk zijn geworden moeten uiterlijk zijn aangepast binnen 5 jaar na inwerking-treding van de AMvB Ruimte.

Een uitzondering ten aanzien van de uiterste aanpassingstermijn is gemaakt voor de doorwerking van de regels voor de Ecologische Hoofdstructuur (artikel 6) omdat het met het oog op de inzet en beschikbaarheid van gelden uit het ILG-budget in relatie tot een eventuele onteigening bij uitzondering nodig kan zijn om eerder dan 1 juli 2013 over een onherroepelijke natuurbestemming te beschikken. Om die reden is bepaald dat de nodige aanpassing voor dat onderdeel uiterlijk 1 januari 2012 gereed moet zijn.

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.

Colofon

Dit is een uitgave van de provincie Zuid-Holland.
November 2009

Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
www.zuid-holland.nl

Samenstelling en redactie
Bureau Visie, Ontwerp en Strategie, provincie Zuid-Holland

Kaarten
Bureau Visie, Ontwerp en Strategie, provincie Zuid-Holland

Fotografie
Provincie Zuid-Holland

Productiebegeleiding
Bureau Mediadiensten, provincie Zuid-Holland

Ontwerp
Ontwerpwerk, Den Haag

Druk
Koninklijke De Swart, Den Haag

092136

