



TEYLINGEN

Buitengebied Teylingen

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Teylingen

Buitengebied Teylingen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1525.TEY01015-0301

projectnummer:

152500.16593.00

projectleider:

drs. M.P. Kegler

planstatus

datum:

30-11-2012

18-04-2013

12-06-2014

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Waaron een nieuw bestemmingsplan	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Hoe komt het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen tot stand?	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Regionaal beleid	16
2.5 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 3 Visie en zonering	27
3.1 Inleiding	27
3.2 Visie	27
3.3 Zonering voor het buitengebied	30
Hoofdstuk 4 Deregulering	35
Hoofdstuk 5 Nadere uitwerking	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Landbouw	37
5.3 Agrarische handels- en exportbedrijven en overige aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven	49
5.4 Overige niet-agrarische bedrijven	51
5.5 Horeca, kantoor en maatschappelijk	53
5.6 Wonen	53
5.7 Recreatie en toerisme	56
5.8 Woonschepen en pleziervaartuigen	57
5.9 Natuur, landschap en cultuurhistorie	60
5.10 Molenbiiotoop	61
Hoofdstuk 6 Resultaten onderzoek	63
6.1 PlanMER	63
6.2 Landschap en cultuurhistorie	66
6.3 Ecologie	71
6.4 Bodem	80
6.5 Externe veiligheid	82
6.6 Kabels en leidingen	84
6.7 Invloedssfeer Schiphol	85
6.8 Luchtkwaliteit	88
6.9 Geluidshinder	89
6.10 Milieuhinder agrarische bedrijven	90
6.11 Milieuhinder niet-agrarische bedrijven	91
6.12 Horeca en milieuhinder	91
6.13 Water	92
6.14 Verkeer	96
6.15 Archeologie	98
Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving	103
7.1 Inleiding	103
7.2 Juridische planbeschrijving	103
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	113
8.1 Economische uitvoerbaarheid	113
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	113

Bijlagen toelichting	115
Bijlage 1 Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'	117
Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten	119
Bijlage 3 Bedrijveninventarisatie	121
Bijlage 4 Landschapsvisie	123
Bijlage 5 Notitie Reikwijdte en detailniveau	125
Bijlage 6 PlanMER	127

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Waarom een nieuw bestemmingsplan

- 'De Bollenstreek, een van de topsectoren van Nederland' (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte);
- 'de Duin- en Bollenstreek staat voor een omvangrijke economische en landschappelijke vitaliseringsopgave' (Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport);
- Teylingen, te midden van de bollenstreek en aan de Kagerplassen; de gemeente waar het goed werken, wonen en recreëren is (website gemeente Teylingen).

Dit is een aantal uitspraken ontleend aan recent vastgesteld beleid over het buitengebied van de gemeente Teylingen. Sinds de vaststelling van de vigerende bestemmingsplannen zijn er diverse beleidsdocumenten opgesteld waarin het beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente vorm en inhoud hebben gekregen. Dit actuele beleid dient vertaald te worden in bestemmingsplannen. In de in het buitengebied vigerende bestemmingsplannen is het meest actuele beleid nog niet vertaald. Bovendien is in de loop der jaren een aantal vrijstellingen, ontheffingen, projectbesluiten, wijzigingen en herzieningen verleend en vastgesteld. Doel van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Teylingen is te komen tot een actuele vertaling van het huidige beleid en een harmonisatie van de regelingen in verschillende vigerende bestemmingsplannen.

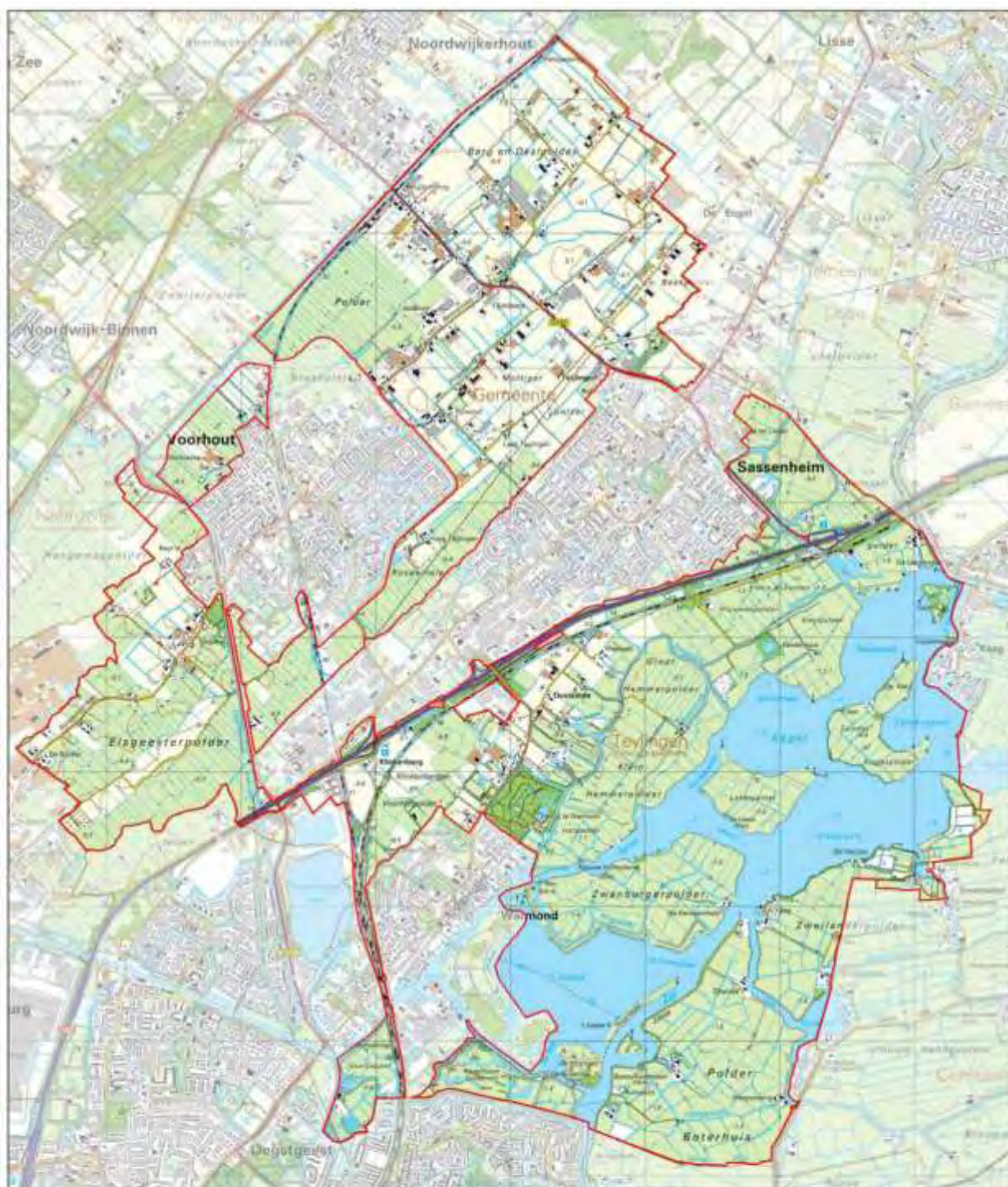
Een nieuw bestemmingsplan buitengebied is ook noodzakelijk omdat per 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is vervangen door een nieuwe wet, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze nieuwe wet is expliciet geregeld dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 5 jaar of ouder zijn moeten uiterlijk op 1 juli 2013 geactualiseerd zijn. Voor het buitengebied van Teylingen is deze regeling van toepassing. De Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) stellen bovendien nieuwe technische eisen aan een bestemmingsplan. Daarbij gaat het om de vormgeving van de plannen, de digitaliseringverplichting en de uniformering van regels.

Doelstelling

- Het bestemmingsplan Buitengebied afstemmen op actueel beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente.
- Meerdere (verouderde) bestemmingsplannen vervangen en opnemen in één bestemmingsplan.
- Voldoen aan de digitale verplichting. Het bestemmingsplan zal digitaal raadpleegbaar worden gemaakt. Doordat de informatiehuishouding beter wordt ingericht, kan de gemeente haar ruimtelijke ordeningstaak efficiënter uitvoeren. Voor de burger is de informatie sneller beschikbaar (op elke plaats en elk tijdstip).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan Buitengebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Teylingen, exclusief de kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond. Voor het bepalen van de grens met de kernen is over het algemeen de provinciale 'rode contour' aangehouden. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



0X85-FIG

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

ligging bestemmingsplan



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied vervangt (gedeelten van) de thans vigerende bestemmingsplannen. Het betreft:

- Sassenheim, bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld op 4 maart 2002;
- Sassenheim, bestemmingsplan Industriekade, vastgesteld op 24 augustus 1982;
- Voorhout, Landelijk Gebied 1992, vastgesteld op 15 oktober 1992;
- Voorhout, bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004, vastgesteld op 16 december 2004;
- Warmond, bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 9 maart 2000;
- Warmond, bestemmingsplan Broek en Simondjespolder, vastgesteld op 22 oktober 1992;
- Teylingen, bestemmingsplan Kom Warmond 2009, vastgesteld op 17 december 2009;
- Alkemade (voormalig), Bestemmingsplan Landelijk Gebied West, vastgesteld op 17 juli 2002.

Om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen op perceelsniveau is, na vaststelling van de bovenstaande plannen, een aantal herzieningen, postzegelbestemmingsplannen en wijzigingsplannen door de gemeenteraad vastgesteld. Ook zijn er in deze periode ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of ontheffing. Deze herzieningen, wijzigingsplannen, vrijstellingen, ontheffingen of projectbesluiten worden betrokken bij en vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Teylingen.

1.4 Hoe komt het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen tot stand?

Voorafgaand aan het bestemmingsplan: de Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied

Om richting te geven aan een economisch en landschappelijk vitaal buitengebied, is in december 2009 de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) vastgesteld. De ISG richt zich op het gehele buitengebied van de 6 Greenportgemeenten met uitzondering van het duingebied aan de westkant van de regio en het veenweidegebied aan de oostkant van de gemeente Teylingen. De ambities en hoofdlijnen van deze Structuurvisie dienen onder andere vertaald te worden in de bestemmingsplannen voor het buitengebied. Na vaststelling van de ISG hebben de 6 Greenportgemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen de handen ineengeslagen om te bevorderen dat het opstellen van deze nieuwe bestemmingsplannen zoveel mogelijk op dezelfde wijze zal plaatsvinden. Samen hebben de gemeenten een Intergemeentelijke Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied (hierna Kadernota) opgesteld. Deze Kadernota vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast geldt de Kadernota als toetsingskader voor ontwikkelingen die niet in dit bestemmingsplan, maar via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt worden. De Kadernota betreft een gereedschapskist waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden. Omdat het een niet bindend document is, is de Kadernota niet vastgesteld door burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad.

Gefaseerde aanpak

Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen is voorbereid door een projectgroep bestaande uit medewerkers van de gemeente Teylingen en het adviesbureau RBOI Rotterdam. Op cruciale momenten in het planproces is over de inhoud van het voorgestane beleid overleg gevoerd met het gemeentebestuur.

Het bestemmingsplan voor het Buitengebied komt in een aantal stappen tot stand:

- inventarisatie: verzamelen van noodzakelijke bouwstenen;
- tafeltjesoverleg: mogelijkheid voor ondernemers om wensen met betrekking tot het bestemmingsplan kenbaar te maken;
- voorontwerpbestemmingsplan: vertaling van visie in regels en verbeelding;
- ontwerpbestemmingsplan: verwerken van inspraak- en overlegreacties;
- vaststelling: behandeling zienswijzen en afronden bestemmingsplan.

Overleg en communicatie

Een nieuw bestemmingsplan Buitengebied Teylingen vereist een zo breed mogelijk draagvlak. Dit draagvlak voor beleid dient tijdens het planproces te worden verworven en hangt in sterke mate af van de communicatie met doelgroepen.

Om de betrokkenheid van gebruikers en bewoners als direct belanghebbenden te vergroten, is in de inventarisatiefase van het planproces een zogenaamd 'tafeltjesoverleg' gehouden. Ondernemers uit het plangebied zijn in de gelegenheid gesteld wensen en ruimtebehoefte ten aanzien van hun (toekomstige) bedrijfsvoering naar voren te brengen. Voor zover deze wensen passen binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente, is hiermee rekening gehouden.

Bewoners, (agrarische) ondernemers en andere belanghebbenden uit het plangebied, worden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan en hun opmerkingen en wensen in de vorm van een inspraakreactie kenbaar te maken. Voor zover deze wensen passen binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente, wordt hiermee rekening gehouden. Inspraak- en overlegreacties worden beoordeeld en bepaald wordt of deze moeten leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Eventuele aanpassingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Na het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan wordt de wettelijke bestemmingsplanprocedure doorlopen met de daarbij behorende mogelijkheden tot het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente en de consequenties van dit beleid voor het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Hoofdstuk 3 beschrijft de gemeentelijke visie op het buitengebied, alsmede de zonering die deze visie geeft voor het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Omdat de regulering een belangrijk speerpunt is van de gemeente, wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan dit onderwerp. In hoofdstuk 5 is de visie op het buitengebied nader uitgewerkt als opstap voor regels en verbeelding. Deze nadere uitwerking wordt in hoofdstuk 6 getoetst aan sectorale wet- en regelgeving en in dit hoofdstuk is het resultaat van de wettelijk verplichte onderzoeken opgenomen. In hoofdstuk 7 is de juridische planbeschrijving opgenomen waarin wordt aangegeven welke keuzes zijn gemaakt bij het opstellen van de regels. Hoofdstuk 8 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen. Indien er vanuit het beleid concrete doelstellingen gelden voor het bestemmingsplan, is dit per beleidsstuk in een tabel weergegeven.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' is op 13 maart 2012 door de minister van Infrastructuur en Milieu vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van belang:
- versterken ruimtelijk-economische structuur;
- verbeteren bereikbaarheid;
- waarborgen kwaliteit leefomgeving;
- behoud en versterken economisch belang Greenport Duin- en Bollenstreek;
- behoud excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat;
- behoud en versterken Ecologische Hoofdstructuur;
- beschermen van Natura 2000;
- ontwikkelen en versterken stedelijke regio met topsectoren.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit het Barro van belang:
- beschermen primaire waterkeringen;
- behoud en versterken Ecologische Hoofdstructuur.

2.2.3 Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan (Ministeries van V&W, VROM en LNV, 2009) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het Nationaal Waterplan bestaat uit een thematische uitwerking en een gebiedsuitwerking. Thema's die behandeld worden zijn: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water. Gebiedsuitwerkingen zijn er voor de Kust, Rivieren, IJsselmeergebied, Zuidwestelijke Delta, Randstad, Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, Hoog Nederland en het Stedelijk gebied. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit het Nationaal Waterplan van belang:
- versterken bergingscapaciteit polders en boezem;
- aandacht voor verziltingsgevoelige bollenteelt in verziltingsgebied;
- aandacht voor waterkwaliteit en zoetwateraanvoer.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Visie op Zuid-Holland' (vastgesteld 2 juli 2010, 1e herziening 23 februari 2011, actualisatie 2011 29 februari 2012, actualisatie 2012, 30 januari 2013))

De Visie op Zuid Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie met de functiekaart en de kwaliteitskaart, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdopgaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Provinciale Structuurvisie met de functiekaart en de kwaliteitskaart

De provincie Zuid-Holland wil dat de afwisseling in landschappen en de kenmerkende waardevolle landschappen behouden blijven. Op grond van de verschillen in bodem, ontstaansgeschiedenis, het huidige gebruik en de verschijningsvorm is een onderscheid gemaakt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld de identiteit van gebieden versterken door oude verkavelingspatronen zichtbaar te maken. Op de kwaliteitskaart is een verzameling van kenmerkende landschapselementen aangegeven die in veel van de landschappen het beeld mede bepalen. Voor het plangebied betreft het de volgende landschappen.

- Bollenlandschap in de binnenduinzandzone:

Karakteristiek is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones.

- Veenweidelandschap:

Karakteristiek zijn de verschillende (regelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, kronkelende veenriviertjes, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit de Visie op Zuid Holland van belang:

- geen verstedelijking/bouwen buiten bebouwingscontouren met uitzondering van: . Ruimte voor Ruimte; . nieuwe landgoederen; . vrijkomende agrarische bebouwing; . noodzakelijke bebouwing; . weggebonden voorzieningen; . kleinschalige bebouwing voor recreatie; . recreatiewoningen; . functies en bebouwing passend bij stedelijk groen - buiten bebouwingscontour; . Greenportwoningen Duin- en Bollenstreek; . woningen in linten overeenkomstig regelingen in voormalige streekplannen;
- compensatie bollengrond bij ontwikkelingen binnen concentratiegebied bollenteelt;
- agrarisch bouwperceel maximaal 2 ha;
- nieuwe agrarische bebouwing alleen mogelijk bij noodzaak en doelmatigheid;
- maximaal één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf;
- geen nieuwe intensieve veehouderij;
- bij volwaardige bollen teeltbedrijven binnen concentratiegebied bollenteelt maximaal 3.000 m ² kassen per bedrijf;
- geen nieuwe glastuinbouwbedrijven buiten concentratiegebieden;
- maximaal 2 ha kassen bij glastuinbouwbedrijf;
- geen nieuwe boom- en sierteeltbedrijven buiten concentratiegebieden;
- maximaal 300 m ² kassen bij boom- en sierteeltbedrijf;
- nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven onder voorwaarden toegestaan;
- beschermen Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden;
- beschermen molenbiotopen traditionele windmolens;
- beschermen primaire en regionale waterkeringen;
- beschermen landschap, natuur en cultuurhistorie;
- ruimte voor recreatie en toerisme;
- aandacht voor water.

Verordening Ruimte

In samenhang met de structuurvisie, is ook de Verordening Ruimte (geactualiseerde versie 2012) opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De volgende bepalingen zijn relevant voor het bestemmingsplan:

Regels voor het gebied buiten bebouwingscontouren

Bebouwing ten behoeve van stedelijke functies buiten bebouwingscontouren is niet toegestaan, uitzonderingen hierop zijn onder andere:

- a. ruimte voor ruimte: ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Er moet een substantiële vermindering van bebouwing ontstaan. In ruil voor de gesloopte bebouwing mogen woningen worden gebouwd;
- b. nieuwe landgoederen: ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd; niet in Ecologische Hoofdstructuur, maar wel in nog niet gerealiseerde Ecologische verbindingszone; minimaal 5 ha, waarvan 90% voor publiek toegankelijk;
- c. niet-agrarische functies (waaronder woningen) in vrijkomende agrarische bebouwing: geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven; binnen bestaande bebouwing; geringe verkeersaantrekkende werking; beperkte uitbreiding bebouwing slechts mogelijk voor zorgfuncties;
- d. woningen in bebouwingslinten na sloop bestaande bebouwing;
- e. eenmalige uitbreiding bestaande niet-agrarische functies met ten hoogste 10%;
- f. eenmalige uitbreiding agrarisch aanverwante bedrijven met ten hoogste 10%; of 30% indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is en maatregelen worden getroffen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. geen maximale inhoudsmaat burgerwoningen;
- h. geen nieuwe (bedrijfs)woningen bij niet-agrarisch bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven en niet volwaardige agrarische bedrijven.

Nieuwe bebouwing ten behoeve van recreatieve functies buiten bebouwingscontouren is toegestaan voor:

- a. kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van een gebied;
- b. recreatiewoningen binnen gebieden voor verblijfsrecreatie.

Agrarisch

In de verordening zijn specifieke regels opgenomen waarmee in bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De vestiging van stedelijke functies, zoals woningen, bedrijven en kantoren in het buitengebied wordt beleidsmatig beperkt. In artikel 4 van de verordening zijn regels opgenomen voor agrarische bedrijven. Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren bevatten bepalingen die erin voorzien dat:

- a. agrarische bebouwing (uitgezonderd kassen) 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 in beperkte mate 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, of meer indien dat nodig is om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen;
- g. in rijksbufferzones, zoals aangeduid op kaart 4, in afwijking van het bepaalde onder e en f de oprichting van nieuwe gebouwen voor intensieve veeteelt wordt uitgesloten.

Alle graslanden zijn door de provincie aangemerkt als 'hoogwaardige graslanden'. Het omzetten naar een andere functie is derhalve niet toegestaan.

Bescherming Veenweide verkavelingspatroon en graslanden

- Een bestemmingsplan voor gronden, die op kaart 13 zijn aangeduid als 'veen(weide)gebied', bevat regels ter bescherming van het veenweideverkavelingspatroon. De regels voorzien in elk geval in een verbod op het dempen van lengtesloten en voor gebieden met een blokverkaveling in een verbod op het dempen van alle aanwezige sloten. Een uitzondering hierop is alleen mogelijk als sprake is van een groot maatschappelijk belang en mits het veenweideverkavelingspatroon niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- Een bestemmingsplan voor gronden, die op kaart 14 zijn aangeduid als 'gebieden met te beschermen graslanden Bollenstreek', bevat regels ter bescherming van deze graslanden door het uitsluiten van functieverandering.

Ecologische Hoofdstructuur

- a. Bestemmingsplannen dienen de bestaande natuurgebieden te beschermen tegen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.
- b. Bestemmingsplannen voor de gronden die zijn aangewezen als zoekgebied wijzen geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken.

Nationale en provinciale landschappen

- a. Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de begrenzing van het nationale landschap Groene Hart, mogen alleen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd op welke wijze of met welke maatregelen de kernkwaliteiten kunnen worden behouden of versterkt.
- b. Bestemmingsplan voor gronden die gelegen zijn binnen de begrenzing van het Groene Hart, provinciale landschappen en nationale landschappen moeten een beeldkwaliteitsparagraaf bevatten. De toelichting moet ten minste een verantwoording bevatten van de mate waarin nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies aansluiten bij genoemde aspecten en de wijze van inpassing in de bredere omgeving.

Molenbiotoop

- a. Bestemmingsplannen voor gronden binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens zoals aangeduid op kaart 11, moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen.
- b. Oprichten van nieuwe bebouwing binnen een molenbiotoop is mogelijk indien de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt is of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

Herziening Provinciale structuurvisie en Verordening

De provincie Zuid-Holland is gestart met een integrale herziening van de Provinciale Structuurvisie en Verordening. Hoewel sinds de vaststelling en de inwerkingtreding van de structuurvisie en de verordening pas enkele jaren zijn verstreken, zijn er dusdanige veranderingen in de ruimtelijke ordening en de samenleving, dat het systeem van jaarlijkse actualisering daarvoor niet meer voldoet. Er is behoefte om delen van het ruimtelijke beleid tegen het licht te houden, waarbij ook de hoofdpunten en de provinciale belangen opnieuw moeten worden bezien. Het planproces is gericht op vaststelling door Provinciale Staten op 9 juli 2014.

Eén van de vier inhoudelijke hoofdpunten betreft: nadere invulling van de provinciale rol waar het gaat om programmering en ruimtelijke kwaliteit en de provinciale (wettelijke) verantwoordelijkheden, mede in het licht van de veranderende rol van de overheid. Het gaat daarbij onder andere om beter sturen op ruimtelijke kwaliteit, een andere manier van sturen op programmering en om het herijken van de provinciale belangen.

In de aanloop naar de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is een koersnotitie opgesteld om het debat te voeren over de richting van het ontwerp. Het ontwerp van de VRM heeft vervolgens ter inzage gelegen waarna Gedeputeerde Staten (GS) de gewijzigde VRM in concept hebben vastgesteld. Deze documenten leggen GS voor definitieve besluitvorming voor aan Provinciale Staten (PS). PS zullen naar verwachting hierover besluiten op 9 juli 2014. Het beleid ten aanzien van de Greenport Duin- en Bollenstreek lijkt vooralsnog niet te wijzigen.

2.3.2 Regio- en gebiedsprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland (2010)

Gebiedsprofiel

In de periode 2011-2014 worden voor Zuid-Holland gebiedsprofielen opgesteld waarin een beschrijving van specifieke ruimtelijk kwaliteiten voor een bepaald gebied is opgenomen. Per element in een gebied komt er een beschrijving van kenmerken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), ambitie (waar willen we heen) en sturing (hoe bereiken we dat). Bij toekomstige ruimtelijke plannen dienen de ruimtelijke kwaliteit meegenomen te worden. De in 2010 opgestelde Regioprofielen Cultuurhistorie vormen bouwstenen voor de gebiedsprofielen.

In het plangebied zijn de volgende twee gebiedsprofielen van toepassing:

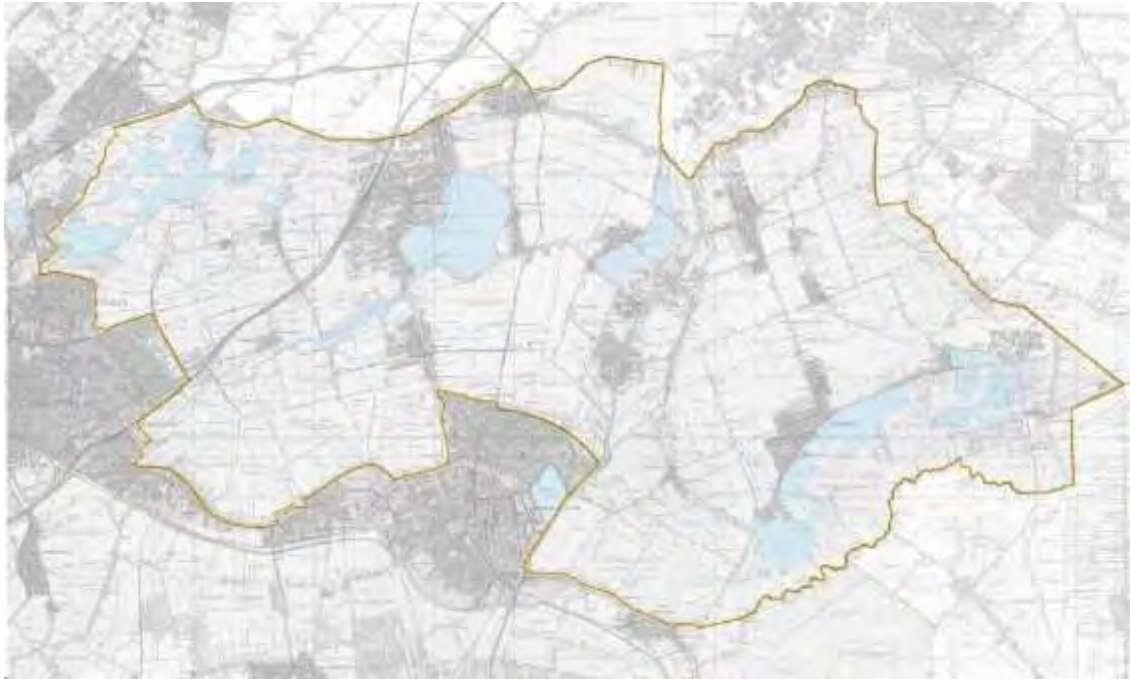
- het gebiedsprofiel voor de Duin- en Bollenstreek (uitsluitend van toepassing voor het gedeelte ten noorden van de Teylingerlaan);
- het gebiedsprofiel voor de Hollandse Plassen (uitsluitend van toepassing voor het gedeelte ten oosten van de A44 en Huys Te Warmont).

Het gebiedsprofiel voor het Hollands Plassengebied is gereed. Volgens de plannen wordt het gebiedsprofiel voor de Duin- en Bollenstreek in 2013 opgesteld. Ten aanzien van de Duin- en Bollenstreek wordt in dit bestemmingsplan vooralsnog uitsluitend rekening gehouden met het reeds opgestelde Regioprofiel Cultuurhistorie.

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Het gebiedsprofiel is een verzameling en analyse van aspecten van ruimtelijke kwaliteit en biedt een handleiding om bij ontwikkelingen kwaliteiten te behouden of te versterken. De ambitie is dat elk project en elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ontwikkelingen zijn daarmee een kans voor het realiseren van kwaliteit. Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en de beeldkwaliteitsplannen van lokale overheden in en is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren. Voor de provincie dient het gebiedsprofiel als handleiding om de kwaliteit van plannen/ontwikkelingen aan de voorkant van planprocessen te stimuleren. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de ontwerpopgave, elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Het plangebied ten oosten van de A44 valt grotendeels binnen het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen. In figuur 2.1 is het gehele gebied waarvoor het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen geldt opgenomen.



Figuur 2.1 plangebied gebiedsprofiel Hollandse plassen

Regioprofiel Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland heeft, vanwege de grote betekenis van cultuurhistorie vanaf 1997 de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Op basis van deze CHS zijn vervolgens 15 topgebieden voor cultureel erfgoed aangewezen. Topgebieden zijn gebieden waar cultuurhistorische waarden in bijzondere mate en onderlinge samenhang voorkomen. De selectiecriteria zijn:

- minimaal 2 van de drie typen cultuurhistorische waarden (archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige) zijn aanwezig;
- er dient sprake te zijn van een combinatie van hoge en zeer hoge waarden die tevens in opvallende mate voorkomen op de grond van de CHS;
- er is een goede ruimtelijke samenhang tussen de (zichtbare) waarden;
- er dient sprake te zijn van een bovenlokaal schaalniveau (dat wil zeggen gebiedsomvang dient groter te zijn dan een enkele plaats, polder of site).

De Bollenstreek is op basis van bovenstaande criteria aangewezen als topgebied. Binnen de topgebieden is een beperkt aantal gebieden of elementen benoemd met een zeer gave, kwetsbare cultuurhistorische samenhang die door hun unieke karakter bepalend zijn voor de identiteit van een plek. Voor deze zogenoemde Kroonjuwelen is de bescherming gericht op behoud van deze uitzonderlijke kwaliteit. Het Landgoed Keukenhof is aangemerkt als Kroonjuweel, maar valt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

De topgebieden hebben als basis gediend voor in 2010 opgestelde regioprofielen. Ook voor de Bollenstreek is een regioprofiel opgesteld met als volgende doel:

- een handreiking/kompas voor planvormers, met name bij gemeenten en voor de provincie zelf om de cultuurhistorische waarden te respecteren en benutten bij het ontwikkelen van de ruimten in Zuid-Holland;
- (bij)sturing van (lokale) ruimtelijke plannen.

Kenmerkende structuren en elementen voor de Bollenstreek, die zijn opgenomen in het regioprofiel, zijn:

- zanderijlandschap dat gekenmerkt wordt door een patroon van brede watergangen, hoge wegen, bollenvelden en hagen;
- strandvlaktes, gelegen tussen de strandwallen waar een laag veen op het zand is ontstaan;
- landschap met een vlak en open karakter en weinig opgaande beplanting.

2.3.3 Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (2009)

De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers, maken de verdeling van zoet water tot een maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten de baas te blijven.

Dit alles leidt tot vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland:

1. waarborgen waterveiligheid;
2. realiseren mooi en schoon water;
3. ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;
4. realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

In de Regionale Structuurvisie zijn de ambities en keuzes van Holland Rijnland uitgewerkt in zeven kernbeslissingen die samen van groot belang zijn voor de toekomst van het gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie en infrastructuur en een intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- het in de regio bouwen van 33.000 nieuwe woningen tot 2020;
- het zorgen voor een betere bereikbaarheid van de centrumfunctie van Leiden;
- het concentreren van nieuwe bebouwing in de bestaande aaneengesloten stedelijke agglomeratie;
- het versterken van groen en water en het beter toegankelijk maken van groene gebieden;
- het openhouden van de Bollenstreek en het Veenweide- en Plassengebied, met een revitalisering van de Bollenstreek door middel van een herstructurering;
- het kiezen voor de kenniseconomie meet de Greenport Duin- en Bollenstreek als de belangrijke economische kennisdragers;
- het ontwikkelen van een goed openbaarvervoernetwerk en de realisering van de Rijnlandroute en de Noordelijke Ontsluiting Greenport.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 van belang:
- bescherming bollengrond;
- glastuinbouw alleen toestaan in concentratiegebieden;
- bescherming landschap, natuur, cultuurhistorie en water;
- ruimte voor recreatie en toerisme;
- aandacht Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszone;
- aandacht land- en tuinbouw;
- bouw beperkt aantal woningen toestaan buiten bebouwingscontour;
- ruimte bieden aan Greenportgerelateerde bedrijvigheid, niet-Greenportgerelateerde bedrijvigheid alleen onder voorwaarden toestaan.

2.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2009)

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie die het intergemeentelijk samenwerkingsverband Holland Rijnland in 2009 heeft vastgesteld.

De ISG heeft een integraal karakter, geldt voor het gehele buitengebied van de 6 Greenportgemeenten (met uitzondering van het duingebied) en gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit in samenspraak met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

De Duin- en Bollenstreek is de Greenport met de grootste internationale bekendheid door de toeristische aantrekkingskracht van de bollenvelden en de Keukenhof. Het is een van de Greenports waar verschillende gebiedsfuncties, zoals wonen, werken en toerisme sterk met elkaar zijn verbonden. In de jaren voor de ISG is gewerkt aan en met het Pact van Teylingen.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit de ISG van belang:
- bouwen woningen buiten contour niet toestaan met uitzondering van Bronsgeest, Greenportwoningen (offensiefwoningen en landgoedwoningen) en Ruimte voor Ruimte-woningen;
- beschermen bollengrond;
- uitbreiding grasland niet toestaan;
- aandacht Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en natuur;
- aandacht recreatie en toerisme.

2.4.3 Ambitieverklaring Toerisme Duin- en Bollenstreek (2012)

In 2012 hebben de 6 bollengemeente (Lisse, Noordwijk, Hillegom, Katwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) de ambitieverklaring 'Duin- en Bollenstreek' getekend. Deze verklaring verwoordt de ambitie van de partijen om te komen tot versnelde realisatie van plannen op het gebied van recreatie en toerisme. Het doel is gericht op het ontwikkelen van een duurzame regionale samenwerking en het realiseren van een compleet aanbod in toeristische en recreatieve voorzieningen tussen de kust en Kagerplassen. De ambitie is bestaande plannen uit te voeren en nieuwe initiatieven, waar mogelijk, gezamenlijk uit te voeren.

Deze ambitie draagt bij aan een duurzame aantrekkelijke recreatieomgeving.

Op basis van deze verklaring worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- het bevorderen van voldoende draagvlak voor dit initiatief;
- het opstellen van een uitvoeringsprogramma waarin alle benodigde projecten voor dit initiatief omvat;
- het afstemmen van de werkzaamheden met het samenwerkingsverband Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland en hierin gezamenlijk op te treden;
- het afstemmen van de ambitie met de Economische agenda.

2.4.4 Economische agenda Greenport Duin- en Bollenstreek (2012)

De gemeenten zijn het er unaniem over eens dat de tuinbouwsector van groot cultureel- en economisch belang is. De gemeenten willen deze sector stimuleren en ondersteunen bij de ontwikkeling naar een toekomstbestendige en economisch stevige sector. Door de gemeenteraden is het Koersdocument Greenport 2012-2015 vastgesteld.

2.4.5 Waterbeheerplan 2010-2015 Rijnland (2009)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan.

2.4.6 Keur en Beleidsregel (2009)

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

1. waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
2. watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
3. andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. Het Hoogheemraadschap voor Rijnland heeft ook beleid voor woonschepen en (aanleg) steigers, bedoeld om een goede waterhuishouding te waarborgen. Voor nieuwe woonschepen en steigers zal dan ook naast het gemeentelijk beleid voldaan moeten worden aan het beleid van het hoogheemraadschap. Dit geldt ook voor bouwwerken op de oever, met name daar waar sprake is van een waterkering. Voor deze activiteiten geldt meestal een vergunning- dan wel meldingplicht. Indien onderhoud vanaf de kant moet plaatsvinden dient een strook van 5 m (bij hoofdwatergangen) of 2 m (overig water) vanaf de oeverlijn vrijgehouden te worden van bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net/regels/keur_algemene.

2.4.7 Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (2006)

Het project Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is door de provincie Noord- en Zuid-Holland in opdracht van de minister van VROM uitgevoerd. Doel is een gezamenlijk advies over de mogelijke ruimtelijke inrichting van deze regio. De Bollenstreek geniet internationale bekendheid vanwege de Keukenhof en het bollencomplex en heeft de volgende uitgangspunten:

- versterken van dag- en verblijfsrecreatie;
- de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur;
- compensatie van het verlies aan bollengrond (uit onderzoek blijkt dat diverse graslanden omgezet kunnen worden om het verlies te compenseren).

2.4.8 Regionaal Bollenschurenbeleid (2006)

In 2005 is door 11 gemeenten in de Duin- en Bollenstreek en de Projectgroep Behoud en Herbestemming Bollenschuren samengewerkt aan het opstellen van een Regionaal Bollenschurenbeleid en een Regionale Collectie Bollenschuren.

In de nota 'Regionale Collectie Bollenschuren met een Regionaal Bollenschurenbeleid' is de lijst met schuren opgenomen, die tezamen de regionale collectie vormen. In deze nota is ook een scala aan beleidsinstrumenten verzameld, die gemeenten en particulieren een handvat moeten bieden bij het behouden en herbestemmen van bollenschuren. Voorbeelden zijn stimuleringsregelingen voor bescherming en behoud van bollenschuren en maatregelen voor het bevorderen van functiewijziging en herbestemming.

Het doel van de nota is een eenduidig regionaal beschermings- en herbestemmingsbeleid tot stand te brengen, waarmee het voor particulieren duidelijk wordt hoe gemeenten omgaan met behoud, sloop, verbouwing, restauratie en herbestemming van bollenschuren, zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit het Regionaal Bollenschurenbeleid van belang:
- beschermen karakteristieke bollenschuren;
- bouwvlak zo situeren dat open ruimte rond bollenschuur behouden blijft;
- ruimte voor functiewijziging.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Toekomstvisie gemeente Teylingen (2008)

Nu Warmond, Voorhout en Sassenheim sinds 1 januari 2006 verder zijn gegaan als de gemeente Teylingen, is nagedacht over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De visie van de gemeente is gericht op een aantrekkelijke en vitale gemeente waar het ook in de toekomst goed wonen, werken en recreëren is. De visie steunt op twee pijlers: totstandkoming van kwaliteitskernen en een boeiend en beleefbaar buitengebied.

Op 13 maart 2008 is de Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend voor de gemeente Teylingen door de gemeenteraad vastgesteld (zie ook figuur 2.2).

Om de vitaliteit van Teylingen ook op lange termijn te behouden en zo mogelijk te versterken, zijn de volgende speerpunten in het beleid van belang:

Kwaliteitskernen

- respecteren van de identiteit van de kernen;
- bevorderen van een aantrekkelijk rustig woonklimaat;
- zorgen voor een goed en gevarieerd voorzieningenniveau op maat van alle kernen;
- voldoende ruimte voor het opvangen van de eigen woningbehoefte;
- voldoende aandacht voor geschikte huisvesting voor starters en ouderen;
- herinrichting van de leefomgeving afstemmen op diverse doelgroepen;
- meer ruimte voor buitenevenementen;
- selectief uitbreiding bieden voor toekomstige uitbreidingswensen van bedrijven;
- herstructurering van verouderde delen van woonwijken en bedrijventerreinen;
- voldoende ruimte bieden voor stedelijk water als compensatie voor verharding;
- betere bereikbaarheid voor auto, fiets openbaar vervoer en vaartuigen;
- streven naar optimale milieukwaliteit.

Boeiend en leefbaar Buitengebied

- vernieuwde en goed functionerende Greenport, met schaalvergroting als motor voor herstructurering;
- verbetering van landschapsbeleving van het bollengebied, groene inpassing en verbetering van beeldkwaliteit van gebouwen, aanleg van uitzichtpunten en vrijliggende wandel- en fietsroutes door het gebied;
- goede bereikbaarheid voor bedrijven en recreanten;
- meer ommetjes vanuit de woonomgeving door het bollengebied en de weilanden;
- behoud van het open, weidse en groene karakter van de veenweidegebieden, duurzame landbouw als belangrijkste drager;
- stimuleren van 'verbrede landbouw';
- aanleg ontbrekende schakels in het netwerk van ecologische verbindingen;
- verbetering van de waterkwaliteit, met name in de Kagerplassen;
- versterking van de beleving van de molencomplexen;
- ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen als toeristische trekker;
- sterker verbinden van Sassenheim en Voorhout met de Kagerplassen met vaar- en fietsroutes;
- upgradering en uitbreiding van recreatieve voorzieningen;
- ontwikkeling van alternatieve inrichtingsplannen in de Roodemolenpolder en de Elstgeestpolder als de landbouw daar geen toekomst meer ziet;
- streven naar een optimale milieukwaliteit.

Ook heeft de gemeente enkele speerpunten met betrekking tot duurzaamheid geformuleerd:

- bij ruimtelijke planvorming duurzaamheid optimaal meenemen;
- als gemeente het goede voorbeeld geven bij eigen werk en externe opdrachten;
- in overleg met gevestigde bedrijven komen tot concrete milieuwinst;
- gerichte communicatie met de eigen inwoners over hun bijdragen.



Figuur 2.2 Visiekaart
bron: Toekomstvisie 'Vitaal & Vernieuwend'

2.5.2 Welstandsnota

Welstandstoezicht moet voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning, worden de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde gebouw bekeken op basis van artikel 12 van de Woningwet. De welstandstoets weegt de individuele vrijheid van de burger of ondernemer af tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving. Voor de welstandsvrije gebieden 'sportpark Elsgeest' en de 'campings aan het Oosteinde' is het welstandsbeleid niet van toepassing.

Bebouwing in het buitengebied speelt een ondergeschikte rol. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De bedrijfsgebouwen sober en zorgvuldig vormgeven met terughoudende kleuren. Kassen zijn welstandsvrij, mits deze uitgevoerd worden in niet spiegelend, transparant glas.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit de Welstandsnota van belang:
- cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en bollenschuren;
- behoud oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing;
- behoud karakteristieke profiel van lintwegen;
- hoofdbebouwing aan straatzijde;
- bescherming stenen en houten monumentale bollenschuren;
- alleen vrijstaande gebouwen toegestaan;
- bijgebouwen achter hoofdgebouwen;
- bescherming monumentale boerderijen.

2.5.3 Visie recreatie en toerisme (2007)

Een van de speerpunten van Teylingen is om recreatie en toerisme op een hoger niveau te brengen.

Kagerplassen

In de visie groeit het Kagerplassegebied de komende tien jaar uit tot een kwalitatief hoogwaardig en veelzijdig watersportgebied met eigentijdse voorzieningen. Vooral wordt ingezet op het verbeteren van de watersportvoorzieningen met voldoende ligplaatsen en het uitbreiden en verbeteren van passantenplaatsen. Belangrijk is dat de passant de kernen goed kan bereiken en van het landschap kan genieten. Ook fietsers en wandelaars moeten vanuit iedere kern de plassen goed kunnen bereiken.

Dagtrips en meerdaagse verblijven

Er zijn goede mogelijkheden om binnen Teylingen een dagtrip te maken. Daarnaast is het gebied waar Teylingen in ligt zeer geschikt voor meerdaagse vakanties, aangezien het Groene Hart, het bollengebied, de kust en de omliggende steden veel te bieden hebben. In dit kader ligt het stimuleren van gecombineerde arrangementen voor de hand.

Eigen inwoners versus toeristen

In de visie gaat het uitbreiden van recreatieve voorzieningen voor de eigen inwoners hand in hand met het ontwikkelen van toeristische functies. Het aantrekkelijker maken van de kernen en het verbeteren van de recreatieve mogelijkheden is voor de eigen inwoners interessant, maar zal ook toeristen en recreanten uit omliggende gemeenten aantrekken.

Economische effecten

De economische effecten van een groeiende recreatieve/toeristische sector zorgen ervoor dat allerlei voorzieningen en activiteiten er verder op vooruit kunnen gaan. Hiermee wordt de beoogde kwaliteitsslag verder vorm gegeven.

2.5.4 Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Teylingen is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

2.5.5 Evenementenbeleid (2012)

Evenementen zijn belangrijk voor de inwoners, verenigingen en bezoekers van de gemeente Teylingen omdat evenementen bijdragen aan het toeristische karakter, ze de onderlinge saamhorigheid bevorderen en vormen een reden voor een belangrijke sociale functie. In het evenementenbeleid is opgenomen welke regionale kaders als uitgangspunt gelden, wat de uitgangspunten voor vergunningverlening zijn en is aangegeven hoe gehandhaafd wordt.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit het evenementenbeleid van belang:
- het beperken van overlast door verkeer en geluid;
- het voorkomen van, met de Drank- en Horecawet strijdige, oneerlijke concurrentie bij het bieden van horecadiensten;
- het voorkomen van strijdigheid met andere wettelijke bepalingen en lokale regelgeving;
- het belang van de organisator en het publiek bij een goed bezocht evenement.

2.5.6 Kampeerbeleid (2009)

De Wet op de openluchtrecreatie (Wor) is per 1 juli 2008 ingetrokken. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan het enige instrument is voor kampeerbeleid, heeft de gemeente Teylingen in 2009 de Nota Kampeerbeleid opgesteld.

Kamperen op campings

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit het Kampeerbeleid van belang:
- goede definitie voor 'kampeermiddel' opstellen (inclusief recreatiewoningen);
- norm stellen voor het maximaal aantal recreatiewoningen per kampeerterrein, verhuren van recreatiewoningen moet nevenactiviteit blijven;
- maximaal 40% van standplaats mag worden ingenomen door een kampeermiddel of een recreatiewoning;
- aan stacaravans wordt een maximum maat verbonden van 55 m ² , exclusief berging;
- aan een recreatiewoning wordt een maximum maat verbonden van 70 m ² , exclusief berging;
- kampeermiddelen mogen slechts uit één laag bestaan;
- de onderlinge afstand van de kampeermiddelen tot elkaar moet minstens 3 m bedragen;
- kampeerterreinen moeten door middel van beplanting worden ingepast in het landschap;
- permanente bewoning wordt niet toegestaan;
- maximaal één berging per kampeermiddel of recreatiewoning, met een maximum maat van 6 m ² in 1 bouwlaag, op het maaiveld.

Kamperen in het buitengebied

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen vanuit het Kampeerbeleid van belang:
- kamperen binnen straal van 100 m rond bedrijf;
- kamperen alleen toegestaan in het kampeerseizoen (15 maart t/m 31 oktober);
- geen vaste standplaatsen;
- maximaal 15 kampeermiddelen per bedrijf;
- maximaal één bijzettent per kampeermiddel;
- onderlinge afstand van 3 m aanhouden;
- landschappelijke inpassing.

Kamperen op het zeeverkennerseiland

In het huidige bestemmingsplan is kamperen op dit eiland al toegestaan. Mogelijk moet vanwege het nieuwe beleid de omschrijving in het bestemmingsplan worden aangepast.

2.5.7 De Kaag, de mooiste helft van Teylingen (2007)

Na de fusie van de kernen Sassenheim, Voorhout en Warmond tot de gemeente Teylingen, is het beheer van de Kaag vastgelegd in de notitie 'beheer Kaag, de mooiste helft van Teylingen'. In deze notitie is het volgende ligplaatsenbeleid voorgesteld.

- Voor de woonschipplekken waarvoor de provincie al jaren ontheffingen heeft verleend, wordt de mogelijkheid geopend om deze te legaliseren in het bestemmingsplan. Dit onder voorwaarden van een goede landschappelijke inpassing, afmetingen (bevestiging huidige afmetingen boot plus maximale maten), kleurstelling, geen bijgebouwen op de oevers, enzovoort.
- De eigenaar van het woonschip heeft voor het innemen van de ligplaats een vergunning nodig van de gemeente (ligplaatsenverordening).
- Voor de ligplaatsen van pleziervaartuigen bij boerenbedrijven (buitengebied), wordt de mogelijkheid geopend om deze (gedeeltelijk) te legaliseren in het bestemmingsplan. Dit onder de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing (afmetingen, aantallen, geen bijgebouwen, rietkragen, goede steigers, toegangspad, enzovoort.) De eigenaar van het pleziervaartuig heeft voor het innemen van de ligplaats een vergunning nodig van de gemeente (ligplaatsenverordening). Legalisatie van ligplaatsen op deze plekken kan alleen voor kleine boten (open boten, maximaal 6 m bij 2,4 m).
- Voor de ligplaatsen van pleziervaartuigen binnen de bebouwde kom (denk met name aan Sassenheim, maar bijvoorbeeld ook de Haarlemmertrekvaart in Voorhout) geldt dat daarvoor een nieuw vergunningstelsel wordt gemaakt. Ook hiervoor geldt dat dit (gedeeltelijk) gelegaliseerd zal moeten worden in het bestemmingsplan. Legalisatie van ligplaatsen op deze plekken kan alleen voor kleine boten.
- In een enkel geval is de gemeente bereid mee te werken aan de totstandkoming van een zogenaamde boerenjachthaven (legaliseren in het bestemmingsplan).
- Voor aangewezen natuurgebieden (door de provincie bepaald) volgt de gemeente het ligplaatsen- en handhavingsbeleid van de provincie.

2.5.8 Woonschepenverordening Teylingen (2009)

Per 1 juli 2008 is de provinciale Verordening Watergebieden en Pleziervaartuigen Zuid- Holland ingetrokken. Deze verordening regelde het beheer en de handhaving van het gebied De Kaag. In de notitie 'De Kaag, de mooiste helft van Teylingen' van 12 juli 2007, zijn de uitgangspunten voor beheer en handhaving van het water in de gemeente Teylingen vastgelegd. Om uitvoering te geven aan deze uitgangspunten is de Woonschepenverordening Teylingen opgesteld. Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Teylingen deze verordening vastgesteld. In de verordening worden regels gesteld omtrent het innemen van ligplaatsen door woonschepen. Uitgangspunt is dat het zonder vergunning verboden is ligplaatsen in te nemen. Door middel van een ligplaatsenkaart wordt aangegeven waar woonschepen een ligplaats mogen innemen.

2.5.9 Nota Archeologie Teylingen (2010)

Het archeologiebeleid van Teylingen is verwoord in de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' van 1 maart 2010. Als uitgangspunt voor deze nota dienden de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart uit 2009. Deze kaarten zijn in 2012 geactualiseerd. Met name op de strandwallen en -vlakten in het plangebied geldt een hoge en middelhoge verwachtingswaarde.

2.5.10 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (gemeente Teylingen, 2010)

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) bevat een visie en uitvoeringsprogramma voor verkeer en parkeren in de gemeente Teylingen voor de periode 2010-2020. Het GVVP is daarmee richtinggevend in het verkeersbeleid dat de gemeente voert. Het document bestaat uit een hoofdnota met visie en uitvoeringsprogramma en verschillende deelnota's voor onder andere parkeren en verkeersveiligheid. In het GVVP worden de knelpunten ten aanzien van de doorstroming en verkeersveiligheid signaleerd. Met betrekking tot het buitengebied doen zich met name doorstromingsproblemen voor op de N443 ('s-Gravendamseweg) en de N444 (Leidsevaart). Ook ter hoogte van de aansluitingen met de A44 doen zich doorstromingsproblemen voor. In het GVVP is de wegcategorisering binnen de gemeente opgenomen, zowel voor de wegen in binnenstedelijk gebied als in het buitengebied en zijn oplossingsrichtingen opgenomen voor de diverse knelpunten. Tevens worden de verkeerskundige ontwikkelingen in de regio behandeld en de positie van de gemeente daarin. In het GVVP zijn diverse ambities opgenomen om de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te verbeteren. Deze ambities zijn vertaald in een visiekaart voor 2020.

2.5.11 Detailhandelvisie (2014)

Samen met de ondernemers heeft de gemeente Teylingen een visie op de detailhandel in Teylingen opgesteld. Belangrijkste succesfactor is het intensiveren van de samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. Alleen dan kunnen de uitdagingen van de toekomst het hoofd worden geboden. De belangrijkste uitdagingen zijn internetwinkelen, veranderend koopgedrag, krimp van winkelcentra en concurrentie van omliggende centra. In de detailhandelvisie wordt op basis van de bestaande situatie en trends een opgave voor de toekomst geschetst. Om deze opgave handen en voeten te geven zijn adviezen opgenomen en is er een uitvoeringsplan opgesteld. Nieuwe detailhandel in het buitengebied is niet toegestaan.

2.5.12 Woonvisie (2008)

Parallel aan de Toekomstvisie heeft de gemeente Teylingen een Woonvisie opgesteld als een belangrijke uitwerking om de doelen uit de Toekomstvisie te concretiseren en te realiseren. Deze woonvisie is op 5 juni 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Teylingen wil een gemeente zijn waar het goed wonen is in een dorpse sfeer met voldoende voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij is bereikbaarheid voor huishoudens met verschillende inkomensniveaus van belang en dienen identiteiten van de drie kernen behouden en versterkt te worden waarbij ook ruimte op eigen grondgebied beschikbaar blijft voor recreatie, natuur en bedrijvigheid (waaronder de bollenteelt). Voor de bestaande woningvoorraad moet de kwaliteit op peil blijven en verbeteren. De nieuwbouwdoelstellingen zijn gericht op de gronden binnen de kernen. In het buitengebied is de toevoeging van nieuwe woningen niet toegestaan (uitgezonderd ruimte-voor ruimte en/of greenportwoningen).

2.5.13 Economisch beleidsplan (2012)

Het economisch beleidsplan bestaat uit een centraal, overkoepelend beleidsrapport op hoofdlijnen en een aantal bijlagen die meer de diepte ingaan. De ambities zijn samengevat in vier pijlers, te weten:

1. proactief economisch beleid voor vitaliteit en kwaliteit,
2. benutten strategische locatie en aanjagen werkgelegenheid,
3. regionale samenwerking en afstemming
4. duurzame ontwikkeling en groene uitstraling.

Gefundeerd op deze vier pijlers is een toekomstperspectief voor 2020 geschetst. Vervolgens zijn op basis van deze vier pijlers de vijf economische hoofdsectoren in Teylingen doorgelicht.

2.5.14 Natuurcompensatie

In Voorhout wordt het woongebied Hooghkamer ontwikkeld (circa 850 woningen in de periode tot 2023/2024)¹. Voor de compenserende maatregelen die als gevolg van deze planontwikkeling nodig zijn, is een compensatieplan opgesteld². Op grond van dit onderzoek bedraagt de totale compensatiedoelstelling minimaal 17,6 hectare (met volledige mitigatie in Hooghkamer). In overleg met het bevoegde gezag (provincie Zuid-Holland) is aankoop, inrichting en beheer van nieuw natuurgebied als meest duurzaam en (planologisch) meest zeker alternatief naar voren gekomen. De compensatie is gevonden in de aankoop van grond in de Boterhuispolder, waarbij aangesloten is op bestaande weidevogelgebieden. Inrichting, grondwaterstand en beheer dienen nog te worden afgestemd op de weidevogeldoelstelling. De bestemming Agrarisch-grondgebonden veehouderij – waardevolle graslanden maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 3 Visie en zonering

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan voor het buitengebied is een van de belangrijkste instrumenten die de gemeente heeft om sturing te geven aan ontwikkelingen, om kansen te benutten en om de kenmerkende waarden en kwaliteiten van het gebied te beschermen en te behouden. Het bestemmingsplan dient daartoe te steunen op een heldere en eenduidige visie en dient uitvoerbaar en handhaafbaar te zijn. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening, dat wil zeggen dat alle belangen op een evenwichtige wijze zijn gewogen en dat in voldoende mate is rekening gehouden met de geldende beleidskaders en van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Met het opstellen van de Kadernota heeft de gemeente Teylingen een belangrijke stap gezet in de richting van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. In de Kadernota is de visie, zoals opgenomen in de ISG, uitgewerkt en vastgelegd in een afsprakenkader. Omdat bestemmingsplannen tot stand dienen te komen binnen de 'krijtlijnen' van het beleid van Rijk, provincie en regio, is het afsprakenkader getoetst aan het beleid van de hogere overheden.

Met het opstellen van de Kadernota heeft de gemeente aangegeven dat het planproces erop gericht is om de visie, zoals opgenomen in de ISG, te vertalen in een actueel bestemmingsplan. De visie zoals opgenomen in de ISG geldt voor de gehele Greenport. Deze visie wordt daarom op onderdelen aangevuld omdat een gedeelte van het plangebied niet in de Greenport is gelegen. In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe beleidsinitiatieven gepresenteerd en mogelijk gemaakt.

3.2 Visie

3.2.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek

De visie zoals opgenomen in het ISG is vastgelegd in doelstellingen, ambities en uitwerkingen en geeft antwoord op de vraag: wat willen we gezamenlijk bereiken? In deze paragraaf worden de doelstellingen en ambities van de ISG en de bijbehorende uitgangspunten samengevat.

Het doel

Met de vaststelling van het ISG kiezen de Greenportgemeenten voor versterking van de ruimtelijk-economische structuur van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Het doel van de ISG is driedelig (zie blz. 5 ISG):

- het vastleggen van een ruimtelijk ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- het wettelijk verankeren van dit zelfbindend ontwikkelingskader voor de Greenportgemeenten;
- het bieden van een juridisch-planologische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De ambities

De ISG heeft een integraal karakter, betreft het gehele buitengebied van de 6 Greenportgemeenten (uitgezonderd het duingebied) en gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. De ISG richt zich op het realiseren van de volgende ambities:

- economische herstructurering in combinatie met landschapsverbetering;
- het tegengaan van verdere verrommeling;
- het uitvoeren van de woningbouwopgave zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is overeengekomen;
- het duurzaam handhaven van het areaal 1e klas bollengrond;
- het geven van prioriteit aan de primaire Greenportfuncties (bollencultuur, vaste planten, bloemencultuur en toerisme) boven niet-primaire Greenportfuncties (overige landbouw, veeteelt).

Uitgangspunten uitwerking ambities

Bij de uitwerking van deze ambities is een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- het totaal areaal aan 1e klas bollengrond mag in principe niet afnemen. Onder voorwaarden is een tijdelijke afname toegestaan. Dit is het geval wanneer de afname nodig is om de herstructurering mogelijk te maken;
- binnen grenzen is het mogelijk flexibel om te gaan met de compensatie van de bollengrond. Dit om het transformatieproces op gang te krijgen. Hiertoe wordt een Ruimtebalans met constante monitoring opgesteld;
- de landschapskwaliteiten dienen significant verbeterd te worden waarbij aandacht nodig is voor de verschillende schaalniveaus;
- de herstructurering in combinatie met landschapsverbetering dient spoedig en slagvaardig ter hand genomen te worden;
- de berekende ruimtebehoefte voor de glastuinbouw wordt zoveel mogelijk binnen de Greenport opgelost;
- de grootschalige veehouderijbedrijven dienen behouden te blijven, in het belang van de sector en de beleving van het landschap. Niet alle veehouderijbedrijven zijn echter even perspectiefvol en er is geen ruimte voor uitbreiding van het graslandareaal;
- de ontwikkeling van nieuwe natuur ter compensatie van het omspuiten van graslanden met natuurwaarden naar bollengronden moet geen kille hectarediscussie zijn. Het gaat met name om het toevoegen van landschapskwaliteiten, een vergroting van de biodiversiteit en het combineren met andere factoren als water en recreatie;
- de woningbouwopgave op basis van de eigen behoefte en de regionale behoefte wordt zoveel mogelijk binnen de eigen streekplancontouren gerealiseerd, dan wel zoveel mogelijk aansluitend op de bestaande contouren. Uitzonderingen vormen de locaties Bronsgeest in Noordwijk, Pastoorslaan in Hillegom, de 600 Greenportwoningen (500 offensiefwoningen en de 100 landgoedachtige woningen) en de Ruimte voor Ruimte-woningen;
- er wordt in de Greenport ruimte geboden aan een beperkt aantal reguliere bedrijven;
- investeringen om de bereikbaarheid te vergroten zijn hoogst urgent;
- de projecten moeten haalbaar en betaalbaar zijn.

Strategische hoofdlijnen

Voor het ruimtelijk beleid tot 2030 hanteren de Greenportgemeenten de volgende pijlers:

- faciliteren van herstructurering, versterking en vernieuwing van het gehele bollen-, vaste planten- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap;
- realisering van de daarvoor benodigde ruimtelijke functiewijzigingen;
- bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit van de Greenportgemeenten;
- bijdragen aan de bereikbaarheid van de gehele regio Holland-Rijnland.

De daarmee samenhangende strategische hoofdlijnen tot 2030 zijn:

- verbetering van het landschap aan de hand van het landschapsperspectief dat functioneert als raamwerk voor sanering, intensivering en uitbreiding van Greenportbedrijven;
- concentratie van agrarische handels- en exportbedrijven en selectieve uitbreiding ter plekke;
- herstructurering en uitbreiding van gespecialiseerde glastuinbouwbedrijven volgens de berekende ruimtebehoefte;
- tegengaan van verdergaande verrommeling van het landschap;
- deels behoud van graslanden en deels omzetting naar bollengrond;
- aanleg van nieuwe natuur c.q. ecologische verbindingzones zoals benoemd in de PEHS;
- zorg dragen voor duurzaam waterbeheer;
- het bestaande cultuurhistorisch erfgoed verbinden met planologische keuzes, zodat waardevolle cultuurhistorische kenmerken duidelijk herkenbaar, zichtbaar en aantrekkelijk blijven;
- vernieuwing en doorontwikkeling van het recreatief-toeristisch product;
- concentratie van het merendeel van de greenportwoningen op enkele grotere locaties;
- realisering van 600 Greenportwoningen;
- realisering van 1.500 woningen voor de regionale behoefte, zoals vastgelegd in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (stedelijke opgave binnen de rode contour);
- herstructurering en beperkte uitbreiding van reguliere bedrijven op duurzame bedrijventerreinen;
- fors investeren in bereikbaarheid.

3.2.2 Structuurvisie Teylingen

De gemeente stelt momenteel een structuurvisie op voor het hele gemeentelijke grondgebied. In 2011 is een Koersnotitie vastgesteld, die de strategische hoofdlijnen voor de structuurvisie bevat. Op basis van de Koersnotitie is een milieueffectrapport opgesteld en wordt het ontwerp van de structuurvisie uitgewerkt. De structuurvisie wordt naar verwachting in het 4e kwartaal 2013 vastgesteld.

In de gemeentelijke Structuurvisie is de volgende strategische koers voor het buitengebied opgenomen:

- Voor het bollengebied is het landschapsbeleid leidend in het regionale landschapsperspectief dat is opgesteld in de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. De basis is de opdeling in duidelijk onderscheidende 'kamers'. Dit zijn drie bollenzones: de binnenduinrandzone (actief open maken), het centrale gebied (open houden) en enkele specifieke gebieden (selectief ruimte bieden voor verdichting) en daarnaast enkele grotere gebieden met grasland (behouden open en groene weidekarakter). Hierin is aangegeven waar verdichting van bedrijvigheid mogelijk is door achterwaartse uitbreiding (onder andere bij de 's-Gravendamseweg). Tevens zijn enkele belangrijk te behouden en te verbeteren zichtlijnen opgenomen die het college vertaalt in de structuurvisie.
- Het Groene Hart valt onder het rijksbeleid voor Nationale Landschappen. Zowel de grens als het beleid is bindend voor de gemeente. Dit betekent inzet op behoud van veenweidelandschap, behoud natuurwaarden, stimulering verbrede agrarische sector en kleinschalig dagrecreatief medegebruik.

De strategische koers van de gemeente Teylingen is vertaald in de volgende opgaven:

- De molens in Teylingen komen op de kaart. De beschrijving zal melding maken van de molenbiotoop, waarmee rekening moet worden gehouden bij bouwplannen.
- Elsgeesterpolder: het nieuwe kassengebied bestemmingsplan Trappenberg Kloosterschuur wordt overgenomen in de structuurvisie. Rest handhaven huidig agrarisch gebruik, bollengrond en stimulering kleinschalige dagrecreatie. Hierbij wordt bestudeerd wat de ambities voor dit gebied zijn, te denken valt aan een landgoederenpark met overwegend een openbare functie.
- Poelpolder: bescherming van dit diepgelegen relatief natte veenweidegebied met handhaving agrarische sector; geen bebouwing in deze polder toestaan; geen doorsnijding met nieuwe infrastructuur.
- Roodemolenpolder: het weidelandschap blijft de identiteitsdrager van het gebied. De natuurlijke, recreatieve en landschappelijke kwaliteiten worden versterkt; aanleg natuurvriendelijke oevers, rietkragen en braakliggende plekken. De toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en bootjes wordt verbeterd en kleinschalige recreatieve elementen worden toegevoegd. Dit zijn bijvoorbeeld picknickplaatsen en (vis)steigers. Een inrichtingsvisie wordt opgesteld, mede met inbreng van burgerparticipatie.
- Klinkenbergerpolder: handhaving huidige karakter met vergroting wandelmogelijkheden.
- Polder Nieuw Boekhorst en polder Boekhorst: voorlopig handhaven agrarisch gebruik.
- Boterhuispolder: uitvoering gebiedsvisie met stimulering kleinschalige dagrecreatie.
- Koudenhoorn, verdere ontwikkeling tot aantrekkelijk eiland voor openluchtrecreatie.
- Hemmeerpolder, duurzame verbrede agrarische sector met kleinschalige dagrecreatie, met name wandelroutes, rekening houdend met de weidevogelnatuur.

3.2.3 Conclusie

De doelstellingen opgenomen in de Structuurvisie van de gemeente is niet voor het gehele plangebied gelijk. De doelstellingen voor het bollengebied aan de ene kant en de doelstellingen voor het veenweidegebied aan de andere kant is duidelijk aanwezig. Ook binnen het bollengebied zijn de doelstellingen niet overal gelijk. Om die reden is in beide visies een zonering opgenomen. In de volgende paragraaf is aangegeven welke zonering gehanteerd wordt en wat de basis vormt voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Teylingen.

3.3 Zonering voor het buitengebied

3.3.1 Basis voor de zonering

Landschapsperspectief als basis voor zonering van het bollengebied

Het Landschapsperspectief, zoals opgenomen in de ISG, vormt voor het grootste gedeelte van het plangebied de basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten te komen. Het Landschapsperspectief onderscheidt een vijftal zones waarvoor verschillende beleidslijnen gelden, gericht op het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het betreft de volgende zones:

- bollenzone 1;
- bollenzone 2;
- bollenzone 3;
- waardevolle graslanden;
- glastuinbouwconcentratiegebied.

Deze zonering stoelt op eerdere studies, waaronder het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek (1997) en de studie Open Geest, landschapsonderzoek van het project Revitalisering Open Landschap (2003).

In deze studies wordt het landschap van de Greenport beschreven, geanalyseerd en gewaardeerd. Aangegeven wordt wat voor de onderscheiden landschapstypen de kenmerkende waarden zijn, die bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. In het verlengde daarvan wordt aangegeven welke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit bedreigen en welke maatregelen mogelijk en gewenst zijn om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Veenweidegebied

Voor het oostelijk gedeelte van het plangebied is de ISG niet van toepassing. Het betreft de veenweidegebieden rond de Kagerplassen. Voor dit gebied geldt afzonderlijk beleid afgestemd op de mogelijkheden zoals opgenomen in de gemeentelijke en provinciale Structuurvisie. Het beleid is gericht op het behoud van de veenweidegebieden. Daarvoor moet in belangrijke mate aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als voor de waardevolle graslanden uit de ISG.

3.3.2 Zonering Teylingen

In het buitengebied van Teylingen komen alle zones uit de Kadernota voor. Daarnaast geldt er afzonderlijke beleid voor het oostelijk gedeelte van het plangebied waar de ISG niet van toepassing is.

Bollenzone 1 is opgenomen voor de binnenduinrandzone aan weerszijden van de Torenlaan en het gebied ten zuiden van de kern Voorhout. In de studie Open Geest worden de gebieden die deel uitmaken van deze bollenzone aangeduid als zeer gave en kenmerkende open gebieden. De ISG geeft aan dat het beleid hier gericht is op het actief open maken van het gebied. Hier geldt in het ruimtelijk spoor een 'nee, tenzij-beleid' gericht op het wegnemen van verrommeling door het saneren van glasopstanden en onrendabele bedrijven. Schaalvergroting van bouwblokken en bouwvolumes is hier in beginsel niet toegestaan, tenzij dit op een ruimtelijk verantwoorde wijze samengaat met sanering en een forse kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bollenzone 2 is opgenomen voor de centraal gelegen open bollengebieden in de Mottigepolder (ten noorden van de kern Voorhout) en het gebied ten zuidoosten van de kern Sassenheim. In de studie Open Geest worden de gebieden die deel uitmaken van deze bollenzone aangeduid als redelijk gave open ruimten met soms markante doorzichten, maar ook met verrommeling aan de randen en doorsnijdingen. In deze bollenzone is uitbreiding van bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarde van behoud van de openheid en behoud van de zichtlijnen. Hier geldt een 'ja, mits-beleid' gericht op schaalvergroting, sanering en uitbreiding van agrarische bebouwing met aanleg van beplanting en verbetering van beeldkwaliteit. Uitbreiding aan randen van deze gebieden kan vaak prima samengaan met behoud van openheid.

Het gebied ten zuiden en noorden van de 's-Gravendamseweg (Berg- en Daalpolder) en het gebied ten oosten van de Oude-Herenweg (Beekpolder) is aangemerkt als **Bollenzone 3**. In de studie Open Geest worden deze gebieden aangeduid als minder gave of sterk verdichte gebieden. Hier is uitbreiding van bebouwing in beginsel op locatie mogelijk. Het beleid is gericht op het selectief ruimte bieden voor verdichting. Ook hier geldt een 'ja, mits-beleid' gericht op schaalvergroting, sanering en uitbreiding van agrarische bebouwing met aanleg van beplanting en verbetering beeldkwaliteit.

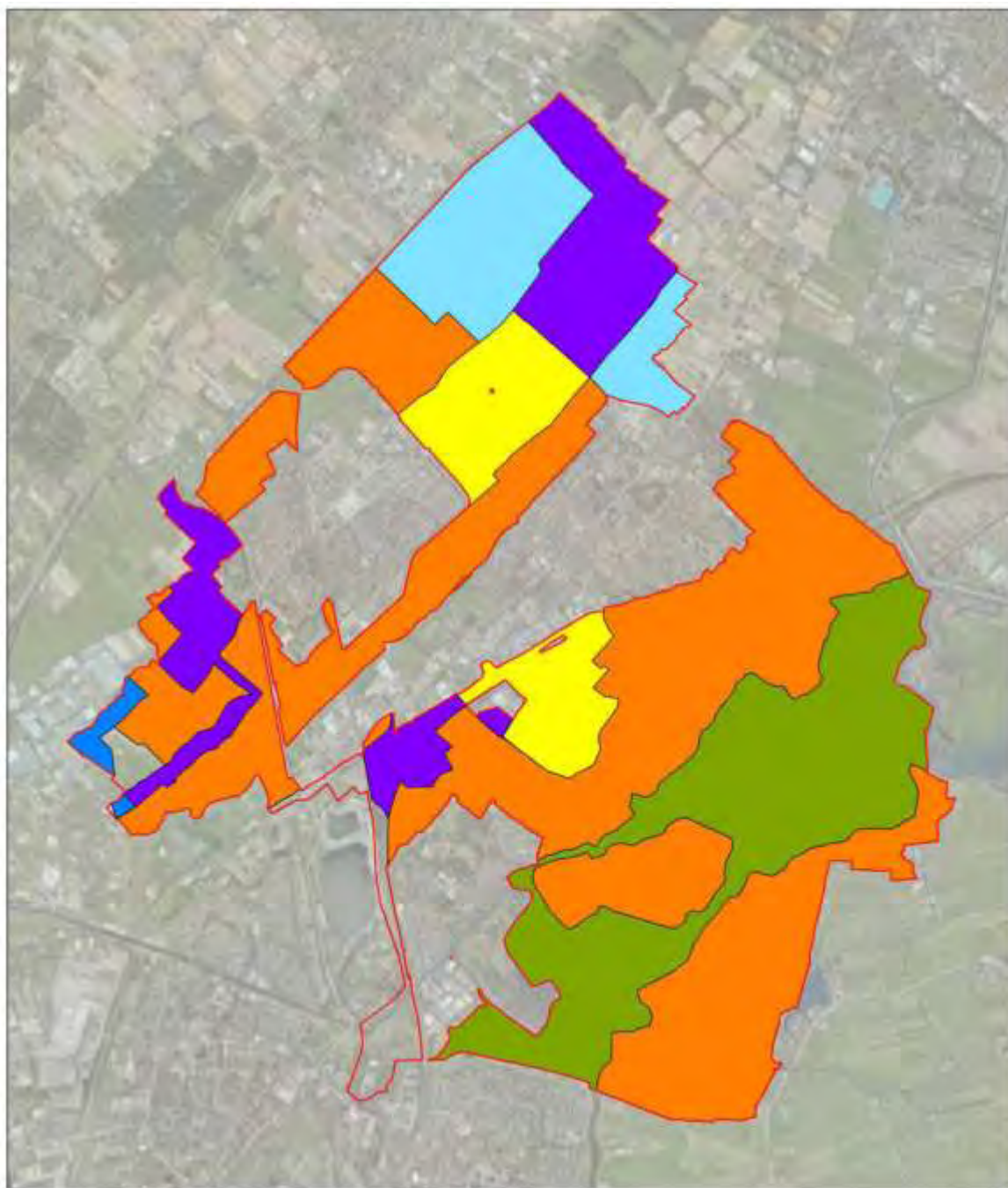
Verspreid door het gehele plangebied liggen gebieden die aangemerkt zijn als **Waardevolle graslanden**. Vanuit de ISG zijn de polder Boekhorst, de Roodemolenpolder, de Poelpolder, de Groot en Klein Hemmerpolder, een gedeelte van de Elsgeesterpolder en een gedeelte van de Hoogewegpolder aangemerkt als Waardevolle graslanden. Vanuit de structuurvisie en het Groene Hartbeleid betreft dit de veenweidegebieden rond de Kagerplassen.

In de ISG-gebieden is het beleid gericht op behoud van de openheid en verbetering van de landschappelijke kwaliteit, groen en het open weide karakter. Er geldt een 'nee, tenzij-beleid' gericht op het wegnemen van verrommeling door het saneren van glasopstanden en onrendabele bedrijven. Schaalvergroting van bouwblokken en bouwvolumes is hier in beginsel niet toegestaan, tenzij dit op een ruimtelijk verantwoorde wijze samengaat met sanering en een forse kwaliteitsverbetering van het landschap. In de ISG is een aantal graslandlocaties aangewezen die na afweging van belangen in aanmerking komen voor het omzetten naar bollengrond in het kader van noodzakelijke bollencompensatie.

Het gebied rondom de Kagerplassen (onder andere Polder Boterhuis, Koudenhoorn, Zwanburgerpolder, Zweilandpolder, Lakerpolder en Tuin- en Kogjespolder) maakt geen onderdeel uit van de ISG. Hier geldt beleid specifiek gericht op het veenweidegebied. Ook hier vormen openheid en grasland als grondgebruik belangrijke kenmerken van het gebied. De kenmerken van deze veenweidegebieden en het beleid uit de Kadernota voor de Waardevolle Graslanden zijn vergelijkbaar. Om die reden wordt voor het veenweidegebied aangesloten bij de zone Waardevolle Graslanden uit de Kadernota.

Een klein gedeelte in het zuidwesten van het plangebied aan weerszijden van de Rijnsburgerweg (Trappenberg-Kloosterschuur) is aangemerkt als **Glastuinbouwconcentratiegebied**. Hier is het beleid gericht op herstructurering en intensivering van het bestaande glastuinbouwgebied, al dan niet in combinatie met uitbreiding. De zonering van het glastuinbouwconcentratiegebied is afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 (+1^e herziening) van de voormalige gemeente Voorhout. Om deze reden wijkt de zone af van de door de provincie aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden.

In figuur 3.1 zijn de zones zoals hierboven beschreven opgenomen.



0X9H-FIG

Figuur 3.1: Zoning

legenda

- Bollenzone 1
- Bollenzone 2
- Bollenzone 3
- Waardevolle graslanden
- Glastuinbouwconcentratiegebied
- Natuur & water



In dit bestemmingsplan wordt de zonering uitsluitend gebruikt om de (ontwikkelings)mogelijkheden voor de agrarische bedrijven per zone te kunnen onderscheiden. De kaart zoals opgenomen in figuur 3.1 is gebiedsdekkend opgenomen. Dit betekent niet dat de agrarische functie gebiedsdekkend is. Binnen de verschillende zones zijn ook functies als wonen, recreatie en niet-agrarische bedrijven aanwezig. Voor deze functies worden, gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Om deze reden zijn deze functies niet afzonderlijke weergegeven in figuur 3.1.

Hoofdstuk 4 Deregulering

Een belangrijk speerpunt in het collegeprogramma van de gemeente Teylingen is deregulering. Deregulering is het verminderen van officiële regelingen, wetten en bemoeienissen van overheidswege. Burgers hoeven op deze manier met hun plannen minder procedures te doorlopen en de bestuurslast voor de organisatie neemt af. Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen is op verschillende momenten aandacht besteed aan deregulering. In dit hoofdstuk is aangegeven hoe in dit bestemmingsplan is omgegaan met deregulering.

In bestemmingsplannen voor het buitengebied worden vaak flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden. Ook kan er een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden opgenomen. Deze flexibiliteitsbepalingen gaan samen met het doorlopen van een afzonderlijke procedure. Het verminderen van procedures in het kader van deregulering kan betekenen dat alle flexibiliteitsbepalingen uit het bestemmingsplan worden gehaald. Daarbij wordt afgewogen welke ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt kunnen worden en welke ontwikkelingen niet meer mogelijk gemaakt worden. Ondanks dat deregulering een speerpunt van de gemeente is, is het verwijderen van alle flexibiliteitsbepalingen niet gewenst. In een aantal gevallen is een nadere afweging tussen economische en ruimtelijke belangen (onder andere landschappelijk kwaliteit) noodzakelijk. Ook is onderkent dat ondernemers nu nog niet kunnen aangeven welke ruimtelijke ontwikkelingen zij nu voor de komende planperiode voorzien. Daarnaast zijn er nog andere mogelijkheden om aan te sluiten bij de dereguleringsopgave. In de volgende opsomming is aangegeven hoe in dit bestemmingsplan daar vorm aan is gegeven:

- De gemeente heeft alle flexibiliteitsbepalingen beoordeeld. Waar mogelijk zijn de flexibiliteitsbepalingen bij recht mogelijk gemaakt of verwijderd. Een aantal flexibiliteitsbepalingen blijven behouden. Enkele voorbeelden:
 1. voor bouwen buiten bouwvlakken is bepaald dat tijdelijke kweektunnels bij recht worden toegestaan;
 2. voor het overschrijden van grenzen van bouwvlakken wordt geen afwijking opgenomen; de bouwvlakken worden voldoende groot gemaakt;
 3. het vergroten van bouwvlakken blijft via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk; deze mogelijkheid blijft gehandhaafd omdat ondernemers nu nog niet onderbouwd kunnen aangeven welke ruimte zij in de toekomst nodig hebben en het niet haalbaar is het noodzakelijke onderzoek nu al uit te moeten voeren;
 4. in de agrarische bestemmingen wordt bewust een vergunningplicht opgenomen voor het verharderen van gronden. Deze blijft behouden in verband met de privaatrechtelijke bescherming.
- De gemeente heeft voorafgaand aan het voorontwerpbestemmingsplan tafeltjesoverleggen georganiseerd. Tijdens deze tafeltjesoverleggen zijn ondernemers in de gelegenheid gesteld om hun wensen voor de komende 10 jaar in beeld te brengen. Deze wensen zijn verzameld en afzonderlijk beoordeeld. Waar mogelijk zijn de wensen meegenomen in het bestemmingsplan, zodat de betreffende ondernemers tijdens de komende planperiode geen procedures meer hoeven te doorlopen.
- Het is niet mogelijk om alle wensen over te nemen omdat nog niet alle wensen concreet genoeg zijn, nog nadere onderzoeken behoeven of niet passend zijn binnen het beleidskader. In die gevallen waar nog nader onderzoek noodzakelijk is, is de ondernemer hiervan door middel van een brief op de hoogte gesteld. De ondernemer heeft tijdens de terinzageperiode van het voorontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om de onderzoeken in orde te maken. Indien alle benodigde gegevens op tijd beschikbaar zijn en positief beoordeeld worden, kunnen de ontwikkelingen in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen worden.

Hoofdstuk 5 Nadere uitwerking

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de visie voor het landelijk gebied, zoals beschreven in hoofdstuk 3, voor een aantal relevante onderwerpen en thema's uitgewerkt als opstap naar de vertaling van de visie in regels en verbeelding. Daarbij wordt waar nodig rekening gehouden met de grenzen die het speelveld (het beleidskader en de eerder door de gemeente voor specifieke onderwerpen vastgestelde beleidsuitgangspunten) stelt en de voorwaarden die in acht moeten worden genomen op basis van relevante wet- en regelgeving. Ontwikkelingen die strijdig zijn met het ruimtelijk beleid voor een zone, worden niet mogelijk gemaakt of alleen onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Het afsprakenkader zoals opgenomen in de Kadernota is getoetst aan het beleid van hogere overheden. Indien keuzes worden gemaakt die in strijd zijn met dit beleid, wordt dit aangegeven en nader gemotiveerd waarom hier van afgeweken wordt. Omdat de Kadernota voor de gehele regio is geschreven en dit bestemmingsplan alleen voor de gemeente Teylingen van toepassing is, kan het ook voorkomen dat keuzes afwijken van de afspraken uit het afsprakenkader van de Kadernota. Als dit het geval is wordt dit eveneens aangegeven en wordt gemotiveerd waarom hiervan afgeweken wordt.

5.2 Landbouw

In deze paragraaf wordt op alle ontwikkelingsrichtingen ten aanzien van de agrarische bedrijven ingegaan. Daarbij komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- begrippen;
- grondgebruik;
- vormgeving bouwvlakken;
- bouwmogelijkheden per productietak;
- vergroting bouwvlakken;
- nieuwvestiging, splitsing en verplaatsing;
- nevenactiviteiten;
- vervolgfuncties op vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen;
- sanering;
- Ruimte voor Ruimte.

5.2.1 Begrippen

Om duidelijk te maken waarover gesproken wordt, is het belangrijk om een aantal begrippen te definiëren. Ten aanzien van het aspect landbouw worden de volgende begrippen gedefinieerd en gehanteerd.

Bollenteelt

Voor de bollenteelt wordt een ruime definitie gehanteerd:

- de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen;
- de teelt van snijbloemen en van vergelijkbare laagblijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten;
- de teelt van vollegrondse tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt;
- broeierijen als onderdeel van een grondgebonden bollenteeltbedrijf.

Sierteelt, boomkwekerij/-teelt, fruitteelt en bosbouw worden niet gerekend tot de bollenteelt en betreffen afzonderlijke productietakken. Broeierijbedrijven zonder opengrondteelt vallen in de categorie niet-agrarische bedrijven. Gezien de aard van de werkzaamheden, worden ze gerekend tot een aan het bollencomplex verwant niet-agrarische bedrijf.

Door deze ruime definitie ontstaat ruimte voor een flexibele en vernieuwende bedrijfsvoering met inpassing van wisselteelten en andere tuinbouwactiviteiten anders dan bollenteelt en bloembollenteelt.

Gemengde teeltbedrijven

Binnen het bollencomplex maken teeltbedrijven in meer of mindere mate gebruik van ondersteunend glas. Wanneer teelt onder glas in omvang en betekenis gelijkwaardig is aan de teelt op open grond, wordt gesproken over gemengde teeltbedrijven.

De volgende definitie is gehanteerd: een bedrijf dat gericht is op het telen van zowel bloembollen, bolbloemen, snijbloemen als van vergelijkbare laagblijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten met uitzondering van sierteelt in zowel de volle grond als onder glas, alsmede van vollegrondse tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt en dat ten minste 3.000 m² glas duurzaam in gebruik heeft.

Broeierij

Het in geconditioneerde omstandigheden opwerken van bollen tot bloemen.

Stekbedrijven

Stekbedrijven zijn agrarische bedrijven die nagenoeg geheel gericht zijn op het vermeerderen van vaste planten tot het stadium van uitgangsmateriaal. Deze bedrijven nemen binnen het bollencomplex een eigen positie in met een eigen productieproces waarin open grond en kasruimte onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Ook deze bedrijven hebben ten minste 3.000 m² glas duurzaam in gebruik.

Sierteelt

Sierteelt is een afzonderlijke productietak. De volgende definitie is gehanteerd: de teelt van wintergroene siergewassen, alsmede sierstruiken en sierbomen.

Boomkwekerij/-teelt

Ook boomkwekerij/-teelt is een afzonderlijke productietak. De volgende definitie is gehanteerd: de teelt van bomen al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan.

Fruitteelt

De volgende definitie is gehanteerd: de teelt van fruit op open grond.

Bosbouw

De volgende definitie is gehanteerd: de teelt van bomen vanwege de houtproductie.

Grondgebonden veehouderij

Grondgebonden veehouderij betreft het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond. Onder grondgebonden veehouderij wordt tevens verstaan:

- het houden van schapen en geiten;
- het fokken van paarden.

Paardenhouderijen (onder andere pensionstallen), maneges en daarmee vergelijkbare bedrijven worden hiertoe niet gerekend.

Intensieve veehouderij

Intensieve veehouderij betreft de teelt van slacht-, fok-, leg- en pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel.

5.2.2 Grondgebruik

In het bestemmingsplan is het grondgebruik geregeld. Uitgangspunt voor de regeling is het bestaande, legaal tot stand gekomen gebruik en de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen gecombineerd met de zonering zoals beschreven is hoofdstuk 3. In de zonering wordt immers tot uitdrukking gebracht welke ruimtelijke ontwikkelingen worden nagestreefd.

Binnen de gemeente Teylingen zijn de agrarische productietakken bollenteeltbedrijf en veehouderij van grote betekenis. Incidenteel komt glastuinbouw voor. De bestaande legaal tot stand gekomen productietakken zijn, ongeacht de zone waarin ze liggen, positief bestemd.

De ontwikkelmogelijkheden van de agrarische productietak is afhankelijk van de zone waarin het bedrijf gelegen is. Daarbij geldt dat in de Bollenzone 1, Bollenzone 2 en Bollenzone 3 het primair gewenst agrarisch gebruik ligt bij de bollenteeltbedrijven, in de zone Waardevolle Graslanden bij de veehouderijbedrijven en in de zone Glastuinbouwconcentratiegebied bij de glastuinbouw.

5.2.3 Vormgeving bouwvlakken

Maatvoering is maatwerk

Conform de SVBP is aan alle aanwezige agrarische bedrijven een concreet bouwvlak toegekend. De vorm en oppervlakte van bouwvlakken worden per bedrijf bepaald. Daarbij is, voor zover gegevens beschikbaar zijn, met het volgende rekening gehouden:

- de actuele situatie in het veld, gebaseerd op inventarisatie, recente luchtfoto's en informatie van belanghebbenden;
- de regeling in het vigerende bestemmingsplan + nadien doorlopen procedures;
- de mate van volwaardigheid van het betreffende bedrijf;
- bestaande eigendomsrechten;
- de aanwezige ruimte voor uitbreiding van gebouwen en terreinen;
- de gewenste ruimte voor uitbreiding van gebouwen en terreinen zoals aangegeven tijdens het tafeltjesoverleg;
- de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Voor alle bouwvlakken is in ieder geval het bouwvlak uit de vigerende bestemmingsplan overgenomen waarbij de stippellijn, opgenomen voor de uitbreidingsrichting in het bestemmingsplan voor Voorhout, is komen te vervallen. Indien de resultaten uit het tafeltjesoverleg aanleiding zijn om het bouwvlak aan te passen, is dit waar mogelijk gedaan.

5.2.4 Bouwmogelijkheden algemeen

Alle bedrijfsbebouwing is binnen het bouwvlak geconcentreerd: bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, schuurkassen, overkappingen, andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder waterbassins, kuilplaten, mestilo's, mestplaten etc. Een uitzondering geldt voor kassen ter plaatse van de aanduiding kas. Kassen ter plaatse van deze aanduiding zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Deze mogelijkheid is opgenomen vanwege bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan. Ondernemers dienen, ongeacht de aanwezige bouwmogelijkheden, te allen tijde zelf rekening te houden met eisen ten aanzien van verkeer en parkeren, het milieu en de landschappelijke inrichting. Zo is afwenteling van het parkeren naar de openbare ruimte niet toegestaan. Nieuw op te richten bebouwing dient noodzakelijk en doelmatig te zijn voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven.

Bestaande en legaal tot stand gekomen bebouwing buiten bouwvlakken zijn positief bestemd, rekening houdend met de vigerende bouwmogelijkheden.

Overschrijding van het bouwvlak is niet mogelijk. Ondernemers hebben tijdens het tafeltjesoverleg wensen ten aanzien van het bouwvlak aan kunnen geven. Indien mogelijk zijn deze wensen vertaald in het bestemmingsplan. Dit betekent dat daar waar overschrijding gewenst en mogelijk is daar reeds rekening mee is gehouden bij de vormgeving van de bouwvlakken.

Goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen en kassen

Voor de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is een maat van respectievelijk 8 en 10 m opgenomen. Voor teeltondersteunende kassen bij bollenteelt en gemengde teeltbedrijven en voor kassen bij glastuinbouwbedrijven geldt een bouwhoogte van 7 m. Een bouwhoogte van 7 m voor kassen en het niet opnemen van een goothoogte is een afwijking ten opzichte van de voorgestelde regeling in de Kadernota. Deze afwijkende regeling is opgenomen om aan te sluiten bij de vigerende mogelijkheden. In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen voor het vergoten van deze maten.

Bedrijfswoning

Het aantal bedrijfswoningen is gebaseerd op de mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen. Voor de regeling geldt dat het bestaande aantal is toegestaan. Het aantal wordt dus niet specifiek op de verbeelding of in de regels weergegeven.

Omdat de aanwezigheid van een bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en er voldoende woningen beschikbaar zijn in het buitengebied, biedt het bestemmingsplan, in tegenstelling tot de Kadernota, geen mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen. Hierbij wordt aangesloten bij de vigerende regeling waarbij geregeld is dat het bestaande aantal bedrijfswoningen als maximaal toelaatbaar is toegestaan.

De inhoudsmaat van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³. Per woning is maximaal 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het erf dat deel uitmaakt van de bedrijfswoning heeft een oppervlakte van maximaal 1.000 m².

Voor de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen geldt een generieke maat van respectievelijk 6 en 10 m. Voor bijgebouwen geldt een generieke goothoogte van 3 m.

Plattelandswoning

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning (Wpl) van kracht geworden. De regeling voor de plattelandswoning maakt het mogelijk om een bewoning van een agrarische bedrijfswoning door derden planologisch te legaliseren, zonder dat het betreffende agrarische bedrijf daardoor wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Het gaat daarbij alleen om het bedrijf waar de woning bij hoorde. Voor de toetsing van ontwikkelingen van andere inrichtingen blijft een plattelandswoning een woning van derden. De plattelandswoning is, ten opzichte van het bijbehorende bedrijf, niet beschermd tegen hinder van geur, geluid of luchtkwaliteit. De Wpl vult daartoe de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan met een artikel 1.1a, waarin de volgende criteria worden gehanteerd:

- a. een bestaande of een voormalige agrarische bedrijfswoning;
- b. die deel uitmaakt, of voorheen onderdeel uitmaakte van de betreffende landbouwinrichting;
- c. waarvoor in het bestemmingsplan, de beheersverordening, het inpassingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijken, bewoning door derden is toegestaan.

Het gaat dus om situaties waarbij het agrarisch bedrijf blijft functioneren en de bedrijfswoning door een derde wordt bewoond. De Wpl heeft geen betrekking op voormalige agrarische bedrijven of ingeval van functieverandering. In deze gevallen is immers geen sprake meer van een agrarisch bedrijf.

Voorwaarde voor toepassing van het regime van de plattelandswoning is dat wordt gemotiveerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. In dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning daarom mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Plattelandswoningen worden voorzien van de bestemming Wonen.

Naar aanleiding van informatie verkregen tijdens het tafeltjesoverleg en de inspraak & overlegfase, zijn er een vijftal percelen die in aanmerking komen om als plattelandswoning bestemd te worden. Het gaat om de volgende percelen:

- Jacoba van Beierenweg 93e/f;
- Jacoba van Beierenweg 142;
- Loosterweg 39c;
- 's Gravendamseweg 40;
- Oude Duinweg 5.

De milieusituatie in het buitengebied van de gemeente Teylingen (in het algemeen en op de betreffende percelen in het bijzonder) is gunstig. In de directe omgeving van de percelen Jacoba van Beierenweg 93e/f, 142, Loosterweg 39c, 's Gravendamseweg 40 en Oude Duinweg 5 zijn verschillende agrarische en niet-agrarische bedrijven gevestigd. Het gaat om relatief lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 2 en 3), waaronder opslag en hoveniersbedrijven. Ter plaatse van de woningen is geen sprake zijn van onacceptabele geurbelastingen, geluidbelastingen, hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen of relevante gezondheidseffecten. Er kan dan ook worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoningen.

5.2.5 Bouwmogelijkheden per productietak

Bollenteeltbedrijven en gemengde teeltbedrijven

In lijn met het Pact van Teylingen en het daarop afgestemde Actualiseringskader, wordt de basisbouwregeling voor bollenteeltbedrijven gehandhaafd: per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond mag bij recht 250 m² aan bedrijfsgebouwen inclusief schuurkassen gerealiseerd worden tot een maximum van 3.000 m². Duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden zijn gronden die in eigendom zijn of voor een periode van ten minste 5 jaar gepacht of gehuurd worden en gelegen zijn in 1 van de 6 de Greenportgemeenten. Overigens hoeven dit niet 5 jaar lang dezelfde gronden te zijn, het gaat om het minimum areaal dat over een periode van 5 jaar gepacht of gehuurd wordt.

Gemengde teeltbedrijven combineren de teelt in open grond met de teelt onder glas. Hier is geen sprake meer van ondersteunend glas, maar van een zelfstandige 'glaspoet' die overigens veelal direct verbonden is met de 'open grond poet'. Indien bedrijven meer dan 3.000 m² aan glas hebben, zijn ze voorzien van een functieaanduiding. Voor deze bedrijven geldt dat ze de bestaande hoeveelheid glas mogen behouden.

Bedrijven die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken en gelegen zijn in Bollenzone 2 en Bollenzone 3, kunnen via afwijking de oppervlakte van bedrijfsgebouwen vergroten. Deze bedrijven kunnen per extra hectare teeltgrond de oppervlakte van hun bedrijfsgebouwen vergroten met 125 m² tot een maximum van 6.000 m². Belangrijke voorwaarde zijn onder andere:

- de noodzaak (agrarisch, bouwtechnisch, milieutechnisch);
- de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie op de locatie en in het gebied waarin de locatie gelegen is, dienen beschermd en niet onevenredig aangetast te worden;
- de mogelijkheden om te blijven voorzien in eisen ten aanzien van verkeer en parkeren, het milieu en de landschappelijke inrichting.

Ook deze afwijking geldt niet voor gronden zoals aangegeven door middel van de gebiedsaanduiding 'ondersteunend glas uitgesloten'.

In Bollenzone 1 geldt het 'nee, tenzij'-principe. Bedrijven in deze zone die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken, kunnen in uitzonderingsgevallen (dus niet via afwijking) ook de oppervlakte van hun bedrijfsgebouwen uitbreiden. Indien meer bedrijfsbebouwing noodzakelijk is, dient dit via een afzonderlijke procedure geregeld te worden waarbij het ISG als belangrijk toetsingskader dient.

Bollenteeltbedrijven maken gebruik van ondersteunend glas (kassen) en teeltondersteunende voorzieningen. Tot ondersteunend glas worden gerekend:

- glazen en plastic kassen, met een goothoogte hoger dan 1,5 m, waaronder begrepen tunnelkassen, rolkassen, gaaskassen, regenkapten.

Tot teeltondersteunende voorzieningen worden gerekend:

- (tijdelijke) kweektunnels, lager dan 1,5 m;
- afdekfolies;
- windschermen tot 2 m.

Teeltondersteunende voorzieningen zijn binnen het bouwvlak zonder beperkingen toelaatbaar.

Buiten bouwvlakken gelden ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen de volgende regels:

- in Bollenzone 1, 2, 3 en Waardevolle Graslanden, gelden in de periode 1 januari tot en met 31 maart geen beperking voor de locatie van tijdelijke kweektunnels (in Bollenzone 1 en Waardevolle Graslanden zijn tijdelijke kweektunnels volgens de Kadernota uitgesloten. Op basis van bestaande rechten wordt hierop een uitzondering gemaakt);
- rolkassen zijn toegestaan mits de basis van de rolkas binnen het bouwvlak is gelegen. (In de praktijk betekent dit dat het begin van de rails binnen het bouwvlak moet liggen en dat 1 maal de oppervlakte van de kas op deze rails binnen het bouwvlak moet passen. De kas hoeft niet binnen het bouwvlak gesitueerd te zijn).

Grondgebonden veehouderijbedrijven

Alle bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Er gelden geen maximale oppervlaktelimiten. Vanzelfsprekend wordt bij de beoordeling van bouwaanvragen wel beoordeeld of de nieuw op te richten bebouwing noodzakelijk is voor een duurzame voortzetting van de bedrijfsvoering.

Tot ondersteunende voorzieningen bij veehouderijbedrijven worden gerekend:

- kuilvoerplaten;
- mestplaten en mestzakken;
- silo's.

Ondersteunende voorzieningen worden opgericht binnen het bouwvlak. Het realiseren van ondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak is met het oog op het behoud van de waardevolle openheid ongewenst.

Ten aanzien van het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoeder gelden er in de Provinciale Verordening Ruimte geen beperkingen. Dit betekent dat op ten hoogste 20% van de oppervlakte van de bij het bedrijf in gebruik zijnde graslanden voor ruwvoederteelt gebruikt mag worden. Omdat het beleid van de regio gericht is op het behoud van de waardevolle graslanden, is dit niet bij recht toegestaan. Het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoeder is onder voorwaarden mogelijk. Daarbij wordt aan de volgende voorwaarden getoetst:

- het oppervlak; maximaal 20% van de oppervlakte van de bij het bedrijf in gebruik zijnde graslanden mag gebruikt worden voor de teelt van ruwvoeder;
- de agrarische noodzaak;
- de bescherming van aanwezige waarden van natuur (flora en fauna) en landschap (openheid, kavelstructuur, etc.);
- de gevolgen voor het watersysteem.

Glastuinbouwbedrijven

In het plangebied komen enkele solitaire glastuinbouwbedrijven voor. Deze bedrijven worden voorzien van een glastuinbouwbestemming.

Alle bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen kassen, dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Glastuinbouwbedrijven die in de vigerende bestemmingsplannen als zodanig zijn bestemd, hebben ook in dit bestemmingsplan een glastuinbouwbestemming gekregen.

Voor de bouwregels van deze bedrijven wordt aangesloten bij de vigerende regeling. In dit kader wordt voor de glastuinbouwbedrijven, zoals opgenomen in de voormalige bestemmingsplan Landelijke Gebied Voorhout, ook een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen om via afwijking 2 ha aan kassen te realiseren. Voor glastuinbouwbedrijven in Bollenzone 2 en 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om toepassing te kunnen geven aan de glas voor glas-regeling zoals opgenomen in de Provinciale Verordening Ruimte.

Tot ondersteunende voorzieningen worden gerekend:

- waterbassins;
- silo's;
- warmtekrachtinstallaties.

Ondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Bestaande voorzieningen gelegen buiten het bouwvlak worden voorzien van een functieaanduiding.

Nieuwe glastuinbouwbedrijven wordt uitsluitend toegestaan op bestaande bouwvlakken gelegen in de zone glastuinbouwconcentratiegebied. Hiervoor wordt in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

5.2.6 Vergroting bouwvlakken

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden in Bollenzone 2 en Bollenzone 3 mogelijkheden geboden bouwvlakken te vergroten. Voor de maatvoering en de richting van de vergroting dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de volgende voorwaarden:

- de aanwezige kenmerkende openheid en zichtlijnen en er dient sprake te blijven van een compact bouwblok;
- de noodzaak (agrarisch, bouwtechnisch, milieutechnisch);
- de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie op de locatie en in het gebied waarin de locatie gelegen is;
- de mogelijkheden om te blijven voorzien in eisen ten aanzien van verkeer en parkeren, het milieu en de landschappelijke inrichting.

In Bollenzone 1, de zone Waardevolle Graslanden en de zone Natuur geldt het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat in deze zone bouwvlakken niet via een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden vergroot. Indien een groter bouwvlak noodzakelijk is, dient dit via een afzonderlijke procedure geregeld te worden waarbij het ISG en de provinciale Structuurvisie als belangrijk toetsingskader dienen. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor grondgebonden veehouderijbedrijven in het veenweidegebied. De graslanden in het veenweidegebied zijn aangeduid als Waardevolle Graslanden, maar vallen niet onder het Greenportbeleid zoals opgenomen in de ISG. Door middel van een wetgeviingszone wijzigingsgebied wordt een wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van bouwvlakken opgenomen.

5.2.7 Nieuwvestiging, splitsing en verplaatsing

De dynamiek van de agrarische sector brengt met zich mee dat bestaande bedrijven omschakelen naar een andere vorm van agrarische bedrijfsvoering, een andere vestigingslocatie zoeken of bouwvlakken willen samenvoegen. Ook kan sprake zijn van nieuwvestiging, wanneer bestaande bedrijven 'gedwongen' verplaatst worden vanuit het stedelijke gebied naar het buitengebied. Van nieuwvestiging is sprake als een nieuw bestemmingsvlak/bouwvlak wordt toegekend. Van bedrijfssplitsing is sprake als vanuit een bestaand bedrijf een nieuw bedrijf ontstaat dat behoefte heeft aan een eigen locatie. Feitelijk is hier dan sprake van nieuwvestiging.

Aan nieuwvestiging als gevolg van bedrijfssplitsing wordt geen medewerking verleend omdat dit leidt tot een verdere en niet gewenste verstening en verglazing.

Omschakeling

Omschakeling naar een andere vorm van bedrijfsvoering is mogelijk als de nieuwe productietak aansluit en past in de visie op het gebied en/of de zone waarin het bedrijf gelegen is. Zo kan bijvoorbeeld een bollenteeltbedrijf, gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'Waardevolle Graslanden' omschakelen naar een grondgebonden veehouderijbedrijf. Voor de incidentele gevallen waarin dit aan de orde is wordt via een afzonderlijke procedure maatwerk geleverd.

Omschakeling van grasland naar bollengrond in het kader van de noodzakelijke bollencompensatie wordt wel via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Het betreft hier de volgende 3 locaties die in de ISG zijn aangemerkt:

- grasland nabij Teylingen College aan de Leidsevaart te Voorhout (wordt aan twee zijden begrensd door bollengrond en heeft weinig betekenis voor weidevogels);
- grasland noordoostzijde Roodemolenpolder (wordt aan twee zijden begrensd door bollengrond en heeft weinig betekenis voor weidevogels);
- grasland aan de oostzijde Kloosterschuur-Trappenberg (gelegen buiten het plangebied).

Nieuwvestiging als gevolg van verplaatsing

Nieuwvestiging als gevolg van gedwongen verplaatsing is in alle gevallen maatwerk. Bij nieuwvestiging wordt een nieuw bouwvlak toegekend. Net als bij omschakeling, wordt deze ontwikkeling uitsluitend mogelijk gemaakt via een afzonderlijke procedure.

Splitsing

Splitsing van bouwvlakken van bestaande bedrijven is niet mogelijk. Per bouwvlak is ook slechts één bedrijf toegestaan. In alle gevallen leidt splitsing van bouwvlakken tot extra bebouwing en in veel gevallen tot een verdere versnippering van het teeltareaal, hetgeen ongewenst is.

Samenvoeging

Bedrijven kunnen, met het oog op een meer doelmatige bedrijfsvoering, ervoor kiezen om bestaande bouwvlakken samen te voegen, dat wil zeggen de bebouwing te concentreren op één locatie. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen, dient in alle gevallen tevens sprake te zijn van sanering van bebouwing op de locatie die wordt verlaten (zie paragraaf 5.2.10). Alleen reeds gerealiseerde bouwrechten kunnen verplaatst worden naar een nieuwe locatie. Te allen tijde is sprake van maatwerk waardoor ook deze ontwikkeling via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt wordt.

5.2.8 Nevenfuncties

Wat is een nevenfunctie

Veel agrarische bedrijven zijn, naast hun 'kernactiviteit', op zoek naar andere inkomstenbronnen met als doel de economische basis van het bedrijf te versterken. Van nevenfuncties wordt gesproken als deze (gezamenlijke) activiteiten ondergeschikt zijn en blijven aan de hoofdactiviteit.

Er is sprake van een nevenfunctie als deze bijdraagt aan het inkomen van het agrarische bedrijf, ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie en verbonden is aan en plaatsvindt op de agrarische gronden en/of binnen het bouwvlak.

Bijdrage aan inkomstenniveau

De nevenfunctie dient 'geld in het laatje te brengen'. Voorbeelden hiervan zijn de verkoop aan huis van ter plaatse geproduceerde producten en het exploiteren van een minicamping.

Ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie

Van wezenlijk belang in de begripsomschrijving van multifunctionele of verbrede landbouw is dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Vanwege het kenmerk van ondergeschiktheid gaat het bij nevenfuncties vaak om kleinschalige activiteiten, bijvoorbeeld kamperen bij de boer, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, een theeschenkerij en dergelijke. Bij grootschalige bollenteeltbedrijven kan de handels- en exporttak echter een nevenactiviteit zijn met een relatief grote ruimtelijke uitstraling en ingrijpende ruimtelijke effecten.

Ondergeschiktheid kan op verschillende manieren tot uitdrukking komen, zoals:

- ondergeschikt qua inkomsten:
 1. de activiteit maakt een ondergeschikt (minder dan de helft) deel uit van de totale inkomsten van het bedrijf; met inkomsten worden de opbrengsten van de activiteiten bedoeld, voordat de kosten zijn afgetrokken;
- ondergeschikt qua oppervlakte:
 1. de activiteit beslaat een beperkte oppervlakte (van het bouwvlak of het boerenland) van het agrarisch bedrijf; deze ondergeschiktheid kan algemeen geldend zijn voor alle nevenfuncties, maar kan ook per nevenfunctie verschillen; zo is voor een aan-huis-gebonden beroep minder ruimte nodig dan voor een hoveniersbedrijf of dierenpension;
- ondergeschikt qua tijdbesteding:
 1. de agrariër besteedt voor minder dan de helft van zijn arbeidstijd aan de nevenactiviteit.

Verbondenheid aan agrarisch perceel

De nevenfunctie dient plaats te vinden in het agrarische gebied (de teeltgronden en/of het bouwvlak).

De volgende activiteiten vormen geen nevenfunctie in de landbouw en vallen derhalve niet onder de noemer verbrede landbouw:

- hobbymatige activiteiten (leveren geen inkomsten);
- een agrarische specialisatie in de vorm van bijvoorbeeld het produceren van biologische producten: het betreft de productie van landbouwproducten en is dus een agrarische hoofdactiviteit; de verkoop van deze producten aan huis kan echter wel weer als nevenfunctie worden gezien, mits deze qua omvang ondergeschikt is;
- inkomsten uit activiteiten die niet verbonden zijn aan het boeren-erf/boerenland (deeltijdbanen buiten de deur, zoals vrachtwagenchauffeur, onderwijzer en dergelijke); dergelijke activiteiten hebben geen relatie met het boerenland/boeren-erf.

Toelaatbaarheid nevenfuncties

In tabel 5.1 is aangegeven welke nevenfuncties toelaatbaar zijn in de gemeente Teylingen. Per nevenfunctie is aangegeven in welke zone deze nevenfunctie toelaatbaar is en of de nevenfunctie bij recht of via afwijking is toegestaan waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- per nevenfunctie is aangegeven welke oppervlakte aan bebouwing maximaal in gebruik mag worden genomen;
- voor de nevenfunctie is buitenopslag, met uitzondering van buitenopslag bij de nevenfunctie 'agrarisches handels- en exportbedrijf', in geen geval toegestaan;
- nevenfuncties in kassen zijn in geen geval toegestaan;
- de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie van de weg waaraan het bedrijf gelegen is en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie op de locatie en in het gebied waarin de locatie gelegen is, dienen beschermd en niet onevenredig aangetast te worden.

Onderdeel van de afwijkingsbevoegdheid is de mogelijkheid om nevenfuncties toe te staan die niet in het gemeentelijk overzicht zijn opgenomen, maar naar aard en omvang vergelijkbaar zijn. Op deze manier kan snel en adequaat ingespeeld worden op nieuwe innovatieve ontwikkelingen.

Tabel 5.1 Nevenfuncties

activiteit	toelichting/enkele voorbeelden (indien van toepassing)	1*	2*	3*	4*	5*
agrarisches verwante bedrijfsactiviteiten						
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	zoals bloemen, bollen, zuivel, eieren, groenten, fruit, bier, wijn, indien naast eigen producten ook agrarische producten van derden worden verkocht, is sprake van verkoop van agrarische producten	R	R	R	R	R
agrarisches handels- en exportbedrijf inclusief buitenopslag	transport- en opslag van agrarische producten, koelhuizen	R	R	R	N	N
agrarisches hulp- en nevenbedrijf	mechanisatiebedrijf, het verlenen van diensten, het toeleveren van zaai- en pootgoed, gewasbeschermingsmiddelen, machines aan agrarische bedrijven inclusief verhuur van machines	A	A	A	A	A
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	meer dan de reguliere opslag van producten ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering, dus ook opslag van agrarische producten van andere agrariërs	R	R	R	R	R
agrarisches loonbedrijf		R	R	R	R	R
veehandelsbedrijf, africhtingsbedrijf voor paarden, foeragehandel, paardenhandel		N	N	N	R	N
veearts		N	N	N	A	N
hoefsmederij		N	N	N	A	N
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij	N	N	N	A	N
agrarisches natuur- en landschapsbeheer	zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke	R	R	R	R	R

blauwe diensten	in het kader van duurzaam waterbeheer, tegen betaling toestaan van het onder water laten lopen van land als calamiteitenberging of het gebruik van land als baggerdepot	A	A	A	A	A
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten						
hoveniersbedrijf		N	N	N	N	N
opslag en stalling van niet-agrarische producten		N	N	N	N	N
opslag en stalling van recreatieve attributen	zoals boten en/of caravans	R	R	R	R	R
solitaire windturbines		N	N	N	N	N
recreatieve functies/agrotoerisme						
kinderboerderij		N	N	N	A	N
paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)	niet zijnde een binnenrijbaan	N	N	N	A	N
paardrijactiviteiten		N	N	N	A**	N
manege		N	N	N	A**	N
dierenpension		N	N	N	A**	N
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur		R	R	R	R	R
onverharde wandelpaden over het land		R	R	R	R	R
kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van de in deze tabel genoemde nevenfuncties		A	A	A	A	A
bed & breakfast	maximaal 3 kamers en 8 bedden in de woning/bedrijfsgebouwen	R	R	R	R	R
kampeerboerderij	zoals natuur- en milieukampen, groepsaccommodatie	N	N	N	A	N
kleinschalig kamperen	kamperen bij de boer maximaal 15 plekken binnen het bouwvlak	A	A	A	A	A
boerengolf		N	N	N	A	N
overige dienstverlening						
bezoekerscentrum		A	A	A	A	A
sociale functie	zoals resocialisatie, therapie (koeknuffelen), kinderopvang, zorgboerderij	N	N	N	A**	N
natuur- en milieueducatie rondleidingen	zoals een skybox in een stal, bezoekboerderijen	A	A	A	A	A
niet-agrarisch verwante detailhandel		A	A	A	A	A
expositieruimte		A	A	A	A	A

kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen	zoals het maandelijks rondleiden van groepen	R	R	R	R	N
overige dagrecreatieve voorzieningen		A	A	A	A	N

R = rechtstreeks toegestaan.

A = via afwijking toegestaan.

N = niet toegestaan.

1* = bollenteeltbedrijven in Bollenzone 1 en waardevolle graslanden.

2* = bollenteeltbedrijven in Bollenzone 2.

3* = bollenteeltbedrijven in Bollenzone 3 en glastuinbouwconcentratiegebieden.

4* = grondgebonden veehouderijbedrijven in alle zones.

5* = glastuinbouwbedrijven in alle zones.

** uitsluitend van toepassing in de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - Waardevolle graslanden

5.2.9 Vervolgfuncties op vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen

Toelaatbaarheid

Van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen is sprake als de agrarische activiteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd. Om uiteenlopende redenen wordt in die situaties gezocht naar een passende vervolgfunctie.

De praktijk leert dat elke situatie die zich aandient maatwerk vraagt. Alleen dan kan ingespeeld worden op de specifieke kenmerken van de locatie en kan rekening worden gehouden met de dan geldende marktomstandigheden. Om die reden worden vervolgfuncties, met uitzondering van de vervolgfunctie Wonen, niet in dit bestemmingsplan, maar via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt. Daarbij gelden in principe de volgende criteria. Omdat het maatwerk betreft dient de gemeente, in concrete gevallen, per aanvraag af te wegen of en in welke vorm er sprake dient te zijn van deze criteria.

1. Gebruik bestaande bebouwing

Een vervolgfunctie kan uitsluitend gebruikmaken van de reeds aanwezige bebouwing. Een verdere uitbreiding van bebouwing is niet mogelijk. Bestaande gebouwen mogen wel gedeeltelijk of geheel vernieuwd worden.

Uitsluitend de voormalige agrarische bedrijfswoning mag in gebruik worden genomen voor het wonen.

2. Ruimtelijke en milieutechnische inpasbaarheid

De vervolgfunctie is ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar, ook rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen, zoals een mogelijke uitbreiding van activiteiten. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de dorpsrandzones (de direct aansluitende bebouwingslinten) en het overige buitengebied.

Omliggende bedrijven worden niet onevenredig beperkt in hun bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

De inpassing van de vervolgfunctie gaat samen met een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Toelaatbaarheid niet-agrarische vervolgfuncties

De praktijk leert dat er vele vervolgfuncties denkbaar zijn. Wonen in het buitengebied is om uiteenlopende redenen een wens van velen. Vele vrijgekomen agrarische bedrijfscomplexen zijn in de achterliggende jaren in gebruik genomen voor het wonen. Wijziging naar Wonen wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt waarbij in ieder geval de volgende voorwaarden gelden:

- woonperceel max. 1.000 m²;
- alle overtollige erfbebouwing, dat wil zeggen erfbouw niet passende binnen de bouwregels van de bestemming Wonen, dient gesloopt te worden.

Voor percelen waar op basis van het vigerende bestemmingsplan functiewijziging naar wonen heeft plaatsgevonden, is de voorwaarde dat 'alle overtollige erfbebouwing, dat wil zeggen erfbebouwing niet passende binnen de bouwregels van de bestemming Wonen, gesloopt dient te worden' niet van toepassing. Op basis van vigerende rechten mogen deze percelen de bestaande bebouwing behouden. Eventuele sloop/nieuwbouw is gekoppeld aan een saneringsregeling. De betreffende percelen worden voorzien van een woonbestemming en een specifieke aanduiding.

Overige vervolgfuncties zoals bijvoorbeeld niet-agrarische bedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, hoveniersbedrijven en maatschappelijke functies zijn via een afzonderlijke procedure mogelijk, waarbij rekening gehouden dient te worden met de Kadernota en de Provinciale Structuurvisie.

5.2.10 Sanering

In grote delen van het buitengebied is het beleid mede gericht op het saneren van aanwezige bebouwing met als doel de openheid van gebieden te versterken. Daar heeft de sloop van vrijgekomen bedrijfscomplexen de voorkeur boven het inpassen van vervolgfuncties. Ook de sloop van verspreid gelegen glas draagt bij aan het vergroten van de openheid en het opruimen van verrommeling. Omdat sanering van gebouwen en glas te allen tijde maatwerk is, wordt deze ontwikkeling via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt waarbij de voorwaarden zoals opgenomen in de Kadernota en de Provinciale Structuurvisie van toepassing zijn.

5.2.11 Ruimte voor Ruimte

Met toepassing van een Ruimte voor Ruimte-regeling is het mogelijk om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen te slopen en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters mogelijk te maken. In tegenstelling tot de Kadernota, wordt Ruimte voor Ruimte via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt waarbij voldaan dient te worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Provinciale Verordening Ruimte. Voor deze ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

5.3 Agrarische handels- en exportbedrijven en overige aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven

Gegeven de grote betekenis van de handels- en exportbedrijven voor het bollencomplex, is in de regeling een onderscheid gemaakt tussen deze bedrijven en de overige aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven.

5.3.1 Agrarische handels- en exportbedrijven

Handels- en exportbedrijven zijn bedrijven die in hoofdzaak gericht zijn op de handel in en export van producten uit de bollenteelt en die daartoe beschikken over faciliteiten ten behoeve van het vervoer, de opslag, de be- en verwerking of de afzet van agrarische producten zoals transport- en opslagbedrijven, koelhuizen en dergelijke.

Bouwvlakken en bouwmogelijkheden

Agrarische handels- en exportbedrijven zijn van grote betekenis voor het in stand houden van de centrumfunctie van de Greenport. De bestaande bedrijven worden dan ook positief bestemd en voorzien van een bouwvlak dat is afgestemd op de vigerende regeling.

Alle bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning, worden binnen het bouwvlak gerealiseerd. Voor de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is een maat van respectievelijk 8 en 10 m opgenomen en ook voor kassen (bij handels- en exportbedrijven) geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 10 m.

Het toegestane aantal bedrijfswoningen is gebaseerd op het bestaande aantal bedrijfswoningen.

Omdat de aanwezigheid van een bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en er voldoende woningen beschikbaar zijn in het buitengebied, biedt het bestemmingsplan, in tegenstelling tot de Kadernota, geen mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen. Hierbij wordt aangesloten bij de vigerende regeling waarbij geregeld is dat het bestaande aantal bedrijfswoningen als maximaal toelaatbaar is toegestaan.

De inhoudsmaat van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³. Per woning is maximaal 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het erf dat deel uitmaakt van de bedrijfswoning heeft een oppervlakte van maximaal 1.000 m².

Voor de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen geldt een generieke maat van respectievelijk 6 m en 10 m. Voor bijgebouwen geldt een generieke goothoogte van 3 m.

Uitbreidingsmogelijkheden

Voor handels- en exportbedrijven geldt dat ze 10% van de bestaande oppervlakte bij recht uit mogen breiden. Bovendien is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor verdere uitbreiding binnen het bouwvlak. De afwijkingsbevoegdheid voor handels- en exportbedrijven kent geen maximum uitbreidingspercentage. Wel geldt als voorwaarde dat omliggende functies niet worden beperkt in hun functioneren, dat uitbreiding binnen het bouwvlak plaats moet vinden (of buiten het bouwvlak in dezelfde bestemming, mits is aangetoond dat de nieuwe bebouwing niet binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden) en dat verplaatsen naar een bedrijventerrein niet mogelijk is.

Uitbreiding buiten het bouwvlak en buiten de bestemmingsgrens is via maatwerk mogelijk, waarbij onder andere afspraken gemaakt dienen te worden over eventuele bollencompensatie. Hiervoor wordt in dit bestemmingsplan, in tegenstelling tot de Kadernota, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Nevenfuncties anders dan de teelt van bollen bij wijze van neventak bij handels- en exportbedrijven worden niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Indien dergelijke aanvragen aan de orde zijn kan dit via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt worden, waarbij rekening gehouden dient te worden met de Kadernota en de Provinciale Structuurvisie.

Vervolgfuncties

Het gebeurt niet regelmatig dat bedrijfslocaties van niet-agrarische bedrijven geheel vrijkomen. Wel wordt gesignaleerd dat bedrijfswoningen steeds minder vaak noodzakelijk zijn en zodoende op den duur door derden bewoond worden. Daarmee verdwijnt de link met het bedrijf.

Om op deze ontwikkeling in te kunnen spelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor afgesplitste bedrijfswoningen. Daarbij blijven de bedrijfsactiviteiten actief en wordt de bedrijfswoning afgesplitst en in gebruik genomen als burgerwoning.

Als burgerwoning is er wel sprake van een grotere milieugevoeligheid, zowel voor functies in de omgeving als voor het bedrijf waar de woning oorspronkelijk bijhoorde. In de wijzigingsregels is zodoende vastgelegd dat wijziging alleen kan plaatsvinden als de woonfunctie milieukundig inpasbaar is.

Daarnaast is vastgelegd dat het aantal toegestane bedrijfswoningen bij het bedrijf afneemt met hetzelfde aantal, als het aantal woningen dat is afgesplitst.

Overige vervolgfuncties zijn via een afzonderlijke procedure mogelijk waarbij rekening gehouden dient te worden met de Kadernota en de Provinciale Structuurvisie.

5.3.2 Overige aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven

Tot de overige aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven worden gerekend: een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

Bouwvlakken en bouwmogelijkheden

Overige aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven zijn van grote betekenis voor het in stand houden van de centrumfunctie van de Greenport. De bestaande bedrijven worden dan ook positief bestemd en voorzien van een bouwvlak dat is afgestemd op de vigerende regeling.

Alle bedrijfsgebouwen inclusief de bedrijfswoning, worden binnen het bouwvlak gerealiseerd. Voor de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is een maat van respectievelijk 8 en 10 m opgenomen en ook voor kassen (bij handels- en exportbedrijven) geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 10 m.

Het toegestane aantal bedrijfswoningen is gebaseerd op het bestaande aantal bedrijfswoningen.

Omdat de aanwezigheid van een bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en er voldoende woningen beschikbaar zijn in het buitengebied, biedt het bestemmingsplan, in tegenstelling tot de Kadernota, geen mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen. Hierbij wordt aangesloten bij de vigerende regeling waarbij geregeld is dat het bestaande aantal bedrijfswoningen als maximaal toelaatbaar is toegestaan.

De inhoudsmaat van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³. Per woning is maximaal 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het erf dat deel uitmaakt van de bedrijfswoning heeft een oppervlakte van maximaal 1.000 m².

Voor de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen geldt een generieke maat van respectievelijk 6 m en 10 m. Voor bijgebouwen geldt een generieke goothoogte van 3 m.

Uitbreidingsmogelijkheden

Voor bestaande overige aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven geldt dat ze 10% van de bestaande oppervlakte bij recht uit mogen breiden. Bovendien is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor verdere uitbreiding. De afwijkingsbevoegdheid staat uitbreiding toe tot ten hoogste 30% van de bestaande inhoud. Hierbij geldt bovendien als voorwaarde dat omliggende functies niet worden beperkt in hun functioneren, dat uitbreiding binnen het bouwvlak plaats moet vinden (of buiten het bouwvlak in dezelfde bestemming mits is aangetoond dat de nieuwe bebouwing niet binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden) en dat verplaatsen naar een bedrijventerrein niet mogelijk is.

Uitbreiding buiten het bouwvlak en buiten de bestemmingsgrens is via maatwerk mogelijk waarbij onder andere afspraken gemaakt dienen te worden over eventuele bollencompensatie. Hiervoor wordt in dit bestemmingsplan, in tegenstelling tot de Kadernota, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Nevenfuncties anders dan de teelt van bollen bij wijze van neventak bij handels- en exportbedrijven worden niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Indien dergelijke aanvragen aan de orde zijn kan dit via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt worden, waarbij rekening gehouden dient te worden met de Kadernota en de Provinciale Structuurvisie.

Vervolgfuncties

Het gebeurt niet regelmatig dat bedrijfslocaties van niet-agrarische bedrijven geheel vrijkomen. Wel wordt gesignaleerd dat bedrijfswoningen steeds minder vaak noodzakelijk zijn en zodoende op den duur door derden bewoond worden. Daarmee verdwijnt de link met het bedrijf.

Om op deze ontwikkeling in te kunnen spelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor afgesplitste bedrijfswoningen. Daarbij blijven de bedrijfsactiviteiten actief en wordt de bedrijfswoning afgesplitst en in gebruik genomen als burgerwoning.

Als burgerwoning is er wel sprake van een grotere milieugevoeligheid, zowel voor functies in de omgeving als voor het bedrijf waar de woning oorspronkelijk bijhoorde. In de wijzigingsregels is zodoende vastgelegd dat wijziging alleen kan plaatsvinden als de woonfunctie milieukundig inpasbaar is.

Daarnaast is vastgelegd dat het aantal toegestane bedrijfswoningen bij het bedrijf afneemt met hetzelfde aantal, als het aantal woningen dat is afgesplitst.

Overige vervolgfuncties zijn via een afzonderlijke procedure mogelijk waarbij rekening gehouden dient te worden met de Kadernota en de Provinciale Structuurvisie.

5.4 Overige niet-agrarische bedrijven

Van oudsher komen in het buitengebied ook overige niet-agrarische bedrijven voor. Deze bedrijven hebben geen directe relatie met het bollencomplex en zijn ook niet grondgebonden. Omdat de middelen veelal ontbreken om deze bedrijven actief te verplaatsen of te saneren, worden de bestaande bedrijven overeenkomstig de vigerende regeling positief bestemd en voorzien van een bouwvlak dat is afgestemd op de vigerende regeling.

Gegeven de aard van het plangebied, is uitgegaan van een algemene toelaatbaarheid van bedrijven die gerekend worden tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit betekent dat binnen deze categorieën een grote mate van flexibiliteit in gebruik mogelijk is. Bestaande bedrijven die gerekend worden tot een hogere categorie worden aanvullend voorzien van een specifieke functieaanduiding. Voor een aantal functies geldt dat het algemeen toestaan van categorie 1- en 2-functies niet wenselijk is. Dit geldt onder meer voor gemalen, benzinestations en het baggerdepot. In de regels is geregeld dat hier uitsluitend de betreffende functie is toegestaan.

In het plangebied is tevens een agrarisch bedrijventerrein aanwezig. Deze gronden worden voorzien van de bestemming Bedrijf - Agrarisch bedrijventerrein. De regels zijn afgestemd op de directe bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan Voorhout.

5.4.1 Bouwvlakken en bouwmogelijkheden

Alle bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning, dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Voor de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bij bedrijven is een maat van respectievelijk 8 en 10 m opgenomen.

Het aantal bedrijfswoningen is gebaseerd op de mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen. Voor de regeling geldt dat het bestaande aantal is toegestaan. Het aantal wordt dus niet specifiek op de verbeelding of in de regels weergegeven.

Omdat de aanwezigheid van een bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en er voldoende woningen beschikbaar zijn in het buitengebied, biedt het bestemmingsplan, in tegenstelling tot de Kadernota, geen mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen. Hierbij wordt aangesloten bij de vigerende regeling waarbij geregeld is dat het bestaande aantal bedrijfswoningen als maximaal toelaatbaar is toegestaan.

De inhoudsmaat van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³. Per bedrijfswoning is maximaal 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het erf dat deel uitmaakt van de bedrijfswoning heeft een oppervlakte van maximaal 1.000 m².

Voor de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen geldt een generieke maat van respectievelijk 6 m en 10 m. Voor bijgebouwen geldt een generieke goothoogte van 3 m.

Voor het in het vigerende plan opgenomen agrarisch bedrijventerrein geldt een uitzondering op de bovenstaande uitgangspunten. Voor dit bedrijventerrein is een afzonderlijke bestemming opgenomen die afgestemd is op de vigerende regeling. Op basis van de bouwregels in deze bestemming geldt dat er geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden met bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen) met een bouwhoogte van ten hoogste 7 m.

5.4.2 Uitbreidingsmogelijkheden

De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven met de bestemming Bedrijf bedragen 10% van de bestaande oppervlakte. Anders dan voor handels- en exportbedrijven en voor agrarisch aanverwante bedrijven is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor verdere uitbreiding.

Voor het agrarisch bedrijventerrein is uitbreiding toegestaan voor zover binnen het bouwvlak wordt gebouwd en aan de maximum bouwhoogte van 7 m wordt voldaan.

Nevenfuncties worden niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Indien een aanvraag voor vervolgfuncties aan de orde is kan dit via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt worden.

5.4.3 Vervolgfuncties

Het gebeurt niet regelmatig dat bedrijfslocaties van niet-agrarische bedrijven geheel vrijkomen. Wel wordt gesignaleerd dat bedrijfswoningen steeds minder vaak noodzakelijk zijn en zodoende op den duur door derden bewoond worden. Daarmee verdwijnt de link met het bedrijf.

Om op deze ontwikkeling in te kunnen spelen, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor afgesplitste bedrijfswoningen. Daarbij blijven de bedrijfsactiviteiten actief en wordt de bedrijfswoning afgesplitst en in gebruik genomen als burgerwoning.

Als burgerwoning is er wel sprake van een grotere milieugevoeligheid, zowel voor functies in de omgeving als voor het bedrijf waar de woning oorspronkelijk bijhooorde. In de wijzigingsregels is zodoende vastgelegd dat wijziging alleen kan plaatsvinden als de woonfunctie milieukundig inpasbaar is.

Daarnaast is vastgelegd dat het aantal toegestane bedrijfswoningen bij het bedrijf afneemt met hetzelfde aantal, als het aantal woningen dat is afgesplitst.

Overigens is deze mogelijkheid bij het agrarisch bedrijventerrein achterwege gelaten, omdat daar in beginsel al geen bedrijfswoningen zijn toegestaan. Afsplitsing is derhalve aan de orde.

Overige vervolgfuncties zijn via een afzonderlijke procedure mogelijk waarbij rekening gehouden dient te worden met de Kadernota en de Provinciale Structuurvisie.

5.5 Horeca, kantoor en maatschappelijk

De functies horeca, kantoor en maatschappelijk komen in zeer beperkte mate voor binnen het plangebied en zijn ieder van een eigen bestemmingslegging voorzien.

Binnen kantoor is geen verdere typering aangegeven, terwijl voor de 2 maatschappelijke voorzieningen de bestemmingslegging verder is uitgesplitst naar de bestaande typen: een gesloten opvang en een natuurgerelateerde maatschappelijke functies. Voor horecabedrijven is uitgegaan van een algemene toelaatbaarheid van horecabedrijven die gerekend worden tot de categorieën 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten (SvH). Dit betekent dat binnen deze categorieën een grote mate van flexibiliteit in gebruik mogelijk is. Bestaande bedrijven die gerekend worden tot een hogere categorie worden aanvullend voorzien van een specifieke functieaanduiding.

Alle bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning, dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Voor de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor horeca en kantoor zijn de maten 6 en 10 m vastgesteld.

Voor de maatschappelijke inrichtingen, met vaak specifieke bouwvormen, is de maat uit het vigerende plan 1-op-1 overgenomen.

Binnen de bestemmingen Maatschappelijk - Gesloten opvang en Kantoor zijn bedrijfswoningen in het geheel uitgesloten. Bij de bestemmingen Maatschappelijk - Natuur en Horeca is het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Het aantal wordt dus niet specifiek op de verbeelding of in de regels weergegeven. Voor zover toegestaan, bedraagt de inhoudsmaat van een bedrijfswoning maximaal 750 m³. Per bedrijfswoning is maximaal 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Het erf dat deel uitmaakt van de bedrijfswoning heeft een oppervlakte van maximaal 1.000 m².

Voor de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen geldt een generieke maat van respectievelijk 6 m en 10 m. Voor bijgebouwen geldt een generieke goothoogte van 3 m.

Uitbreiding

Uitbreiding van deze functies is toegestaan zolang binnen het bouwvlak en binnen de maximum goot- en/of bouwhoogte gebouwd wordt. Voor de twee maatschappelijke functies is bovendien een maximum bebouwingspercentage overgenomen uit het vigerende plan waar aan voldaan moet worden.

Voor deze functies zijn geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor uitbreiding buiten de directe mogelijkheden. Ook zijn er geen mogelijkheden opgenomen voor nevenfuncties.

5.6 Wonen

Het buitengebied van Teylingen is in veel opzichten een aantrekkelijk woongebied. Er zijn vele burgerwoningen in velerlei vorm. Veel woningen zijn in vroegere tijden gebouwd als burgerwoning, maar er zijn ook veel voormalige agrarische bedrijfswoningen die nu als burgerwoning in gebruik zijn.

5.6.1 Begrippen

Voor de eenduidigheid worden voor het 'wonen' de volgende begrippen gehanteerd:

- **bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

- **woning of wooneenheid:**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

- **huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

- **pension:**

een woning, waarin op kleine schaal tegen vergoeding nachtverblijf al dan niet met ontbijt wordt verstrekt, zonder exploitatie van zaalaccommodatie; een en ander mits niet meer dan één of twee kamers door de bewoner of eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen worden verhuurd, dit mits de gezamenlijke woonvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van totale woonvloeroppervlakte van de woning, zulks met een maximum van 40 m².

- **kamerverhuur:**

1. een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin anderen dan aan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheden, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging;
2. een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen; onder de definitie van kamerverhuur valt niet:
 - a. de verhuur van één of twee kamers door de bewoner of eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen, dit mits de gezamenlijke woonvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale woonvloeroppervlakte van de woning, zulks met een maximum van 40 m²; door het gemeentebestuur wordt degene aangewezen die in het kader van deze regels als bewoner wordt aangemerkt;
 - b. de verhuur van (een gedeelte van) de woning ten behoeve van verblijfsrecreatie.

5.6.2 Arbeidsmigranten

Sinds de openstelling van de Europese grenzen op 1 juli 2007, staat het voor inwoners van de Europese Unie vrij om in de gehele Europese Unie te verblijven en tevens te werken. Dit heeft als gevolg dat er diverse groepen Europeanen naar Nederland komen om hier tijdelijk te werken. Deze tijdelijke migranten verblijven voor een korte periode in Nederland en zoeken daarbij een onderkomen dat zij voor deze tijd kunnen bewonen. Bovenstaande begrippen worden opgenomen om regie te houden over de huisvesting van arbeidsmigranten en om maatwerk te kunnen leveren bij concrete ontwikkelingen, waarbij de opgave is om huisvesting van arbeidsmigranten binnen de huidige woningmarkt op te lossen. Aanvullend is de volgende algemene gebruiksregel opgenomen:

- het gebruik van woningen anders dan voor één huishouden is niet toegestaan.

5.6.3 Bouwvlak en bouwmogelijkheden woningen

Alle bestaande woningen zijn voorzien van een ruim bouwvlak waarbinnen alle bebouwing (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) gebouwd moeten worden.

Daarbij is het in het kader van akoestisch onderzoek van belang dat de woningen niet volledig afgebroken en elders binnen het bouwvlak teruggebouwd kunnen worden. Hiermee zouden situaties kunnen ontstaan die strijdig zijn met de Wet geluidhinder. Om die reden is vastgelegd dat algemene herbouw van een woning uitsluitend is toegestaan op de bestaande fundering. Hiervan kan uitsluitend worden afgeweken wanneer aan de hand van akoestisch onderzoek is aangetoond dat hiermee sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat.

Vanuit deze achtergrond waren in het vigerende plan voor Sassenheim op verschillende locaties strakke bouwvlakken opgenomen om de locatie van de woning te verankeren. Deze bouwvlakken zijn, met het oog op een uniforme regeling, in dit plan verruimd.

Gelet op het bovenstaande, bieden de ruime bouwvlakken alleen ruimte voor uitbreiding van bestaande woningen. Daarbij is in de planregels een uniforme maatvoering vastgelegd, gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- de inhoudsmaat van een rijwoning inclusief aanbouwen en bijgebouwen: maximaal 650 m³;
- de inhoudsmaat van een vrijstaande woning inclusief aanbouwen: maximaal 750 m³;
- de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande woningen: maximaal 50 m²;
- de bouwhoogte van de woning: maximaal 10 m;
- de goothoogte van de woning: maximaal 6 m.

Ook de regeling voor het aantal woningen is geüniformeerd. In de regel is 1 woning per bouwvlak toegestaan, tenzij een afwijkend aantal op de kaart is aangegeven. Dit was in de vigerende plannen ook al grotendeels het uitgangspunt, maar in het vigerende plan voor Voorhout was het 'bestaande aantal' vastgelegd. Uitgaande van de nieuwe, uniforme regeling van 1 woning per bouwvlak, zijn de Voorhoutse bouwvlakken zodoende opgeknipt, zodat iedere woning een eigen bouwvlak heeft. Waar het schaalniveau te klein werd om dit duidelijk op de verbeelding te krijgen, is gekozen voor een aantal op de kaart zoals in de andere vigerende plannen al gebruikelijk was.

Bedrijfswoningen in gebruik als burgerwoning

Bedrijfswoningen die als burgerwoning worden gebruikt, worden onder de noemer van actualisatie ook als burgerwoning aangemerkt. Hierbij zijn twee zaken relevant:

- bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven: deze woningen vallen niet onder de Wet plattelandswoning (Wpl). Voor deze omzetting is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Voor bestaande situaties is een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing nodig.
- bedrijfswoningen bij in bedrijf zijnde agrarische bedrijven: in dit geval is er sprake van een plattelandswoning. De motivatie voor plattelandswoning is opgenomen in paragraaf 5.2.4.
- Bedrijfswoning bij een gestopt agrarisch bedrijf: het gehele perceel kan omgezet worden naar de bestemming Wonen waarna de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik genomen kan worden. Voor omzetting gelden een aantal voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 5.2.9. Voor voormalige 'boerderijen' bij grondgebonden veehouderijbedrijven is het tevens mogelijk een extra woning te realiseren in de voormalige deel. Van belang is dat de inhoud van de boerderij ten minste 1.000 m³ bedraagt, dat de extra woning inpandig wordt gerealiseerd, het uitwendige karakter van het gebouw behouden blijft en er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Ondergronds bouwen

Om te voorzien in de behoefte aan ondergrondse (woon)vertrekken, worden hiertoe mogelijkheden geboden onder de volgende voorwaarden:

- ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter beneden maaiveld;
- bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

Deze regeling is afgestemd op de vigerende regeling en wijkt daarom af van de regeling zoals voorgesteld in de Kadernota.

Beroep- en bedrijf-aan-huis

De regeling voor beroep- en bedrijf-aan-huis wordt afgestemd op het handboek van de gemeente Teylingen. De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming Wonen;
- er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep-aan-huis.

Nieuwbouw woningen

De nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is al lange tijd aan strenge regels gebonden. Ook is dit bestemmingsplan de nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor:

- greenportwoningen;
- Ruimte voor Ruimte-woningen;
- nieuwe woningen in de deel van de boerderij bij voormalige grondgebonden veehouderijbedrijven;
- nieuwe woningen in karakteristieke bollenschuren.

Greenportwoningen en woningen in karakteristieke bollenschuren worden via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt. Voor het realiseren van een Ruimte voor Ruimte-woning en woningen in de deel de boerderij behorende bij een grondgebonden veehouderijbedrijf zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

5.7 Recreatie en toerisme

De Nota Kampeerbeleid biedt ruimte voor kleinschalig kamperen met maximalisering van aantallen en toepassing van zomerperiode; trekkershutten zijn niet gewenst, bed & breakfast in bestaande gebouwen is wel mogelijk.

Het verblijfsrecreatief terrein De Watertuinen wordt grotendeels permanent bewoond. Gezien de specifieke situatie wordt de watertuin niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

5.7.1 Dagrecreatie

In het plangebied zijn vele dagrecreatieve voorzieningen in velerlei vorm aanwezig zoals een manege, ijsbaan, golfbaan, jachthavens, volkstuinen en sportvelden.

De mogelijkheden van deze voorzieningen zijn per functie afgestemd op de mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen. Vanwege de onderlinge verschillen in de vigerende regelingen, is voor veel recreatieve functies een afzonderlijke bestemming opgenomen.

Ontwikkelwensen die niet passend zijn binnen deze vigerende regeling worden via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt. Recreatieve functies in de vorm van fiets- en wandelpaden zijn binnen de verschillende bestemmingen wel mogelijk.

5.7.2 Verblijfsrecreatie

Naast dagrecreatieve voorzieningen kent het plangebied ook uiteenlopende verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals kampeerterreinen, terreinen met recreatiewoningen, scoutingterreinen en een zeilschool met overnachtingsmogelijkheden.

Ook voor deze recreatieve functies zijn de mogelijkheden direct afgestemd op de mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen. Vanwege de onderlinge verschillen in de vigerende regelingen, is voor veel recreatieve functies een afzonderlijke bestemming opgenomen.

Ontwikkelwensen die niet passend zijn binnen deze vigerende regeling worden via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt. Recreatieve functies in de vorm van fiets- en wandelpaden zijn binnen de verschillende bestemmingen wel mogelijk met dien verstande dat voor de aanleg van fietspaden eerste een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken- en werkzaamheden aangevraagd en verleend moet worden.

Als gevolg van de gemeentelijke grenscorrectie liggen enkele recreatieve voorzieningen uit de voormalige gemeente Kaag en Braassem nu in de gemeente Teylingen. Deze recreatieve voorzieningen zijn eveneens in dit bestemmingsplan meegenomen.

Naast de zomerwoningenterreinen zijn er tot slot nog zomerwoningen die op woonpercelen of agrarische bedrijfsperven gelegen zijn. Deze zijn in dit plan, net als in de vigerende plannen, mogelijk gemaakt binnen de bestemming Wonen en de diverse agrarische bestemmingen. Met name door afwijkende maatvoeringen zijn deze regelingen niet samengevoegd met de regelingen voor de recreatiewoningenterreinen.

5.7.3 Ruimte voor nieuwe voorzieningen

De betekenis en potenties van de Duin- en Bollenstreek voor recreatie en toerisme worden breed onderkend. Het versterken van de toeristisch-recreatieve infrastructuur is een van de doelstellingen van het ISG en de gemeentelijke structuurvisie. Om dat mogelijk te maken, worden er mogelijkheden geboden om nieuwe voorzieningen te realiseren in de vorm van nevenfuncties bij agrarische bedrijven.

5.8 Woonschepen en pleziervaartuigen

5.8.1 Woonschepen

In de gemeente zijn circa 250 woonschepen gelegen verspreid over het gehele grondgebied. In het verleden heeft de provincie Zuid-Holland een leidende rol gehad als het gaat om de vergunningverlening, toezicht en handhaving. De provincie heeft echter de van toepassing zijnde verordening ingetrokken waardoor de regierol in sterke mate bij de gemeente is komen te liggen. De gemeente Teylingen heeft besloten het beleid te voeren om te voorkomen dat de aantasting van het landschap wordt verergerd. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Teylingen op 17 december 2009 de Woonschepenverordening vastgesteld. In deze verordening staan alle regels voor woonschepen en hun ligplaatsen. De Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt ook eisen aan ligplaatsen en de daarbij behorende werken, voor zover deze bij hen in beheer zijn. In voorkomende gevallen geldt ook een vergunning- dan wel een meldingsplicht. Daarnaast gelden ook de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening van Teylingen.

Ligging woonschepen

Op verschillende plekken in het plangebied liggen woonschepen. In de beschrijving over de ligging wordt onderscheid gemaakt in de Kagerplassen en het Strandwallenlandschap.

- **Kagerplassen**

De woonschepen liggen verspreid in het Kagerplassegebied. Op enkele plaatsen bevindt zich een hoge concentratie van woonschepen, te weten op de volgende locaties:

1. 's-Gravenwater;
2. Spriet, zowel aan de zijde van de Groot Hemmerpolder als de Zwanenburgerpolder;
3. Zwanenburgerpolder oostzijde;
4. Zijp;
5. Vennemeer;
6. Groote Sloot / Holle Mare.

Daarbuiten bevindt zich een concentratie van woonschepen in het slotengebied ten westen van de Kagerplassen in de Ringsloot, Botersloot en het gebied rond Hoflee.

De woonschepen in het Kagerplassegebied contrasteren met het natuurlijke beeld en belemmeren

de visuele relatie tussen de open veenpolders en het water. Wegen komen nauwelijks voor in dit landschapstype. De kaden rondom de polders zijn relatief laag. Langs verschillende kades en oevers is beplanting gesitueerd. Opvallende beplantingselementen zijn de eendenkooi in de Kooipolder en de beplanting op het recreatie-eiland Koudenhoorn. Daarnaast komen verspreid over de polders enkele bosjes en singels en het uitkijkpunt 'kijk op het blauwe hart' voor.

- Strandwallenlandschap

De woonschepen in dit gebied zijn gesitueerd in de Sassenheimervaart en de Leidsevaart. De woonschepen zijn geconcentreerd langs de kaden en zijn vanaf de weg goed bereikbaar. De woonschepen worden permanent bewoond en beschikken over het algemeen over enkele bijgebouwen die direct langs de kade staan.

De Leidsevaart (of Haarlemmertrekvaart) vindt zijn oorsprong in de uitlopers van het 'Cager Meer' in Leiden en komt in Haarlem via de Brouwersvaart, Oude Singel en Nieuwe Gracht uit op het Spaarne in Haarlem. In 1657 voer de eerste trekschuit van Leiden naar Haarlem. Het Leidse deel wordt Haarlemmertrekvaart en het Haarlemse deel aanvankelijk Leidsche trekvaart genoemd. Pas na 1822 sprak men van Leidsevaart. Haarlem en Leiden exploiteerden de trekvaart voor gezamenlijke rekening en die exploitatie bleek zeer lucratief voor beide steden. Naast het vervoer van goederen was er ook sprake van personenverkeer op trekschuiten.

De Sassenheimervaart staat in directe verbinding met de Kagerplassen.

Om een beeld te krijgen zijn de locaties van de ligplaatsen globaal in figuur 5.1 aangegeven.



Figuur 5.1 Globale ligging woonschepen

Landschapsvisie

Voor het opstellen van één uniforme regeling, heeft de gemeente Teylingen een landschapsvisie opgesteld, gericht op woonschepen inclusief bijbehorende (bouw)werken (bijlage 4). In deze landschapsvisie is ingegaan op de landschappelijke effecten van de woonschepen en is per deelgebied bepaald wat vanuit landschap gezien maximaal toelaatbaar is. Vervolgens is een voorstel gedaan voor regeling die in dit bestemmingsplan is vertaald. Het voorstel is opgenomen in tabel 1 en tabel 2 zoals opgenomen in hoofdstuk 6, paragraaf 6.1 van bijlage 4.

Gezien het conserverende beleid voor de bestaande woonschepen, is verplaatsing en/of vergroting van de woonschepen niet toegestaan.

5.8.2 Pleziervaartuigen

In het buitengebied zijn verschillende jachthavens voor verblijfsrecreatieve pleziervaartuigen aanwezig. Dit zijn voornamelijk kleinschalige jachthavens bij agrariërs in het gebied waar recreanten enkele dagen of weken kunnen recreëren. De gemeente wil in principe geen nieuwe 'havens' voor pleziervaartuigen toestaan, tenzij is aangetoond dat landschappelijke en natuurlijke waarden niet worden aangetast. In de landschapsvisie is aangegeven waar met betrekking tot landschap rekening mee moet worden gehouden.

Het is niet gewenst dat de pleziervaartuigen voor verblijfsrecreatieve doeleinden (recreatie inclusief overnachting) buiten de daarvoor bedoelde en als zodanig bestemde jachthavens aanleggen. Pleziervaartuigen voor dagrecreatieve doeleinden (recreatie zonder overnachting) zijn wel toegestaan buiten de jachthavens.

Naast dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve pleziervaartuigen, is er nog een derde categorie pleziervaartuigen: pleziervaartuigen bij woonschepen. Uitgangspunt is 2 pleziervaartuigen per woonschip zijn toegestaan. Pleziervaartuigen mogen uitsluitend aanmeren indien de doorvaart niet belemmerd wordt. De pleziervaartuigen zijn uitsluitend in het vaarseizoen (1 april t/m 31 oktober) toegestaan, tenzij aangetoond is dat de pleziervaartuigen bij woonschepen buiten de periode 1 april t/m 31 oktober noodzakelijk zijn voor de bereikbaarheid van het woonschip.

5.9 Natuur, landschap en cultuurhistorie

Bestaande natuurgebieden worden voorzien van de bestemming Natuur. Tot bestaande natuurgebieden worden gerekend:

- gebieden die reeds in vigerende bestemmingsplannen voorzien zijn van de bestemming Natuur;
- gronden die in eigendom zijn van natuurbeherende instanties en die als natuurgebied zijn ingericht en beheerd worden en waar een verzoek om de bestemming Natuur is gedaan;
- (indien aanwezig) gronden in particulier eigendom waarvoor een regeling gericht op het beheer als natuurgebied van toepassing is.

Binnen deze bestemming kan agrarisch medegebruik en/of extensief recreatief medegebruik mogelijk worden gemaakt. Ter bescherming van de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, worden de bouw mogelijkheden beperkt en afgestemd op voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor natuurgebieden die deel uitmaken van landgoederen met een status ingevolge de Natuurschoonwet (NSW), kunnen afwijkende regels worden opgenomen teneinde dubbele regelgeving te voorkomen.

Nieuwe natuur

Nieuwe natuur is mogelijk door toepassing te geven aan een wijzigingsbevoegdheid.

Daarbij gelden de volgende regels:

- de betreffende gronden dienen in eigendom te zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- inzake de betreffende gronden zijn afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen in een conceptnotariële akte vastgelegd.

5.10 Molenbiotoop

In het plangebied zijn verschillende molens aanwezig. Ter bescherming wordt de molenbiotoop op de verbeelding opgenomen. De regels uit de Verordening Ruimte zijn hier van toepassing. Deze luiden als volgt:

- binnen de straal van 100 m, 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;
- binnen de straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet wat betreft nieuwe bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld
 1. als de molen is gelegen in het gebied buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel);
 2. als de molen is gelegen in het gebied binnen de bebouwingscontour (zoals aangegeven op kaart 1) mag de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

Voor 1 molen wordt in dit bestemmingsplan een uitzondering gemaakt. Het betreft de Poelmolen. Deze molen is niet als zodanig in de verordening opgenomen. Desondanks zal op de Klaas Hennepoelpolder en Veerpolder rekening worden gehouden met een molenbiotoop met een straal van 100 m om de Poelpolder.

Hoofdstuk 6 Resultaten onderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's ecologie, landschap, verkeer, bodem, externe veiligheid, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en water.

6.1 PlanMER

6.1.1 Toetsingskader

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapport dient te worden opgesteld.

Projectmer-plicht en mer-beoordelingsplicht

In het Besluit mer wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een mer-procedure moet worden doorlopen (mer-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een mer-procedure al dan niet nodig is (mer-beoordelingsplicht). In onderdeel C en D in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is in kolom 4 aangegeven voor welk type activiteiten een projectmer (ook wel besluitmer genoemd) of mer-beoordeling moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt.

Planmer-plicht

Een planmer-plicht is voor een bestemmingsplan aan de orde als het plan:

- kaderstellend is voor een toekomstig besluit over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten: bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten die in het kader van de omgevingsvergunning milieu mer-(beoordelings)plichtig zijn. De kaderstellende plannen zijn opgenomen in kolom 3 van de onderdelen C en D bij het Besluit mer;
- mogelijkheden biedt voor activiteiten die een significant negatief effect kunnen veroorzaken op Natura 2000-gebieden (waardoor het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is noodzakelijk).

6.1.2 Planmer-plicht

Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen is hoofdzakelijk conserverend van aard, maar biedt wel ontwikkelingsmogelijkheden aan de agrarische bedrijven. Daarbij gaat het onder andere om ontwikkelingsruimte voor grondgebonden veehouderijen. Binnen het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen als neventak aanwezig.

Conform wet- en regelgeving en jurisprudentie, dient bij de beoordeling of sprake is van een planmer-plicht ook rekening te worden gehouden met onbenutte ruimte die wordt overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen en eventuele afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden. Door de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen biedt, is het mogelijk dat in bepaalde gevallen bij toekomstige uitbreidingen van veehouderijen drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. zullen worden overschreden. Daarmee vormt het bestemmingsplan het kader voor mogelijke toekomstige besluiten over mer(-beoordelings)plichtige activiteiten. Om deze reden is voor het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen sprake van een planmer-plicht.

Daarnaast kan niet op voorhand worden uitgesloten dat het bestemmingsplan significante negatieve effecten op Natura 2000 heeft. In de ruime omgeving van het plangebied zijn Natura 2000-gebieden gelegen (Coepelduynen, Kennemerland-Zuid, Meijndel & Berkheide en Nieuwkoopse Plassen & De Haack). Met name als het gaat om stikstofdepositie, kan op vele kilometers afstand sprake zijn van waarneembare effecten als gevolg van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. Wanneer voor een plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is, leidt dit automatisch tot een planmer-plicht.

6.1.3 Doel en procedure planMER

Doel van een planMER is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding van in dit geval een bestemmingsplan. Daarbij dient te worden getoetst of de ontwikkelingsruimte en flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt kan leiden tot ongewenste effecten. Waar relevant dient te worden bekeken op welke wijze negatieve effecten kunnen worden beperkt of voorkomen (of positieve effecten kunnen worden versterkt).

De planmer-procedure bestaat uit de volgende stappen:

1. openbare kennisgeving opstellen planMER en bestemmingsplan;
2. raadpleging bestuursorganen en inspraak over reikwijdte en detailniveau van het planMER en mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op de reikwijdte en het detailniveau van het planMER;
3. opstellen planMER, uitvoeren onderliggende onderzoeken en doorvertaling in ontwerpbestemmingsplan;
4. terinzagelegging planMER met ontwerpbestemmingsplan (zienswijzen);
5. toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r.;
6. vaststelling bestemmingsplan. Het planMER vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

In bijlage 5 is een Notitie reikwijdte en detailniveau (Nrd) opgenomen, waarin is beschreven op welke wijze in het planMER de milieueffecten inzichtelijk worden gemaakt. Hiermee hebben de overlegpartners de mogelijkheid gekregen om te reageren op de reikwijdte en het detailniveau van het planMER. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan met daarin de Nrd ter inzage gelegd. De Commissie voor de m.e.r. wordt in de voorfase niet betrokken (een advies van de Commissie voor de m.e.r. over de reikwijdte en detailniveau van een planMER is vrijwillig).

Het planMER wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

6.1.4 Resultaten en conclusies planMER

Algemeen

Het planMER is opgenomen in bijlage 6. Uit de beschrijvingen en beoordelingen in het planMER blijkt dat effecten van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan Buitengebied over het algemeen beperkt zijn. Uitzondering vormen de effecten op Natura 2000 (deze komen in het vervolg van deze paragraaf aan de orde). Voor vrijwel alle andere milieuthema's kan zonder meer worden aangetoond dat geen knelpunten ontstaan in relatie tot de wettelijke normen en grenswaarden die vanuit de sectorale toetsingskaders gelden. Waar relevant is in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat geen negatieve milieueffecten optreden. Uit het planMER blijkt verder dat met de zonering die is opgenomen in het bestemmingsplan, de bouwmogelijkheden die daaraan zijn gekoppeld en de voorwaarden en uitgangspunten die daarbij in acht dienen te worden genomen, op een goede manier invulling is gegeven aan het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Lokaal kan sprake zijn van beperkte negatieve effecten, maar op gebiedsniveau leidt het bestemmingsplan niet tot aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Effecten op Natura 2000

Het belangrijkste inhoudelijke aandachtspunt in relatie tot de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan vormt het thema stikstofdepositie en de gevolgen daarvan voor Natura 2000. Conform het Besluit milieueffectrapportage en jurisprudentie dient bij de effectbeschrijvingen in een planMER uit te worden gegaan van de maximale ontwikkelingsruimte die het bestemmingplan biedt. Uit de passende beoordeling volgt dat bij een maximale invulling van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. De bouwmogelijkheden voor de veehouderijen zijn daarbij maatgevend. Ook de ontwikkelingsruimte voor glastuinbouw (via wijzigingsbevoegdheid, in het glastuinbouwconcentratiegebied) leidt tot en toename van stikstofdepositie binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als gevolg van de overige ontwikkelingen zijn geen relevante effecten te verwachten.

Bij een maximale invulling van de ontwikkelingsruimte voor veehouderijen is sprake van een forse toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000 en op de ter plaatse aanwezige verzuringsgevoelige habitattypen. In het planMER zijn maatregelen in beeld gebracht waarmee de toename van stikstofdepositie kan worden voorkomen of beperkt. Daarbij is in eerste instantie gekeken naar de volgende maatregelen:

- het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak tot 2 hectare (binnen het veenweide gebied). Dit betekent dat de veehouderijen alleen kunnen uitbreiden binnen het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding;
- het toepassen van emissiearme stalsystemen, zowel voor de bestaande stallen als de nieuwe stallen. Door interne saldering kan daarmee in bepaalde gevallen ruimte worden geboden voor uitbreiding van het aantal dieren, zonder dat de emissie toeneemt.

Uit de passende beoordeling blijkt dat ook met een combinatie van de voorgenoemde maatregelen op locaties binnen de Natura 2000-gebieden sprake is van significantie negatieve effecten. Dit is gevolg van het feit dat de dieren aantallen (gemiddeld) relatief laag zijn binnen de gemeente Teylingen, waardoor er gemiddeld gezien veel onbenutte ruimte is binnen de bouwvlakken. Om significante negatieve effecten volledig uit te sluiten, dienen voorwaarden te worden verbonden aan de bouwmogelijkheden die bij recht worden geboden. Hoewel de bijdrage van de glastuinbouwbedrijven aan de stikstofdepositie binnen Natura 2000 veel geringer is dan de bijdrage van de veehouderijen, zullen ook de mogelijkheden voor de realisatie van glas (via wijzigingsbevoegdheid) voorwaarden moeten worden verbonden om significante negatieve effecten uit te kunnen sluiten.

6.1.5 Doorvertaling in het bestemmingsplan

Het past niet binnen de gemeentelijke visie op het buitengebied om de agrarische bedrijven op slot te zetten om op die wijze significante negatieve effecten op Natura 2000 uit te sluiten. Het is wenselijk om zowel bij recht als via wijzigingsbevoegdheden ontwikkelingsruimte en flexibiliteit te bieden aan de agrarische bedrijven binnen het plangebied. In de praktijk zijn er voldoende mogelijkheden om toekomstige initiatieven te realiseren zonder nadelige effecten op Natura 2000, bijvoorbeeld door gebruik te maken van saldering of het treffen van technische maatregelen. Naar aanleiding van de uitkomsten van de passende beoordeling is de volgende regeling opgenomen voor de percelen waar veehouderijen zijn gevestigd: *Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel (de veestapel zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met dien verstande dat dit niet meer mag zijn dan is vergund of gemeld op basis van de Wet milieubeheer), danwel een wijziging van het stalsysteem, waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.*

Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, waardoor bij een uitbreiding van de veestapel de ammoniakemissie mag toenemen, mits: *de toename van de ammoniakemissie wordt gemitigeerd door middel van maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:*

- *mitigatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op hetzelfde kwetsbare gebied, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;*
- *mitigatie door middel van het toepassen van emissiearme staltechnieken of andere emissiebeperkende voorzieningen zoals luchtwassers.*

Aan de wijzigingsbevoegdheid waarmee de invulling van het glastuinbouwconcentratiegebied wordt mogelijk gemaakt, zijn vergelijkbare voorwaarden gekoppeld.

Op deze wijze wordt voorkomen dat de uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000 en daarmee tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Bij de beoordeling of sprake is van een toename van ammoniakemissie is de huidige, feitelijke, legale situatie op het moment van inwerking treding van het bestemmingsplan bepalend. Bij het bepalen van de bedrijfsspecifieke huidige, feitelijke, legale situatie wordt gebruik gemaakt van de beschikbare bedrijfsgegevens, waaronder bouwvergunningen, milieuvergunningen / meldingen en gegevens die beschikbaar zijn vanuit milieucontroles.

6.2 Landschap en cultuurhistorie

6.2.1 Ontstaansgeschiedenis landschap

Het plangebied ligt op een scheiding van twee verschillende landschapstypen: het strandwallen-strandvlakte landschap dat kenmerkend is voor de Bollenstreek en de combinatie van droogmakerijen en veenweidegebieden die kenmerkend is voor het Groene Hart.

De ontstaansgeschiedenis van beide landschapstypen hangt nauw samen met de bewegingen van de zeespiegel. In perioden waarin de zee zich terugtrok en de kust zich uitbreidde, kon een gordel van hoger gelegen zandige ruggen ontstaan (strandwallen). Tussen de strandwallen ontstonden vlakke gebieden (strandvlakten). Vanaf de 17^e eeuw zijn de strandwallen afgezaagd om aan de vraag naar zand voor de uitbreiding van steden te voldoen. Om zand af te kunnen voeren, werden brede zandvaarten gegraven, die nu nog in de Bollenstreek aanwezig zijn, zoals de Haarlemmertrekvaart. De afgevlakte strandwallen bleken zeer geschikt voor bloembollenteelt. De afwisseling van bloembollen op de afgezande strandwallen en weilanden in de strandvlakten is kenmerkend voor de Bollenstreek.

Verder landinwaarts, achter de strandwallen, heeft afwisselend veengroei en afzetting van zeeklei plaatsgevonden. Op sommige plaatsen werd door erosie als gevolg van doorbraken van de Noordzee het veen weggeslagen zodat een aantal plassen en meren ontstond. Het moeraslandschap werd vanaf de middeleeuwen ontgonnen. Omdat een goede afwatering in het begin van de ontginning nog niet mogelijk was, stagneerde de waterafvoer en ontstond er steeds meer wateroverlast. De veengronden kwamen diep onder water te liggen en de weerstand tegen erosie verminderde snel. Grote stukken veenland werden weggeslagen en er ontstonden grote meren, zoals de Haarlemmermeer en de Kagerplassen. Een aantal plassen en meren werd vanaf de 17^e eeuw drooggemalen en ingepolderd (de Lisser Poelpolder werd in 1624 drooggelegd). Hierdoor ontstond een landschap van veenweidegebieden afgewisseld met droogmakerijen. Het veenweidegebied is vanwege de natte omstandigheden altijd als weidegebied in gebruik geweest, de droogmakerijen kenden een bredere landbouwkundige toepassing vanwege de betere beheersbaarheid van de hydrologische omstandigheden.

Het noordwestelijk deel van het plangebied behoort tot het strandwallen-strandvlaktelandschap, het zuidoostelijk deel behoort tot het veenweidegebied. Het zuidelijke gedeelte vormt een overgangsgebied tussen de genoemde landschapstypen.

6.2.2 Landschappelijke kenmerken

De provincie Zuid-Holland wil dat de afwisseling in landschappen en de kenmerkende waardevolle landschappen behouden blijven. Op grond van de verschillen in bodem, ontstaansgeschiedenis, het huidige gebruik en de verschijningsvorm is een onderscheid gemaakt (zie figuur 6.1). De belangrijkste kwaliteiten van de landschappen in het plangebied worden hieronder benoemd.

Veenweidelandschap

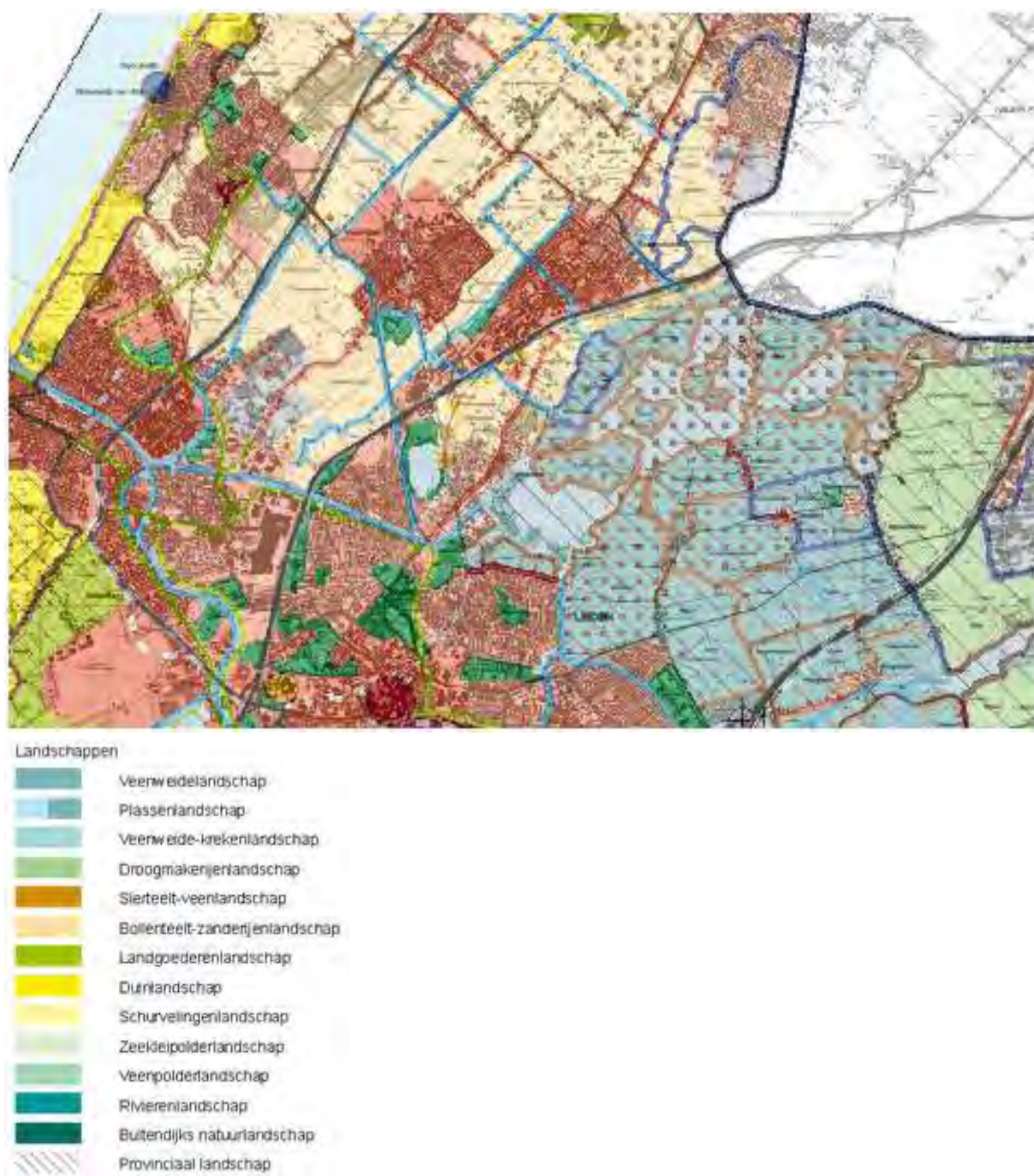
De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding. Karakteristiek zijn de verschillende (regelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, lintdorpen, oude dorpskernen, kronkelende veenriviertjes, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras. Het zijn internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw.

Plassenlandschap

Dit is een waterrijk, halfbesloten landschap, bestaande uit waterplassen, riet en moeras en cultuurhistorisch waardevolle veenontginningen. De structuur van de ontginning is vaak nog herkenbaar. Dorpsontwikkeling vindt plaats in langgerekte linten, omsloten door water.

Bollen-zanderijenlandschap

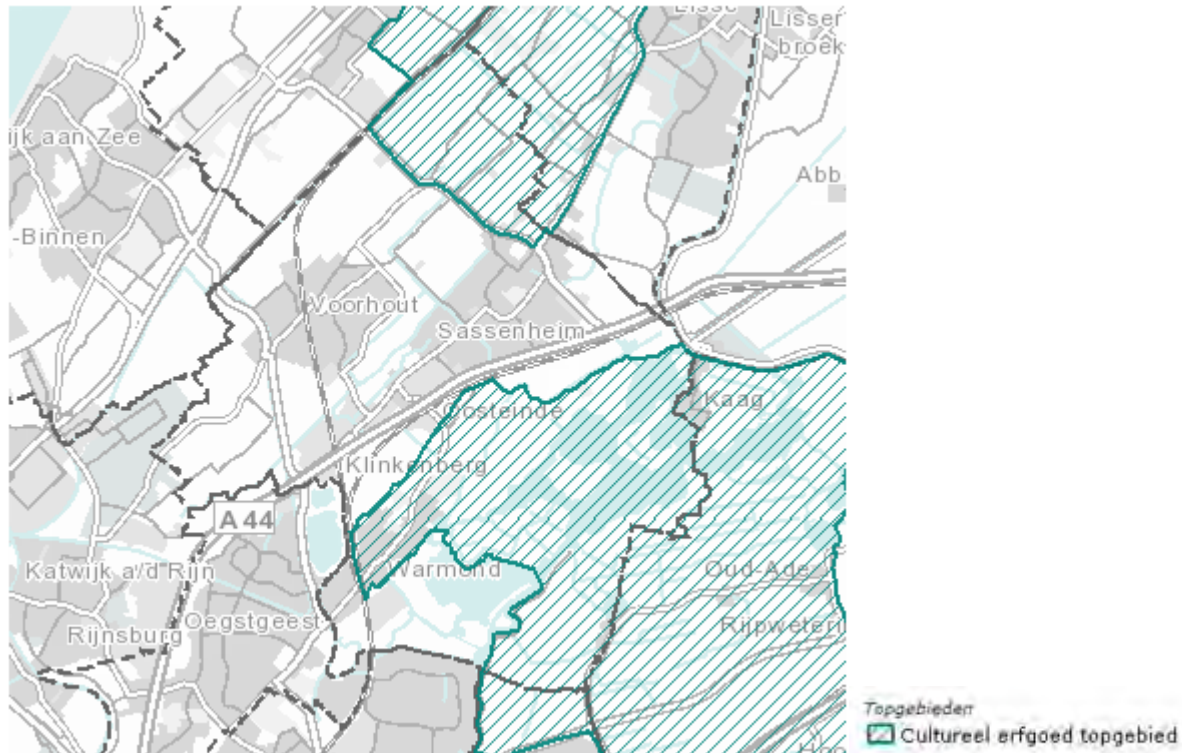
Het bollen-zanderijenlandschap is een uniek landschap in Nederland, ontstaan door het vergraven van de oude duinen en strandwallen en aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Het landschap is overwegend vlak, open tot halfopen. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de restanten van het landgoederenlandschap en duinlandschap. Mede door intensivering van de bollenteelt dreigen versnippering en verrommeling inmiddels ook kenmerkend te worden.



Figuur 6.1 Uitsnede kwaliteitskaart Provinciale Structuurvisie

6.2.3 Cultuurhistorie

Teylingen ligt in het Hollandse Plassengebied. Hiervoor is door de provincie een gebiedsprofiel opgesteld. Daarbinnen ligt het noordelijk deel van het plangebied in het door de provincie aangewezen cultuurhistorische Topgebied Bollenstreek en in het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt in het Topgebied Kaag/Oude Rijn. In figuur 6.2 zijn de Topgebieden aangegeven.



Figuur 6.1 Topgebieden (Bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Bollenstreek

In het regioprofiel Bollenstreek is beschreven dat het gebied nog een hoge dichtheid heeft aan cultuurhistorische waarden, waarbij in veel gevallen sprake is van een overlapping van archeologisch, landschappelijk en stedenbouwkundig belangrijke gebieden. Het cultureel erfgoed is nog in grote mate bepalend voor de karakteristiek en de identiteit van de streek. Voor deze gebieden geldt dat de cultuurhistorische identiteit sterk richtinggevend is voor de inrichting van de ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de karakteristieke streekeigen kenmerken van het gebied uitgangspunt voor het ontwerp.

De kenmerkende structuren en elementen van de Bollenstreek zijn:

- Zanderijlandschap (afgegraven strandwallen) dat gekenmerkt wordt door een patroon van brede watergangen, hoge wegen, bollenvelden en hagen. Herkenbaar lineair patroon van kernen op oude strandwallen.
- Strandvlaktes, gelegen tussen de strandwallen, waar een laag veen op het zand is ontstaan. Deze graslanden zijn op veel plaatsen omgespoten tot land voor de bollenteelt (bijvoorbeeld de Hogeveense Polder). Op enkele plaatsen, zoals in de Lageveense Polder, zijn stukken intact en ingericht met loofbos en weilanden.
- Landschap met een vlak en open karakter en weinig opgaande beplanting. Slechts in de delen die nooit zijn afgegraven (met bewoning en belangrijke infrastructuur) is het oude strandwallen- en strandvlaktenlandschap zichtbaar.
- Uniek gebied bij Lisse, tussen de Essenlaan en de Spekkelaan, met bollenvelden omzoomd door houtwallen.

- Gebied rond de Keukenhof, tussen Lisse en de Haarlemmer Trekvaart, met veel kenmerken van het 19^e-eeuwse landschap vóór de grootschalige zandafgravingen met een inrichting met hakhoutpercelen en weilanden. Van de vele buitenplaatsen is Landgoed de Keukenhof behouden. De overgang van de hogere oude duinen naar de lager gelegen strandvlakte is nog waarneembaar.
- Trekvaart tussen Leiden en Haarlem, gegraven in 1657. Daarnaast de spoorlijn tussen deze twee plaatsen, aangelegd in 1843. De spoorlijn ligt duidelijk hoger dan de bollenvelden door het afzanden van de oude duinen.
- De Veenenburgerlaan, een hoge weg te midden van een fraai zanderijlandschap. Het gebied ter weerszijden van de Veenenburgerlaan is een uitgestrekt open bollengebied waarin de hooggelegen wegen het oorspronkelijk niveau van de oude duinen aangeven.
- Keukenhofmolen, in 1892 gebouwd in Scharmer (provincie Groningen), in 1957 als toeristische attractie verhuisd naar de Keukenhof, Lageveense Molen (1890), Hoogeveense Molen (1654).

Kaag/Oude Rijn

Topgebied Kaag/Oude Rijn wordt gekenmerkt door een open, gaaf en herkenbaar veenontginningslandschap. Het gebied is onderscheidend vanwege de onregelmatige blokverkaveling (in tegenstelling tot de veel rechtlijniger strokenverkaveling in de Waarden, topgebieden 10 en 11) en het afwijkende bewoningspatroon. Hier geen kilometerslange bebouwingslinten en rechtlijnige copeverkavelingen, maar een grillig en kleinschalig veenweidelandschap met verspreide bebouwing. Het gebied heeft een waterrijk karakter met door afslag vergrote veenmeren, brede poldersloten en bekade boezemwateren. Bij de boezemwateren is een hoge concentratie van oude windmolens te vinden (inclusief de enige twee twaalfkantige molens in Nederland). De kenmerkende structuren en elementen zijn in het regioprofiel als volgt opgenomen:

- opbouw van twee gebiedseenheden met elk een eigen ruimtelijke karakteristiek:
 1. de opstreckende verkaveling langs de Oude Rijn: middeleeuwse ontginningen met een vanaf de rivieroever gerend verloop;
 2. veenweidepolders met een grillige verkaveling, de Kagerplassen en molens. Deze laatste gebiedseenheid heeft een bijzondere kwaliteit door de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens;
- onderscheidend karakter door het ontbreken van de typerende cope-verkaveling en het toepassen van opstreckende heerden vanaf de Oude Rijn en grillige blokvormige verkaveling in de veenweidepolders bij de Kagerplassen;
- Boterhuispolder, een gaaf voorbeeld van onregelmatige verkaveling uit de Karolingische tijd;
- contrast tussen de hoger gelegen boezemwateren en de ingeklonken veenweidepolders;
- rijkdom aan water door de aanwezigheid van brede poldersloten, boezemwateren en veenplassen;
- grote afleesbaarheid van het landschap: de gave kavelstructuur, het uitgebreide watersysteem en het grote aantal nog functionerende windmolens maken de geschiedenis van de waterbeheersing in het gebied inzichtelijk;
- in tegenstelling tot andere Hollandse veenweidegebieden geen duidelijke lintstructuur in het nederzettingsspatroon van de veenweidepolders rond de Kagerplassen, maar verspreide bewoning;
- ligging van het dorp Warmond en het landgoed Huis te Warmond op een gradiënt: de overgang van veenweidelandschap naar strandwallen en -vlaktenlandschap is waarneembaar;
- eendenkooi ten noorden van de Kagerplassen;
- 24 molens (zie digitale CHS-kaart).

De landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zijn binnen de hoofdbestemmingen beschermd.

6.3 Ecologie

6.3.1 Toetsingskader

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in Zuid-Holland in de provinciale Structuurvisie nader uitgewerkt.

Bij het provinciaal belang 'realiseren van de EHS' horen de ambities:

- voortvarend, compleet en klimaatbestendig ontwikkelen en beschermen van de EHS met inbegrip van het Europese netwerk van natuurgebieden (Natura 2000);
- realiseren van nieuwe natuur om de kerngebieden in de EHS te vergroten, de samenhang daartussen te versterken en de natuurkwaliteit daarvan te verbeteren, bijvoorbeeld door de Groene Ruggengraat en Deltanatuur;
- belangrijke weidevogelgebieden beschermen;
- de water- en milieukwaliteit in natuurgebieden verbeteren;
- biodiversiteit van flora en fauna als drager voor een ecologisch duurzaam landschap;
- natuurwaarden buiten de EHS veilig stellen, zoals de belangrijke gebieden voor weidevogels en overwinterende ganzen met voortzetting van het huidige agrarisch grondgebruik;
- EHS waar mogelijk beter benutten voor recreatie.

De EHS bestaat uit bestaande bos- en natuurgebieden, landgoederen, nieuwe natuurgebieden, robuuste ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De EHS op het land is als natuurgebied op de functiekaart (globaal) weergegeven. De exacte begrenzing is aangegeven op kaart 3 van de Verordening. De Natura 2000-gebieden behoren tot de EHS.

Compensatiebeginsel Natuur, Recreatie en Landschap

In een dynamische omgeving is het niet te vermijden dat er toch plannen ontwikkeld worden die inbreuk doen op te beschermen waarden. Over het algemeen wordt er bij ontwikkelingen gevraagd om een goede landschappelijke inpassing. Voor een aantal categorieën gebieden wordt daarboven compensatie van het verlies aan waarden geëist. In Zuid-Holland gaat het dan om:

- de EHS;
- de belangrijke weidevogelgebieden;
- de recreatiegebieden in de Zuidvleugel;
- de karakteristieke landschapselementen.

In deze gebieden zijn geen nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen toegestaan die 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. Over het algemeen vindt de compensatie plaats:

- aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat een duurzame situatie ontstaat;
- door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied als fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het gebied niet mogelijk is; of
- op financiële wijze als zowel fysieke compensatie als compensatie door kwalitatief gelijkwaardige waarden op korte termijn redelijkerwijs onmogelijk is.

De compensatieverplichting voor gebieden in de EHS is conform de AMvB Ruimte geregeld in artikel 5 van de verordening. Het compensatiebeginsel is niet van toepassing op ontwikkelingen binnen het huidige agrarische grondgebruik in belangrijke weidevogelgebieden (zoals intensivering van het graslandgebruik, de aanleg van kavelpaden, slootdempingen, ruwvoederteelt en de nieuwbouw of uitbreiding van boerderijen), op de vestiging of uitbreiding van (zeer) intensieve vormen van dagrecreatie in recreatiegebieden (mits wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 3 van de verordening) en op de aantasting van karakteristieke landschapselementen voor zover gelegen binnen de bebouwingscontouren of agrarische bouwpercelen.

In het gehele landelijke gebied komen karakteristieke landschapselementen voor die beschermd moeten worden. Door de kleinschaligheid is het bestemmingsplan het aangewezen planniveau om daarvoor het compensatiebeginsel vast te leggen.

De wijze waarop het compensatiebeginsel bij (ruimtelijke) ingrepen in de EHS, belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden en karakteristieke landschapselementen moet worden toegepast en de stappen die in een compensatieprocedure moeten worden doorlopen, staan in de provinciale beleidsregel 'Compensatie Natuur, en Landschap Zuid-Holland (1997)'.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang;
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

1. Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

1. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van EZ aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van EZ aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

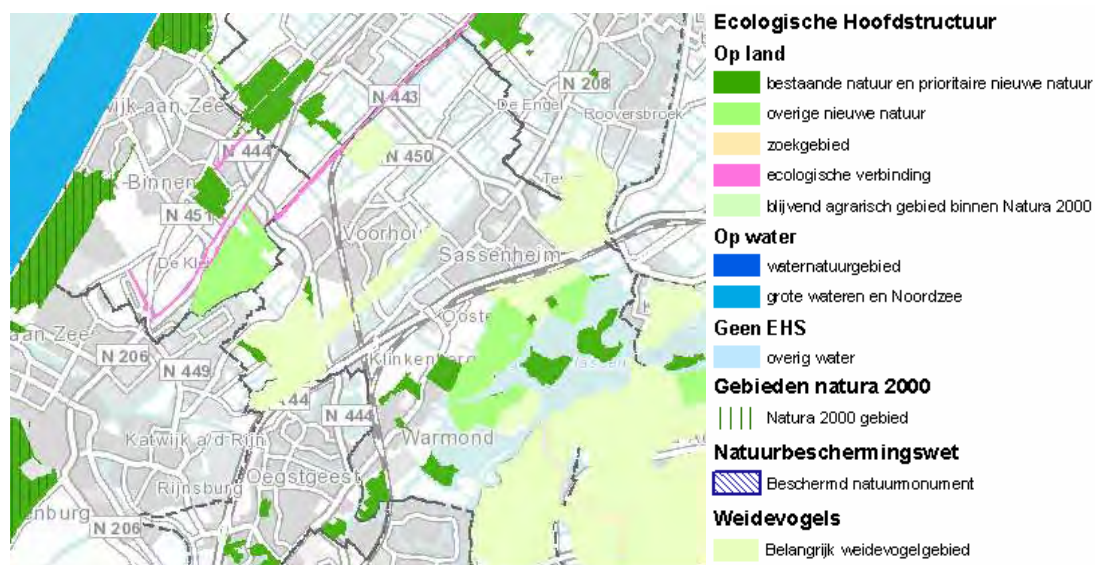
De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

6.3.2 Huidige situatie en autonome ontwikkeling

Beschermde gebieden

Zoals op figuur 6.3 is te zien maakt een deel van de Kagerplassen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten zuidwesten van Voorhout liggen 2 losse EHS-gebieden. De Haarlemmertrekvaart is een ecologische verbidingszone. In het plangebied liggen ook meerdere belangrijke weidevogelgebieden. Op enige afstand van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Kennemerland Zuid, Coepelduynen, Meijndel en Berkheide en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck.



Figuur 6.3 Ligging beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid

Kennemerland-Zuid is een uitgestrekt duingebied aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Het is een reliëfrijk en landschappelijk afwisselend gebied, dat grotendeels bestaat uit kalkrijke duinen. De overgang tussen de kalkrijke jonge duinen en ontcalciteerde oude duinen ligt ter hoogte van Zandvoort. Dit levert een soortenrijke en kenmerkende begroeiing op, met duinroosvegetaties in het open duin, duingraslanden, vochtige en droge duinvalleien, plasjes, goed ontwikkelde struwelen en diverse vormen van duinbossen. Vegetaties van vochtige en natte duinvalleien komen met name voor ten zuiden van Zandvoort, waarvan het Houtglob het best ontwikkelde kalkrijke, natte duinvallei is. Het areaal kalkrijk duingrasland is vooral rondom Zandvoort groot. Hier komen over voorbeelden van het zeedorpenlandschap voor. De oudere duinen van het zuidoostelijk gedeelte herbergen goed ontwikkeld kalkarm duingrasland. Ook zijn er in het zuidelijke puntje en ter hoogte van Zandvoort paraboolduincomplexen aanwezig. Het Kennemerstrand is de enige locatie langs de Hollandse vastelandsduinen waar een jonge strandvlakte met embryonale duinen en een uitgestrekte oppervlakte met kalkrijke duinvalleien aanwezig is. Aan de binnenduintrand zijn diverse landgoederen aanwezig. Hier zijn een aantal oude buitenplaatsen gelegen, die voor een aanzienlijk deel bebost zijn met naaldbos en loofbos, waaronder oude bossen met rijke stinzefflora.

Kennemerland-Zuid is aangewezen als Habitatrichtlijngebied. Dit betekent dat voor het gebied instandhoudingsdoelen zijn opgenomen voor habitattypen en -soorten. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen.

Tabel 6.1 Instandhoudingsdoelstellingen

		SVI Landelijk	doelst. opp.vl.	doelst. kwal.	doelst. pop.
habitattypen					
H1310B	zilte pionierbegroeiingen (zeevetmuur)	+	=	=	
H1330A	schorren en zilte graslanden (buitendijks)	-	=	=	
H2110	embryonale duinen	+	=	=	
H2120	witte duinen	-	>	>	
H2130A	*grijze duinen (kalkrijk)	--	>	>	
H2130B	*grijze duinen (kalkarm)	--	=	>	
H2130C	*grijze duinen (heischraal)	--	>	>	
H2150	*duinheiden met struikhei	+	=	=	
H2160	duindoornstruwelen	+	= (<)	=	
H2170	kruipwilgstruwelen	+	= (<)	=	
H2180A	duinbossen (droog)	+	=	=	
H2180B	duinbossen (vochtig)	-	=	>	
H2180C	duinbossen (binnenduintrand)	-	=	=	
H2190A	vochtige duinvalleien (open water)	-	>	>	
H2190B	vochtige duinvalleien (kalkrijk)	-	>	>	
H2190D	vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	-	>	>	
habitatsoorten					
H1014	nauwe korfslak	-	=	=	=
H1042	gevekte witsnuitlibel	--	>	>	>
H1903	groenknolorchis	--	=	=	>

* prioritair habitatype.

Natura 2000-gebied Coepelduynen

Het Natura 2000-gebied Coepelduynen omvat de smalle strook kustduinen tussen Katwijk en Noordwijk. Het relatief kleine gebied is van bijzondere waarde omdat er op grote schaal goed ontwikkeld, kalkrijk duingrasland voorkomt dat kenmerkend is voor het zeedorpenlandschap. Andere habitattypen nemen in het gebied een marginale plaats in.

Het relatief kleine gebied heeft een gevarieerd duinlandschap dat reliëfrijk en landschappelijk zeer afwisselend is. Het gebied behoort tot de kalkrijke jonge duinen. Er is geen duidelijke binnenduintrand aanwezig, waardoor de overgang naar het polderlandschap vrij abrupt is. Delen zijn in het verleden door de mens beïnvloed en gebruikt voor het drogen van netten, het weiden van vee en als duinakkers. Hierdoor is een specifiek open duinlandschap ontstaan met een afwisseling van duingraslanden, struwelen en bos waarin waardevolle flora en fauna voorkomt. Deze vegetaties zijn de aanleiding geweest het gebied als Natura 2000-gebied aan te wijzen. Aangewezen habitattypen uit het Besluit Natura 2000-gebied Coepelduynen zijn:

- H2120 wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* ('witte duinen');
- **H2130A vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie 'grijze duinen' (kalkrijk);**
- H2160 duinen met *Hippophaë rhamnoides*; duindoornstruwelen;
- H2190B vochtige duinvalleien (kalkrijk).

Het vetgedrukte habitatype 'grijze duinen' is een prioritair habitatype.

Natura 2000-gebieden Meijendel en Berkheide

Meijendel en Berkheide bestaat uit een brede duinstrook met een gevarieerd en uitgestrekt, kalkrijk duinlandschap, dat reliëfrijk en landschappelijk zeer afwisselend is. Het zuidelijke deelgebied Meijendel is een relatief laag gelegen gebied met grote 'uitgestoven duinvlakten', dat in het zuidelijk deel minder reliëfrijk is. In het noordelijke deelgebied Berkheide liep het zand vast in de oorspronkelijk natte stroombedding van de oude Rijn. Het is gevormd door overstuiving van oude duinen, waardoor het een relatief hooggelegen duinmassief is. Hier is de kweldruk dan ook groter dan in Meijendel. Het landschap heeft een kenmerkende opbouw van evenwijdige duinenrijen met opeenvolgende hoge paraboolduinen en moerassige laagten met struweel, waarin grote valleien liggen zoals Kijfhoek, Bierlap en de vallei Meijendel. Dit zijn duinakkers die nu vooral uit bos bestaan; het gebied kent dan ook een aantal goed ontwikkelde bostypen. Plaatselijk, zoals in de Libellenvallei, komen soortenrijke duinvalleibegroeiingen voor. Na grootschalig herstel van een aantal valleien bij de Wassenaarse Slag breiden deze begroeiingen zich uit. In Berkheide is, met name in de buurt van Katwijk, een groot areaal goed ontwikkeld kalkrijk duingrasland aanwezig, ontstaan door het eeuwenlange menselijke gebruik van het zogenaamde zeedorpenlandschap.

Meijendel en Berkheide is een Habitatrictlijngebied. Dit betekent dat voor het gebied instandhoudingsdoelen zijn opgenomen voor habitattypen en –soorten. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen. Het is nog niet bekend wanneer het gebied definitief als Natura 2000-gebied wordt aangewezen.

Tabel 6.2 Instandhoudingsdoelstellingen

		SVI Land- elijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.
Habitattypen					
H2120	Witte duinen	-	=	>	
H2130A	*Grijze duinen (kalkrijk)	--	>	>	
H2130B	*Grijze duinen (kalkarm)	--	>	>	
H2160	Duindoornstruwelen	+	= (<)	=	
H2180A	Duinbossen (droog)	+	=	=	
H2180B	Duinbossen (vochtig)	-	=	>	
H2180C	Duinbossen (binnenduinrand)	-	=	>	
H2190A	Vochtige duinvalleien (open water)	-	>	>	
H2190B	Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	-	>	>	
H2190D	Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	-	>	>	
Habitatsoorten					
H1014	Nauwe korfslak	-	=	=	=
H1042	Gevlekte witsnuitlibel (complementair)	--	>	>	>
H1318	Meervleermuis	-	=	=	=

* prioritair habitatype.

Natura 2000-gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haeck

De Nieuwkoopse Plassen en De Haeck zijn restanten van het voormalige Hollandse kustvlakteveen. De is een laagveenverlandingsgebied waarin, naast veenplassen met bijzondere watervegetaties, een grote oppervlakte overgangsveen en moerasheide is gevormd. Het is tevens het meest westelijk gelegen verlandingsgebied waarin nog lokaal goed ontwikkelde vegetaties van basenrijk overgangsveen te vinden zijn. Belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen (roerdomp, purperreiger, snor, rietzanger). Ook van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels (zwartkopmeeuw, zwarte stern). Voor de zwartkopmeeuw betreft het de grootste broedkolonie buiten de Delta.

De Nieuwkoopse Plassen en De Haeck is aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Dit betekent dat voor het gebied instandhoudingsdoelen zijn opgenomen voor vogels en habitattypen en -soorten. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen. Het is nog niet bekend wanneer het gebied definitief als Natura 2000-gebied wordt aangewezen.

tabel 6.3 Instandhoudingsdoelstellingen

		SVI Land- lijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.	Draag- kracht aantal vogels	Draag- kracht aantal paren
Habitattypen							
H3140	Kranswierwateren	--	>	>			
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	-	>	>			
H4010B	Vochtige heiden (laagveengebied)	-	>	=			
H6410	Blauwgraslanden	--	>	>			
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	--	>	>			
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	-	>	>			
H7210	*Galigaanmoerassen	-	=	=			
H91D0	*Hoogveenbossen	-	=	=			
Habitatsoorten							
H1082	Gestreepte waterroofkever	--	>	>	>		
H1134	Bittervoorn	-	=	=	=		
H1149	Kleine modderkruiper	+	=	=	=		
H1318	Meervleermuis	-	=	=	=		
H1340	*Noordse woelmuis	--	=	=	=		
H1903	Groenknolorchis	--	=	=	=		
H4056	Platte schijfhoren	-	=	=	=		
Broedvogels							
A021	Roerdomp	--	>	>			6
A022	Woudaapje	--	>	>			5
A029	Purperreiger	--	=	=			120
A176	Zwartkopmeeuw	+	=	=			9
A197	Zwarte Stern	--	>	>			100
A292	Snor	--	>	>			50
A295	Rietzanger	-	=	=			340
A298	Grote karekiet	--	>	>			5
Niet-broedvogels							
A027	Grote Zilverreiger	+	=	=		60	
A041	Kolgans	+	=	=		3000	
A050	Smient	+	=	=		3500	
A051	Krakeend	+	=	=		90	

* prioritair habitatype.

Beschermde soorten

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (www.ravon.nl en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

Het plangebied is gesitueerd op de overgang van het bollen-zanderijenlandschap naar het veenweidegebied. Een belangrijk deel van het plangebied is in de loop der tijd omgevormd tot agrarisch gebied zonder relevante ecologische betekenis (met name daar waar bollenteelt plaatsvindt). De ecologische waardevolle terreinen zijn aan te treffen in de vorm van de Kagerplassen en kleinere elementen; deze zijn verweven met de overige hoofdfuncties. Zo komen in het plangebied de natuurlijke begroeiingen met name voor in de vorm van zogenaamde lijnvormige elementen, zoals pestbosjes, sloten en slootkanten, wegbermen en erfbeplantingen. Deze elementen kunnen van betekenis zijn voor planten- en vogelsoorten, voor kleine zoogdieren en overige fauna. Daarnaast zijn de open graslanden van betekenis als weidevogelgebied en voor overwinterende vogels. Deze graslanden zijn ook belangrijk jachtgebied voor soorten als buizerd en sperwer.

Vaatplanten

De laanbeplanting, de bermen en groenstroken binnen het plangebied bieden groeiplaatsen aan de beschermde brede wespenorchis. In en langs de waterpartijen zijn naar verwachting groeiplaatsen van de beschermde zwanenbloem, dotterbloem en rietorchis aanwezig. Het ruige plantsoen in het plangebied biedt groeiplaatsen aan de beschermde grote kaardenbol.

Vogels

In de tuinen en groenstroken komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Spreeuw, huismus, gierzwaluw en kauw kunnen broeden in (de omgeving van) de bebouwing. In het weidegebied komen patrijs, tureluur, Kievit en schollekster voor. De bomen bieden mogelijk nestgelegenheid aan de in het plangebied voorkomende soorten als sperwer, ransuil, bosuil, buizerd, kraai en grote bonte specht. De waterpartijen bieden leefgebied aan watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, haas en konijn. De bomen en bebouwing kunnen plaats bieden aan vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. De groenstroken en waterpartijen kunnen daarnaast fungeren als foerageergebied of onderdeel zijn van een vliegroute van vleermuizen. De Haarlemmertrekvaart kan een functie hebben als migratieroute.

Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen zeker gebruik zullen maken van het plangebied als schuilplaats in struiken, onder stenen, in kelders en als voortplantingsplaats in de waterpartijen. In het plangebied is ook het voorkomen van de zwaar beschermde rugstreeppad bekend.

Vissen

De waterpartijen bieden waarschijnlijk leefgebied aan de matig beschermde kleine modderkruiper. In waterpartijen met een goede waterkwaliteit kan ook de beschermde bittervoorn voorkomen. Andere beschermde vissoorten zijn hier niet te verwachten.

Weekdieren

De zwaar beschermde platte schijfhoren heeft een voorkeur voor helder, stilstaand of zeer zwakstromend water met een rijke plantengroei. De trefkans is het grootst als zowel ondergedoken vaatplanten, draadalgen, als planten met drijvende bladeren aanwezig zijn. Er lijkt een zekere voorkeur voor veenbodems te bestaan, ten opzichte van zand- en kleibodems. De soort leeft zowel in grote plassen en meren als in smalle sloten. Het water mag niet te voedselrijk zijn, terwijl ook anderszins ionenrijk water wordt gemedend; zo komt de soort niet voor in brakke wateren.

Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 6.4 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 6.4 Naar verwachting voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

				nader onderzoek nodig bij ontwikkelingen
vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		brede wespenorchis, zwanenbloem, grote kaardenbol en dotterbloem mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, haas en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker	nee
ontheftingsregeling Ffw	tabel 2		kleine modderkruiper	ja
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	bittervoorn	ja
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen rugstreeppad platte schijfhoren	ja
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	sperwer, buizerd, ransuil, gierzwaluw en huismus	ja

6.3.3 Effecten bestemmingsplan

Binnen het plangebied worden diverse ontwikkelingen voorzien (zie hoofdstuk 5) die kunnen leiden tot aantasting van natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 en beschermde natuurmonumenten

Uit het planMER blijkt dat significant negatieve op Natura 2000-gebieden als gevolg van verzuring/vermesting door stikstofdepositie niet zijn uit te sluiten als gebruik wordt gemaakt van de maximale ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan. In de regeling van het bestemmingsplan is daarom een voorwaarde opgenomen, zodat dit effect niet optreedt. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 6.1.4 (resultaten en conclusies planMER en paragraaf 6.1.5 (doorvertaling in het bestemmingsplan).

EHS

Bestaande natuur in de EHS wordt overeenkomstig bestemd. De bestaande agrarische bouwkavels vallen buiten de aanwijzing van de EHS. Binnen de bestemming natuur, kunnen geen ontwikkelingen plaatsvinden.

Uit het planMER blijkt dat negatieve effecten op de EHS niet optreden.

Weidevogels

De uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven leidt tot een intensivering van mais- en ruwvoederteelt. Dit leidt tot een afname van belangrijk weidevogelgebied.

Ook de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied leidt tot een beperkte aantasting van het weidevogelgebied.

Vanuit het Compensatiebeginsel Natuur, Recreatie en Landschap geldt voor de aantasting een compensatieplicht. Bij concrete initiatieven moet hieraan voldaan worden.

Beschermde soorten

Het plangebied biedt leefgebied aan verschillende beschermde soorten. Het betreft voornamelijk algemeen voorkomende soorten en daarnaast enkele zwaar beschermde soorten.

De ontwikkelingen vinden hoofdzakelijk plaats op of direct in de buurt van de bestaande bouwkavels. Plaatselijk kan dit leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, zoals aantasting van vaste nestplaatsen van broedvogels. In het kader van de Ffw dienen deze effecten echter gemitigeerd en/of gecompenseerd te worden. Negatieve effecten op de ecologische waarden in het plangebied kunnen dan ook worden uitgesloten. Toekomstige ontwikkelingen dienen op dat moment onderzocht en getoetst te worden aan de Ffw.

Hieronder is aangegeven waar bij deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens globaal tussen 15 maart en 15 juli (bron: **Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig.**).
- Ingeval er bij een ontwikkeling sprake is van potentieel leefgebied voor de tabel 2- en 3-soorten en broedvogels met vaste nesten dan is nader veldonderzoek noodzakelijk.

6.4 Bodem

6.4.1 Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

6.4.2 Onderzoek en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Het is daardoor niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal worden bekeken of ter plaatse verontreinigingen bekend zijn of verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. Indien nodig zal de bodem worden gesaneerd, zodat deze geschikt is voor de nieuwe functie.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden en plasbrandaandachtsgebieden uit het Basisnet Wegen en Basisnet Water opgenomen in de circulaire.

6.5.2 Onderzoek

Binnen het plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat op de grens van Voorhout en het plangebied de Bevi-inrichting Van Gent & Van der Meer BV is gelegen aan de Jacoba van Beierenweg 128C. Hier vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats. De PR 10^{-6} -contour is niet buiten de inrichting gelegen. Daarnaast blijkt uit de risicokaart dat er geen overschrijding van het GR plaatsvindt. Deze inrichting is dan ook niet van invloed op de veiligheidssituatie in het plangebied.

Aan de noordwestgrens van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door hogedruk aardgasleidingen. De gegevens van deze leidingen zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

gasleiding	uitwendige diameter (mm)	maximale werkdruk (bar)	PR 10 ⁻⁶ contour (m)	invloedsgebied (m)	overschrijding GR
A-560	914.00	66.20	0	430	Nee
W-535	323.90	40	0	150	Nee

Binnen het plangebied liggen de PR 10⁻⁶-contouren van de leidingen niet buiten de leidingen. Het PR vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Delen van het plangebied liggen wel binnen het invloedsgebied van de leidingen. De Gasunie heeft in 2012 onderzoek gedaan naar het GR in de omgeving van de leidingen van de Gasunie. Het GR ligt in alle gevallen onder de oriëntatiewaarde. Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Door de vaststelling van het bestemmingsplan zal het GR dan ook niet toenemen. Ook het GR vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

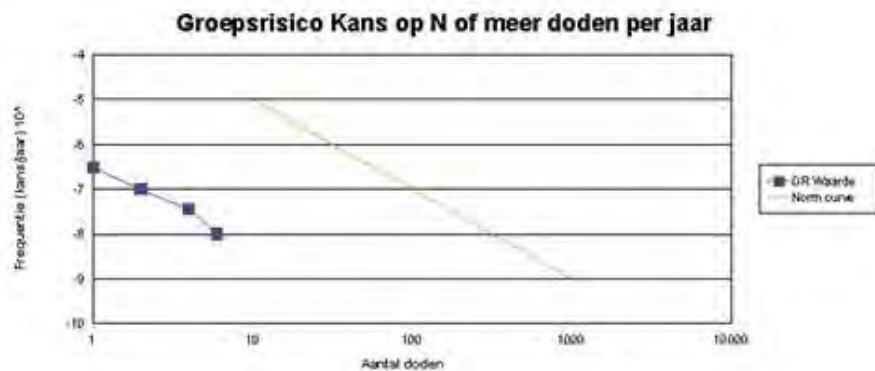
De brandstofleidingen zoals opgenomen in vigerende plannen (zie paragraaf 1.3) worden 1-op-1 overgenomen in dit bestemmingsplan.

In het plangebied vindt tevens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg N208 (wegvak z102-3, N206/N443 Noordwijkerhout-N208 Hoofdstraat Sassenheim). Volgens de risicokaart ligt de PR 10⁻⁶-contour niet buiten de weg. De PR 10⁻⁸-contour, indicatief voor het invloedsgebied, ligt op 21 m. Het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Uit de berekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen blijkt het GR zelfs lager te zijn dan 0.01 maal de oriëntatiewaarde. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is, zal de vaststelling niet van invloed zijn op het GR. De aanwezigheid van de weg staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Ook over de A44 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (wegvak Z1: afrit 3 Noordwijkerhout-afrit 9 Leiden Zuid). Volgens de risicokaart is de PR 10⁻⁶-contour niet buiten de weg gelegen. Ook is er geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. De PR 10⁻⁸-contour, indicatief voor het invloedsgebied, ligt op 137 m. Een deel van het plangebied is dus in het invloedsgebied gelegen. Uit het nog in ontwikkeling zijn de Basisnet Weg 1.0 blijkt dat er geen overschrijding van het GR plaatsvindt. Dat wordt bevestigd door de risicoberekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen (daaruit blijkt dat het GR maximaal 26,6% van de oriëntatiewaarde bedraagt). Ook deze weg vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggende bestemmingsplan.

In de omgeving van het plangebied

Buiten het plangebied aan de Rijksstraatweg 31 in Sassenheim ligt de Bevi-inrichting Akzo Nobel Coatings. De PR 10⁻⁶-contour is niet buiten de inrichting gelegen. In 2010 is een QRA voor deze inrichting opgesteld omdat een overschrijding van de hoge BRZO-drempel plaatsvindt. Uit deze QRA is gebleken dat het invloedsgebied van het GR op 550 m is gelegen. De grens van de inrichting grenst aan het plangebied. Een deel van het plangebied ligt dus binnen het invloedsgebied. Uit de QRA is gebleken dat het GR niet overschreden wordt (figuur 6.4) en zelfs kleiner is dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde. De aanwezigheid van de inrichting vormt dus geen belemmering voor voorliggende bestemmingsplan. Het GR dient wel verantwoord te worden.



Figuur 6.4 QRA Akzo Nobel

In Sassenheim is daarnaast ook Transportbedrijf Wesseling gevestigd. Het 1 % letaliteitsgebied van Wesseling ligt over een deel van het plangebied. Volgens de risicoberekening van Cauberg-Huygen voor bestemmingsplan Bedrijventerreinen (rapportnr. 20100537-03, 28 mei 2010) is het GR kleiner dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde.

6.5.3 Conclusie

Uit de voorgaande beschrijving blijkt dat sprake is van verschillende risicobronnen in en rond het plangebied. Het GR ligt in alle gevallen ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die gevolgen hebben voor de risicosituatie. Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden. De Veiligheidsregio geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor reactie. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

6.6 Kabels en leidingen

6.6.1 Onderzoek

In de paragraaf externe veiligheid is aandacht besteed aan de risicorelevante leidingen binnen het plangebied. Daarnaast is midden door het plangebied een bovengrondse hoogspanningsleiding (150 kV) gelegen. In de omgeving van hoogspanningsverbindingen dient rekening te worden gehouden met de 'indicatieve zone' waarbinnen sprake kan zijn van verhoogde magneetvelden. Het beleid is erop gericht om geen nieuwe gevoelige functies (functies waar kinderen van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven, zoals wonen, scholen en kinderopvangvoorzieningen) te realiseren binnen de indicatieve zone. Voor de betreffende verbinding bedraagt de indicatieve zone 80 m aan weerszijden. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en maakt dus geen ontwikkelingen mogelijk binnen de indicatieve zone. De hoogspanningsverbinding vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.6.2 Conclusie

De leidingen en hoogspanningsverbinding zijn met de bijbehorende belemmeringenstrook opgenomen op de verbeelding en in de regels.

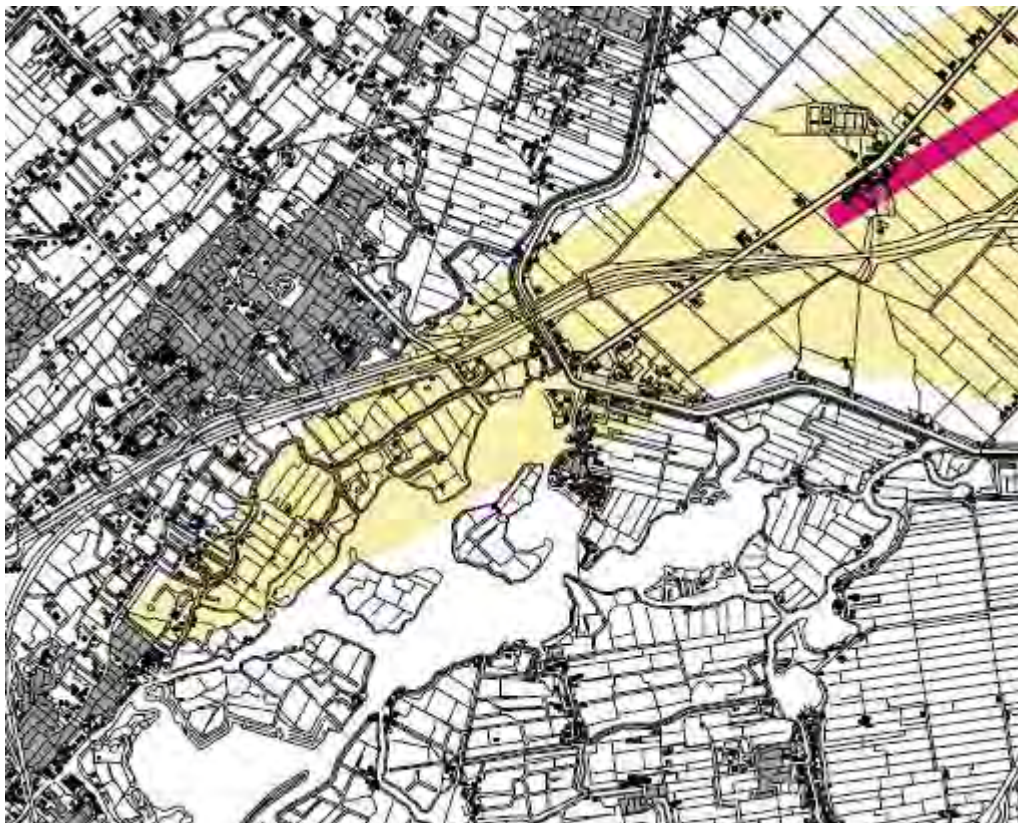
6.7 Invloedssfeer Schiphol

6.7.1 Normstelling en beleid

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de Wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (verder gewijzigde Wet Luchtvaart genoemd). De gewijzigde Wet Luchtvaart is gericht op het tot stand brengen van een wettelijke grondslag voor het nieuwe regime voor de luchthaven Schiphol. Deze wet vormt de grondslag voor twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeerbesluit en het Luchthavenindelingbesluit (Lib). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met het Lib.

De ruimtelijke consequenties van de gewijzigde Wet Luchtvaart worden weergegeven in het Lib. In dit Besluit wordt een beperkingengebied aangegeven. Hierin worden beperkingengebieden ten aanzien van Schiphol weergegeven met betrekking tot externe veiligheid, geluidsbelasting, hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende werking.



Figuur 6.5 Bouwbeperkingen



Figuur 6.6 Beperkingen bouwhoogte

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt aangegeven dat Schiphol tot 2030 ruimte nodig heeft om uit te ontwikkelen. Derhalve is op een 20 Ke-contour opgenomen. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk. Revitalisering, herstructurering en transformatie van bestaande woon- en werkgebieden is volgens de Structuurvisie cruciaal om de gestelde ruimtelijke doelen te kunnen bereiken.



Figuur 6.7 De 20 Ke-contour van Schiphol

Bron: Mainport Schiphol, Beleidsinformatie achtergronddocument door Project Mainport Schiphol, december 2005.

6.7.2 Onderzoek

Een deel van het plangebied ligt binnen de beperkingengebieden uit het Lib. Op grond hiervan gelden in dit gebied beperkingen voor bebouwing. Binnen dit gebied zijn uitsluitend de volgende objecten toegestaan:

- gebouwen, voor zover dit gebouw rechtmatig aanwezig is op de datum van inwerkingtreding van dit besluit;
- bedrijfsgebouwen;
- gebouwen waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.

Tevens geldt hier op basis van het Lib een maximale bouwhoogte van 150 m. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die in strijd zijn met het Lib.

Ook ligt het gebied binnen de 20 Ke-contour uit de Nota Ruimte. Binnen dit deel van het plangebied mogen dus geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand gebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour wel mogelijk. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw mogelijk.

6.7.3 Conclusie

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is, leveren de beperkingen als gevolg van de ligging nabij Schiphol geen belemmering op voor de vaststelling van voorliggende bestemmingsplan.

6.8 Luchtkwaliteit

6.8.1 Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 6.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

6.8.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (<http://viewer2010.nsl-monitoring.nl/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de rijksweg A44 en de Hoofdstraat ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de wegen ligt. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het planMER is ingegaan op de gevolgen de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Hieruit blijkt dat geen overschrijdingssituaties ontstaan als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan.

6.8.3 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

6.9 Geluidshinder

6.9.1 Beleid en normstelling

Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging.

Railverkeerslawaai

Langs spoorwegen bevinden zich op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder moet worden getoetst. De zonebreedte van spoorwegen is afhankelijk van de hoogte van het vastgestelde Geluidproductieplafond (GPP) en wordt gemeten uit de kant van de buitenste spoorstaaf.

Industrielawaai

Volgens de Wet geluidshinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht), gezoneerd te zijn. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidzone te worden vastgesteld en vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

6.9.2 Onderzoek

In het plangebied is geen sprake van nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten. Bestaande geluidsgevoelige objecten kunnen via afwijking of wijziging verplaatst worden. Daarnaast zijn er wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen en voor nieuwe woningen in bollenschuren. In de betreffende wijzigingsbevoegdheden is de milieukundige inpasbaarheid als voorwaarde opgenomen, waaronder ook het aspect wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai wordt verstaan.

Binnen het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen gelegen. Ook liggen er geen geluidszones van gezoneerde terreinen over het plangebied.

6.9.3 Conclusie

De directe mogelijkheden uit dit bestemmingsplan staan geen nieuwe geluidsgevoelige toe. Bij de wijzigingsbevoegdheden waarmee nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) worden mogelijk gemaakt, is de milieukundige inpasbaarheid als voorwaarde opgenomen. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk in dit bestemmingsplan.

6.10 Milieuhinder agrarische bedrijven

6.10.1 Toetsingskader

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader luidt als volgt (zie ook tabel 6.5):

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten;
- daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Tabel 6.5 Geldende waarden/afstanden veehouderijen

		concentratiegebied	niet concentratiegebied	afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³	min. 50 m
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³	min. 25 m

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelasting geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

6.10.2 Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn meerdere agrarische bedrijven van uiteenlopende aard gevestigd. In de afweging van belangen die noodzakelijk zijn bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies, waaronder het wonen in de nabijheid van deze bedrijven, dient rekening te worden gehouden met de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Dat geldt evenzeer bij het mogelijk maken van uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven.

6.11 Milieuhinder niet-agrarische bedrijven

6.11.1 Beleid en normstelling

In het plangebied komt een aantal niet-agrarische bedrijven voor. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van inrichtingen in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

1. ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
2. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen belastende en gevoelige functies met betrekking tot milieu mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De standaard SvB is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Voor een nadere toelichting op deze Staat wordt verwezen naar bijlage 1.

6.11.2 Onderzoek

Op de bedrijfspervenken binnen het plangebied worden activiteiten uit categorie 1 en 2 van de SvB algemeen toelaatbaar geacht.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de aanwezige bedrijven geïnvventariseerd. In bijlage 3 zijn de bedrijven opgenomen die behoren tot een categorie die hoger is dan 2 en daardoor een specifieke aanduiding krijgen. Op basis van de specifieke aanduiding kunnen bedrijven de activiteiten voortzetten die vallen onder deze aanduiding. Omschakeling van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid.

6.11.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling en op de plankkaart wordt opgenomen, zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en worden bestaande bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

6.12 Horeca en milieuhinder

6.12.1 Beleid en normstelling

Bij de aanwezigheid van horecavoorzieningen is het van belang dat ter plaatse van omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat horecavoorzieningen op de betreffende locatie hun bedrijf kunnen uitoefenen. Vergelijkbaar met de zonering van bedrijfsactiviteiten wordt daarbij gebruikgemaakt van een Staat van Horeca-activiteiten (SvH).

De SvH bestaat uit een lijst van horeca-activiteiten die is gerangschikt naar mate van hinderlijkheid. Er is vooral gekeken naar het aspect geluidshinder en de verkeersaantrekkende werking van de onderscheiden categorieën. Per gebied wordt vastgesteld welke categorie van horecavoorzieningen toelaatbaar wordt geacht. Voor een nadere toelichting op de regeling van horecavoorzieningen met de SvH wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

6.12.2 Onderzoek

Toelaatbaarheid per gebiedstype

Ter plaatse van de bestemming Horeca wordt horeca tot en met categorie 1b algemeen toelaatbaar geacht. Horeca uit een hogere categorie dan de algemene toelaatbaarheid wordt uitsluitend mogelijk gemaakt op bestaande locaties.

Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels om horeca-activiteiten uit de milieucategorie die één stap hoger ligt dan de algemene toelaatbaarheid toe te staan. In dat geval dient echter wel te worden aangetoond dat een vrijgestelde horecavoorziening niet zorgt voor onacceptabele hinder ten opzichte van omliggende woningen.

Inventarisatie horecavoorzieningen

Bestaande horecavoorzieningen in het plangebied zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de categorieën SvH. Uit de inventarisatie blijkt dat in het plangebied twee horecavoorzieningen voorkomen, namelijk 't Soldaatje aan de Jacoba van Beierenweg 150 en de Kaagsociëteit aan de Sweilandpolder 8. De Kaagsociëteit valt in categorie 1b van de SvH en valt hiermee binnen de algemene toelaatbaarheid. 't Soldaatje behoort tot categorie 2 van de SvH en past hierdoor niet binnen de algemene toelaatbaarheid. Deze horeca-inrichting wordt door middel van een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt.

6.12.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde milieuzonering voor horeca, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een goede afstemming tussen gevoelige functies (zoals woningen) en horeca-activiteiten.

6.13 Water

6.13.1 Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

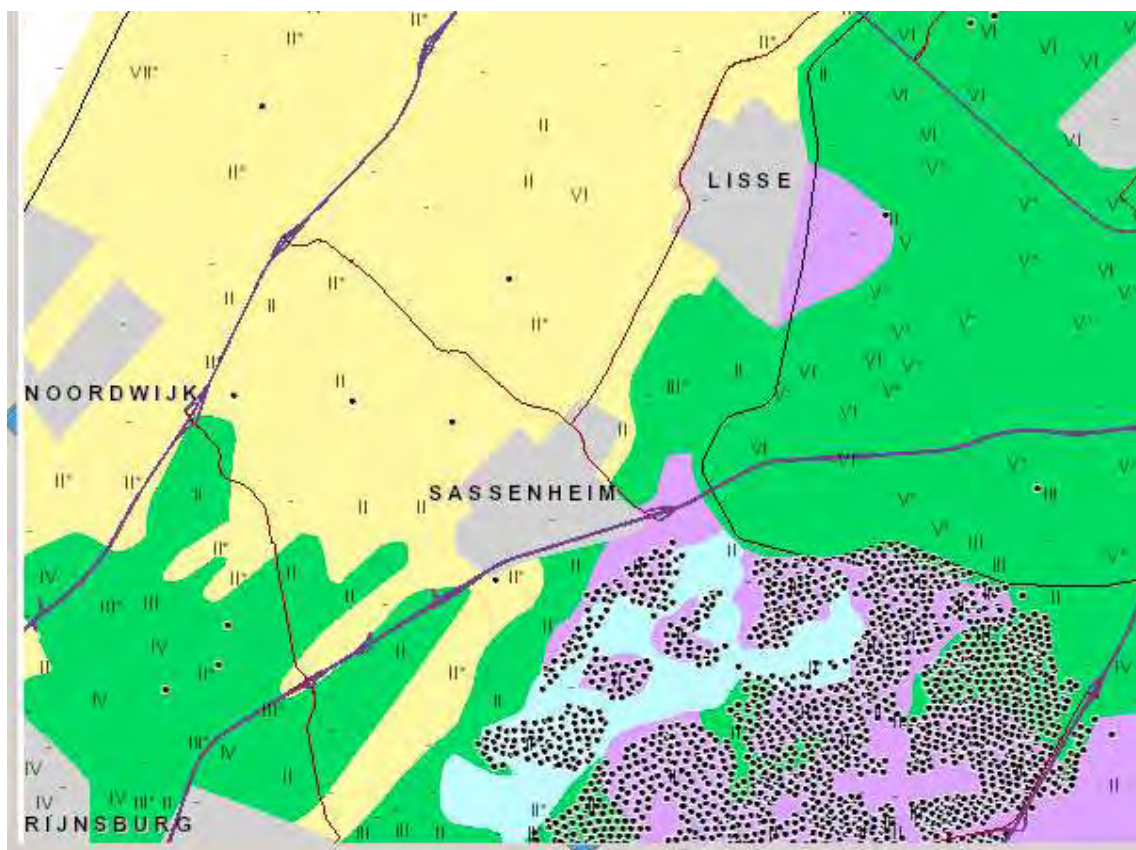
6.13.2 Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied bestaat uit het landelijk gebied van Teylingen rondom de kernen Voorhout en Sassenheim.

Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart van Nederland bestaat de bodem in het noordwesten van het plangebied uit hoger gelegen zandgrond en in het zuidoosten uit lager gelegen zeekleigrond. Rondom de meren is ook veen aanwezig. In het plangebied is sprake van de grondwatertrappen II. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP -0,1 m in het noordwesten van het plangebied tot NAP -1,6 m in het zuidoosten.



Figuur 6.8 Bodemkwaliteit (www.bodemdata.nl)

Waterkwantiteit

In het plangebied zijn meerdere watergangen en boezemkades gelegen, voor de afwatering van het gebied. Teven zijn in het zuidoosten van het plangebied de Dieperpoel, Norremeer, Eijmerspoel, Zweiland, 't Joppe, Warcekerleede en Laeck gelegen.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De plassen aan de zuidoostzijde van het plangebied behoren tot de KRW-waterlichamen.

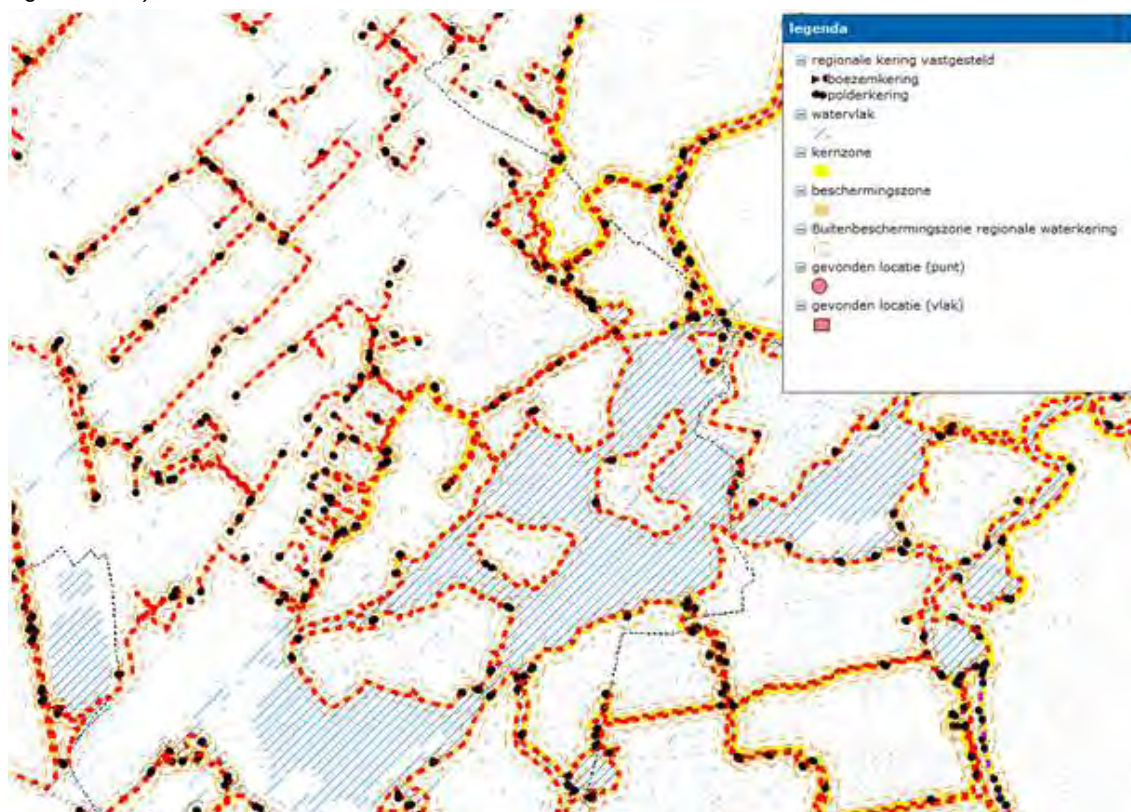
Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt binnen een aandachtsgebied voor veiligheid tegen overstromingen, met extra aandacht voor het op peil brengen van de regionale en primaire waterkeringen (zie figuur 6.9).



Figuur 6.9 aandachtsgebied voor overstromingen (waterbeheerplan)

Ook zijn er binnen het plangebied verschillende regionale waterkeringen gelegen. Deze waterkeringen worden samen met de kern- en beschermingszone op de verbeelding opgenomen (zie figuur 6.10).



Afvalwaterketen en riolering

Het Waterschap Rijnland maakt zich sterk voor integraal beheer van de afvalwaterketen. De gemeente Teylingen gaat in samenwerking met het waterschap en verschillende gemeenten de afvalwaterinzameling, het afvalwatertransport en de afvalwaterzuivering in de AWZI's aanpakken. De efficiency van het zuiveringsbeheer wordt hiermee verbeterd en lozingen van voedingsstoffen uit de afvalwaterzuiveringsinstallaties op het oppervlaktewater worden beperkt. Zo wordt een betere waterkwaliteit bereikt.

6.13.3 Toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen zijn gepland. Binnen de vigerende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet bouwvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen. Vanwege de consoliderende aard biedt het bestemmingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Omgevingsvergunning

Voor bouwwerken binnen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is op basis van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning noodzakelijk. Naast deze omgevingsvergunning van de gemeente is ook een watervergunning van het waterschap nodig vanwege het waterhuishoudkundig belang.

6.13.4 Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

6.14 Verkeer

6.14.1 Verkeersstructuur

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt gekenmerkt door een aantal belangrijke provinciale wegen die het gebied doorkruisen, zoals de N443 ('s-Gravendamseweg) en de N444 (Leidsevaart). Deze wegen faciliteren, naast het verkeer naar Voorhout, Warmond en Sassenheim, ook de regionale verbinding tussen Noordwijk, Noordwijkerhout en het kustgebied enerzijds en de autosnelweg A44 anderzijds. Daarnaast lopen binnen het plangebied de N450 (Jacoba van Beierenweg), welke Voorhout met de N443 verbindt en de N208 (Heereweg) richting Lisse en Hillegom. Andere belangrijke ontsluitingswegen zijn de Oosthoutlaan (Sassenheim-Voorhout) en de Herenweg/Oosteinde (Warmond-Sassenheim). Deze wegen zijn op basis van het GVVP gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom en hebben een maximumsnelheid van 60 km/h. Verder wordt de gemeente doorsneden door de autosnelweg A44 welke vanaf Wassenaar via Leiden richting de A4 naar Amsterdam voert. De A44 is een stroomweg met een maximumsnelheid van 120 km/h en 100 km/h ter hoogte van de brug over de Ringvaart van de Haarlemmermeer. De gemeente Teylingen heeft drie aansluitingen op de A44. Ten noordwesten van de gemeente loopt de N206 als provinciale weg tussen Leiden, Katwijk en Haarlem. Met name de N443 en de N444 vormen belangrijke schakels tussen de A44 en de N206 en kennen daarom in de spitsperiodes en op zomerse dagen een hoge verkeersbelasting. Vaak doen zich op deze wegen doorstromingsproblemen voor, zoals rondom de aansluiting op de A44 bij het Postviaduct (N444) en ter hoogte van de spoorwegovergang (N443). De provincie Zuid-Holland werkt momenteel aan oplossingen voor de problematiek rondom het Postviaduct door de aanleg van een turbotronde aan de zuidzijde van de A44 en een optimalisatie van het met verkeerslichten geregelde kruispunt aan de noordzijde. Daarnaast worden diverse studies uitgevoerd naar verbetering van de Duin- en Bollenstreek op regionaal niveau, zoals de Noordelijke Randweg Rijnsburg, de Rijnlandroute en een nieuwe noordelijke verbinding tussen de A4 en de N206. Deze ontwikkelingen kunnen een positief effect hebben op de doorstroming op de wegen binnen het plangebied. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente doen zich met name voor binnen de kern Voorhout, zoals de woningbouwlocaties Hoogkamer en Engelse Tuin. In dat kader bestaat ook het voornemen een Noordelijke Randweg aan te leggen, welke de N450 ten oosten van de kern moet verbinden met de N444 ten westen van de kern. De overige wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60 km/h. Dit zijn landelijke ontsluitingswegen die met name bedoeld zijn voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en geen doorgaande functie hebben. Voorbeelden daarvan zijn de Loosterweg, Prinsenweg, Van de Berch van Heemstedeweg, Engelselaan, Frank van Borselenlaan, Oude Herenweg en Rijnsburgerweg. Ter hoogte van de Van de Berch van Heemstedeweg is een verkeersknip ingesteld richting de Engelselaan, waardoor doorgaand verkeer tussen Sassenheim en Voorhout verplicht is via de daarvoor bedoelde Oosthoutlaan te rijden. Zo wordt doorgaand verkeer door het buitengebied zoveel mogelijk beperkt.

Ontsluiting langzaam verkeer

De fietsstructuur wordt binnen het plangebied met name gedragen door de vrijliggende fietspaden langs de provinciale wegen. Alle gebiedsontsluitingswegen binnen het plangebied beschikken over vrijliggende fietspaden. Daarnaast zijn op de erftoegangswegen binnen het plangebied vaak fiets(suggestie)stroken aanwezig. Een belangrijke solitaire fietsroute voert parallel aan de A44 en de spoorlijn Leiden-Amsterdam en ontsluit Leiden met Sassenheim en de Haarlemmermeer. Ter hoogte van de brug over de Ringvaart geeft het fietspad aansluiting op de fietsroutes binnen de Haarlemmermeer. Daarnaast lopen ten noorden van Warmond diverse solitaire fietspaden richting Voorhout en Sassenheim en loopt er een fietspad door de Roodemolenpolder. Diverse wegen binnen het plangebied maken onderdeel uit van het landelijke fietsknooppuntennetwerk. Het betreft de Leidsevaart, Herenweg/Oosteinde, Van de Berch van Heemstedeweg, Frank van Borselenweg, Jacoba van Beierenweg, Rijnsburgerweg en 's-Gravendamseweg. Verder zijn er ten zuidoosten van Warmond diverse recreatieve fietspaden en wandelpaden rondom de Kagerplassen.

Ontsluiting openbaar vervoer

De gemeente wordt doorsneden door de spoorlijn Leiden-Haarlem (Oude Lijn) waaraan het station Voorhout ligt en de spoorlijn Leiden-Schiphol-Amsterdam (Schiphollijn) waaraan het station Sassenheim ligt. Station Sassenheim ligt binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De stations worden aangedaan door stoptreinen tussen Leiden en Haarlem respectievelijk Leiden, Schiphol en Amsterdam Zuid. Daarnaast wordt het plangebied aangedaan door diverse buslijnen tussen Leiden, Voorhout en Sassenheim en tussen Leiden, Warmond, Sassenheim, Lisse en Haarlem.

Verkeersveiligheid

De gebiedsontsluitingswegen zijn ingericht conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid in verband met veel erfaansluitingen, is de maximumsnelheid op deze wegen hoofdzakelijk 60 km/h. Onderlinge kruispunten tussen gebiedsontsluitingswegen zijn vormgegeven als rotondes. Fietzers hebben veelal een eigen plaats op de weg. Op erftoegangswegen wordt fietsverkeer gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. Sommige erftoegangswegen beschikken over fiets(suggestie)stroken. Daarnaast zijn er solitaire fietsvoorzieningen binnen het plangebied, zoals het fietspad langs de A44 en de fiets- en wandelpaden rondom de Kagerplassen. De verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd.

6.14.2 Conclusie

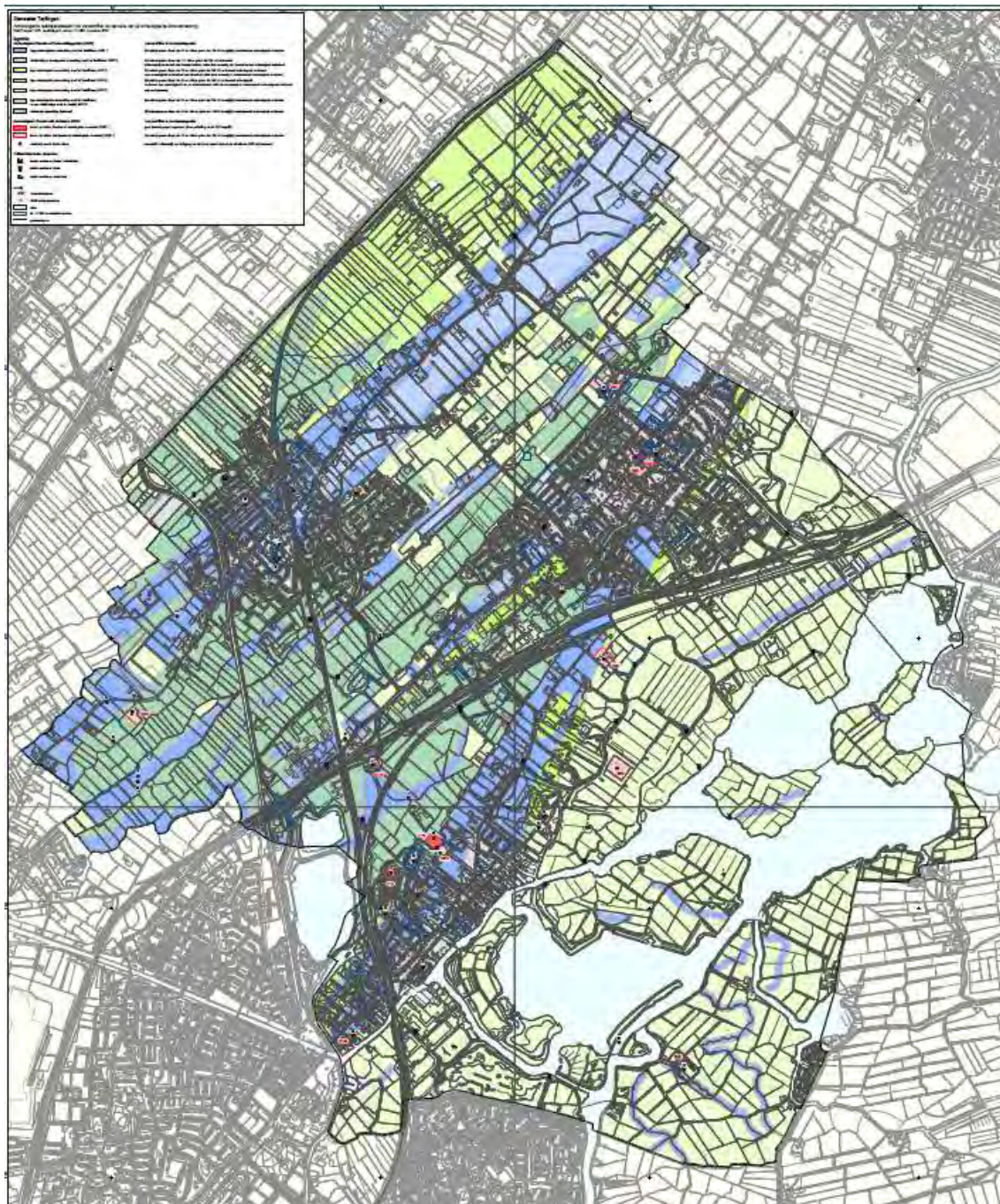
Alle vervoersmodaliteiten kennen een eigen plaats binnen de verkeersstructuur van Teylingen. Het gemotoriseerd verkeer wordt met name afgewikkeld via de daarvoor bedoelde gebiedsontsluitingswegen. Met name op de N443 en de N444 doen zich regelmatig doorstromingsproblemen voor. Daarvoor zijn diverse lokale en regionale oplossingsrichtingen. De fietsstructuur kenmerkt zich door een stelsel van de vrijliggende en solitaire fietspaden. Het openbaar vervoer wordt met name gefaciliteerd door de treinstations en aanvullende buslijnen. Geconcludeerd wordt dat een goede verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid voor alle vervoersmodaliteiten in voldoende mate gewaarborgd is.

6.15 Archeologie

6.15.1 Beleid en normstelling

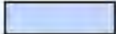
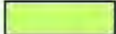
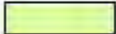
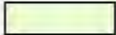
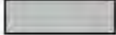
Het archeologiebeleid van Teylingen is verwoord in de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' van 1 maart 2010. Als uitgangspunt voor deze nota dienden de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart uit 2009. Deze kaarten zijn in 2012 geactualiseerd. Het beleid is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen. Op basis van deze kaart kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen.

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWW 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Per gebied is een voorschrift aangegeven.



legenda

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV)

-  hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 1)
-  middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 2)
-  lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 3)
-  lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 4)
-  lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 5)
-  lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum en een middelmatige vanaf de IJzertijd (AWV 6)
-  onbekende verwachting (bebouwd)

Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG)

-  terrein met status (beschermd archeologisch monument) (AWG 1)
-  terrein met status (niet-beschermd archeologisch monument) (AWG 2)
-  vindplaats: terrein zonder status

Figuur 6.11 Archeologische beleidsadvieskaart (bron: RAAP-Rapport 1979)

Naast het gemeentelijke archeologiebeleid heeft de Provincie Zuid-Holland in haar Verordening Ruimte ook bepalingen opgenomen ten aanzien van Archeologie (Artikel 18 en kaart 17).

6.15.2 Onderzoek en conclusie

Per beleidszone is in het beleid vastgelegd bij werkzaamheden vanaf een bepaalde diepte en oppervlakte op voorhand archeologisch onderzoek nodig is. De diepte en oppervlakte variëren daarbij afhankelijk van hoe hoog de archeologische verwachtingswaarde is.

Omdat enkele beleidszones het zelfde beschermingsregime kennen (diepte/oppervlakte), is niet voor iedere zone een afzonderlijke dubbelbestemming opgenomen. Het bestemmingsplan borgt het archeologisch belang door middel van 3 dubbelbestemmingen, die de volgende beleidszones verankeren:

dubbelbestemming	beleidszones	diepte/oppervlakte
Waarde - Archeologie 1	AWV 1 / onbekende verwachting / AWG 2	30 cm/100 m ²
Waarde - Archeologie 2	AWV 2	100 cm/500 m ²
Waarde - Archeologie 3	AWV 3 / AWV 4 / AWV 6	30 cm/500 m ²

Op basis van de de Bepalingen zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn de volgende terreinen aangewezen als terreinen met hoge of zeer hoge waarden. Het betreft de volgende terreinen:

- Nr 4045, hoge waarde Boterhuispolder
- Nr 4052 hoge waarde, Hemmeerpolder
- Nr 4039 hoge waarde, oud-Alkemade
- Nr 16106 hoge waarde, Klinkenberg
- Nr 4037 (deels) zeer hoge waarde, Slot Teylingen

Voor deze terreinen wordt de volgende dubbelbestemming opgenomen:

dubbelbestemming	waarde	diepte/oppervlakte
Waarde - Archeologie 4	hoge of zeer hoge waarde	30 cm/0 m ²

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan Buitengebied Teylingen is hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan en op onderdelen ontwikkelingsgericht. De ontwikkelingsgerichtheid blijkt met name uit de opgenomen flexibiliteitsbepalingen (afwijkingsregels- en wijzigingsbevoegdheden) voor onder andere bouwmogelijkheden, neven- en vervolgfuncties op agrarische bedrijven en de vervolgfuncties voor niet-agrarische bedrijven. Wat de overige functies betreft is het bestemmingplan hoofdzakelijk conserverend van aard. Er wordt niet voorzien in de mogelijkheid voor nieuwe functies en de bouwmogelijkheden zijn beperkt. Daarnaast zijn waar mogelijk de provinciale en regionale richtlijnen gevolgd.

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregelingen opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord.

Voor de opbouw van een bestemmingsplan is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

7.2 Juridische planbeschrijving

7.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Agrarische artikelen

De agrarische bestemmingen zijn ondergebracht in artikel 3 t/m 13. In het plangebied komen 5 verschillende zones en 3 verschillende productietakken voor. Elke combinatie van zone en productietak heeft een unieke bestemming gekregen. Op deze manier worden de mogelijkheden van een bedrijf in één oogopslag duidelijk zonder dat er aanvullende of afwijkende regels in bijvoorbeeld gebiedsaanduidingen zijn opgenomen. Op basis van deze systematiek is het dus mogelijk dat voor een enkel bedrijf een apart artikel is opgesteld. Omdat niet alle productietakken in alle zones voorkomen, zijn er in dit bestemmingsplan 12 in plaats van 15 agrarische artikelen opgenomen.

Voor alle agrarische bedrijven geldt dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de regel uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Een uitzondering hierop geldt voor erf- en terreinafscheidingen en voor bestaande (legale) bouwwerken. Afhankelijk van de bedrijfstaking en de zone kunnen er in beperkte mate overige bouwwerken en/of gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan zijn.

De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing is geregeld in de bouwregels. Voor bollenteeltbedrijven is hierbij onderscheidt gemaakt in ondersteunend glas en bedrijfsgebouwen. De oppervlakte bedrijfsgebouwen is gerelateerd aan de oppervlakte duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden. In de begripsbepaling is omschreven welke gronden hier onder vallen.

Ten behoeve van de flexibiliteit zijn er een aantal afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden zijn voor alle agrarische bestemmingen nagenoeg gelijk en bieden mogelijkheden voor nevenfuncties (voor zover deze niet bij recht zijn toegestaan), het afsplitsen van de bedrijfswoning als 'plattelandswoning', de functie wonen bij bedrijfsbeëindiging, de Ruimte-voor-Ruimte regeling of omzetting van gronden in Natuur.

De nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijfsvoering uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming.

Een aantal afwijkings- en wijzigingsregels zijn niet algemeen opgenomen, en zijn toegepast op basis van de bedrijfstak of de zone. Voorbeelden zijn regelingen voor:

- bouwmogelijkheden buiten bouwvlak;
- uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen;
- bouwvlakvergroting;
- realisatie Ruimte voor Ruimte-woningen.

Een vaak terugkerende voorwaarde bij afwijkings- en wijzigingsregels is dat de ontwikkeling milieuplanologisch inpasbaar moet zijn. In onderstaand tekstblok is aangegeven wat hieronder valt.

Milieuplanologisch inpasbaarheid

In verschillende flexibiliteitsbepalingen wordt als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling 'milieuplanologisch inpasbaar' is. Milieuplanologisch inpasbaar is een verzamelbegrip voor verschillende aspecten. Een ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar indien is aangetoond dat:

- voor milieu gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- omliggende bedrijven niet onevenredig in hun activiteiten worden aangetast;
- er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied(en);
- nieuwe functies binnen de ecologische hoofdstructuur niet schadelijk zijn voor de natuur;
- bij het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige functies dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- bij het toestaan van nieuwe geurgevoelige functies wordt voldaan aan de wettelijke geurnormen of vastgestelde hogere geurnorm;
- er geen nieuwe kwetsbare objecten binnen 10^{-6} -contour worden gerealiseerd;
- nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt indien hiertoe gewichtige redenen voor aanwezig zijn;
- de luchtkwaliteit geschikt is voor de gewijzigde functie;
- de toename verhard van oppervlak wordt gecompenseerd;
- de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

vollegronds tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt

In de begripsbepaling van de agrarische productietak bollenteelt is onder andere opgenomen dat de teelt van vollegronds tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt hieronder wordt verstaan. Dit is opgenomen om de agrarische ondernemers de mogelijkheid te bieden eens in de 5 jaar een vollegrondstuinbouwproduct te telen op bollengronden om zo product verbetering en -differentiatie te kunnen realiseren.

Beperking ontwikkelingsruimte veehouderijen en glastuinbouwbedrijven

Belangrijkste aandachtspunt dat volgt uit de effectbeschrijvingen in het planMER zijn de gevolgen van de mogelijke toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000. Uit de passende beoordeling blijkt dat bij maximale benutting van de bouw mogelijkheden significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten niet zijn uit te sluiten. Om die reden is een uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel, waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf niet toegestaan. Hiervan kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken indien de toename van ammoniakemissie wordt gemitigeerd door middel van maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor wordt mede begrepen:

- mitigatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op hetzelfde kwetsbare gebied, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
- mitigatie door middel van het toepassen van emissiearme staltechnieken of andere emissiebeperkende voorzieningen zoals luchtwassers.

Aan de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding of vestiging van glastuinbouwbedrijven in het glastuinbouwconcentratiegebied is een vergelijkbare voorwaarde gekoppeld.

Vooruitlopend op de bedrijfsontwikkeling aan de Johan Speelmanweg 7 is het bouwvlak van het daar gevestigde bollenteeltbedrijf vergroot, tevens is de 'specifieke bouwaanduiding - 2' op deze gronden opgenomen. Het bouwen op deze locatie is uitsluitend toegestaan indien er sprake sanering en/of een forse kwaliteitsverbetering van het landschap. Omdat deze 'tegenprestatie' op dit moment nog niet is in te vullen en afhankelijk is van de daadwerkelijke uitbreiding is ten behoeve van het bouwen een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bouwen op gronden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' is uitsluitend toegestaan indien aan de voorwaarden wordt voldaan.

Bedrijf

Alle niet agrarische bedrijven, uitgezonderd de aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven en agrarische handels- en exportbedrijven, zijn voorzien van de bestemming Bedrijf. In principe zijn alle bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) toegestaan.

Indien er op basis van de bestaande rechten bedrijven zijn gevestigd met een hogere categorie van de SvB dan zijn deze bedrijven voorzien van een specifieke aanduiding. Dit betekent dat naast de bedrijfsactiviteit uit categorie 1 en 2 van de SvB ook bedrijven uit een hogere categorie zijn toegestaan.

Voor enkele bedrijfsactiviteiten is omschakeling naar een willekeurig bedrijf uit categorie 1 en 2 van de SvB niet gewenst. In de regels is dit aangegeven door middel van de term uitsluitend. Indien er uitsluitend staat is alleen de genoemde bedrijfsactiviteit toegestaan en is omschakeling naar een categorie 1- en 2-bedrijf uit de van de SvB niet mogelijk.

Voor de omvang van de bedrijfsbebouwing (oppervlakte) is aansluiting gezocht bij de diverse vigerende plannen. Indien het vigerende plan van een bebouwingspercentage uitging, is dit percentage overgenomen. Wanneer het vigerende plan van de 'bestaande oppervlakte' uitging, is in dit bestemmingsplan de bestaande oppervlakte + 10% uitbreiding toegestaan.

Voor de goot- en bouwhoogte zijn uniforme maten aangehouden. Deze zijn in de bouwregels opgenomen.

Bedrijf – Agrarisch aanverwant

Voor de aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven is een afzonderlijke bestemming opgenomen. Omdat alle aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven op elk vlak met deze bestemming zijn toegestaan, is niet gewerkt met aanduidingen. Net als bij de bestemming bedrijf is voor de uitbreiding van de bedrijven aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de bouwregels is de bestaande oppervlakte + 10% toegestaan. In afwijking tot de bestemming Bedrijf, is bij deze bestemming een afwijkings- c.q. wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nog verder uit te breiden met ten hoogste 30% van de bestaande inhoud. Voor de goot- en bouwhoogte zijn uniforme maten aangehouden. Deze zijn in de bouwregels opgenomen.

Bedrijf - Agrarisch bedrijventerrein

Voor enkele gronden aan de Rijnsburgerweg net ten westen van Voorhout, is in overeenstemming met het vigerende plan de bestemming Bedrijf - Agrarisch bedrijventerrein opgenomen. Voor hoogte- en oppervlaktematen is geen afstemming gezocht met de Kadernota, de vigerende rechten zijn hier aangehouden.

Bedrijf - Agrarisch handels-en exportbedrijf

Gezien de relatie met de bollenteelt, is voor agrarische handels- en exportbedrijven een afzonderlijke bestemming opgenomen. Net als bij de bestemming Bedrijf is voor de uitbreiding van de bedrijven aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Hiertoe zijn door middel van een maatvoeringaanduiding percentages op de verbeelding aangegeven of is de bestaande oppervlakte +10% toegestaan. In afwijking van de bestemming Bedrijf (geen afwijking) en de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant (afwijking/wijziging tot 30%), is bij dit artikel een afwijkings- c.q. wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voor de inhoud van bedrijfsgebouwen en kassen onbeperkt af te kunnen wijken.

Voor de goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de Kadernota. Deze zijn in de bouwregels opgenomen.

Gemengd

Voor het perceel Langebrug 1 te Warmond is een gemengde bestemming opgenomen. Deze bestemming regelt dat er zowel een agrarisch bedrijf als een recreatieve functie op het perceel is toegestaan. Als motivatie voor deze bestemming is een separate onderbouwing opgesteld.

Groen

Grote groenelementen en structurerend groen zijn als Groen bestemd. Om de openheid hiervan te waarborgen zijn gebouwen niet toegestaan.

Horeca

Ter plaatse van deze bestemming is horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten direct toegestaan. Met een specifieke aanduiding wordt lokaal ook horeca uit categorie 2 van deze Staat toegestaan. Het artikel voorziet daarnaast in een afwijkingsbevoegdheid om andere vormen van horeca uit een hogere categorie toe te staan, onder de voorwaarde dat hiervoor is aangetoond dat de effecten op de omgeving vergelijkbaar zijn met een horecabedrijf zoals hierboven genoemd.

Kantoor

Zelfstandige kantoren zijn bestemd als Kantoor. Bedrijfswoningen zijn hierbij uitgesloten.

Landgoed

Het Landgoed Huys te Warmond is bestemd voor het behoud, de bescherming en het beheer van het landgoed. Hierbij is directe aansluiting gezocht met de vigerende mogelijkheden voor deze gronden.

Maatschappelijk - Natuur

Ter plaatse zijn aan de natuur gerelateerde maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is direct aangesloten op de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.

Maatschappelijk - Opvang

Het justitieel opvangcomplex langs de A44 is bestemd als Maatschappelijk - Opvang. Zowel het oorspronkelijke complex als de later via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt uitbreiding, vallen binnen deze bestemming.

Molen

De molens in het gebied zijn bestemd als Molen. De omvang van de bedrijfsgebouwen, waaronder de molen zelf, is in beide gevallen afgestemd op de bestaande situatie. Voor de molenbiotoop is in hoofdstuk 3 'Algemene regels' een regeling opgenomen.

Natuur

Grootschalige en structurerende natuurelementen zijn bestemd als Natuur. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden staan in dit artikel centraal. Om die reden zijn in de regel gebouwen niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de eendenkooi. Via afwijking zijn gebouwen overigens wel in beperkte mate toe te staan.

Om de bovengenoemde waarden verder te beschermen, is bovendien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk zijnde) of van werkzaamheden voorgeschreven. Ingrepen die de genoemde waarde mogelijk kunnen aantasten zijn zodoende pas toegestaan nadat is gebleken dat deze waarden hiermee niet onevenredig worden geschaad.

Recreatieve artikelen

De vigerende plannen kenden uiteenlopende recreatiebestemmingen. Binnen de vigerende plannen afzonderlijk werd bovendien nog onderscheid gemaakt in de mogelijkheden voor de diverse recreatieve voorzieningen.

Om deze vigerende rechten zo goed mogelijk over te kunnen nemen, is per type recreatievoorziening uit de vigerende plannen een afzonderlijk artikel opgenomen. Deze bestemmingen zijn opgesplitst in twee hoofdgroepen: dagrecreatieve bestemmingen en verblijfsrecreatieve bestemmingen.

Tuin

De tuinbestemming is opgenomen voor tuinen bij woonhuizen en is alleen daar opgenomen waar ook in de vigerende plannen de bestemming Tuin aanwezig was. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om voortuinen en overige delen van tuinen die richting de straat zijn gekeerd. Omdat daar openheid gewenst is, zijn binnen het artikel Tuin geen gebouwen toegestaan.

Verkeer

Doorgaande wegen zijn bestemd als Verkeer. In het kader van milieu is in het artikel het aantal rijbanen beperkt tot 2x1. Hiermee wordt voorkomen dat in die gevallen waar de bestemming breed genoeg is, het aantal rijbanen zonder meer vergroot kan worden.

Voor de A44, waarvan een klein deel binnen het plangebied ligt, is een specifieke aanduiding opgenomen om het afwijkende aantal rijbanen vast te leggen.

Verkeer - Railverkeer

De spoorbaan is bestemd als Verkeer - Railverkeer.

Water

Hoofdwatgangen en overige grote wateren zijn bestemd als Water. Binnen dit artikel is ook de regeling van de woonschepen opgenomen.

Woonschepen

Voor de regeling van woonschepen is onderscheid gemaakt in de volgende twee deelgebieden:

1. landelijk gebied (Kagerplassen en veenweidegebied);
2. bebouwd gebied;

De landschapsvisie is niet van toepassing voor het gebied in de omgeving van de Boekhorsterweg. In dit gebied liggen woonschepen die in het bestemmingsplan Alkemade, Landelijk Gebied West van de voormalige gemeente Alkemade vastgesteld zijn opgenomen. Voor deze woonschepen is besloten niet af te wijken van de vigerende regeling.

Elke woonschip voorzien van de bestemming Water. De locatie wordt aangegeven door middel van een specifieke functieaanduiding. De functieaanduiding is afhankelijk van de ligging van het woonschip (landelijk gebied, bebouwd gebied of Boekhorsterweg). Naast de ligging van het woonschip wordt ook onderscheid gemaakt in het type woonschip. Per woonschip wordt onderscheid gemaakt in recreatieve en bewoonde woonschepen. De functie aanduidingen worden als volgt samengesteld: (specifieke vorm van <<type>> - woonschepenligplaats <<ligging>>).

In totaal komen er 5 verschillende functieaanduidingen voor:

- specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied;
- specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied;
- specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied;
- specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied;
- specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats Boekhorsterweg.

Alle bouw- en gebruiksregels worden gekoppeld aan deze functieaanduiding, uitgezonderd de regels voor de lengte, de breedte en de hoogte van het woonschip. De lengte, de breedte en de hoogte van het woonschip zijn voor ieder woonschip uniek. In dit bestemmingsplan geldt dat de bestaande lengte, breedte en hoogte als maximaal aangehouden mogen worden. Dit is ook als zodanig opgenomen in de woonschepenverordening. Ten behoeve van de leesbaarheid van het bestemmingsplan wordt elk woonschip voorzien van een unieke specifieke bouwaanduiding (let op: het gebruik van een specifieke bouwaanduiding is een technische aanwijzing om elk woonschip van een uniek nummer te voorzien. Omdat woonschepen geen bouwwerken zijn, zijn en blijven de betreffende maten behoren bij de specifieke bouwaanduiding aangemerkt als gebruiksregel). In de bijlage bij de regels worden de maximaal toegestane maten per woonschip opgenomen.

Omdat voorzieningen behorende bij de woonschepen wel bouwwerken zijn en zowel in de bestemming Water als in de aangrenzende bestemming gerealiseerd kunnen worden, zijn de regels ten aanzien van deze voorzieningen opgenomen in artikel 67 Algemene bouwregels.

Wonen

De bestemming Wonen is opgenomen voor de woonpercelen, uitgezonderd die delen die als Tuin zijn bestemd. De bestemming Wonen werkt met grote bouwvlakken, waar zowel het hoofdgebouw als de erfbebouwing binnen gebouwd moet worden.

Om te voorkomen dat deze ruime bouwvlakken tot te ruime bouwmogelijkheden leiden, is het aantal woningen per bouwvlak bevroren en zijn maximum maten opgenomen voor zowel het hoofdgebouw als de erfbebouwing.

Voor vrijstaande woningen geldt een maximum inhoudsmaat van 750 m³ voor hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen. Daarbij mag nog 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Voor overige soorten woningen geldt een maximum inhoudsmaat van 650 m³ alle bebouwing gezamenlijk.

Onder voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen toegestaan.

Leidingen en hoogspanningsverbindingen

De planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen zijn in deze dubbelbestemmingen als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na afwijken toegestaan. Ter bescherming van aanwezige leidingen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Voorwaarde daarbij is dat het belang van de leiding of hoogspanningsverbinding niet geschaad wordt, waartoe de beheerder wordt geraadpleegd.

Archeologische bescherming

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van bepaalde werkzaamheden. In het plangebied komen archeologische waarden van verschillende gradaties voor. De zonering hiervan is afgestemd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

De drie bestemmingen onderscheiden zich van elkaar door de oppervlakte- en dieptemaat voor bouwen en andere grondwerkzaamheden waarbij archeologisch onderzoek verplicht is.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

De kern Warmond en een gebied daar omheen, is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Over de zone die als zodanig is aangewezen, is de dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht opgenomen. De regels uit de ter plaatse geldende enkel bestemmingen, kunnen uitsluitend worden gebruikt wanneer ook aan de bepalingen uit deze dubbelbestemming wordt voldaan. De regeling is erop gericht de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht te beschermen en stelt aanvullende eisen voor bouwen en voor werkzaamheden.

Waterstaat

Gelet op de geactualiseerde provinciale Verordening Ruimte is langs provinciale hoofdvaarwegen een vrijwaringszone opgenomen. Door middel van deze bestemming is bebouwing en gebruik voor de andere ter plaatse aanwezige bestemming, uitsluitend toegestaan indien daarmee het waterstaatsbelang niet wordt geschaad.

Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming is toegekend aan de waterkeringen in het plangebied. Deze gronden hebben een waterkerende functie of zijn van invloed op de waterkering. Er is sprake van samenvallende bestemmingen, waarbij de met 'Waterstaat - Waterkering' samenvallende bestemmingen ondergeschikt zijn. Dit uitgangspunt is vertaald in de betreffende bouwregels. Langs de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn beschermingszones aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing is. Voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en in de beschermingszones is een omgevingsvergunning vereist.

7.2.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor meerdere of alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel

De antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen (geen bestemmingsgrenzen zijnde) door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Voorts wordt in het tweede lid van dit artikel bepaald dat - indien de maten van gebouwen en bouwwerken zoals aanwezig op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld meer bedragen dan in de bestemmingsregels bepaald - de aanwezige maatvoering als maximum mag worden behouden. Op deze wijze beoogt de gemeente alle legaal gebouwde bouwwerken positief te bestemmen. In het derde lid is een regeling opgenomen voor de herbouw van woningen. Aangezien deze ontwikkeling beperkt voorkomt is besloten geen akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit betekent dat de mogelijkheid voor het verplaatsen van woningen onvoldoende is onderzocht. In de algemene afwijkingsregel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om in voorkomende gevallen de woning te verplaatsen mits het akoestisch onderzoek dit toelaat. In het vierde lid van dit artikel is een regeling voor ondergrondse bouwwerken opgenomen. In het 5e lid zijn de regels opgenomen voor de bouw van steigers. Lid 6 tot en met 8 gaan in op de bouw mogelijkheden bij woonschepen en op de oevers langs de woonschepen ligplaatsen. ten aanzien van steigers bij woonschepen is opgenomen dat de breedte van de woonboot inclusief steigers en/of omloopsteiger niet meer mag bedragen dan 1/3 van de breedte van de watergang met een maximum van 8 m. Dit komt voort uit het beleid van het hoogheemraadschap en is een voorwaarde voor het verlenen van een Keurvergunning.

Algemene gebruiksregels

Lid 1 van dit artikel gaat in op verboden vormen van bewoning, onder andere voor bijgebouwen als zelfstandige woning en permanente bewoning van recreatieverblijven.

Lid 2 staat de niet-locatiegebonden evenementen toe overeenkomstig de APV en lid 3 regelt de standplaatsen.

Algemene aanduidingsregels

Ter bescherming van de molens in het plangebied geldt een molenbiotoop. De regels die gelden in deze molenbiotoop zijn opgenomen in een gebiedsaanduiding. Onder sub c is opgenomen dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken. In de begripsbepaling is bepaald dat het bevoegd gezag in dit geval Gedeputeerde Staten van Zuid Holland betreft.

Daarnaast zijn er in de verordening van de provincie Zuid-Holland enkele kasteel- en landgoedbiotopen aangewezen. In de regels en op de verbeelding is dit verankerd door middel van een gebiedsaanduiding (kasteelbiotoop/landgoedbiotoop). Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding dienen de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop beschermd te worden, en waar mogelijk dienen de ontwikkelingen gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed of het kasteel en hun biotoop.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel biedt de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van maten en bouwgrenzen (voor zover geen bestemmingsgrenzen), voor zover noodzakelijk in verband met de werkelijke situatie.

Ook voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenteën, wat in de algemene bouwregels verboden wordt, is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Ten behoeve van het gebruik van bijgebouwen voor het toepassen van mantelzorg, is een algemene afwijkingsregel opgenomen. Het bevoegd gezag kan onder bepaalde voorwaarden toestaan om zelfstandige bijgebouwen voor bewoning in gebruik te laten nemen.

Algemene wijzigingsregels

In dit bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen (maximaal 3 m).

Tevens is het mogelijk om de archeologische dubbelbestemmingen op onderdelen te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Voor bouwvlakvergroting van grondgebonden veehouderijen buiten de zonering van de Kadernota is een wijzigingsgebied opgenomen die deze hele zone beslaat. Alle grondgebonden veehouderijen in deze zone kunnen hun bouwvlak vergroten, mits aan de bijbehorende voorwaarden wordt voldaan.

Een tweede wijzigingsgebied is opgenomen voor de graslanden die in de Kadernota zijn aangewezen om omgezet te kunnen worden naar bollengrond. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de kaders die bij het omzetten van deze gronden in acht moeten worden genomen.

Overige regels

Het eerste lid heeft betrekking op de werking van wettelijke regelingen. Indien in het bestemmingsplan wordt verwezen naar bepaalde wettelijke regelingen, wordt met dit artikel de peildatum van deze wetten geregeld bij de toepassing van het bestemmingsplan.

Het tweede lid sluit de bouwverordening op onderdelen uit. De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan. De bouwverordening blijft primair buiten toepassing voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan genoemd in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Tot slot worden in het derde lid de op de verbeelding opgenomen relatietekens aan een regeling gekoppeld. Indien een relatieteken is opgenomen betekent dit dat beide bouwvlakken in principe als 1 bouwvlak gezien moet worden. Een uitzondering wordt gemaakt voor regelingen die voortvloeien uit opgenomen aanduidingen.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In de nieuwe Wro is de mogelijkheid opgenomen om bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door het opstellen van een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vastligt. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de overheid en de ontwikkelende partij, de initiatiefnemer, privaatrechtelijk tot overeenstemming komen.

De Wro stelt eisen aan het exploitatieplan en in het Bro is geregeld voor welke type bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om nieuwbouwplannen (woningen of andere hoofdgebouwen), forse uitbreidingen van bestaande gebouwen of kassen (met ten minste 1.000 m²) of forse verbouwingen, bijvoorbeeld als bedrijfsruimten worden omgezet in (ten minste 10) woningen.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is grotendeels een consoliderend bestemmingsplan. In het plan zijn geen ontwikkelingen voorzien waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie staat. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en/of zienswijzen

Op grond van de Inspraakverordening wordt gelegenheid geboden tot inspraak op het plan.

Overleg

Op grond van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro zal er vooroverleg worden gevoerd met de wettelijke overlegpartners.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Bijlage Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

1

1. Algemeen

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

2. Toepassing 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Algemeen

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' ('standaard SvB') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009), op de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen¹⁾. De 'standaard SvB' kan in verschillende situaties gehanteerd worden, bijvoorbeeld:

- om de milieuzonering van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen;
- in buitengebieden;
- op losliggende relatief grootschalige bedrijfspercelen op enige afstand van burgerwoningen;

1) Aangezien de wijze van milieuzonering met richtafstanden reeds vele jaren de standaardmethodiek voor milieuzonering is in Nederland, wordt voor het gebruik van de daarop gebaseerde Staat van Bedrijfsactiviteiten de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemd.

- om indien gewenst de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten te regelen in stedelijk gebied of (delen van) woongebieden met enige vorm van bedrijvigheid.

In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de 'standaard SvB' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de 'standaard SvB' indicaties voor verkeers-aantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de 'standaard SvB' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. Daarnaast dient in de milieuzonering rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele bedrijfswoningen op een bedrijventerrein.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De 'standaard SvB' onderscheidt een tiental milieucategorieën. De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10 ¹	0
2	30	10 ²
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

In de 'standaard SvB' zijn ook aanduidingen opgenomen die aangeven dat bepaalde bedrijven onder een specifieke wettelijke regeling kunnen vallen. Het betreft:

- bedrijven die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

In de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven of en zo ja, onder welke voorwaarden dergelijke bedrijven in het plangebied zijn toegestaan.

De toegepaste 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'

De in dit bestemmingsplan opgenomen 'standaard SvB' komt in verregaande mate overeen met de VoorbeeldStaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen uit de VNG-publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

In de toegepaste 'standaard SvB' zijn alle activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen (toevoegingen en weglatingen) ten opzichte van de activiteiten die in de VoorbeeldStaat zijn opgesomd. Onder de volgende SBI-codes 0112, 014, 05011, 05012, 0502, 2612, 63.1 en 63.21 zijn activiteiten toegevoegd die vallen onder de definitie 'bedrijf'. In de VNG-publicatie is een aparte lijst van opslagen en installaties opgenomen. Deze lijst is verwerkt in de 'standaard SvB' voor zover sprake is van activiteiten die vallen onder het begrip 'bedrijf'. Hierdoor hebben toevoegingen plaatsgevonden bij de SBI-code 51.512. Groothandels voor professioneel vuurwerk en vuurwerkfabrieken zijn vanwege strenge eisen uit het Vuurwerkbesluit nooit toegestaan op een bedrijventerrein en dus niet in de 'standaard SvB' opgenomen. Dit geldt ook voor bedrijven die kernenergie produceren.

1) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.
 2) Het betreffen bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving zelfs toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gemengde gebieden.

Bij enkele activiteiten heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten¹⁾ van deze activiteiten. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie van de categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang het oppervlak van het bedrijf: 15.2 en 51.8. Voor de volgende SBI-codes heeft een specificatie naar categorie-indeling plaatsgevonden naar gelang sprake is van reparatie of incidenteel bouwen dan wel reguliere productie: 29 en 35.1. Voor aannemers, SBI-code 45, is een nadere indeling van diverse aannemersactiviteiten gemaakt met bijbehorende categorie-indeling.

3. Flexibiliteit

De 'standaard SvB' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de 'standaard SvB' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de 'standaard SvB' en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de 'standaard SvB' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal twee categorieën (dus bijvoorbeeld categorie 3.2 in plaats van 2 of categorie 4.2 in plaats van 3.2). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de 'standaard SvB' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de 'standaard SvB' is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de 'standaard SvB' aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking middels een omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/standaard SvB
oktober 2010

1) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

Bijlage 2 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom aangesloten bij de systematiek van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de milieuregelgeving en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op deze regelgeving op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor 'gewone' bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten. Wanneer relevant wordt daar in de plantoelichting apart op ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten bieden de richtafstandenlijsten uit de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen²⁾;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt. Hierbij is voor categorie 1 een onderscheid gemaakt in oppervlakte om de verkeersaantrekkende werking van deze

1) Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV. Uitgangspunt bij de Staat van Horeca-activiteiten is de openingstijden die een horeca-activiteit, mede gelet op de aard van de omgeving, normaal gesproken nodig heeft om te kunnen functioneren.

2) Ruimtelijk relevant is bovendien dat deze gebruikelijke openingstijden in het algemeen kunnen verschillen per gebied (horeca bij klein winkelcentrum in woonwijk versus horeca in centrumgebied/uitgaansgebied)

horeca-activiteiten in de categorisering op te nemen. Hierbij wordt uitgegaan van het vloeroppervlak van de betreffende horeca-activiteiten¹⁾.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. 'lichte horeca': Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend en in hoofdzaak etenswaren en maaltijden verstrekken. Zij veroorzaken hierdoor slechts beperkte hinder voor omwonenden: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in rustige woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden vindt mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats;
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants, pensions en dergelijke;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels;
2. 'middelzware horeca': Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook deels 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. Het kunnen ook bedrijven uit categorie 1 zijn die gelet op hun locatie en de aard van hun omgeving delen van de nacht geopend zijn, bijvoorbeeld een snackbar in een centrumgebied;
3. 'zware horeca': Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeerverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Bij de verschillende horecabedrijven zijn de activiteiten die in hoofdzaak worden uitgevoerd richtinggevend voor de categorie-indeling: de hoofdfunctie van het bedrijf wordt ingedeeld met behulp van de Staat van Horeca-activiteiten. Ondergeschikte functies maken onderdeel uit van de hoofdactiviteit en worden niet bij de categorie-indeling betrokken. Zo is het verhuur van ruimtes/zalen bij een café een ondergeschikte activiteit die niet tot andere milieuhinder leidt: voor die ruimtes gelden dezelfde openingstijden als bij de hoofdactiviteit en deze ruimtes zijn in het algemeen beperkt in aantal en omvang. Voor hotels met bar geldt dat de bar in het algemeen een ondergeschikte activiteit betreft die bedoeld is als service richting hotelgasten: een dergelijke activiteit zal in het algemeen geen andere bezoekers aantrekken en leidt als ondergeschikte functie niet tot relevant andere milieueffecten.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van

1) Dat wil zeggen de totale bebouwde ruimte (inclusief opslag- en overige dienstruimten) en de totale onbebouwde ruimte inclusief terras voor zover deze binnen de horecabestemming is gelegen.

een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten en een dergelijk bedrijf één categorie lager kan indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat een omgevingsvergunning tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten die zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horeca-bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlage 3 Bedrijveninventarisatie

Bedrijfsinventarisatie landelijk gebied Teylingen - bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2						
Adres	Naam inrichting	Algemene toelaatbaarheid	SBI-code (2008)	Milieu-categorie	Soort bedrijf	Specifieke aanduiding
Drechsberg 1 VOORHOUT	W. van der Zwart V.O.F.	2 (B)	255, 331.B1	3.1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	Sb - Lasinrichting
Frank van Borselenlaan 15 VOORHOUT	P.J. Koomen	2 (HE)	011, 012, 013	2	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	obv vigerend bp: B-HE, geïnventariseerd bedrijf toestaan?
Jacoba van Beierenweg 93D VOORHOUT	C.J.M. Vester b.v.	2 (HE)	4752	2	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	obv vigerend bp: B-HE, geïnventariseerd bedrijf toestaan?
Jacoba van Beierenweg 128C VOORHOUT	Van Gent van der Meer Nuyens B.V.	2 (AA)		4.1	groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen	Sb – bevi Sb – groothandel agrarisch aanverwant
Jacoba van Beierenweg 132A VOORHOUT	W. Kromhout	2 (B)	0141, 0142	3.2	Fokken en houden van rundvee	obv vigerend bp: B, uit inventarisatie lijkt Agrarisch?
Jacoba van Beierenweg 152 VOORHOUT	Van Wissen	2 (B)	162.0	3.1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	Sb – timmerbedrijf
Loosterweg 3+5 VOORHOUT	TOP Floor	2 (B)	162.0	3.1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	Sb – timmerbedrijf
Loosterweg 33 VOORHOUT	Vanderschoot BV	2 (HE)	4752	2	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	obv vigerend bp: B-HE, geïnventariseerd bedrijf toestaan?
Loosterweg 35A VOORHOUT	Aannemingsbedrijf Zuidhoek	2 (B)	41, 42, 43.3	3.1	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	Sb - aannemersbedrijf
Loosterweg 37 VOORHOUT	Hoveniersbedrijf Leo ter Laak	2 (B)	016.3	3.1	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	Sb – hovenier
Loosterweg 39A VOORHOUT	Hoek Hoveniers	2 (B)	016.3	3.1	016.3	Sb – hovenier
Loosterweg 51C VOORHOUT	Van Winsen Hoveniers & Boomverzorgers B.V.	2 (B)	016.3	3.1	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	Sb - hovenier
Loosterweg 51E VOORHOUT	W.F. Leenen & Zn.	2 (HE)	011, 012, 013.3	2	Tuinbouw:- kassen met gasverwarming	obv vigerend bp: B-HE, geïnventariseerd bedrijf toestaan?

Rijksweg A44 4 SASSENHEIM	Total Nederland NV	2 (B)	473.2	3.1	Benzineservisestations: - met LPG < 1000 m3/jr	Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG / vulpunt LPG / sb - bevi
's Gravendamseweg 1 VOORHOUT	Bruno Nebelung Holland BV	2 (HE)	494.0	3.2	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	Sb - transportbedrijf
's Gravendamseweg 38 VOORHOUT	Theo de Boer BV	2 (HE)	4752	2	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	obv vigerend bp: B-HE, geïnventariseerd bedrijf toestaan?
's Gravendamseweg 49A te VOORHOUT	Metaalbewerkingsbedrijf	2 (B)	2562, 3311.2	3.1	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	Sb - metaalbewerkings bedrijf3.1
's Gravendamseweg 53B te VOORHOUT	Machinefabriek Emcé	2 (B)	2562, 3311.2	3.1	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	Sb - machinefabriek
's Gravendamseweg 51B te VOORHOUT	Metaalbewerkingsbedrijf	2 (B)	2562, 3311.1	3.2	Overige metaalbewerkende industrie	Sb - metaalbewerkings bedrijf3.2
's Gravendamseweg 53	Groothandel vlees en vleeswaren	2 (B)	4632, 4633	3.1		sb - groothandel vlees en vleeswaren
's Gravendamseweg 69 K VOORHOUT	Renocal	2 (B)	301, 3315.2	3.2	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: - kunststof schepen	Sb - scheepsbouw 3.2
's Gravendamseweg 77 VOORHOUT	Vuilafvoerbedrijf Duin- en Bollenstreek	2 (B)		4.2		Sb- vuilafvoerbedrijf
Torenlaan 4C VOORHOUT	Molenaar & Van Ginhoven BV	2 (HE)	4752	2	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	obv vigerend bp: B-HE, geïnventariseerd bedrijf toestaan?
Vd Berch van Heemstedewg 17 VOORHOUT	Dierenpension Teylingen	2 (B)	9609.A	3.2	Dierenasiels en -pensions	Sb - dierenpension
Vd Berch van Heemstedewg 21 VOORHOUT	Moonen Porte Deuren B.V.	2 (HE)	162.0	3.1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	obv vigerend bp: B-HE, geïnventariseerd bedrijf toestaan?
Vd Berch van Heemstedewg 21C VOORHOUT	Beuk Transport	2 (HE)	494.0	3.2	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	Sb - transportbedrijf

Vd Berch van Heemstedewg 21C VOORHOUT	Servicedienst Bohle	2 (HE)	952	1	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	obv vigerend bp: B-HE, geïnventariseerd bedrijf toestaan?
Teylingerlaan 4 VOORHOUT	Gebr. Perfors B.V.	2 (AA)	47.A	1	Detailhandel voor zover n.e.g.	obv vigerend bp: B-AA, geïnventariseerd bedrijf toestaan??
Zijldijk 6 WARMOND	Botenstalling Zijldijk	2 (B)	301, 3315.1	3.1	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:- houten schepen	Sb – scheepsbouw 3.1
Zijldijk 11 WARMOND	N.J. van Schie Watersport	2 (B)	553, 552	3.1		Aangegeven vigerende regeling over te nemen, dit was botenopslag, past binnen categorie 2. Gegevens uit bedrijvenlijst omvatten echter meer, moet dit bestemd worden?

PM Ontbrekende adressen in de bedrijvenlijst:

Deze zijn wel van één van de drie bedrijfsbestemmingen voorzien, maar komen niet voor in de bedrijvenlijst. De bedrijven zoals direct toestaan op basis van deze bestemming zijn zodoende toegestaan, maar mochten er afwijkende bedrijven zitten dan hebben wij die nu niet in beeld.

- Carolus Clusiuslaan 3 (Blad 1/5)
- 's-Gravendamseweg 40, 51a,b,c, 54, 58 (blad 1)
- Akervoorderlaan 24, 57 (blad 2)
- Berg en Daal 7, 9 (blad 2)
- Jacoba van Beierenweg 158 (Blad 2)
- Loosterweg 3, 4a, 9, 16 (blad 2)
- Prinsenweg 32 (blad 2)
- Torenlaan 1, 8 (blad 2)
- Vd Berch van Heemstedewg 9 (blad 4)
- Teylingerlaan 13/13a (blad 5)
- Oosteinde 4c (blad 7)

Passend

Adres	Naam inrichting	Algemene toelaatbaarheid	SBI-code (2008)	Milieu-categorie	Soort bedrijf	Specifieke aanduiding
Akervoorderlaan 22 VOORHOUT	H. van Gerven	2 (AA)	016.0	2	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
Berg en Daal 13 VOORHOUT	Gardenvision b.v.	2 (HE)		2	Glastuinbouw	
Jacoba van Beierenweg 95A VOORHOUT	J.A. Warmerdam	2 (B)	011, 012, 013.1	2	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	
Jacoba van Beierenweg 95 te VOORHOUT	Kookstudio	2	011, 012, 013	2		
Jacoba van Beierenweg 97A VOORHOUT	Colorscan	2 (B)		1		
Jacoba van Beierenweg 97 VOORHOUT	Koelstra Wood Products	2 (B)	4752	2	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	
Jacoba van Beierenweg 97 te VOORHOUT	Van Biezen tuinhout	2 (B)		2		
Jacoba van Beierenweg 146 VOORHOUT	Firma W. Oskam & Zn.	2 (AA)	011, 012, 013.1	2	Tuinbouw:- bedrijfsgebouwen	
Leidsevaart 5 VOORHOUT	P.C.M. Duivenvoorden	2 (B)	016.0	2	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
Loosterweg 2A VOORHOUT	Auto Cors	2 (B)	451, 452, 454	2	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	
Loosterweg 7 VOORHOUT	Elsto Aandrijftechniek	2 (B)		2		
Loosterweg 35A VOORHOUT	Aannemingsbedrijf Zuidhoek	2 (B)	41, 42, 43.3	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	
Loosterweg 37AB VOORHOUT	Dobbe export	2 (HE)	0163.6	2	Tuinbouw:- bloembollendroog- en prepareerbedrijven (opslag en transport)	
Rijnsburgerweg 17 VOORHOUT	J.M. van Steijn en Zonen	2 (AA)	011, 012, 013.1	2	Tuinbouw:- bedrijfsgebouwen	
Rijnsburgerweg 48A VOORHOUT	G. Dol	2 (B)	451, 452, 454	2	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	
Prinsenweg 24 VOORHOUT	Van der Hulst aannemer	2 (B)	41, 42, 43.3	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	
's Gravendamseweg 42 VOORHOUT	Van der Zon's Bloembollenbedrijf	2 (B)	011, 012, 013.1	2	Tuinbouw:- bedrijfsgebouwen	
's Gravendamseweg 44 VOORHOUT	C.A.P.J. Tetteroo	2 (B)	4752	2	Opslag van bloemen	
's Gravendamseweg 49A VOORHOUT	Van Rooijen Hekwerken BV	2 (B)	255, 331.B	2	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	

's Gravendamseweg 53 VOORHOUT	Wiegel BV	2 (B)	453b	2	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	
's Gravendamseweg 56 VOORHOUT	Coast Line	2 (HE)		2		
's Gravendamseweg 65-67 ACHTER VOORHOUT	Aannemingsbedrijf Sporto B.V.	2 (B)	45.A	2	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	
's Gravendamseweg 67 VOORHOUT	H.Th.M. Caspers	2 (B)	581	1	Uitgeverijen (kantoren)	
's Gravendamseweg 69P VOORHOUT	M.I.V.W. Cardesign	2 (B)	451, 452, 454	2	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	
's Gravendamseweg 60 VOORHOUT	Firma Warmerdam "Berg en Daal"	2 (BLB)	011, 012, 013.1	2	Tuinbouw:- bedrijfsgebouwen	
Torenlaan 10A VOORHOUT	Möller-Chemie Steinpflege Benelux GmbH	2 (HE)	461	1	Handelsbemiddeling (kantoren)	
Torenlaan 10B VOORHOUT	Oudotronic Control Systems	2 (HE)		2	Opslag en transportbedrijven	
Torenlaan 10C VOORHOUT	Hobimex Lisse BV	2 (HE)		2	Opslag en transportbedrijven	
Vd Berch van Heemstedewg 7 VOORHOUT	K.C.E. (Kortekaas Cleaning Equipment BV)	2 (B)		2		
Vd Berch van Heemstedewg 21B VOORHOUT	by Hedges B.V./Pine Apple	2 (HE)		2	Opslag en transportbedrijven	
Wasbeeklaan 3a WARMOND	Witmer & Odijk B.V.	2 (B)	451, 452, 454	2	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	sb-autoverkoop
Zijldijk 1 WARMOND	Huiser Cultuurtechniek	2 (B)	016.0	2	Dienstverlening t.b.v. de landbouw (aannemers)	

Bijlage 4 Landschapsvisie

Teylingen

Woonschepen
en pleziervaartuigen



landschapsvisie

Teylingen

Landschapsvisie Woonschepen en pleziervaartuigen

identificatie

projectnummer:

152500.17343.00

projectleider:

mw. mr. C.T. Ploeger

auteur:

mw. drs. L.M. de Ruijter
drs. W.Kraaijeveld

planstatus

datum:

29-01-2013

status:

definitief

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1. Groene Hart	5
2.2. Provinciaal landschap Hollands Plassengebied	6
2.3. Topgebieden cultureel erfgoed	8
2.4. Ecologische Hoofdstructuur	9
2.5. Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland	11
2.6. Conclusie	11
3. Landschappelijke effecten van ligplaatsen met woonschepen	13
4. Landschappelijke deelgebieden	15
5. Mogelijke ontwikkelingen	17
6. Uitgangspunten voor een regeling	19
6.1. Woonschepen	19
6.2. Pleziervaartuigen	28
7. Begrippen en wijze van meten	29
7.1. Begrippen	29
7.2. wijze van meten	31
7.3. Voorbeelden	34

1. Inleiding

3

1.1. Aanleiding

De gemeente Teylingen is een groen-blauwe recreatiegemeente in de directe omgeving van grote stedelijke gebieden (Leiden, Den Haag). In de gemeente zijn circa 250 woonschepen gelegen verspreid over het gehele grondgebied. De huidige situatie wordt door de gemeente Teylingen als een erfenis uit het verleden beschouwd waarbij de provincie Zuid-Holland een leidende rol had als het gaat om de vergunningverlening, toezicht en handhaving. De provincie heeft echter de van toepassing zijnde verordening per 1 juli 2008 ingetrokken waardoor de regierol in sterke mate bij de gemeente is komen te liggen. De gemeente Teylingen heeft besloten het beleid te voeren om te voorkomen dat de aantasting van het landschap wordt verergerd.

De gemeente Teylingen heeft de behoefte om de legale ligplaatsen van woonschepen in het buitengebied en de daarbij behorende (al dan niet vergunde) werken en gebouwen in de gemeente te verankeren in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Teylingen met een bijbehorende regeling voor nieuwe situaties. Duidelijke regels maken handhaving gemakkelijker, zorgen voor een verbetering van de situering van de ligplaatsen en maken het mogelijk dat eisen gesteld kunnen worden aan nieuwe situaties.

Naast het bestemmingsplan zullen ook nog enkele afzonderlijke regelingen van toepassing blijven. De gemeenteraad van Teylingen heeft 17 december 2009 de Woonschepenverordening vastgesteld. In deze verordening staan alle regels voor woonschepen en hun ligplaatsen. De Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt ook eisen aan ligplaatsen en de daarbij behorende werken, voor zover deze bij hen in beheer zijn. In voorkomende gevallen geldt ook een vergunning- dan wel een meldingsplicht. Daarnaast gelden ook de regels van de Algemeen Plaatselijke Verordening van Teylingen.

Voor het opstellen van één uniforme regeling heeft de gemeente Teylingen behoefte aan een landschapsvisie gericht op woonschepen inclusief bijbehorende (bouw)werken. In de voorliggende landschapvisie wordt ingegaan op de landschappelijke effecten van de woonschepen en wordt per deelgebied bepaald wat vanuit landschap gezien maximaal toelaatbaar is. Vervolgens wordt een voorstel gedaan voor regeling die in het op te stellen bestemmingsplan kan worden opgenomen.

De landschapsvisie gaat naast de woonschepen ook in op de landschappelijke aandachtspunten voor verblijfs- en dagrecreatieve pleziervaart.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de landschappelijke effecten die woonschepen kunnen hebben. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 beschreven in welke landschappelijke deelgebieden de woonschepen liggen. Hoofdstuk 5 geeft beknopt aan met welke ontwikkelingen bij woonschepen rekening dient te worden gehouden. Ten einde de landschappelijke kwaliteiten te behouden zijn in hoofdstuk 6 randvoorwaarden opgenomen en is een voorstel voor de regeling in het bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 7 staan de definities van de in deze visie gebruikte termen en is aangegeven wat de wijze van meten is. Tevens zijn als voorbeeld afbeeldingen opgenomen

2. Beleidskader

5

De woonschepen in de gemeente Teylingen zijn voor het grootste deel gesitueerd op of in de omgeving van de Kagerplassen. Dit gebied heeft een ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarde die beleidsmatig is vastgelegd. Dit beleid is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de provinciale structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte. Hieronder wordt op de verschillende beleidsaspecten ingegaan. Daarnaast is ook het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland van belang, hier wordt in paragraaf 2.5 naar verwezen.

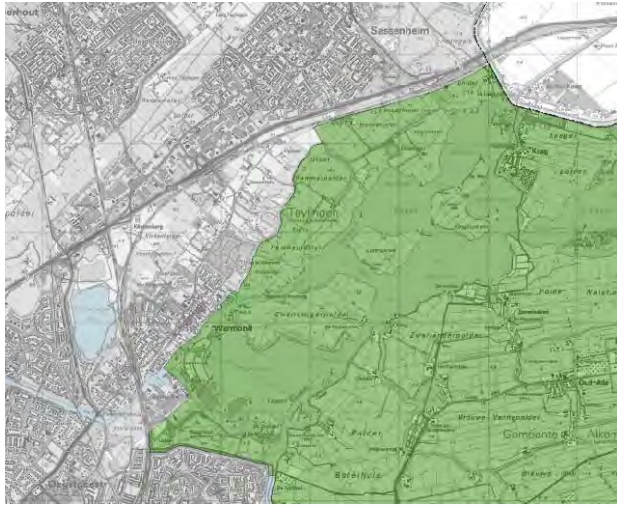
2.1. Groene Hart

In het Groene Hart is behoud en ontwikkeling van de onderscheiden waardevolle landschappen gekoppeld aan verschillende opgaven. Deze worden per gebied benoemd. Per (deel)gebied worden de kwaliteiten toegelicht en wordt de samenhang met deze gebiedsopgaven uitgewerkt. Versterking van de landschappelijke kwaliteit richt zich globaal op de vier kernkwaliteiten die benoemd zijn in de Voorloper Groene Hart: landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter (inclusief de strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust & stilte. De Kagerplassen maken onderdeel uit van het deelgebied “plassenlandschap”. De bestaande kwaliteiten voor het plassenlandschap zijn:

- waterrijk karakter en grote open plassen (waar al het veen is afgegraven of weggespoeld);
- kleinschalige afwisseling van water, rietland, moerasbos en grasland, naast grotere plassen en open polders;
- petgaten en legakkers binnen het oorspronkelijke agrarische verkavelingspatroon;
- landschapsbeeld mede bepaald door natuurlijk proces van verlanding en erosie;
- landschapselementen: dwarskaden, kerkenpaden, veenschuren, weteringen;
- veenlinten in bijzondere omgeving (besloten moerasgebieden of open water);
- rust en stilte in de grotere natuurgebieden.

2.2. Provinciaal landschap Hollands Plassengebied

Op provinciaal niveau zijn de Kagerplassen onderdeel van het provinciaal landschap Hollands Plassengebied. Dit gebied kent een sterke stedelijke en recreatieve druk. Het Hollands Plassengebied is deels een zeer waterrijk veenweide- en plassenlandschap en in het oostelijk deel grootschalig droogmakerijenlandschap. De plassen, de bijzondere verkaveling en het grote aantal molens vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische waarde. Het gebied is belangrijk voor de waterrecreatie.



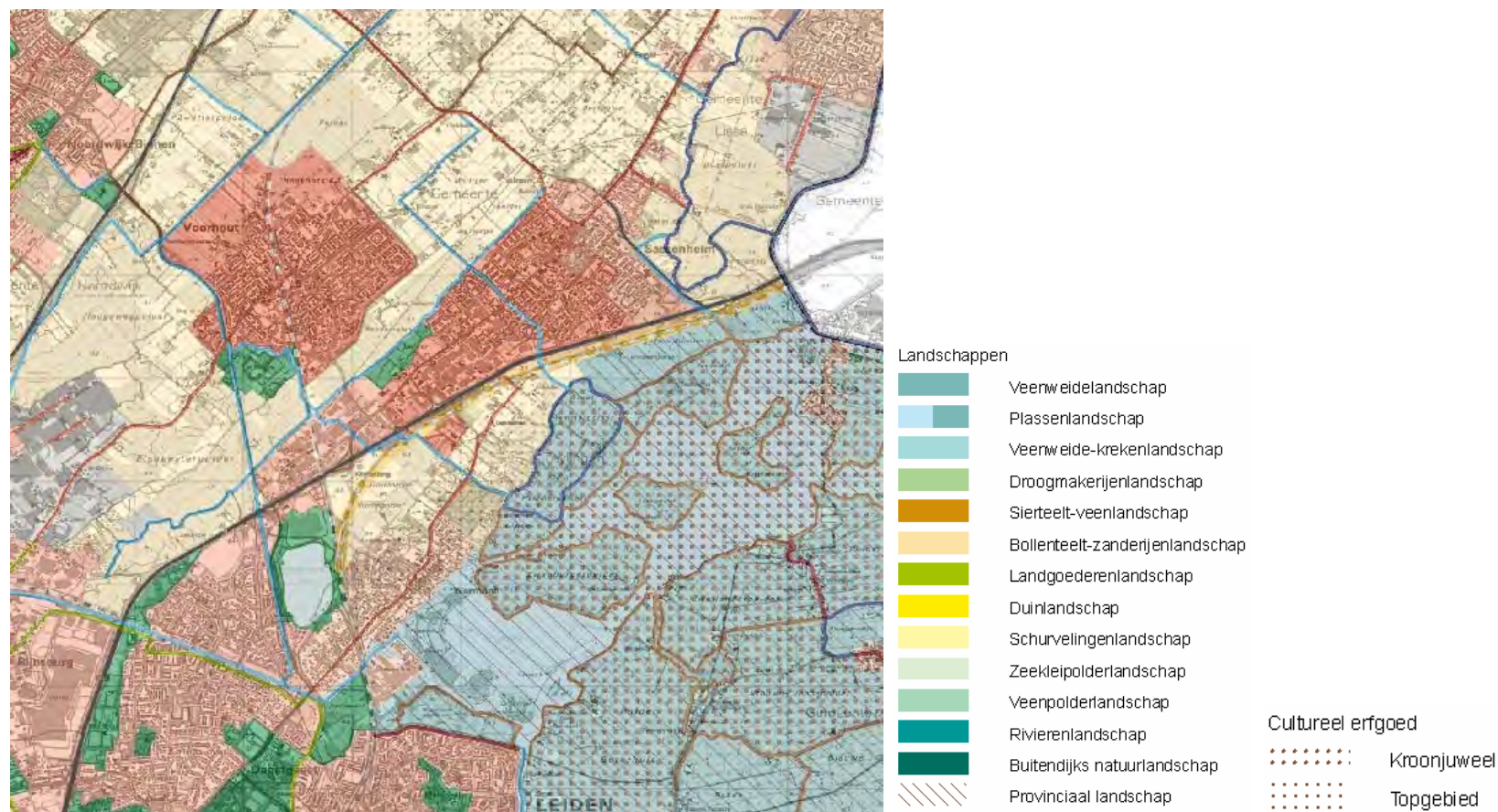
Figuur 1: Provinciaal landschap Hollands Plassengebied (bron: verordening Ruimte, provincie Zuid-Holland)

Gebiedsopgaven

Het gaat er in het Hollands Plassengebied om het provinciaal landschap te verstevigen. Daarvoor zijn de opgaven:

- openheid en vitaliteit van het agrarisch landschap waarborgen, gericht op verbrede landbouw, behoud natuurwaarden en sanering van verspreid glas;
- completeren van een fijnmazig groenblauw netwerk in Wijk en Wouden en naar omliggende steden, regioparken en landschappen;
- versterking (watergebonden) recreatiemogelijkheden onder uitsluiting van intensieve faciliteiten in de Broek- en Simontjespolder;
- bescherming en versterking cultuurhistorische kwaliteiten (topgebied en kroonjuweel);
- behouden en versterken OV-panorama tussen Warmond en de Haarlemmermeer;
- nadere afweging zoeklocatie glastuinbouw.

De provincie Zuid-Holland wil dat de afwisseling in landschappen en de kenmerkende waardevolle landschappen behouden blijven. Op grond van de verschillen in bodem, ontstaansgeschiedenis, het huidige gebruik en de verschijningsvorm is een onderscheid gemaakt (zie figuur 2). De belangrijkste kwaliteiten van de landschappen waarin de woonschepen in de gemeente Teylingen liggen worden hieronder benoemd.



Figuur 2: Uitsnede kwaliteitskaart Provinciale Structuurvisie

Veenweidelandschap

De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding. Karakteristiek zijn de verschillende (regelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, lintdorpen, oude dorpskernen, kronkelende veenriviertjes, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras. Het zijn internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw.

Plassenlandschap

Dit is een waterrijk, halfbesloten landschap, bestaande uit waterplassen, riet en moeras en cultuurhistorisch waardevolle veenontginningen. De structuur van de ontginning is vaak nog herkenbaar. Dorpsontwikkeling vindt plaats in langgerekte linten, omsloten door water.

Bollen-zanderijenlandschap

Het bollen-zanderijenlandschap is een uniek landschap in Nederland, ontstaan door het vergraven van de oude duinen en strandwallen en aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Het landschap is overwegend vlak, open tot halfopen. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de restanten van het landgoederenlandschap en duinlandschap. Mede door intensivering van de bollenteelt dreigen versnippering en verrommeling inmiddels ook kenmerkend te worden.

2.3. Topgebieden cultureel erfgoed

In de provincie Zuid-Holland zijn 16 gebieden benoemd als topgebied cultureel erfgoed. Het gaat om gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang, met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen. Dit betreft bijvoorbeeld gebiedsspecifieke ontginningspatronen, bebouwingslinten en afzonderlijke bouwwerken als molens en historische boerderijen. De bescherming in topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Voor de topgebieden zijn regioprofielen cultuurhistorie opgesteld, die concreet de cultuurhistorische waarden beschrijven en kwalitatieve richtlijnen bevatten voor ruimtelijke ontwikkeling en de omgang met deze waarden. Het betreft hier het regioprofiel Kaag / Oude Rijn.

Topgebied Kaag / Oude Rijn wordt gekenmerkt door een open, gaaf en herkenbaar veenontginningslandschap. Het gebied is onderscheidend vanwege de onregelmatige blokverkaveling (in tegenstelling tot de veel rechtlijniger strokenverkaveling in de Waarden, topgebieden 10 en 11) en het afwijkende bewoningspatroon. Hier geen kilometerslange bebouwingslinten en rechtlijnige copeverkavelingen, maar een grillig en kleinschalig veenweidelandschap met verspreide bebouwing. Het gebied heeft een waterrijk karakter met door afslag vergrote veenmeren, brede poldersloten

en bekade boezemwateren. Bij de boezemwateren is een hoge concentratie van oude windmolens te vinden (inclusief de enige twee twaalfkantige molens in Nederland). De beschrijving van de kenmerkende structuren en elementen komt nagenoeg overeen met die van het Groene Hart.

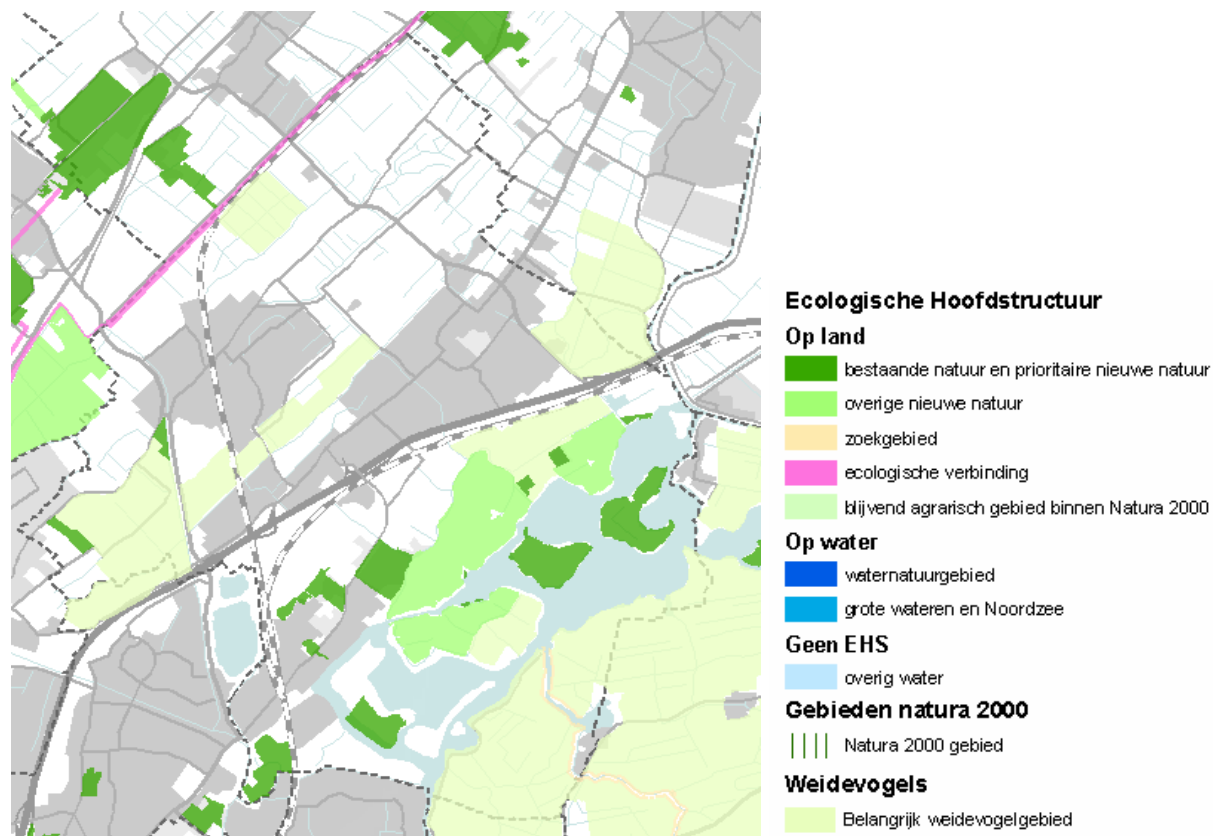
- Opbouw van twee gebiedseenheden met elk een eigen ruimtelijke karakteristiek: 1. De opstreckende verkaveling langs de Oude Rijn: middeleeuwse ontginningen met een vanaf de rivieroever gerend verloop; 2. Veenweidepolders met een grillige verkaveling, de Kagerplassen en molens. Deze laatste gebiedseenheid heeft een bijzondere kwaliteit door de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens.
- Onderscheidend karakter door het ontbreken van de typerende cope-verkaveling en het toepassen van opstreckende heerden vanaf de Oude Rijn en grillige blokvormige verkaveling in de veenweidepolders bij de Kagerplassen.
- Boterhuispolder, een gaaf voorbeeld van onregelmatige verkaveling uit de Karolingische tijd.
- Contrast tussen de hoger gelegen boezemwateren en de ingeklonken veenweidepolders.
- Rijkdom aan water door de aanwezigheid van brede poldersloten, boezemwateren en veenplassen.
- Grote afleesbaarheid van het landschap: de gave kavelstructuur, het uitgebreide watersysteem en het grote aantal nog functionerende windmolens maken de geschiedenis van de waterbeheersing in het gebied inzichtelijk.
- In tegenstelling tot andere Hollandse veenweidegebieden geen duidelijke lintstructuur in het nederzettingspatroon van de veenweidepolders rond de Kagerplassen, maar verspreide bewoning.
- Ligging van het dorp Warmond en het landgoed Huis te Warmond op een gradiënt: de overgang van veenweidelandschap naar strandwallen en -vlaktenlandschap is waarneembaar.
- Eendenkooi, ten noorden van de Kagerplassen.
- Vierentwintig molens (zie digitale CHS-kaart).

Kroonjuwelen cultureel erfgoed

Binnen de topgebieden is een beperkt aantal gebieden of elementen benoemd met een zeer gave, kwetsbare cultuurhistorische samenhang, die door hun unieke karakter bepalend zijn voor de identiteit van een plek. Voor deze kroonjuwelen is de bescherming gericht op behoud van de uitzonderlijke kwaliteit. Vanwege het unieke karakter kunnen de kroonjuwelen ook een toeristische waarde hebben. Ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met het cultuurhistorisch belang zijn in principe niet mogelijk. Binnen de gemeente Teylingen zijn, zoals figuur 2 laat zien, de Kagerplassen en omgeving, ten noorden van 't Joppe aangewezen als kroonjuweel.

2.4. Ecologische Hoofdstructuur

Zoals op figuur 3 is te zien maakt een deel van de Kagerplassen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Haarlemmertrekvaart is een ecologische verbindingszone.



Figuur 3: Ecologische Hoofdstructuur (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

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. 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.

Naast het veiligstellen van de EHS heeft de provincie ook tot doel natuurwaarden buiten de Ecologische Hoofdstructuur veilig stellen, zoals de belangrijke gebieden voor weidevogels en overwinterende ganzen met voortzetting van het huidige agrarisch grondgebruik.

2.5. Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft beleid voor woonschepen en (aanleg)steigers, bedoeld om een goede waterhuishouding te waarborgen. Voor nieuwe woonschepen en steigers zal dan ook naast het gemeentelijk beleid voldaan moeten worden aan het beleid van het hoogheemraadschap. Dit geldt ook voor bouwwerken op de oever, met name daar waar sprake is van een waterkering. Voor deze activiteiten geldt meestal een vergunning- dan wel een meldingplicht.

2.6. Conclusie

Het beleid richt zich dus met name op het behoud van de bestaande ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze kwaliteiten zijn in dit gebied met name de openheid, het waterrijke karakter en grasland.

3. Landschappelijke effecten van ligplaatsen met woonschepen

13

De ligplaatsen van woonschepen kunnen van invloed zijn op de landschappelijk en cultuurhistorische waarden in het gebied. Het betreft met name de beleving van de openheid en het landschap als geheel. De landschappelijke effecten van woonschepen zijn tweeledig: enerzijds de zichtbaarheid vanaf het water en anderzijds de zichtbaarheid vanaf de oever.

Met **de zichtbaarheid vanaf het water** wordt het volgende bedoeld:

Varend in het **buitengebied** wordt de belevingswaarde bepaald door de beleving van de open ruimte van het water met de oevers en aangrenzende weilanden, die door de hoge waterspiegel vanuit de boten zichtbaar zijn. Ligplaatsen met boten verstoren het groene karakter van de oevers van de watergangen (door lengte van boten) en beperken het uitzicht op de weilanden (door de hoogte van de boten). Dit geldt voornamelijk voor het veenweidegebied, en in mindere mate door de diepere ligging van de oppervlaktewaterspiegel in het zandwallengebied. Voor watergangen in de **bebouwde kom** met een groene omgeving (tuinen en parken) geldt eveneens dat de belevingswaarde wordt bepaald door de beleefbaarheid van het groene karakter. Ligplaatsen met boten verstoren het groene karakter van de oevers van de watergangen (door lengte van boten) en beperken het uitzicht op de groene tuinen en parken (door de hoogte van de boten). Dit geldt voornamelijk voor het veenweidegebied, en in mindere mate door de diepere ligging van de oppervlaktewaterspiegel in het zandwallengebied.

De mate van het effect wordt bepaald door de lengte van steigers, vlonders en boten, de omvang van bijgebouwen, aanbouwen en opbouwen en door de hoogte van de schepen voor zover ze boven het maaiveld uitsteken.



Afbeelding 1: zicht op de Zijp (bron: streetview google earth)

De **zichtbaarheid vanaf de oever** is alleen in het **buitengebied** aan de orde vanwege het open karakter daarvan en niet binnen de besloten bebouwde kom. Immers de bebouwing met aansluitende beplantingen van de bebouwde kom bieden geen weidse uitzichten. Met name in het veenweidegebied steken boten al gauw boven het aanliggende maaiveld van de weilanden uit als gevolg van de hoge waterspiegel. Een reeks boten met een kajuitopbouw van enkele meters is vanuit de verre omtrek zichtbaar (Kooisloot bijvoorbeeld).

De mate van het effect wordt bepaald door de hoogte van de schepen voor zover ze boven het maaiveld uitsteken en de hoeveelheid schepen in een lengte opstelling. Dit betekent dat een langgerekte opstelling een groter effect heeft dan een geclusterde opstelling van boten.

4. Landschappelijke deelgebieden

15

Bij het beschrijven van de landschappelijke kenmerken van de ligplaatsgebieden wordt een onderscheid gemaakt in de ligging van woonschepen langs de Kagerplassen, in het veenweidegebied en langs/in bebouwd gebied (camping Hoflee, Warmonder leede, Groote sloot, Boekhorsterweg, Leidse vaart en de Industriekade). In bijlage 1 is ter plaatse van de ligplaatsen van de woonschepen aangegeven in welk deelgebied ze liggen.

Kagerplassen

Voor woonschepen langs de Kagerplassen geldt dat zij vooral gespreid zijn gesitueerd in en rondom een groene en blauwe setting. Concentraties van woonschepen zijn aanwezig op de Spriet en de Zijp. De woonschepen langs de Kagerplassen zijn van alle kanten goed zichtbaar vanuit het landschappelijk hoogwaardige open agrarische gebied met plassen en hebben daardoor een groot visueel effect. De woonschepen hebben vele verschijningsvormen en hebben om de daadwerkelijke woonruimte vaak steigers en/of vlonders al dan niet met erfafscheidingen en/of windschermen. De woonschepen langs de Kagerplassen beschikken over het algemeen niet over een oeverkavel, vaak wordt wel een stuk land grenzend aan het woonschip gehuurd. Dit stuk land wordt doorgaans niet bebouwd, maar gebruikt als terras.

Veenweidegebied

De woonschepen in het veenweidegebied, zoals langs de ringsloot, zijn van alle kanten goed zichtbaar vanuit het landschappelijk hoogwaardige open agrarische gebied en hebben daardoor een groot visueel effect. De woonschepen hebben vele verschijningsvormen en hebben om de daadwerkelijke woonruimte vaak steigers en/of vlonders al dan niet met erfafscheidingen en/of windschermen. De woonschepen in het veenweidegebied beschikken over het algemeen niet over een oeverkavel, vaak wordt wel een stuk land grenzend aan het woonschip gehuurd. Dit stuk land wordt doorgaans niet bebouwd, maar gebruikt als terras.

Bebouwd gebied

Onder het bebouwd gebied wordt nog een onderscheid gemaakt naar de belangrijkste vijf locaties.

De Leidse vaart ligt in het buitengebied. Ter plaatse van de woonschepen is de omgeving echter verstedelijkt en is dus feitelijk geen sprake van een open agrarisch gebied.

Voor woonschepen langs de Industriekade geldt dat zij ingeklemd liggen tussen het bedrijventerrein en de toegangsweg naar Sassenheim (de N443). Langs de N443 staat, op de overgang naar het agrarisch gebied, opgaande beplanting. Ook hier is dus feitelijk geen sprake van een open agrarisch gebied.

De woonschepen bij camping Hoflee liggen in het veenweidegebied. Ter plaatse van de woonschepen is door de bebouwing en beplanting van de camping echter geen sprake van een open agrarisch gebied.

In enkele sloten haaks op de Warmonder leede liggen woonschepen. Deze woonschepen liggen tussen woonbebouwing en tuinen en liggen niet aan doorgaande vaarroutes. Open agrarisch gebied is hier afwezig.

De woonschepen langs de Groote sloot liggen tegen het bedrijventerrein en de jachthaven aan. Aan de overzijde ligt het eiland Koudenhoorn. Dit is een recreatief ingericht eiland met veel opgaande beplanting. De Groote sloot is een doorgaande vaarroute. Zowel vanaf de land- als vanaf de waterzijde is geen sprake van zicht op een open landschap.

Ter hoogte van de Boekhorsterweg worden de woonschepen omringd door campings en jachthavens. Zowel vanaf de land- als vanaf de waterzijde is geen sprake van zicht op een open landschap.

De woonschepen aan de Hellegatpolder liggen in het veenweidegebied. Ter plaatse van de woonschepen is door de bebouwing, beplanting tussen de woonschepen en de carpoolplaats en snelweg echter geen sprake van een open agrarisch gebied.

Kenmerkend voor de inrichting van de omgeving van woonschepen langs/in bebouwd gebied, met name langs de Industriekade, is de inrichting van de oeverkavel. Vrijwel alle voor de schepen beschikbare ruimte op de oeverkavel is volledig ingericht met terrassen, schuren en vlonders; per perceel is de buitenruimte volledig omgeven door erfafscheidingen. De landzijde heeft daardoor een stedelijk uiterlijk van erfafscheidingen en schuren. De waterzijde wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van woonschepen van variabel uiterlijk, maatvoering en hoogte.

De woonschepen in/langs bebouwd gebied hebben gezien bovenstaande echter geen visueel effect op het open agrarische landschap.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de woonschepen langs de Kagerplassen en in het veenweidegebied de grootste invloed op het omringende landschap hebben en dat de woonschepen in bebouwd gebied het minste invloed hebben.

5. Mogelijke ontwikkelingen

17

Woonschepen

Vanwege de ligging in landschappelijk en cultuurhistorische waardevol gebied is het gewenst om eisen te stellen aan mogelijkheden voor ontwikkelingen ter plaatse van de woonschepen.

Een regeling in een bestemmingsplan om de eventuele negatieve invloeden op het landschap te beperken heeft enerzijds betrekking op de omvang en hoogte van de woonschepen zelf en anderzijds op ontwikkelingen op de oevers en op het water. Met name bebouwing (bijgebouwen) en bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen en windschermen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Voor de openheid van het water zijn de steigers (steigers en terrassteigers), vlonders en drijvende vlonders van belang.

Opvallend in de huidige situatie is het verschil in ruimtegebruik tussen permanent bewoonde woonschepen en recreatief in gebruik zijnde woonschepen. In zijn algemeenheid geldt dat de woonschepen die zeer goed bereikbaar zijn, met name in de bebouwde kom, permanent worden bewoond en dat de omgeving daarvan intensief is ingericht met bebouwing en verharding. Voor de recreatief in gebruik zijnde woonschepen geldt dit in veel mindere mate.

Pleziervaartuigen

In het buitengebied zijn verschillende jachthavens voor verblijfsrecreatieve pleziervaartuigen aanwezig. Dit zijn voornamelijk kleinschalige jachthavens bij agrariërs in het gebied waar recreanten enkele dagen of weken kunnen recreëren. De gemeente wil in principe geen nieuwe “havens” voor pleziervaartuigen toestaan, tenzij is aangetoond dat landschappelijke en natuurlijke waarden niet worden aangetast. In deze landschapsvisie wordt aangegeven waar met betrekking tot landschap rekening mee moet worden gehouden.

Het is niet gewenst dat de pleziervaartuigen voor verblijfsrecreatieve doeleinden (recreatie inclusief overnachting) buiten de daarvoor bedoelde jachthavens aanleggen. Pleziervaartuigen voor dagrecreatieve doeleinden (recreatie zonder overnachting) zijn wel toegestaan buiten de jachthavens.

Naast dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve pleziervaartuigen is er nog een derde categorie pleziervaartuigen; pleziervaartuigen bij woonschepen. De specifieke eisen aan deze pleziervaartuigen bij woonschepen worden behandeld bij de woonschepen (paragraaf 6.1).

6. Uitgangspunten voor een regeling

19

6.1. Woonschepen

In principe is het niet gewenst dat er meer gebouwd en verhard wordt dan er nu reeds aanwezig is. In zijn algemeenheid bestaat de wens om de bebouwing en de verharding te beperken. Hoofdprincipe hierbij is wel “wat er nu is, mag blijven”. Hiertoe is een inventarisatie van de bestaande situatie uitgevoerd.

In landschappelijk opzicht is zoals in hoofdstuk 4 al is aangegeven een onderscheid te maken naar 3 typen deelgebieden waar de woonschepen zijn gelegen (bijlage 1), de Kagerplassen, het veenweidegebied en het bebouwd gebied.

Ten aanzien van de verschijningsvorm van de woonschepen is er echter geen onderscheid tussen de Kagerplassen en het veenweidegebied. In dit hoofdstuk wordt dan ook slechts één regeling voor deze twee landschappelijke deelgebieden beschreven.

In verband met de kwetsbaarheid van het open landschap van de plassen en het veenweidegebied en het beleid dat voor deze gebieden uitgaat van bescherming zal een regeling voor de omvang van de woonschepen en de bebouwing en mate van verharding bij de woonschepen hier meer beperkingen op moeten leggen dan bij de woonschepen tegen de bebouwde kom en aan de Leidsevaart, Industriekade en Boekhorsterweg¹.

De regeling wordt hieronder beschreven en is in tabel 1 en 2 samengevat.

Voor de regeling is aansluiting gezocht bij de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Vanuit de Keur mag “de breedte van de drijvende woning (inclusief (omloop)steigers) maximaal 1/3 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen (gemeten op de waterlijn op de locatie waar de drijvende woning komt te liggen) en minimaal 2/3 van de breedte van het wateroppervlak moet vrij blijven van objecten”. Voor

¹ de woonboten aan de Boekhorsterweg (aan de Oude Ade) geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied West Alkemade. In dit bestemmingsplan zijn reeds regels opgenomen voor woonschepen. De gemeente kiest ervoor deze woonschepen te bestemmen conform de vigerende regeling en niet conform de uitgangspunten van deze landschapsvisie. Dit om bestaande rechten te behouden en planschade te voorkomen.

bebouwing op de oever gelden daarnaast vanuit het beleid van HHR enkele beperkingen vanwege aan- en afvoer water en vanwege beheer en onderhoud. Indien het water niet varend kan worden onderhouden, maar alleen vanaf het land, moet langs hoofdwatergangen een strook van 5 meter vrijgehouden worden en langs overige watergangen een strook van 2 meter².

Voor een uitleg van de termen die gebruikt worden, wordt verwezen naar hoofdstuk 7. Als gesproken wordt over een steiger, wordt hier zowel een steiger als terrassteiger mee bedoeld.

Bebouwd gebied

In het deelgebied “bebouwd gebied” zijn de woonboten overwegend permanent bewoond. Bij deze woonschepen zijn vaak bijgebouwen/overkappingen en erfafscheidingen/windschermen geplaatst met zeer uiteenlopende verschijningsvormen. Ook de woonschepen zelf hebben allemaal een ander uiterlijk.

Om eenheid en rust te creëren in het visuele beeld is het van belang eenheid in massa na te streven.

De woonschepen liggen vrijwel tegen elkaar aan. De buitenruimte dient gevonden te worden op de oeverkavel in de vorm van terrassen (verharding). Drijvende vlonders in het verlengde van de lengterichting van de schepen en aan de waterzijde, de zones C, D en E (zie figuur 6.1) zijn volgens de APV niet toegestaan. De bestaande situaties worden gedoogd.

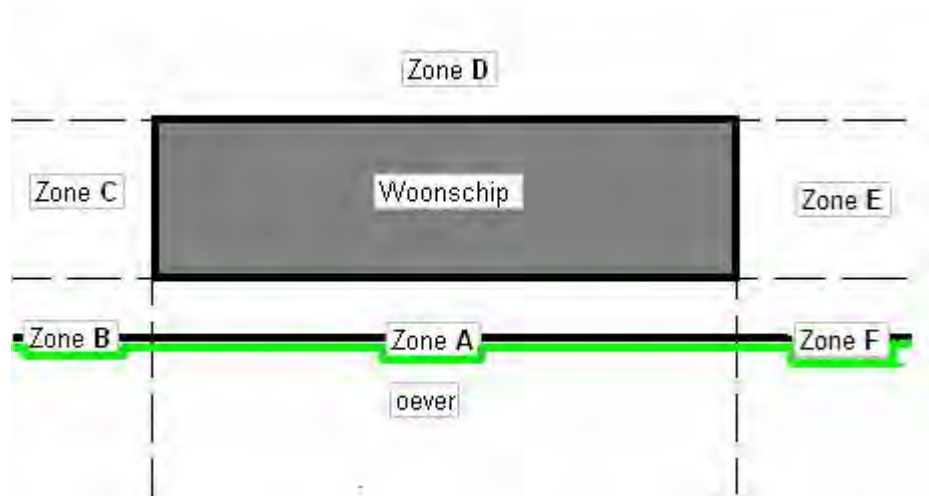
Op de oeverkavel wordt gestreefd naar een eenheid in verschijningsvorm van erfafscheidingen/windschermen en bijgebouwen/overkappingen. De maximale hoogte van de erfafscheidingen/windschermen wordt hiertoe beperkt tot 2 m en de hoogte van de bijgebouwen/overkappingen tot 3 m ten opzichte van het aansluitend terrein/steiger. Erfafscheidingen/windschermen op het dak van de woonboot zijn dus niet toegestaan. De maximale oppervlakte van bijgebouwen/overkappingen bij de woonschepen bedraagt in totaal maximaal 30 m², waarbij maximaal 50% van de oeverkavel bebouwd mag worden .

Per woonschip wordt een steiger toegestaan met een maximum oppervlak van 100% van het oppervlak van de uiterste bakmaten van de boot. De steiger mag uitsluitend en onder voorwaarden in zone A, B, C, E en F (zie figuur 6.1) gerealiseerd worden. Daarbij mag de afstand tussen de oeverlijn en het woonschip niet toenemen. De coördinaten van de woonschepen zijn vastgelegd in de woonschepeninventarisatie d.d 1-8-2012.

De regeling is zodanig opgebouwd dat afwijkingen in hoogte van de woonschepen, met een aanduiding en huidige maatvoering worden gemarkeerd in het bestemmingsplan Buitengebied als zijnde afwijkend met een bepaalde omvang van de algemene regeling. Bij vervanging van woonschepen met de aangeduide afwijkende maten kunnen dezelfde maten worden gehanteerd.

² deze bepaling is opgenomen in het Keur. Om dubbele regelgeving te voorkomen wordt deze regel niet vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Wel wordt hier in de toelichting melding van gemaakt.

De regeling is zodanig opgebouwd dat afwijkingen in de omvang van de bijgebouwen (eveneens slechts enkele), drijvende vlonders en steigers met een afwijkende maat zijn vastgelegd in de woonschepeninventarisatie d.d.1-8-2012. Voor bijgebouwen/overkappingen gelden bij vervangende nieuwbouw de nieuwe uitgangspunten, zodat de landschappelijke kwaliteit verbetert.



Figuur 6.1 zonering woonschepen

Langs de Kagerplassen en in het veenweidegebied

De woonschepen langs de Kagerplassen en in het veenweidegebied zijn voornamelijk recreatief in gebruik. Het beeld van de woonschepen wordt hier bepaald door de vrije ligging en de uitbouw tot zeer grote woonschepen (tot ca 20 m lang). Doordat de woonschepen recreatief gebruikt worden en relatief groot zijn, is er blijkbaar minder behoefte aan bijgebouwen/overkappingen op de kant, de beperkt aanwezige bijgebouwen/overkappingen zijn over het algemeen kleiner dan 12 m².

Naast de enorme omvang van de woonschepen wordt het landschappelijk beeld verstoord door opbouwen op de daken van de woonschepen in de vorm van terrassen met windschermen en enorme vlonders op palen of drijvend.

De regeling is gericht op het vastleggen van de omvang van huidige woonschepen en het vastleggen van de maximale hoogte inclusief terrassen op de verdieping om de beleving van met name het open landschap te behouden. De huidige situatie is vastgelegd in de woonschepeninventarisatie die als bijlage bij de planregels bij het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen.

Vanwege de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied worden geen nieuwe bijgebouwen/overkappingen toegestaan. Bestaande bijgebouwen/overkappingen worden gedoogd en mogen onderhouden worden, maar vervangende nieuwbouw met al dan niet afwijkende maten is niet toegestaan.

De steigers worden vaak gebruikt als terras met erfafscheidingen en/of windschermen en hebben een aanzienlijke visuele invloed op de omgeving. Drijvende vlonders zijn op basis van de APV niet toegestaan. Bestaande situaties worden gedoogd en zijn vastgelegd in de woonschepeninventarisatie d.d. 1-8-2012, maar er mag geen vervangende nieuwbouw (met al dan niet afwijkende maatvoering) plaatsvinden. Voorgesteld wordt om per woonschip een steiger toe te staan met een maximaal oppervlak van 100% van het oppervlak van de uiterste bakmaten van de boot. Deze steigers mogen uitsluitend en onder voorwaarden in zone A, B, C, E en F (zie figuur 6.1 en 6.2) gerealiseerd worden. Daarbij mag de afstand tussen de oeverlijn en het woonschip niet toenemen. De coördinaten van de woonschepen zijn vastgelegd in de woonschepeninventarisatie die als bijlage bij de planregels bij het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Aansluitend op de steigers wordt ook de verharding ten behoeve van de woonschepen beperkt.

Afscherming tegen de wind door middel van erfafscheidingen/windschermen is mogelijk, maar dient beperkt te blijven. Erfafscheidingen/windschermen hebben een maximale hoogte van 1,5 m en zijn niet toegestaan op het dak van de woonboten.

In tabel 1 en 2 is bovenstaande samengevat. Figuur 6.2 bevat verduidelijkende tekeningen.

Pleziervaartuigen bij woonschepen

Uitgangspunt is 2 pleziervaartuigen per woonschip, waarvan 1 een bijboot kan zijn. Daarbij mag de doorvaart niet belemmert worden. De pleziervaartuigen zijn uitsluitend in het vaarseizoen (1 april t/m 31 oktober) toegestaan.

Tabel 1: overzicht regels woonschepen in het deelgebied Bebouwd gebied						
	Uiterste hoogtemaat woonschepen	Bijgebouwen/overkappingen en bouwwerken geen gebouw zijnde	Erfafscheidingen/ windschermen	Steigers	Drijvende vlonders	Verharding t.b.v. woonschip
Nieuwe situaties	max. 3 m hoog	- uitsluitend toegestaan in zones A, B en F; - max. 3 m hoog; - max. 30 m²; - max. 50% erf bebouwen; - min 1 m uit de erfgrens of in de erfgrens; - geplaatst op afstand van min. 1 m gemeten uit de bak van het woonschip; - indien onderhoud vanaf land moet plaatsvinden, moet langs hoofdwatgangen een strook van 5 m vrijgehouden worden en langs overige watgangen een strook van 2 m³.	- uitsluitend toegestaan in zones A, B, C, E en F; - max. 2 m hoog - hoogte gemeten ten opzichte van aansluitend terrein/steiger/vlonder.	- uitsluitend toegestaan in zones A, B, C, E en F, waarbij onder de volgende voorwaarden in de zones C en E en de zone B en F: * in zones C en E: max. 3 m gemeten vanuit de bak van het woonschip én * in zones B en F: max. 3 m gemeten uit de lijn die in het verlengde ligt van de zijde van de bak van het woonschip die grenst aan respectievelijk zone C en E én * min. 1 m uit de denkbeeldige middellijn tussen 2 woonschepen - gezamenlijke oppervlak max. 100% van oppervlak van de uiterste bakmaat - afstand tussen de oeverlijn en het woonschip mag niet toenemen. ***	niet toegestaan	- toegestaan - géén nadere voorwaarden

³ deze bepaling is opgenomen in het Keur. Om dubbele regelgeving te voorkomen wordt deze regel niet vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Wel wordt hier in de toelichting melding van gemaakt.

Vervolg Tabel 1: overzicht regels woonschepen in het deelgebied Bebouwd gebied						
	Uiterste hoogtemaat woonschepen	Bijgebouwen/overkappingen en bouwwerken geen gebouw zijnde	Erfafscheidingen/ windschermen	Steigers	Drijvende vlonders	Verharding t.b.v. woonschip
Bestaande afwijkingen	Maatvoering van de woonschepen zoals opgenomen in bijlage bij de planregels.*	Overgangsrecht bestemmingplan **	Overgangsrecht bestemmingplan **	Overgangsrecht bestemmingplan **	bestaande situatie wordt gedoogd en mag onderhouden worden, maar vervangende nieuwbouw is niet toegestaan.***	

* Bij vervanging mogen deze maten gehanteerd worden

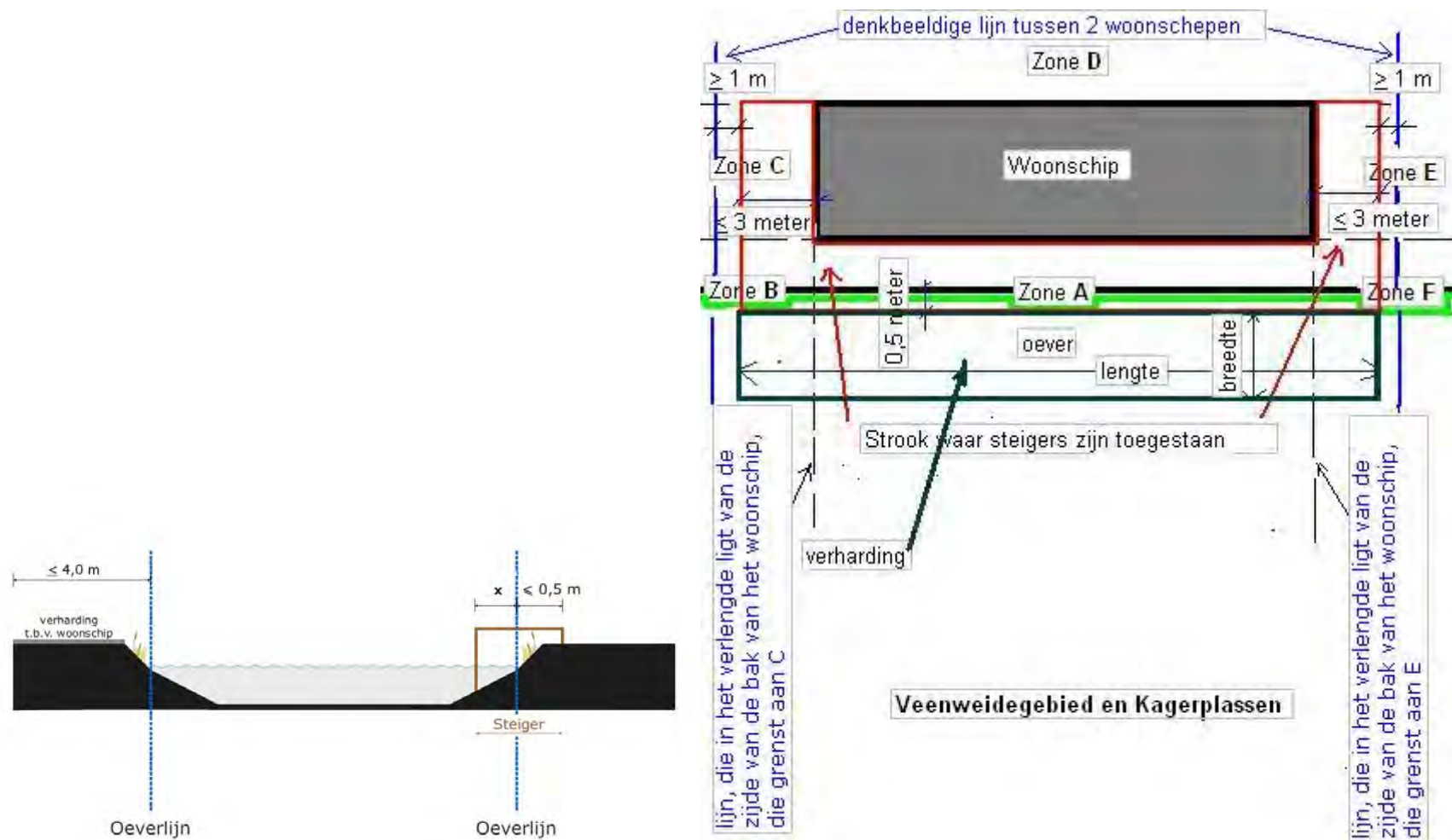
** bestaande situatie wordt gedoogd en mag onderhouden worden, maar vervangende nieuwbouw is niet toegestaan

*** De bestaande situaties zijn vastgelegd in de woonschepeninventarisatie d.d. 1-8-2012.

Tabel 2: overzicht regels woonschepen in de deelgebieden Veenweidegebied en Kagerplassen							
	Uiterste hoogtemaat woonsche- pen	Bijgebouwen/ overkappingen	bouwwerken geen gebouw zijnde excl. Erfafscheidingen/ windschermen	Erfafscheidingen/ Windschermen	Steigers	Drijvende vlonders	Verharding t.b.v. woonschip
Nieuwe situaties	Max. 3 m hoog	Niet toegestaan	- uitsluitend toegestaan in zone A; - max. 1 m hoog - max. 12 m² - volledig geplaatst binnen een afstand van 4 m gemeten vanaf de oeverlijn. - geplaatst op afstand van min. 1 m gemeten uit de bak van het woonschip. - indien onderhoud vanaf land moet plaatsvinden, moet langs hoofdwatgangen een strook van 5 m vrijgehouden worden en langs overige watgangen een strook van 2 m⁴.	- uitsluitend toegestaan op de begane grond van het woonschip én in zone A; * max. 1,5 m hoog; * volledig geplaatst binnen een afstand van max. 4 m gemeten vanaf de oeverlijn;	- uitsluitend toegestaan in zones A, B, C, E en F, waarbij onder de volgende voorwaarden in zones C en E en zones B en F: * in zones C en E: max. 3 m gemeten vanuit de bak van het woonschip én * in zones B en F: max. 3 m gemeten uit de lijn die in het verlengde ligt van de zijde van de bak van het woonschip die grenst aan respectievelijk zone C en E én * min. 1 m uit de denkbeeldige middellijn tussen 2 woonschepen; - gezamenlijke oppervlak max. 100% van oppervlak van de uiterste bakmaat - de afstand tussen de oeverlijn en het woonschip mag niet toenemen. ***	niet toegestaan	- uitsluitend toegestaan in zones A, B en F; - max. 4 m breed gemeten uit de oeverlijn, waarbij onder de volgende voorwaarde in zones B en F: * in zones B en F max. 3 m gemeten uit de lijn die in het verlengde ligt van de zijde van de bak van het woonschip die grenst aan respectievelijk zones C en E én * min. 1 m uit de denkbeeldige middellijn tussen 2 woonschepen

⁴ deze bepaling is opgenomen in het Keur. Om dubbele regelgeving te voorkomen wordt deze regel niet vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Wel wordt hier in de toelichting melding van gemaakt.

Vervolg Tabel 2: overzicht regels woonschepen in de deelgebieden Veenweidegebied en Kagerplassen							
	Uiterste hoogtemaat woonsche- pen	Bijgebouwen/ overkappingen	bouwwerken geen gebouw zijnde excl. Erfafscheidingen/ windschermen	Erfafscheidingen/ Windschermen	Steigers	Drijvende vlonders	Verharding t.b.v. woonschip
Bestaande afwijkingen	Aanduiding op plankaart *	Overgangsrecht bestemmingplan **		- handhaving bij overschrijding hoogte; - dakterrassen met erfafscheidings en/of windschermen worden gedoogd. ***	Overgangsrecht bestemmingplan **	bestaande situatie wordt gedoogd en mag onderhouden worden, maar vervangende nieuwbouw is niet toegestaan.***	



Figuur 6.2

6.2. Pleziervaartuigen

De belangrijkste landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de Kagerplassen en omgeving zijn de openheid, de beleving van het water en het contrast van het water en het laaggelegen veenweidegebied. Door overal in het gebied “havens” voor pleziervaartuigen toe te staan worden deze waarden aangetast.

Negatieve effecten ontstaan als gesloten linten van pleziervaartuigen ontstaan waardoor de beleving van zowel het water als land van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken teniet wordt gedaan. Om die reden is het wenselijk om de ligplaatsen van pleziervaartuigen te clusteren door ingraven van havens (inhammen).

Bij elk individueel verzoek om een nieuwe haven zal aangetoond moeten worden dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet teniet worden gedaan.

7. Begrippen en wijze van meten

29

7.1. Begrippen

In deze visie worden de volgende begrippen als volgt verklaard:

recreatieve pleziervaartuigen

pleziervaartuigen aan aanlegsteigers waarvoor een 12-uurs regeling geldt.

drijvende vlonder

een gebouwde constructie die als een vlot drijft op het water en vastligt aan het woonschip en daarbij niet direct gekoppeld is aan de oever.

ligplaats woonschepen

een gedeelte van het openbaar water in de gemeente Teylingen, dat aangewezen is voor een woonschip met bijbehorende voorzieningen.

oeverkavel

de oeverkavel is de begrensde ruimte op de aangrenzende oever waarbinnen ruimte kan worden geboden voor:

- Opstallen en gebouwen;
- Erfafscheiding;
- Oeverbeschoeiing.

oeverlijn

de scheidingslijn tussen water en land.

peil

- a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
- b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

steiger

een constructie langs en boven het water, meestal in de vorm van een houten vloer en direct grenzend aan het woonschip en/of grenzend aan de oever. Tot de steiger behoort ook een eventueel aanwezige aansluitende strook van maximaal 0,5 m boven land, gemeten vanaf de oeverlijn en evenwijdig aan het water (zie figuur 6.2) onder de voorwaarden zoals genoemd in tabel 1 en 2 in hoofdstuk 6.

talud

slootkant

verblijfsrecreatieve pleziervaartuigen

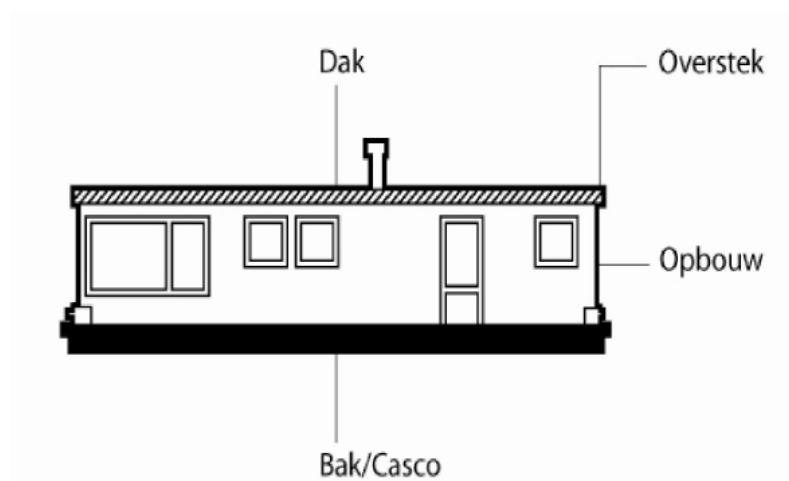
pleziervaartuigen met een ligplaats in een haven

verharding ten behoeve van woonschip

een constructie geheel boven het land gelegen in de vorm van hout of bestrating die bedoeld is voor recreatief gebruik.

woonschip

Elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- of nachtverblijf van één of meer personen.

**Figuur 7**

7.2. wijze van meten

In deze visie worden de genoemde maten als volgt gemeten:

afstand tussen bouwwerken

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren; bij afwezigheid van een gevel: de rand van het bouwwerk geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

uiterste bakmaat van een woonschip

het product van de lengte en breedte van de betonnen of stalen casco waarop het woonschip rust.

lengte van een woonschip

de lengte wordt in een rechte lijn gemeten over de langste lengte van het woonschip. Stootranden, loopranden, dakranden, goten etc. worden niet mee gerekend tot een maximum van 50 cm

breedte van een woonschip

de breedte wordt gemeten over de grootste breedte van het woonschip.

hoogte van een woonschip (uiterste hoogtemaat)

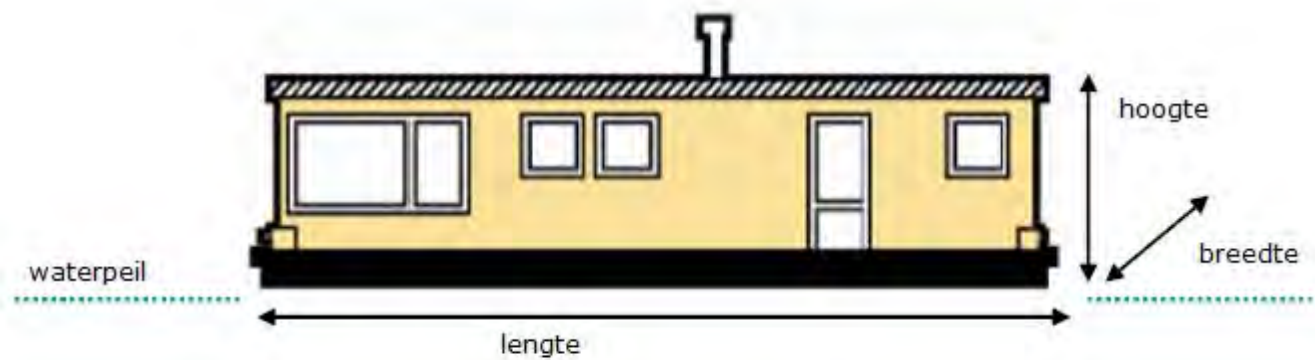
vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de oppervlakte van een bouwwerk zonder wanden, zoals open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde

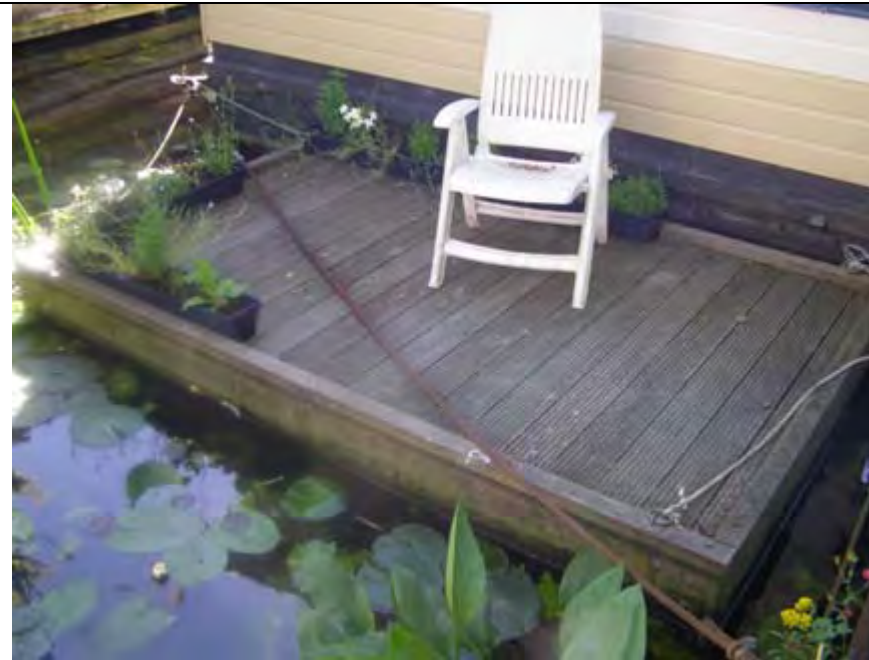
het overdekte grondoppervlak, dat loodrecht gelegen is onder het dakoppervlak.



Figuur 8

7.3. Voorbeelden

Drijvende vlonder



Steiger



Terrassteiger



Verharding ten behoeve van een woonschip



Schuren / bijgebouwen



Windschermen

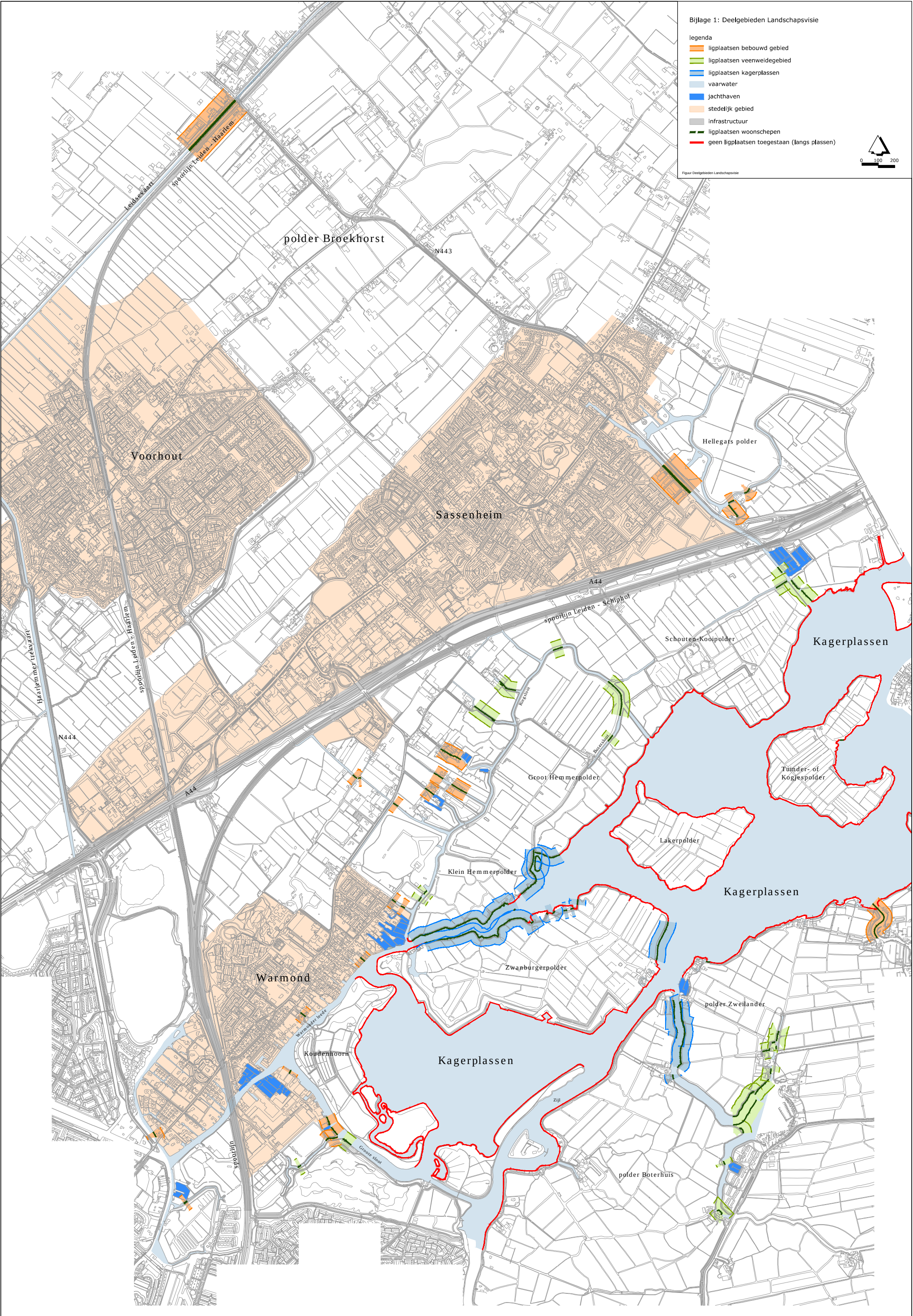


Erfafscheidingen





Bijlage



Bijlage 5 Notitie Reikwijdte en detailniveau

Teylingen

PlanMER bestemmingsplan Buitengebied

Notitie reikwijdte en detailniveau

Teylingen

planMER bestemmingsplan Buitengebied

Notitie reikwijdte en detailniveau

identificatie

projectnummer:

152500.17610.00

projectleider:

drs. M. van der Meulen

auteurs:

mw. J.M. Lamberts MSc.

mw. drs. L.M. de Ruijter

planstatus

datum:

7 mei 2013

status:

definitief

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Bestemmingsplan Buitengebied	3
1.2. Waarom een planMER?	3
1.3. Doel en procedure planMER	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen	7
2.1. Het plangebied	7
2.2. Bestemmingsplansystematiek	8
2.3. Bouwmogelijkheden agrarische bedrijven	8
2.3.1. Agrarische bedrijfsactiviteiten	8
2.3.2. Nevenactiviteiten	10
2.3.3. Vrijkomende agrarische bebouwing	10
2.3.4. Recreatie en toerisme	10
3. Reikwijdte en detailniveau	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Alternatieven	13
3.2.1. Referentiesituatie	13
3.2.2. Plansituatie	14
3.3. Detailniveau planMER	16
3.4. Inhoudelijke afstemming met bestemmingsplan	18
4. Slot	19

Bijlagen:

1. Drempels besluit milieueffectrapportage
2. Inhoudsopgave planMER
3. Overzicht Natura 2000-gebieden

1.1. Bestemmingsplan Buitengebied

Als gevolg van de verplichting om bestemmingsplannen eens in de 10 jaar te actualiseren, stelt de gemeente Teylingen een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied op. Zo heeft de gemeente Teylingen een up-to-date planologisch kader, dat aan de wettelijke eisen en digitale verplichtingen voldoet. Voorafgaand aan het voorontwerpbestemmingsplan is een regionale Kadernota opgesteld. Deze Nota schetst het inhoudelijke kader waarbinnen het bestemmingsplan wordt uitgewerkt. Het bestemmingsplan is op hoofdlijnen conserverend van aard, maar biedt wel ontwikkelingsruimte aan agrarische bedrijven. De bouwmogelijkheden voor de veehouderijen leiden tot verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage.

Binnen het plangebied is een aantal andere ontwikkelingen voorzien, waaronder de realisatie van de Noordelijke Randweg Voorhout, de aanpassingen aan de N444 en de ontwikkeling van de Roodemolenpolder tot landschapspark. Voor deze ontwikkelingen wordt een eigen planologisch traject doorlopen en vallen daarmee buiten de scope van het bestemmingsplan Buitengebied (zie ook paragraaf 3.2.1).

1.2. Waarom een planMER?

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. Een planmer-plicht is voor een bestemmingsplan aan de orde als het plan:

- kaderstellend is voor een toekomstig besluit over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten: bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten die in het kader van de omgevingsvergunning milieu mer-(beoordelings)plichtig zijn;
- mogelijkheden biedt voor activiteiten die een significant negatief effect kunnen veroorzaken op Natura 2000-gebieden (het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is noodzakelijk).

Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen is hoofdzakelijk conserverend van aard, maar biedt wel ontwikkelingsmogelijkheden aan de agrarische bedrijven. Daarbij gaat het onder andere om ontwikkelingsruimte voor grondgebonden veehouderijen. Binnen het plangebied is ook een aantal intensieve veehouderijen als neventak aanwezig. Deze bestaande intensieve veehouderijen (neventak) krijgen beperkte bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak.

De nieuwvestiging, uitbreiding of wijziging van veehouderijbedrijven is in het kader van de omgevingsvergunning vanaf een bepaalde omvang mer- of mer-beoordelingsplichtig. Dit betekent dat bij een concreet initiatief in het kader van de vergunningaanvraag een mer-beoordeling of mer-procedure dient te worden doorlopen. Deze mer-(beoordelings)plicht is

afhankelijk van het aantal dieren waarop het initiatief betrekking heeft. Zowel voor melkrundveehouderijen als voor intensieve veehouderijen (onder andere pluimveehouderijen) zijn drempelwaarden opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Bijlage 1 geeft een overzicht van de drempelwaarden uit de C- en D-lijst. Conform wet- en regelgeving en jurisprudentie dient bij de beoordeling of sprake is van een planmer-plicht ook rekening te worden gehouden met onbenutte ruimte die wordt overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen en eventuele afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden. Door de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen biedt, is het mogelijk dat in bepaalde gevallen bij toekomstige uitbreidingen van veehouderijen drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. zullen worden overschreden. Daarmee vormt het bestemmingsplan het kader voor mogelijke toekomstige besluiten over mer(-beoordelings)plichtige activiteiten. Om deze reden is voor het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen sprake van een planmer-plicht.

In de ruime omgeving van het plangebied zijn Natura 2000-gebieden gelegen (Coepelduynen, Kennemerland-Zuid, Meijndel & Berkheide en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck). In de Natuurbeschermingswet is vastgelegd dat voor plannen die mogelijk leiden tot significante negatieve effecten op Natura 2000 een zogenaamde 'passende beoordeling' noodzakelijk is. Voor wat betreft het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen kan niet op voorhand worden uitgesloten dat het bestemmingsplan significante negatieve effecten op Natura 2000 heeft. Met name als het gaat om het aspect stikstofdepositie kan op vele kilometers afstand sprake zijn van waarneembare effecten als gevolg van de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan. Dit betekent dat een passende beoordeling dient te worden uitgevoerd. Wanneer voor een plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is, leidt dit automatisch tot een planmer-plicht. In hoofdstuk 3 van deze notitie wordt hier nader op ingegaan.

1.3. Doel en procedure planMER

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Doel van een planMER is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding van in dit geval een bestemmingsplan. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de procedure die moet worden doorlopen voor het betreffende plan of besluit, de zogenoemde 'moederprocedure'. De planmer-procedure bestaat uit de volgende stappen:

1. openbare kennisgeving opstellen planMER en bestemmingsplan;
2. raadpleging bestuursorganen en inspraak over reikwijdte en detailniveau van het planMER;
3. opstellen planMER en ontwerpbestemmingsplan;
4. terinzagelegging planMER met ontwerpbestemmingsplan;
5. toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r.;
6. vaststelling bestemmingsplan. Het planMER vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Met de voorliggende Notitie reikwijdte en detailniveau worden overlegpartners en bestuursorganen geraadpleegd over de reikwijdte en het detailniveau van het planMER. De Commissie voor de m.e.r. wordt in deze voorfase niet betrokken. De belangrijkste eisen die de Commissie stelt aan een planMER voor een bestemmingsplan Buitengebied zijn algemeen bekend. Advies van de Commissie voor de m.e.r. over de reikwijdte en het detailniveau van het planMER is vrijwillig, het toetsingsadvies is wettelijk verplicht.

1.4. Leeswijzer

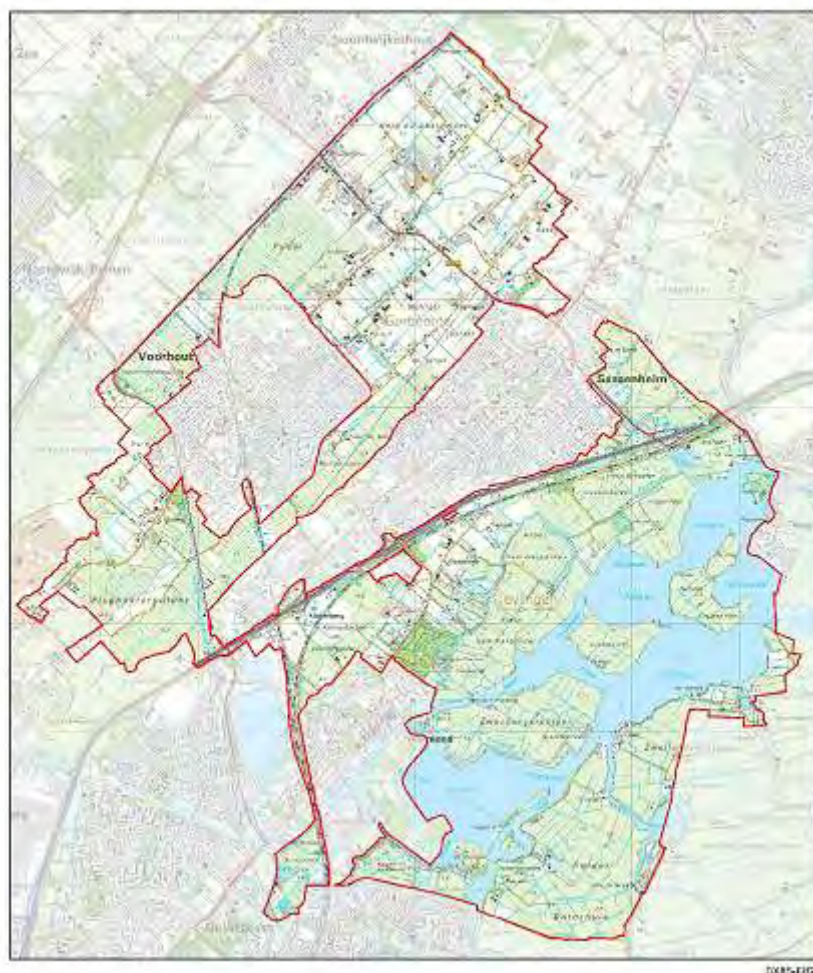
In deze Notitie reikwijdte en detailniveau wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen biedt. In hoofdstuk 3 komen de reikwijdte en het detailniveau van het planMER aan de orde, met een overzicht van de te onderzoeken alternatieven, de relevante milieuthema's en de wijze waarop de milieueffecten inzichtelijk worden gemaakt. Hoofdstuk 4 tot slot geeft een overzicht van de vervolgstappen. In de bijlagen is achtergrondinformatie opgenomen.

2. Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen

7

2.1. Het plangebied

Het plangebied bestaat uit het volledige landelijk gebied van de gemeente Teylingen. De grenzen sluiten aan op onder andere de bestemmingsplannen voor de kernen (Warmond, Sassenheim en Voorhout). Figuur 2.1 geeft een overzicht van de begrenzing van het plangebied.



Figuur 2.1 Begrenzing plangebied

De gemeente Teylingen wordt gekenmerkt door zowel de ligging in de Duin- en bollenstreek als de ligging in het Veenweidegebied. Het grondgebruik in de gemeente Teylingen is van oudsher met name gericht op de bollenteelt alsmede de grondgebonden veehouderij. Binnen

het buitengebied zijn grootschalige voorzieningen voor recreatie aanwezig zoals de jachthavens en campings. Recreatie vindt vooral plaats in de vorm van fietsen, wandelen en de watersport.

In het landelijk gebied worden de volgende geografische gebieden onderscheiden:

- Het bollengebied met onder andere de Berg en Daalpolder en de Mottigerpolder en;
- De veenweidegebieden met onder andere de Hellegatspolder, Groot/Klein Hemmerpolder, Polder Broekhorst, Hoogewegpolder, Elsgeesterpolder, Roodemolenpolder, Zwanenburgerpolder, Zweilandpolder en Boterhuispolder.

Voor het grootste gedeelte van deze gebieden geldt dat er sprake is van zeer open landschap met een historische verkaveling. Het bestemmingsplan is er mede op gericht om de openheid van het landschap, het bollenstreekkarakter, de historische verkaveling en het natuurlijke karakter te beschermen.

2.2. Bestemmingsplansystematiek

Op basis van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is het plangebied onderverdeeld in een aantal verschillende zones. De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn per zone maar ook per productietak (grondgebonden veehouderij, bollenteelt en glastuinbouw) verschillend. Om de bestemmingsplannen overzichtelijk, duidelijk en goed raadpleegbaar te maken, is gekozen voor een uitgebreide bestemmingsplansystematiek. Dit betekent dat voor elke combinatie van zones en productietakken een afzonderlijk artikel/bestemming wordt opgenomen die als volgt tot stand komt: alle bestemmingen beginnen met Agrarisch gevolgd door de productietak en tot slot de zone. Een veehouderijbedrijf in de zone waardevolle graslanden krijgt dus de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden'. Omschakeling naar een andere productietak is dus alleen mogelijk wanneer de bestemming gewijzigd wordt. Omdat hier veelal sprake is van maatwerk wordt dit niet door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Voor verzoeken om om te schakelen naar een andere productietak dient een afzonderlijke procedure gevoerd te worden.

2.3. Bouwmogelijkheden agrarische bedrijven

Het nieuwe bestemmingsplan borduurt voort op o.a. het vigerende bestemmingsplannen Sassenheim Landelijk Gebied, Voorhout Landelijk Gebied 1992/2004, Warmond Buitengebied en Alkemade Landelijk Gebied West. Daarbij is gekeken of actueel beleid (Rijk, provincie, gemeente en waterschap) consequenties heeft voor de bestemmingsregeling. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen van al het relevante beleid. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen en het actuele beleid is in de toelichting een voorstel opgenomen voor de bouwmogelijkheden zoals die worden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze paragraaf bevat een overzicht van de bouwmogelijkheden c.q. ontwikkelingsruimte die relevant is in het kader van het planMER.

2.3.1. Agrarische bedrijfsactiviteiten

Grondgebonden veehouderijen

De agrarische bouwvlakken met de bestemming Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Bollenzone – 1 en Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden worden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf gericht op grondgebonden

veehouderijen. Bij de agrarische bedrijven is het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Het bestemmingsplan staat geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven toe.

De agrarisch bouwpercelen voor grondgebonden veehouderijbedrijven zijn gebaseerd op de vigerende bouwvlakken, maar zijn in individuele gevallen vergroot, daardoor hebben de bouwpercelen een zeer verschillende omvang. De bouwpercelen mogen volledig bebouwd worden. In veel gevallen is er in de huidige situatie binnen deze bouwvlakken nog sprake van ontwikkelingsruimte. Uit gesprekken met de agrariërs blijkt dat deze ontwikkelingsruimte over het algemeen voldoende zal zijn om de trend van schaalvergroting op te vangen.

Veehouderijbedrijven met de bestemming Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden liggen in een waardevol open gebied. Voor het vergroten van deze bouwvlakken gelegen in het 'Veenweidegebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onder voorwaarden kunnen deze bedrijven het bouwvlak vergroten naar ten hoogste 2 ha. Voor het vergroten van bouwvlakken met deze bestemming gelegen in 'de bollenstreek' geldt het 'nee-tenzij' principe. Indien een groter bouwvlak noodzakelijk is, dient dit via een afzonderlijke procedure geregeld te worden waarbij het Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en de provinciale Structuurvisie als belangrijk toetsingskader dienen. Veehouderijbedrijven met de bestemming Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Bollenzone – 1 liggen in een zone die primair bestemd zijn voor de bollenteeltbedrijven. Ook voor deze bedrijven geldt het nee-tenzij principe in geval van het vergroten van bouwvlakken.

Paarden

Binnen de agrarische bouwvlakken voor grondgebonden veehouderijbedrijven is het toegestaan om een productiegerichte paardenhouderij te vestigen zoals een paardenfokkerij/-melkerij. Een gebruiksgerichte paardenhouderij (over het algemeen maneges) als hoofdactiviteit valt niet onder de agrarische bestemming. Daarnaast is het mogelijk om hobbymatig paarden te houden bij een bedrijfs- of burgerwoning.

Intensieve veehouderij

Nieuwe intensieve vormen van veehouderij zijn niet toegestaan. In het plangebied komen enkele intensieve veehouderijbedrijven bij wijze van neventak voor. De bestaande intensieve veehouderijen bij wijze van neventak worden door middel van een functieaanduiding positief bestemd, waarmee de bestaande rechten worden bestendigd. De uitbreidingsmogelijkheden die deze bedrijven binnen het bouwvlak hebben, zijn zeer beperkt.

Glastuinbouw

Glastuinbouw is uitsluitend toegestaan binnen de bestemmingen Agrarisch – Glastuinbouw – Bollenzone 2, Agrarisch – Glastuinbouw – Bollenzone 3 en Agrarisch – Glastuinbouw – Waardevolle Graslanden. Deze bestemmingen zijn opgenomen voor de bestaande glastuinbouwbedrijven. Omschakeling naar een andere productietak is uitsluitend via een afzonderlijke ruimtelijke procedure mogelijk. Het bestemmingsvlak en bouwvlak voor deze bestaande glastuinbouwbedrijven zal worden afgestemd op de vigerende regeling. In de bestemmingen Agrarisch – Glastuinbouw – Bollenzone 2 en Agrarisch – Glastuinbouw – Bollenzone 3 worden de bouwmogelijkheden afgestemd op de bestaande oppervlaktes. Uitbreiding bij recht is niet mogelijk. Via afwijking is het mogelijk om onder voorwaarden de oppervlakte kassen te vergroten naar 2 ha. Glastuinbouwbedrijven met de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw – Waardevollegraslanden mogen bij recht het gehele bouwvlak volbouwen. Via afwijking nog meer bouwmogelijkheden realiseren is niet mogelijk.

Voor kassen als teeltondersteunende voorziening geldt dat deze in het bouwvlak zijn toegestaan. De teeltondersteunende voorzieningen dienen ten behoeve van het eigen bedrijf gerealiseerd te worden.

Bollenteelt

Permanente bollenteelt is toegestaan binnen de bestemmingen Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1, Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 2, Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 3, Agrarisch – Bollenteelt – Glastuinbouwconcentratiegebied en Agrarisch – Bollenteelt – Waardevolle graslanden. Nieuwe bollenteeltbedrijven zijn niet toegestaan. Bollenteeltbedrijven met de bestemming Agrarisch – Bollenteelt – Glastuinbouwconcentratiegebied en Agrarisch – Bollenteelt – Waardevolle graslanden kunnen via een afzonderlijke ruimtelijke procedure omschakelen naar respectievelijk een glastuinbouwbedrijf of een grondgebonden veehouderijbedrijf. Per bollenteeltbedrijf is 3000 m² ondersteunend glas toegestaan. Voor bedrijfsgebouwen geldt dat er 250 m² bedrijfsgebouwen per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m² is toegestaan. Bollenteeltbedrijven gelegen in Bollenzone 2 en 3 kunnen via een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak vergroten.

2.3.2. Nevenactiviteiten

De gemeente Teylingen speelt in op de verbrede landbouw door nevenactiviteiten mogelijk te maken. Deze nevenactiviteiten worden deels bij recht en deels via afwijking mogelijk gemaakt. Het gaat om kleinschalige activiteiten die onder andere gericht zijn op recreatie. Voor het toestaan van nevenfuncties wordt onderscheid gemaakt per productietak. Tevens is gekeken naar de kenmerken per gebied zoals opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en de vigerende mogelijkheden.

2.3.3. Vrijkomende agrarische bebouwing

In de toekomst wordt een afname van het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied verwacht. Voor deze bedrijven dienen er mogelijkheden te zijn om nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing te realiseren. Gezien de karakteristieke kenmerken van het plangebied en het aantal voorwaarden waaraan dient te worden voldaan, worden vervolgfuncties uitsluitend via een afzonderlijke (buitenplanse) procedure mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan wordt hiervoor geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het wijzigen naar de bestemming Wonen wordt wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit is alleen mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Eén van de voorwaarden is dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt worden en er na wijziging niet meer dan 50 m² aan bijgebouwen aanwezig is. Ook is het mogelijk om via een wijzigingsbevoegdheid toepassing te geven aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Ook hier geldt dat alle bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden maar kan in ruil voor genoeg sloop een extra woning gerealiseerd worden.

2.3.4. Recreatie en toerisme

Er zijn diverse verblijfsaccommodaties aanwezig in de gemeente. Het gaat hierbij om bed and breakfastvoorzieningen, campings en zomer-/recreatiewoningen. Het aanwezige aanbod zal worden overgenomen in het bestemmingsplan met de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie (of een variant daarop). De gemeente wil het recreatieve karakter stimuleren. Het bestemmingsplan neemt daarom ook in de Agrarische bestemmingen een regeling op om bij recht nieuwe bed and breakfasts toe te staan. Hiervoor geldt een maximum van 3 kamers en 8 bedden per bouwvlak.

Het realiseren van nieuwe zomer- en of recreatiewoningen en kampeerterreinen en/of -plaatsen wordt niet toegestaan in het bestemmingsplan. Bestaande vergunde zomer- en of recreatiewoningen en kampeerterreinen en/of -plaatsen worden als zodanig bestemd.

Naast de verblijfsrecreatie voorzieningen liggen er in het plangebied verschillende jachthavens. Voor de gebruiksmogelijkheden per jachthaven is aangesloten bij de vigerende mogelijkheden. Dit resulteert in een aantal verschillende bestemmingsregelingen voor jachthavens. Onderscheid tussen de mogelijkheden wordt gemaakt in het al dan niet toestaan van bedrijfsactiviteiten in de vorm van reparatie en onderhoud en de bouw mogelijkheden. Indien er bebouwing is toegestaan is dit doormiddel van een bebouwingspercentage beperkt. Het aantal ligplaatsen wordt beperkt door de begrenzing op de verbeelding. Gezien de huidige inrichting van de bestaande jachthavens is de uitbreidingsruimte voor nieuwe ligplaatsen zeer beperkt.

Het aanleggen van pleziervaartuigen ten behoeve van nachtverblijf buiten de daarvoor bedoelde en als zodanig bestemde jachthavens is niet toegestaan. Tevens wordt de realisatie van nieuwe jachthavens in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

3.1. Inleiding

De reikwijdte en het detailniveau van een planMER is afhankelijk van het abstractieniveau van het plan. In een planMER:

- wordt voor alle milieuaspecten systematisch ingegaan op de huidige situatie en de eventuele autonome ontwikkelingen (referentiesituatie);
- wordt nagegaan of en in welke mate de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt effect heeft op de diverse milieuaspecten en welke maatregelen mogelijk zijn om eventuele negatieve effecten te voorkomen.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de opzet van het planMER.

Het planMER moet inzichtelijk maken of de gemaakte planologische keuzes en ontwikkelingsruimte op gebiedsniveau leiden tot belangrijke gevolgen voor het milieu. Daarbij wordt enerzijds gekeken naar de wettelijke normen en grenswaarden die vanuit de verschillende sectorale wet- en regelgeving gelden. Anderzijds wordt in de effectbeschrijvingen waar relevant ook een relatie gelegd met de doelstellingen en ambities zoals die in het bestemmingsplan worden geformuleerd.

Omdat niet op voorhand kan worden voorspeld op welk perceel zich ontwikkelingen zullen voordoen, heeft het planMER een grofmazig detailniveau. De effecten worden perceelsoverstijgend in beeld gebracht. Bij het indienen van een concrete vergunningaanvraag, worden de milieueffecten door middel van een projectMER, mer-beoordeling of een vormvrije mer-beoordeling in beeld gebracht.

Het plangebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Teylingen, met uitzondering van de kernen, zie figuur 2.1. Het studiegebied is het gebied waar milieueffecten, als gevolg van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijen, (kunnen) optreden. Het betreft het plangebied en de omgeving ervan. De reikwijdte van milieugevolgen kan aanzienlijk verschillen per milieuaspect. Voor bepaalde milieuaspecten komt het studiegebied vrijwel overeen met het plangebied, voor andere milieuthema's kan het studiegebied zich tot (ver) buiten het plangebied uitstrekken. Een voorbeeld van de laatstgenoemde categorie is het thema stikstofdepositie.

3.2. Alternatieven

3.2.1. Referentiesituatie

In het planMER wordt per milieuthema de huidige milieusituatie beschreven en wordt aangegeven wat er in het studiegebied zal gebeuren als de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd: de autonome ontwikkelingen. Hier wordt aansluiting gezocht bij de gemeentelijke structuurvisie en het planMER die in dat kader wordt opgesteld. Zoals beschreven in de

inleiding zal binnen de planperioden in het plangebied een aantal ontwikkelingen plaatsvinden (zoals de realisatie van de Noordelijke Randweg Voorhout, de aanpassingen aan de N444 en de ontwikkeling van de Roodemolenpolder tot landschapspark) waarvoor een eigen planologisch traject wordt doorlopen. De vaststaande ontwikkelingen worden in het planMER al onderdeel van de referentiesituatie beschouwd. Daarnaast zijn er ook nog ontwikkelingen die mogelijk op de langere termijn zullen plaatsvinden, waaronder eventuele woningbouwontwikkelingen op de locaties Nieuw Boekhorst en in de Polder Boekhorst.

De beschrijving van de huidige situatie en autonome ontwikkelingen vormt het referentiekader voor de effectbeschrijving van de plansituatie. Per milieuthema kan de referentiesituatie overigens verschillen. Ten aanzien van het aspect natuur, dient in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 naar de feitelijke situatie gekeken te worden (zonder rekening te houden met eventuele autonome ontwikkelingen en/of onbenutte ruimte in de milieuvergunningen)¹. Voor andere milieuthema's wordt in de beschrijving van de referentiesituatie voor zover relevant wel rekening gehouden met autonome ontwikkelingen.

3.2.2. Plansituatie

De ontwikkelingsruimte voor de grondgebonden veehouderijen vormt de directe aanleiding voor het opstellen van het planMER en neemt daarom een belangrijke plaats in de effectbeschrijvingen in. Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan, zullen de veehouderijen ook voor een belangrijk deel bepalend zijn voor de milieusituatie binnen het plangebied en de mogelijke effecten op de Natura 2000-gebieden buiten het plangebied. De overige ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn dermate kleinschalig (of via afwijking / met een wijzigingsbevoegdheid, onder strikte voorwaarden), dat kan worden volstaan met een effectbeschrijving op hoofdlijnen.

Ontwikkelingsruimte veehouderijen

Het planMER biedt generieke ontwikkelingsruimte aan de grondgebonden veehouderijen. Het is daarbij onduidelijk waar, op welk moment en in welke omvang gebruik zal worden gemaakt van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen biedt. Uitgangspunt voor de onderzoeksopzet is dat het planMER de bandbreedte aan mogelijk optredende milieueffecten in beeld brengt. Voor de meeste milieuthema's kan worden volstaan met een beschrijving van de referentiesituatie en de maximale invulling van het bestemmingsplan. Voor het thema stikstofdepositie worden ontwikkelingsscenario's uitgewerkt binnen de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt. Als de onderzoeksresultaten daar aanleiding toe geven worden maatregelen beschreven waarmee negatieve effecten kunnen worden voorkomen of beperkt. Om inzicht te krijgen in de (potentiële) milieugevolgen, worden voor de veehouderijen twee ontwikkelingsscenario's doorgerekend.

¹ Op 25 april is met het permanent worden van de Crisis en Herstelwet artikel 19 kd van de Natuurbeschermingswet gewijzigd. Het gewijzigde artikel laat ruimte voor interpretatie. Uitgaande van een ruime interpretatie dient in de passende beoordeling in het kader van een bestemmingsplan een vergelijking te worden gemaakt tussen het vigerende en het nieuwe juridisch-planologische kader. Dit wijkt sterk van af van de systematiek die tot voor kort werd gehanteerd. De Commissie voor de m.e.r. heeft inmiddels vragen gesteld aan het ministerie over de wijze waarop het gewijzigde artikel dient te worden geïnterpreteerd. In het planMER zal de vergelijking in de passende beoordeling worden uitgevoerd op basis van de dan actuele inzichten en stand van zaken.

Maximaal ontwikkelingsscenario veehouderij

Gelet op de eisen uit het Besluit mer en jurisprudentie dient het planMER in ieder geval inzicht te geven in de milieugevolgen van de maximale ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Deze maximale ontwikkelingsruimte omvat niet alleen de mogelijkheden die in het bestemmingsplan bij recht worden geboden, maar ook via afwijking met een omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheden. Concreet betekent dit dat bestaande grondgebonden veehouderijen uitbreiden totdat het bouwvlak volledig volgebouwd is. Voor het bepalen van de maximale invulling van de bouwvlakken wordt gebruikgemaakt van kentallen van Alterra en LTO.

Reëel ontwikkelingsscenario veehouderij

Gezien de landelijke trend van schaalvergroting en daarmee samenhangende afname van het aantal agrarische bedrijven, is het niet reëel dat alle veehouderijen binnen het plangebied zullen uitbreiden. Naast het maximale ontwikkelingsscenario is in het onderzoek stikstofdepositie daarom ook een reëel ontwikkelingsscenario onderzocht. Daarbij is gebruikgemaakt van de gegevens van het CBS (Statline) over de ontwikkeling van het aantal stuks rundvee binnen de gemeente Teylingen. Uit deze gegevens blijkt dat over de afgelopen 10 jaar sprake is geweest van een schaalvergroting binnen de rundveesector in de gemeente Teylingen, waarbij het aantal bedrijven is afgenomen. Ook het aantal stuks rundvee is gedaald. Tabel 3.1 en 3.2 geven een overzicht van de betreffende CBS-gegevens.

Tabel 3.1 Aantal dieren gemeente Teylingen (CBS)

diercategorie	in 2000*	in 2012**
rundvee	2.389	1.731
varkens	92	4
leghennen	0	40

*Voor deze periode is gekeken naar de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond.

**Voor dit jaar is gekeken naar de fusiegemeente Teylingen.

Tabel 3.2 geeft een overzicht van de ontwikkeling in het aantal bedrijven per diercategorie.

Tabel 3.2 Aantal bedrijven gemeente Teylingen (CBS)

diercategorie	in 2000*	in 2012**
rundvee	43	32
varkens	1	1
leghennen	0	1

*Voor deze periode is gekeken naar de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond.

**Voor dit jaar is gekeken naar de fusiegemeente Teylingen.

De verwachting is dat binnen de komende planperiode de omvang van de melkrundveestapel binnen de gemeente Teylingen niet relevant zal wijzigen. Enerzijds zal een aantal bedrijven binnen de planperiode bedrijfsactiviteiten beëindigen, anderzijds zal (mede vanwege het wegvallen van de melkquota in 2015) een aantal bedrijven verder doorgroeien. In het reële ontwikkelingsscenario is rekening gehouden met een voortzetting van deze trend van schaalvergroting.

Overige ontwikkelingsmogelijkheden

De Notitie reikwijdte en detailniveau gaat niet alleen in op de wijze waarop de effecten van de grondgebonden veehouderijen inzichtelijk worden gemaakt, maar ook op de overige effecten als gevolg van de overige ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt (waaronder neven- en vervolgfuncties). Het betreft onder andere neven- en vervolgfuncties bij agrarische bedrijven. Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 2 gaat het om kleinschalige nevenactiviteiten en voorzieningen met een beperkte milieu uitstraling. Vervolgfuncties

worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkelingsruimte kan worden volstaan met een beschrijving op hoofdlijnen van de maximale ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt. Er is geen aanleiding voor het beschrijven van alternatieven of scenario's.

3.3. Detailniveau planMER

Natuur

Wanneer een plan mogelijk significante effecten op Natura 2000-gebieden heeft, is een passende beoordeling noodzakelijk. Binnen het Buitengebied van de gemeente Teylingen ligt geen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Ook buiten het plangebied zal echter naar stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moeten worden gekeken. Hier worden de effecten op de maatgevende gebieden (de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebieden), Coepelduynen en Kennemerland-Zuid, Meijendel & Berkheide en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, in beeld gebracht. Bijlage 3 geeft een beschrijving van de Natura 2000-gebieden.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden die voor vermeting/verzuring gevoelig zijn, zal de nadruk in het onderzoek liggen op de stikstofdepositie als gevolg van de uitbreidingsmogelijkheden die worden geboden aan de veehouderijen. Deze effecten kunnen op vele kilometers afstand optreden. In het kader van het planMER wordt een maximaal ontwikkelingsscenario en reëel ontwikkelingsscenario doorgerekend (paragraaf 3.2). De stikstofdepositie in deze ontwikkelingsscenario's wordt vergeleken met de referentiesituatie. In het onderzoek ligt de nadruk op de meest kritische habitattypen, waar elke extra depositie kan leiden tot het belemmeren van de instandhoudingsdoelen voor dit type. Als significante effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten zal in het planMER worden beschreven welke maatregelen mogelijk zijn om deze effecten teniet te doen. Waar nodig kunnen de uitkomsten van de berekeningen leiden tot een aanscherping van de bestemmingsregeling.

In de passende beoordeling wordt ook ingegaan op de overige ontwikkelingsruimte die in het bestemmingsplan wordt geboden, bijvoorbeeld in de vorm van nevenfuncties. Hiervoor wordt volstaan met een beschrijving op hoofdlijnen. Gedetailleerd, kwantitatief onderzoek wordt gezien de aard en omvang van deze ontwikkelingsruimte niet noodzakelijk geacht.

Geurhinder

In de Wet geurhinder en veehouderij wordt onderscheid gemaakt in diercategorieën waarvoor:

- geuremissiefactoren zijn vastgesteld (intensieve diercategorieën);
- vaste afstanden gelden (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden).

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Wel worden op beperkte schaal bouwmogelijkheden geboden voor intensieve neventakken. In het planMER wordt de maximaal optredende geurbelasting als gevolg van een dergelijke neventak inzichtelijk gemaakt.

Voor grondgebonden veehouderijen zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Dat betekent dat geurberekeningen niet mogelijk zijn. Op basis van de afstandseisen uit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit geeft het planMER inzicht in de gevolgen van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor de geurhinder. Daarbij wordt niet alleen ingegaan op de uitbreidingsmogelijkheden voor de veehouderijen binnen

het plangebied, maar ook op eventuele nieuwe geurgevoelige functies die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt (bijvoorbeeld bepaalde nevenfuncties).

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het planMER wordt de luchtkwaliteit in beeld gebracht op basis van gegevens van de Monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL) wordt beheerd. Op basis van de resultaten van de Monitoringstool wordt beoordeeld of de luchtkwaliteit in het plangebied in de bestaande situatie en bij autonome ontwikkeling knelpunten vertoont. Hierbij worden uitsluitend de componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in beschouwing genomen, omdat de grenswaarden voor de overige componenten die in de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn opgenomen in Nederland niet worden overschreden. Rond melkrundveehouderijen zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen over het algemeen zeer beperkt. Op basis van kentallen wordt in het planMER ingegaan op de concentraties luchtverontreinigende stoffen rond veehouderijen en de gevolgen van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor deze concentraties.

Overige milieuthema's

Bodem en water

In het planMER wordt ingegaan op de relevante bodem- en watergerelateerde aspecten. Daarbij wordt aangesloten bij de informatie uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Op hoofdlijnen wordt ingegaan op de mogelijke effecten die samenhangen met de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied heeft grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ook hebben delen van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde. Het planMER beschrijft de aanwezige waarden en gaat in op de mogelijke gevolgen van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor deze waarden.

Ecologie

In de passende beoordeling wordt een beschrijving opgenomen van de mogelijke effecten op Natura 2000. Daarnaast beschrijft het planMER ook de EHS in en rond het plangebied en de beschermde soorten die in het plangebied aanwezig zijn (op basis van beschikbare basisgegevens en bronnen). Gedetailleerd (veld)onderzoek vindt waar nodig plaats op het moment dat sprake is van een concreet initiatief.

Verkeer

De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan kan leiden tot een verkeerstoename op de wegen in en rond het plangebied. Het planMER beschrijft de mogelijke gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op hoofdlijnen.

Externe veiligheid

Het planMER geeft een beschrijving van de risicobronnen (leidingen, vervoer, propaantanks) binnen het plangebied en de eventuele ruimtelijke beperkingen als gevolg daarvan. Daarbij wordt uitgegaan van een kwalitatieve beschrijving op basis van beschikbare informatie. Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan, wordt gedetailleerd, kwantitatief onderzoek niet noodzakelijk geacht.

3.4. Inhoudelijke afstemming met bestemmingsplan

De onderzoeken en effectbeschrijvingen in het planMER sluiten vanzelfsprekend aan bij de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Waar nodig worden de gevolgen cumulatief, worstcase in beeld gebracht. Wanneer uit de onderzoeken en analyses blijkt dat ongewenste situaties kunnen ontstaan, beschrijft het planMER randvoorwaarden, maatregelen en/of uitgangspunten waarmee dergelijke negatieve effecten kunnen worden voorkomen. Het planMER kan op die manier leiden tot een aanscherping van de bestemmingsregeling. Conform de eisen uit het Besluit milieueffectrapportage dient in het bestemmingsplan te worden gemotiveerd op welke wijze in het plan wordt omgegaan met de resultaten en conclusies uit het planMER.

In het planMER wordt een overzicht opgenomen van de reacties op de voorliggende Notitie reikwijdte en detailniveau en de wijze waarop hiermee is omgegaan. Het planMER wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd (volgens planning voorzien in het laatste kwartaal van 2013). Op dat moment vindt ook de toetsing door de Commissie voor de m.e.r. plaats. Daarmee is de planmer-procedure in principe afgerond. In het vervolg van de bestemmingsplanprocedure vormt het planMER een bijlage bij het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zal worden gemotiveerd op welke manier er rekening wordt gehouden met de uitkomsten van het MER. Waar relevant zullen de conclusies en resultaten uit het planMER worden doorvertaald in de bestemmingsregeling.

Bijlage 1 Drempels besluit milieueffectrapportage

1

Mer-plichtig	Mer-beoordelingsplichtig
<i>De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van pluimvee of varkens. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan:</i>	<i>De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan:</i>
1. 85.000 stuks mesthoenders (Rav¹⁾ cat. E 3 t/m 5); 2. 60.000 stuks hennen (Rav cat. E 1 en E2); 3. 3.000 stuks mestvarkens (Rav cat. D3); 4. 900 stuks zeugen (Rav cat. D 1.2 en D 1.3).	1. 40.000 stuks pluimvee (Rav²⁾ cat. E, F, G en J); 2. 2.000 stuks mestvarkens (Rav cat. D.3); 3. 750 stuks zeugen (Rav cat. D.1.2, D.1.3 en D.3 voor zover het opfokzeugen betreft); 4. 2.700 stuks gespeende biggen (biggenopfok) (Rav cat. D.1.1); 5. 5.000 stuks pelsdieren (fokteven) (Rav cat. H.1 t/m H.3); 6. 1.000 stuks voedsters of 6.000 vlees- en opfokkonijnen tot dekleeftijd (Rav cat. I.1 en I.2); 7. 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar (Rav cat. A.1 en A.2); 8. 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 3); 9. 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 1, A 2 en A 3); 10. 1.200 stuks vleesrunderen (Rav cat. A.4 t/m A.7); 11. 2.000 stuks schapen of geiten (Rav cat. B.1 en C.1 t/m C.3); 12. 100 stuks paarden of pony's (Rav cat. K.1 en K.3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld (Rav cat. K.2 en K.4); 13. 1.000 stuks struisvogels (Rav cat. L.1 t/m L.3).

2) Regeling ammoniak en veehouderij.

Bijlage 2 Inhoudsopgave planMER

Samenvatting

1. Inleiding

2. Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen

3. Aanpak planMER

4. Natuur

- 4.1. Toetsingskader
- 4.2. Referentiesituatie
- 4.3. Plansituatie
- 4.4. Effectbeoordeling

5. Landschap, cultuurhistorie en archeologie

- 5.1. Toetsingskader
- 5.2. Referentiesituatie
- 5.3. Plansituatie
- 5.4. Effectbeoordeling

6. Woon- en leefklimaat

- 6.1. Geurhinder
 - 6.1.1. Toetsingskader
 - 6.1.2. Referentiesituatie
 - 6.1.3. Plansituatie
- 6.2. Luchtkwaliteit
 - 6.2.1. Toetsingskader
 - 6.2.2. Referentiesituatie
 - 6.2.3. Plansituatie
- 6.3. Externe veiligheid
 - 6.3.1. Toetsingskader
 - 6.3.2. Referentiesituatie
 - 6.3.3. Plansituatie
- 6.4. Geluidhinder bedrijven
 - 6.4.1. Toetsingskader
 - 6.4.2. Referentiesituatie

6.4.3. Plansituatie

6.5. Effectbeoordeling

7. Bodem en water

7.1. Toetsingskader

7.2. Referentiesituatie

7.3. Plansituatie

7.4. Effectbeoordeling

8. Overige milieuaspecten

9. Conclusies en vertaling in bestemmingsplan

9.1. Conclusies

9.2. Leemten in kennis en monitoring

Bijlage 3 Overzicht Natura 2000-gebieden

1

Natura 2000

In het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. In de omgeving van het plangebied, maar op ruime afstand, liggen wel verschillende Natura 2000-gebieden. Directe effecten zoals versnippering, areaalverlies en verandering waterhuishouding treden dan ook niet op. Op grond van de externe werking van de Natuurbeschermingswet 1998 dienen ook mogelijke effecten van buiten de Natura 2000-gebieden onderzocht worden. In dit geval zal het daarbij vooral gaan over het thema stikstofdepositie; het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen biedt namelijk mogelijkheden voor uitbreiding van veehouderijbedrijven, hetgeen kan leiden tot extra emissie van stikstof en deze stikstof zal deels neerslaan in de Natura 2000-gebieden. In deze bijlage is verkend welke gebieden maatgevend zijn voor de toetsing van effecten van het bestemmingsplan (meest gevoelige habitattypen op de kortste afstand).

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende Natura 2000-gebieden aanwezig:

- Kennemerland-Zuid
- Coepelduynen
- Meijendel en Berkheide
- De Wilck
- Nieuwkoopse Plassen & De Haack

In onderstaande figuur is de ligging van deze gebieden (geel) opgenomen.



Deze gebieden en hun gevoeligheid voor stikstofdepositie worden hieronder beschreven. Uit

deze analyse blijkt welke gebieden relevant zijn voor het planMER.

Kennemerland-Zuid

Kennemerland-Zuid is een uitgestrekt duingebied aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Het is een reliëfrijk en landschappelijk afwisselend gebied, dat grotendeels bestaat uit kalkrijke duinen. De overgang tussen de kalkrijke jonge duinen en ontkalkte oude duinen ligt ter hoogte van Zandvoort. Dit levert een soortenrijke en kenmerkende begroeiing op, met duinroosvegetaties in het open duin, duingraslanden, vochtige en droge duinvalleien, plasjes, goed ontwikkelde struwelen en diverse vormen van duinbossen. Vegetaties van vochtige en natte duinvalleien komen met name voor ten zuiden van Zandvoort, waarvan het Houtglob het best ontwikkelde kalkrijke, natte duinvallei is. Het areaal kalkrijk duingrasland is vooral rondom Zandvoort groot. Hier komen over voorbeelden van het zeedorpenlandschap voor. De oudere duinen van het zuidoostelijk gedeelte herbergen goed ontwikkeld kalkarm duingrasland. Ook zijn er in het zuidelijke puntje en ter hoogte van Zandvoort paraboolduincomplexen aanwezig. Het Kennemerstrand is de enige locatie langs de Hollandse vastelandsduinen waar een jonge strandvlakte met embryonale duinen en een uitgestrekte oppervlakte met kalkrijke duinvalleien aanwezig is. Aan de binnenduintrand zijn diverse landgoederen aanwezig. Hier is een aantal oude buitenplaatsen gelegen, die voor een aanzienlijk deel bebost zijn met naaldbos en loofbos, waaronder oude bossen met rijke stinzefflora.

Kennemerland-Zuid is aangewezen als Habitatrictlijngebied. Dit betekent dat voor het gebied instandhoudingsdoelen zijn opgenomen voor habitattypen en -soorten. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen. Het is nog niet bekend wanneer het gebied definitief als Natura 2000-gebied wordt aangewezen.

Instandhoudingsdoelstellingen

		SVI Lande- lijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.
Habitattypen					
H1310B	Zilte pionierbegroeiingen (zevetmuur)	+	=	=	
H1330A	Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	-	=	=	
H2110	Embryonale duinen	+	=	=	
H2120	Witte duinen	-	>	>	
H2130A	*Grijze duinen (kalkrijk)	--	>	>	
H2130B	*Grijze duinen (kalkarm)	--	=	>	
H2130C	*Grijze duinen (heischraal)	--	>	>	
H2150	*Duinheiden met struikhei	+	=	=	
H2160	Duindoornstruwelen	+	= (<)	=	
H2170	Kruipwilgstruwelen	+	= (<)	=	
H2180A	Duinbossen (droog)	+	=	=	
H2180B	Duinbossen (vochtig)	-	=	>	
H2180C	Duinbossen (binnenduintrand)	-	=	=	
H2190A	Vochtige duinvalleien (open water)	-	>	>	
H2190B	Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	-	>	>	
H2190D	Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	-	>	>	
Habitatsoorten					
H1014	Nauwe korfslak	-	=	=	=
H1042	<i>Gevlekte witsnuitlibel</i>	--	>	>	>
H1903	Groenknolorchis	--	=	=	>

* prioritair habitatype.

Legenda	
W	Kernopgave met wateropgave
%	Sense of urgency: beheeropgave
%	Sense of urgency opgave m.b.t. watercondities
SVI landelijk	Landelijke Staat van Instandhouding (-- zeer ongunstig; - matig ongunstig, + gunstig)
=	Behoudsdoelstelling
>	Verbeter- of uitbreidingsdoelstelling
=(<)	Ontwerp-aanwijzingsbesluit heeft 'ten gunste van' formulering

In Kennemerland-Zuid zijn meerdere stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. In onderstaande tabel zijn de kritische depositiewaarden (KDW's) van de habitattypen weergegeven. Voor de oranje gekleurde habitattypen wordt de achtergronddepositie overschreden.

Habitatype	kritische N-depositie
H1310B Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	1643
H1330A Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	1571
H2110 Embryonale witte duinen	1429
H2120 witte duinen	1429
H2130A *grijze duinen (kalkrijk)	1071
H2130B *grijze duinen (kalkarm)	714
H2130C *Grijze duinen (heischraal)	714
H2150 *duinen met struikhei	1071
H2160 duindoornstruwelen	2000
H2170 kruipwilgstruwelen	2286
H2180A duinbossen (droog)	1071
H2180B duinbossen (vochtig)	2214
H2180C duinbossen (binnenduinrand)	1786
H2190A vochtige duinvalleien (open water)	1000
H2190B Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	1429
H2190D Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	> 2400

Achtergronddepositie hoger dan de KDW
Achtergronddepositie lager dan de KDW

Coepelduynen

Het Natura 2000-gebied Coepelduynen omvat de smalle strook kustduinen tussen Katwijk en Noordwijk. Het relatief kleine gebied is van bijzondere waarde omdat er op grote schaal goed ontwikkeld, kalkrijk duingrasland voorkomt dat kenmerkend is voor het zeedorpenlandschap. Andere habitattypen nemen in het gebied een marginale plaats in.

Het relatief kleine gebied heeft een gevarieerd duinlandschap dat reliëfrijk en landschappelijk zeer afwisselend is. Het gebied behoort tot de kalkrijke jonge duinen. Er is geen duidelijke binnenduinrand aanwezig, waardoor de overgang naar het polderlandschap vrij abrupt is. Delen zijn in het verleden door de mens beïnvloed en gebruikt voor het drogen van netten, het weiden van vee en als duinakkers. Hierdoor is een specifiek open duinlandschap ontstaan met een afwisseling van duingraslanden, struwelen en bos waarin waardevolle flora en fauna voorkomt. Deze vegetaties zijn de aanleiding geweest het gebied als Natura 2000-gebied aan te wijzen.

Coepelduynen is een Habitatrictlijngebied en is in 2009 definitief als Natura 2000-gebied aangewezen. In onderstaande tabel zijn de instandhoudingsdoelstellingen voor de aangewezen habitattypen opgenomen.

Instandhoudingsdoelstellingen

		SVI Lande- lijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.
Habitattypen					
H2120	Witte duinen	-	=	>	
H2130A	*Grijze duinen (kalkrijk)	--	=	=	
H2160	Duindoornstruwelen	+	=	=	
H2190B	Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	-	=	>	

* prioritair habitatype.

Ook in Coepelduynen zijn enkele stikstofgevoelige habitattypen aanwezig en is voor drie van de vier habitattypen de achtergronddepositie hoger dan de KDW.

Habitatype	kritische N-depositie
H2120 witte duinen	1429
H2130A *grijze duinen (kalkrijk)	1071
H2160 duindoornstruwelen	2000
H2190B Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	1429

Meijendel en Berkheide

Meijendel en Berkheide bestaat uit een brede duinstrook met een gevarieerd en uitgestrekt, kalkrijk duinlandschap, dat reliëfrijk en landschappelijk zeer afwisselend is. Het zuidelijke deelgebied Meijendel is een relatief laag gelegen gebied met grote 'uitgestoven duinvlakten', dat in het zuidelijk deel minder reliëfrijk is. In het noordelijke deelgebied Berkheide liep het zand vast in de oorspronkelijk natte stroombedding van de oude Rijn. Het is gevormd door overstuiving van oude duinen, waardoor het een relatief hooggelegen duinmassief is. Hier is de kweldruk dan ook groter dan in Meijendel. Het landschap heeft een kenmerkende opbouw van evenwijdige duinenrijen met opeenvolgende hoge paraboolduinen en moerassige laagten met struweel, waarin grote valleien liggen zoals Kijfhoek, Bierlap en de vallei Meijendel. Dit zijn duinakkers die nu vooral uit bos bestaan; het gebied kent dan ook een aantal goed ontwikkelde bostypen. Plaatselijk, zoals in de Libellenvallei, komen soortenrijke duinvalleibegroeiingen voor. Na grootschalig herstel van een aantal valleien bij de Wassenaarse Slag breiden deze begroeiingen zich uit. In Berkheide is, met name in de buurt van Katwijk, een groot areaal goed ontwikkeld kalkrijk duingrasland aanwezig, ontstaan door het eeuwenlange menselijke gebruik van het zogenaamde zeedorpenlandschap.

Meijendel en Berkheide is een Habitatrictlijngebied. Dit betekent dat voor het gebied instandhoudingsdoelen zijn opgenomen voor habitattypen en -soorten. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen. Het is nog niet bekend wanneer het gebied definitief als Natura 2000-gebied wordt aangewezen.

Instandhoudingsdoelstellingen

		SVI Lande- lijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.
Habitattypen					
H2120	Witte duinen	-	=	>	

H2130A	*Grijze duinen (kalkrijk)	--	>	>	
H2130B	*Grijze duinen (kalkarm)	--	>	>	
H2160	Duindoornstruwelen	+	= (<)	=	
H2180A	Duinbossen (droog)	+	=	=	
H2180B	Duinbossen (vochtig)	-	=	>	
H2180C	Duinbossen (binnenduintrand)	-	=	>	
H2190A	Vochtige duinvalleien (open water)	-	>	>	
H2190B	Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	-	>	>	
H2190D	Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	-	>	>	
Habitatsoorten					
H1014	Nauwe korfslak	-	=	=	=
H1042	<i>Gevlekte witsnuitlibel (complementair)</i>	--	>	>	>
H1318	Meervleermuis	-	=	=	=

* prioritair habitattype.

In onderstaande tabel zijn de KDW's van de habitattypen in Meijndel en Berkheide opgenomen. De achtergronddepositie is in de meeste gevallen hoger dan de KDW.

Habitattype	kritische N-depositie
H2120 witte duinen	1429
H2130A *grijze duinen (kalkrijk)	1071
H2130B *grijze duinen (kalkarm)	714
H2160 duindoornstruwelen	2000
H2170 kruipwilgstruwelen	2286
H2180A duinbossen (droog)	1071
H2180B duinbossen (vochtig)	2214
H2180C duinbossen (binnenduintrand)	1786
H2190A vochtige duinvalleien (open water)	1000
H2190B Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	1429
H2190D Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	> 2400

De Wilck

Het gebied De Wilck bestaat uit vochtige en natte graslanden. De Wilck maakt onderdeel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. De veengebieden zijn pas vanaf de 10e eeuw in gebruik genomen en vanaf de dertiende eeuw is sprake van een systeem van polders en boezems waarop het water wordt uitgeslagen. De Slingerwetering die door het gebied loopt maakte vroeger deel uit van de loop van een eertijds uit het hoogveen ontspringend veenstroompje de Wilck. Het gebied is van betekenis als foerageergebied en vooral rustplaats voor kleine zwanen, die van hieruit ook in de omgeving van het gebied foerageren. Daarnaast is het gebied van enige betekenis als rust- en foerageergebied voor smienten.

De Wilck is aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Het is nog niet bekend wanneer het gebied definitief als Natura 2000-gebied wordt aangewezen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de vogelsoorten waar het gebied voor is aangewezen. Het gebied is niet gevoelig voor stikstofdepositie.

Instandhoudingsdoelstellingen

		SVI Landelijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.	Draagkracht aantal vogels	Draagkracht aantal paren
Niet-broedvogels							

A037	Kleine Zwaan	-	=	=		10	
A050	Smient	+	=	=		2100	

Nieuwkoopse Plassen & De Haeck

De Nieuwkoopse Plassen en de Haeck zijn restanten van het voormalige Hollandse kustvlakteveen. De is een laagveenverlandingsgebied waarin, naast veenplassen met bijzondere watervegetaties, een grote oppervlakte overgangsvveen en moerasheide is gevormd. Het is tevens het meest westelijk gelegen verlandingsgebied waarin nog lokaal goed ontwikkelde vegetaties van basenrijk overgangsvveen te vinden zijn. Belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen (roerdomp, purperreiger, snor, rietzanger). Ook van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels (zwartkopmeeuw, zwarte stern). Voor de zwartkopmeeuw betreft het de grootste broedkolonie buiten de Delta.

De Nieuwkoopse Plassen en de Haeck is aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Dit betekent dat voor het gebied instandhoudingsdoelen zijn opgenomen voor vogels en habitattypen en -soorten. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen. Het is nog niet bekend wanneer het gebied definitief als Natura 2000-gebied wordt aangewezen.

Instandhoudingsdoelstellingen

		SVI Landelijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.	Draagkracht aantal vogels	Draagkracht aantal paren
Habitattypen							
H3140	Kranswierwateren	--	>	>			
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	-	>	>			
H4010B	Vochtige heiden (laagveengebied)	-	>	=			
H6410	Blauwgraslanden	--	>	>			
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	--	>	>			
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	-	>	>			
H7210	*Galigaanmoerassen	-	=	=			
H91D0	*Hoogveenbossen	-	=	=			
Habitatsoorten							
H1082	Gestreepte waterroofkever	--	>	>	>		
H1134	Bittervoorn	-	=	=	=		
H1149	Kleine modderkruiper	+	=	=	=		
H1318	Meervleermuis	-	=	=	=		
H1340	*Noordse woelmuis	--	=	=	=		
H1903	Groenknolorchis	--	=	=	=		
H4056	Platte schijfhoren	-	=	=	=		
Broedvogels							
A021	Roerdomp	--	>	>			6
A022	Woudaapje	--	>	>			5
A029	Purperreiger	--	=	=			120
A176	Zwartkopmeeuw	+	=	=			9

A197	Zwarte Stern	--	>	>			100
A292	Snor	--	>	>			50
A295	Rietzanger	-	=	=			340
A298	Grote karekiet	--	>	>			5
Niet-broedvogels							
A027	Grote Zilverreiger	+	=	=		60	
A041	Kolgans	+	=	=		3000	
A050	Smient	+	=	=		3500	
A051	Krakeend	+	=	=		90	

* prioritair habitattype.

Ook in de Nieuwkoopse Plassen & de Haeck zijn meerdere stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. De achtergronddepositie is ook hoger dan de KDW van deze habitattypen.

Habitattype	kritische N-depositie ²
H3140 (lv) Kranswierwateren (in laagveengebieden)	2143
H3150 (baz) Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden (buiten afgesloten zeearmen)	2143
H4010B Vochtige heide	786
H6410 Blauwgraslanden	1071
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1214
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714
H7210 * Galigaanmoerassen (kalkhoudend)	1571
H91D0 * Hoogveenbossen	1786

Te onderzoeken gebieden

De Natura 2000-gebieden Kennemerland-Zuid, Coepelduynen, Meijendel en Berkheide en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck zijn gevoelig voor stikstofdepositie. In 2011 was de achtergronddepositie in alle gebieden ook hoger dan de kritische depositiewaarde van de meeste gevoelige habitattypen. Dat betekent dat elke extra mol stikstof in deze gebieden kan leiden tot negatieve effecten. Alleen het Natura 2000-gebied De Wilck is niet gevoelig voor stikstofdepositie, dit gebied wordt niet meegenomen in de passende beoordeling.

Bijlage 6 PlanMER



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Teylingen

Buitengebied Teylingen

PlanMER

identificatie

projectnummer:

152500.17610.00

projectleider:

drs. M. van der Meulen

planstatus

datum:

27-05-2014

status:

Definitief

Inhoud

Samenvatting	5
1. Inleiding	11
1.1. Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen	11
1.2. Waarom een PlanMER	11
1.2.1. Toetsingskader	11
1.2.2. Mer-plicht Buitengebied Teylingen	12
1.3. Doel en procedure planMER	12
1.4. Leeswijzer	13
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen	15
2.1. Begrenzing plangebied	15
2.2. Beleid en visie	16
2.3. Bestemmingsplansystematiek	17
2.4. Bouwmogelijkheden bestemmingsplan	19
2.4.1. Agrarische bedrijfsactiviteiten	19
2.4.2. Nevenactiviteiten	20
2.4.3. Vrijkomende agrarische bebouwing	20
2.4.4. Recreatie en toerisme	20
3. Opzet planMER	23
3.1. Plangebied en studiegebied	23
3.2. Alternatieven	23
3.2.1. Referentiesituatie	23
3.2.2. Plansituatie	25
3.3. Sectorale onderzoeken	26
4. Natuur: passende beoordeling	29
4.1. Toetsingskader	29
4.2. Referentiesituatie	32
4.2.1. Natura 2000-gebieden	32
4.2.2. Beschermde Natuurmonumenten	40
4.2.3. Ecologische Hoofdstructuur	40
4.2.4. Soorten	41
4.3. Plansituatie	44
4.3.1. Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten	44
4.3.2. Ecologische Hoofdstructuur, weidevogelleefgebieden	46
4.3.3. Soorten	47
4.4. Effectbeoordeling	48
4.5. Maatregelen	49
5. Landschap, cultuurhistorie en archeologie	53
5.1. Toetsingskader	53
5.2. Referentiesituatie	56
5.2.1. Inleiding	56
5.2.2. Landschap en cultuurhistorie	56
5.2.3. Landschappelijke kenmerken	57
5.2.4. Cultuurhistorie	57
5.2.5. Archeologie	60
5.3. Plansituatie	62

5.3.1.	Landschap en cultuurhistorie	62
5.3.2.	Archeologie	63
5.4.	Effectbeoordeling	64
6.	Woon- en leefklimaat	65
6.1.	Geurhinder	65
6.1.1.	Toetsingskader	65
6.1.2.	Referentiesituatie	66
6.1.3.	Plansituatie	67
6.2.	Luchtkwaliteit	67
6.2.1.	Toetsingskader	67
6.2.2.	Referentiesituatie	68
6.2.3.	Plansituatie	70
6.3.	Gezondheid	71
6.3.1.	Toetsingskader	71
6.3.2.	Referentie- en plansituatie	71
6.4.	Externe veiligheid	71
6.4.1.	Toetsingskader	71
6.4.2.	Referentiesituatie	72
6.4.3.	Plansituatie	73
6.5.	Geluid	73
6.5.1.	Toetsingskader	73
6.5.2.	Referentiesituatie	74
6.5.3.	Plansituatie	74
6.6.	Effectbeoordeling	74
7.	Overige milieuaspecten	77
7.1.	Bodem en water	77
7.1.1.	Toetsingskader	77
7.1.2.	Referentiesituatie	77
7.1.3.	Plansituatie	82
7.2.	Verkeer en vervoer	82
7.2.1.	Toetsingskader	82
7.2.2.	Referentiesituatie	82
7.2.3.	Plansituatie	85
7.3.	Effectbeoordeling	86
8.	Conclusie en doorvertaling in bestemmingplan	87
8.1.	Conclusies	87
8.2.	Leemten in kennis en monitoring	90

Bijlagen:

1. Drempels besluit milieueffectrapportage
2. Maatregelen beschermde soorten
3. Onderzoek stikstofdepositie

Inleiding

De gemeente Teylingen stelt een nieuw, actueel bestemmingsplan voor het buitengebied op. Voorafgaand aan het voorontwerpbestemmingsplan is een regionale Kadernota opgesteld. Deze Nota schetst het inhoudelijke kader waarbinnen het bestemmingsplan Buitengebied wordt uitgewerkt. Binnen de bouwvlakken (en in bepaalde gevallen via wijzigingsbevoegdheden ook daarbuiten) biedt het bestemmingsplan ontwikkelingsruimte aan agrarische bedrijven. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage leiden de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aan veehouderijen tot een planmer-plicht. Daarnaast is vanwege de mogelijke effecten op Natura 2000 een passende beoordeling noodzakelijk. Het planMER (met de daarin opgenomen passende beoordeling) wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied in procedure gebracht. In het planMER is voor de verschillende relevante milieuthema's ingegaan op de mogelijke milieugevolgen van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan Buitengebied.

Opzet van het planMER

Het planMER geeft per milieuthema een beschrijving van de huidige milieusituatie en eventuele autonome ontwikkelingen. Deze zogenaamde referentiesituatie bevat een beschrijving van de binnen het plangebied aanwezige waarden (landschap, cultuurhistorie, archeologie, natuur). Daarnaast is bekeken in hoeverre in de referentiesituatie sprake is van knelpunten en/of overbelaste situaties (voor onder andere de thema's geurhinder, luchtkwaliteit en stikstofdepositie).

De referentiesituatie dient als vertrekpunt voor de effectbeschrijvingen. Per milieuthema is in het planMER ingegaan op de (potentiële) milieugevolgen als gevolg van de ontwikkelingsruimte en flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt. De ontwikkelingsruimte voor de veehouderijen vormt de directe aanleiding voor het opstellen van het planMER en neemt daarom een belangrijke plaats in de sectorale analyses in. Bij de effectbeschrijvingen is de maximale invulling van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt als uitgangspunt gehanteerd. Voor het thema stikstofdepositie is naast deze maximale invulling ook een realistische invulling van de bouw mogelijkheden onderzocht (op basis van CBS-gegevens over de ontwikkeling van de agrarische sector binnen de gemeente Teylingen).

Het planMER gaat niet alleen in op de effecten van de veehouderijen, maar ook op de effecten van de overige ontwikkelingsruimte en flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de ontwikkelingsruimte voor bollenteeltbedrijven en de mogelijkheden om nevenfuncties te realiseren bij agrarische bedrijven. In de effectbeschrijvingen is gekeken naar de maximale ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan zowel bij recht, als via afwijkingbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden).

Daar waar de ontwikkelingsruimte en flexibiliteit binnen het bestemmingsplan leidt tot ongewenste effecten, geeft het planMER inzicht in maatregelen waarmee deze effecten kunnen worden voorkomen of beperkt.

Resultaten en effectbeoordeling

Natuur

Natura 2000 en Beschermde Natuurmonumenten

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten gelegen. Met name als het gaat om het thema stikstofdepositie kan

ontwikkelingsruimte voor veehouderijen (ook op grote afstand) leiden tot negatieve effecten. Vanwege de mogelijke effecten op Natura 2000 is in het planMER een passende beoordeling opgenomen. De maatgevende gebieden met betrekking tot vermesting/verzuring zijn Meijndel & Berkheide, Coepelduynen, Kennemerland-Zuid en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck. In al deze gebieden is de achtergronddepositie hoger dan de kritische depositiewaarde van het meest gevoelige habitatype. Dat betekent dat elke toename van stikstofdepositie in deze gebieden kan leiden tot negatieve effecten. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximale invulling van alle bouwmogelijkheden (bij recht en binnen het veenweidegebied ook via wijzigingsbevoegdheden) tot een forse toename van stikstofdepositie leidt op maatgevende locaties binnen de Natura 2000-gebieden. In het bijzonder binnen het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid is sprake van een grote toename van stikstofdepositie wanneer alle veehouderijen binnen het plangebied maximaal gebruik maken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.. Significant negatieve effecten zijn om deze reden niet uit te sluiten. De realistische invulling van de bouwmogelijkheden leidt overigens tot zeer beperkte toename van stikstofdepositie (hoogstens enkele tienden mol/ha/jaar). Ook de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aan glastuinbouwbedrijven binnen het glastuinbouwconcentratiegebied kunnen gevolgen hebben voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000. In vergelijking tot de gevolgen van de veehouderijen is deze bijdrage zeer beperkt, maar ondanks de beperkte bijdrage kunnen significante negatieve effecten niet worden uitgesloten.

In de passende beoordeling zijn maatregelen beschreven waarmee in het bestemmingsplan of buiten het bestemmingsplan om kan worden geborgd dat geen negatieve effecten binnen Natura 2000 optreden. Als het gaat om verstoring en versnippering binnen Natura 2000-gebieden, zijn er gezien de afstand tussen plangebied en Natura 2000 geen relevante effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen biedt.

Ecologische Hoofdstructuur

Een deel van de eilanden en oeverlanden in de Kagerplassen maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Buiten de Kagerplassen zijn in de omgeving van Warmond en Voorhout nog enkele EHS-gebieden gelegen. De Haarlemmertrekvaart is een ecologische verbindingszone. In het plangebied zijn nagenoeg alle graslanden aangewezen als belangrijke weidevogelgebied. Het bestemmingsplan biedt bouwmogelijkheden op de bestaande bouwvlakken. Deze bouwmogelijkheden leiden niet tot areaalverlies van de EHS. Ook aantasting of extra verstoring van het de weidevogelgebieden treedt niet of nauwelijks op.

Het bestemmingsplan biedt tevens kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van recreatie (nevenfuncties bij agrarische bedrijven). Een deel van de extra recreanten wil wandelen, fietsen of varen door of langs de EHS. Deze extra bezoekers maken gebruik van bestaande routes. De geringe extra bezoekersstromen als gevolg van de uitgebreidere recreatiemogelijkheden hebben geen effect op de EHS.

Soortenbescherming

De natuurwaarden in het plangebied zijn over het algemeen hoog, met name wat betreft weidevogels en sloot- en oevervegetaties. Deze natuurwaarden hangen nauw samen met het agrarisch grondgebruik en de aanwezigheid van de plassen. De ruimtelijke ontwikkelingen vinden hoofdzakelijk plaats op of direct in de buurt van de bestaande bouwkvavels. Plaatselijk kan dit leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, zoals aantasting van vaste nestplaatsen van broedvogels of aantasting van leefgebied beschermde vissen. De aantasting van individuen is niet uit te sluiten, maar effecten op populatieniveau kunnen wel worden uitgesloten omdat over het algemeen goede mitigerende en compenserende maatregelen zijn te treffen.

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

In het plangebied zijn drie landschapstypen te onderscheiden met specifieke landschappelijke waarden: het veenweidelandschap, het plassenlandschap en het bollen-zanderijenlandschap. Tevens zijn binnen het plangebied twee topgebieden gelegen, namelijk Bollenstreek en Kaag/Oude Rijn. Hier komen cultuurhistorische waarden in bijzondere mate en in onderlinge samenhang voor. De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan kan plaatselijk tot een aantasting van met name de

openheid van het landschap leiden. In het bestemmingsplan zijn beschermde regels opgenomen, zodat de aantasting beperkt blijft. Daarnaast biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor omschakeling naar andere vormen van agrarisch grondgebruik die kunnen leiden tot ingrijpende aantasting van de openheid van het landschap.

Binnen delen van het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde, met name in de bollenzones 1 en 2. De waardevolle graslanden hebben een lage verwachtingswaarde. Toekomstige initiatieven binnen of aansluitend op de bouwvlakken kunnen leiden tot aantasting van archeologische waarden. In het bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen, waarmee is gegarandeerd dat eventueel aanwezige waarden worden gedocumenteerd.

Woon- en leefklimaat

Geurhinder veehouderijen

Binnen het plangebied zijn ruim 20 bedrijven aanwezig waar dieren worden gehouden. Het betreft in alle gevallen grondgebonden bedrijven. Er is geen sprake van intensieve veehouderijen binnen het plangebied. Op grond van de wet- en regelgeving gelden vaste minimale afstanden tussen grondgebonden veehouderijen en omliggende geurgevoelige objecten (gemeten vanaf de emissiepunten). De uitbreiding van grondgebonden veehouderijen in het plangebied kan leiden tot een verslechtering van de geursituatie in het plangebied en de omgeving. In de praktijk zullen gezien het beperkte aantal veehouderijen, de spreiding van de veehouderijen over het plangebied, de onderlinge afstanden tussen de veehouderijen en het beperkte aantal geurgevoelige objecten binnen de invloedssfeer van de bedrijven geen onaanvaardbare situaties ontstaan. Toekomstige ontwikkelingen van grondgebonden veehouderijen dienen daarnaast in alle gevallen te voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens is in het bestemmingsplan bij de vormverandering en uitbreiding van bouwvlakken via een wijzigingsbevoegdheid als voorwaarde opgenomen dat de ontwikkeling milieuplanologisch inpasbaar is.

Luchtkwaliteit

De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen in het buitengebied van de gemeente Teylingen ruim onder de wettelijke grenswaarden. De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan kan leiden tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Dit is het gevolg van de emissies vanuit stallen en de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan. Uit het planMER blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen het plangebied echter dermate ver onder de wettelijke grenswaarden liggen, dat een beperkte toename van emissies als gevolg van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan in geen geval leidt tot een overschrijding van grenswaarden.

Gezondheid

Binnen veehouderijen en in de omgeving daarvan kunnen gezondheidsaspecten een rol spelen. De onderzoeken en beleidsvorming op dit vlak richten zich met name op de intensieve veehouderij. De huidige inzichten geven geen aanleiding om te veronderstellen dat ter plaatse van grondgebonden veehouderijen van relatief beperkte omvang zoals aanwezig binnen het plangebied, sprake is van relevante gezondheidseffecten die een rol dienen te spelen bij de afwegingen in het kader van een bestemmingsplan buitengebied.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied en in de omgeving zijn verschillende risicobronnen aanwezig (waaronder inrichtingen, transport over de (spoor)weg en door risicorelevante buisleidingen). Het bestemmingsplan maakt geen kwetsbare objecten mogelijk binnen PR 10⁻⁶-contouren en plasbrandaandachtsgebieden. Ook maakt het plan geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een relevante toename van de personendichtheden in het gebied en daarmee gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van het groepsrisico.

Geluid

In en rond het plangebied zijn verschillende geluidbronnen aanwezig (wegverkeer en railverkeer). Met het bestemmingsplan Buitengebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies bij recht mogelijk

gemaakt. Lokaal kunnen de agrarische bedrijven binnen het plangebied een bepaalde geluidbelasting met zich meebrengen. Gezien de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten, is in het kader van het planMER geen gedetailleerd onderzoek uitgevoerd. Binnen de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is het in veel gevallen mogelijk om op perceelsniveau te zoeken naar een inrichting waarmee onaanvaardbare akoestische situaties worden voorkomen. In het plangebied zijn door de provincie geen stiltegebieden aangewezen.

Overige milieuaspecten

Bodem en water

De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de bodemkwaliteit in het gebied. Wel kan de ontwikkelingsruimte negatieve effecten hebben op de waterkwantiteit en –kwaliteit door de mogelijke toename in verharding en door de zwaardere belasting van het oppervlaktewater met vermestende stoffen (N en P) via af- en uitspoeling door de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Bij toekomstige initiatieven dient te worden voldaan aan diverse watergerelateerde randvoorwaarden en eisen. Bij verschillende flexibiliteitsbepalingen is als voorwaarde opgenomen dat geen sprake is van onevenredige gevolgen voor het waterstaatkundig belang (waarbij schriftelijk advies van de waterbeheerder noodzakelijk is). Hiermee is uitgesloten dat er negatieve effecten optreden als gevolg van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan.

Verkeer en vervoer

De beperkte aantallen extra vervoersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied biedt, leiden niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen of op het gebied van verkeersveiligheid.

Conclusies en doorvertaling in het bestemmingsplan

Natura 2000

Uit de beschrijvingen en beoordelingen in het planMER blijkt dat effecten van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan Buitengebied over het algemeen beperkt zijn. Uitzondering vormt het thema stikstofdepositie. Uit de passende beoordeling volgt dat bij benutting van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied niet zijn uit te sluiten. In de passende beoordeling is bekeken op welke wijze de stikstofdepositie kan worden beperkt, bijvoorbeeld met het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van de bouwvlakken in het veenweidegebied of het toepassen van emissiearme stalsystemen. Deze maatregelen leiden tot een beperking van de berekende toename van stikstofdepositie. Ook met deze maatregelen, hebben de bestaande veehouderijen de bouwvlakken echter nog dermate veel ruimte dat significante negatieve effecten niet volledig zijn uit te sluiten. Het volledig uitsluiten van significante negatieve effecten binnen het bestemmingsplan Buitengebied is alleen mogelijk met een ingrijpende aanpassing van de bestemmingsregeling, waarbij veehouderijen slechts onder zeer strikte voorwaarden kunnen uitbreiden. Dit betekent echter niet dat de veehouderijen ‘op slot’ worden gezet. Door gebruik te maken van saldo dat beschikbaar komt door ‘stoppers’ en/of het toepassen van emissie-arme staltechnieken kan worden gekomen tot uitvoerbare initiatieven.

Overige milieuthema's

Voor de overige milieuthema's ontstaan geen knelpunten in relatie tot de wettelijke normen en grenswaarden die vanuit de sectorale toetsingskaders gelden. Waar relevant is in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat geen negatieve milieueffecten optreden. In verschillende flexibiliteitsbepalingen is onder andere als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling milieuplanologisch inpasbaar is.

Uit de beschrijvingen in het planMER blijkt dat binnen delen van het plangebied sprake is van grote landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Uit de sectorale analyses blijkt dat met de zonering die is opgenomen in het bestemmingsplan, de bouwmogelijkheden die daaraan zijn gekoppeld en de voorwaarden en uitgangspunten die daarbij in acht dienen te worden genomen, op een goede manier invulling is gegeven aan het behouden en versterken van de aanwezige waarden. Het bestemmingsplan biedt weinig tot geen mogelijkheden voor omschakeling naar andere vormen van

agrarisch gebruik. De landschappelijke kenmerken en waarden binnen de verschillende zones blijven behouden. Dat geldt op hoofdlijnen ook voor de bestaande natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Lokaal kan sprake zijn van een beperkt negatief effect als gevolg van de bouwmogelijkheden en ingrepen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, maar op gebiedsniveau zal geen sprake zijn van belangrijke negatieve effecten. In de regels van het bestemmingsplan zijn waar nodig voorwaarden opgenomen om negatieve effecten te beperken of voorkomen. Vanuit de doelstellingen voor het buitengebied is er geen aanleiding om de bestemmingsplanregeling aan te vullen of aan te scherpen naar aanleiding van de uitkomsten van het planMER.

1.1. Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen

De gemeente Teylingen stelt een nieuw, actueel bestemmingsplan voor het buitengebied op. Het plangebied omvat het hele buitengebied van de gemeente. Voorafgaand aan het voorontwerpbestemmingsplan is een regionale Kadernota opgesteld. Deze Nota schetst het inhoudelijke kader waarbinnen het bestemmingsplan wordt uitgewerkt. Binnen de bouwvlakken (en via wijzigingsbevoegdheden ook daarbuiten) biedt het bestemmingsplan ontwikkelingsruimte aan agrarische bedrijven. Met name de bouw mogelijkheden voor veehouderijen leiden tot verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage.

Binnen het plangebied is een aantal andere ontwikkelingen voorzien, waaronder de realisatie van de Noordelijke Randweg Voorhout, de aanpassingen aan de N444 en de ontwikkeling van de Roodemolenpolder tot landschapspark. Voor deze ontwikkelingen wordt een eigen planologisch traject doorlopen en vallen daarmee buiten de scope van het bestemmingsplan Buitengebied.

1.2. Waarom een PlanMER

1.2.1. Toetsingskader

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapport dient te worden opgesteld¹.

Projectmer-plicht en mer-beoordelingsplicht

In het Besluit mer wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een mer-procedure moet worden doorlopen (mer-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een mer-procedure al dan niet nodig is (mer-beoordelingsplicht). In onderdeel C en D in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is in kolom 4 aangegeven voor welk type activiteiten een projectmer (ook wel besluitmer genoemd) of mer-beoordeling moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt.

Planmer-plicht

Een planmer-plicht is voor een bestemmingsplan aan de orde als het plan:

- kaderstellend is voor een toekomstig besluit over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten: bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten die in het kader van de omgevingsvergunning milieu mer-(beoordelings)plichtig zijn. De kaderstellende plannen zijn opgenomen in kolom 3 van de onderdelen C en D bij het Besluit mer;
- mogelijkheden biedt voor activiteiten die een significant negatief effect kunnen veroorzaken op Natura 2000-gebieden (waardoor het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is noodzakelijk).

¹ De afkorting mer wordt gebruikt om de mer-procedure aan te duiden. Het resultaat van de procedure, het milieueffectrapport zelf, wordt afgekort met MER.

Drempelwaarden C- en D-lijst

De nieuwvestiging, uitbreiding of wijziging van grondgebonden veehouderijbedrijven is in het kader van de omgevingsvergunning vanaf een bepaalde omvang mer- of mer-beoordelingsplichtig. Deze mer-(beoordelings)plicht is afhankelijk van het aantal dieren waarop het initiatief betrekking heeft. De drempelwaarden zijn opgenomen in de C- en D-lijst bij het Besluit mer. Voor rundveehouderijen zijn de volgende drempelwaarden opgenomen in de D-lijst (mer-beoordelingsplicht in het kader van de omgevingsvergunning):

- 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar;
- 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar;
- 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.

1.2.2. Mer-plicht Buitengebied Teylingen**Projectmer-plicht / mer-beoordelingsplicht**

Het bestemmingsplan Buitengebied Rijnwoude is actualiserend van aard. Dat betekent dat hoofdzakelijk bestaande bestemmingen en rechten worden overgenomen. Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een directe projectmer-plicht of mer-beoordelingsplicht.

Planmer-plicht

Het bestemmingsplan biedt binnen de bouwvlakken (en via wijzigingsbevoegdheden ook daarbuiten) ontwikkelingsmogelijkheden aan agrarische bedrijven. In relatie tot de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage is met name de ontwikkelingsruimte voor grondgebonden veehouderijen relevant. Door de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen biedt is het mogelijk dat in bepaalde gevallen bij toekomstige uitbreidingen drempelwaarden uit het Besluit mer zullen worden overschreden, waarmee het bestemmingsplan het kader vormt voor mogelijk toekomstige besluiten over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten. Om deze reden is voor het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen sprake van een planmer-plicht. Binnen het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig.

Niet alleen de drempelwaarden uit het Besluit mer voor grondgebonden veehouderijen, maar ook de mogelijke significant negatieve effecten op Natura 2000 leiden tot een planmer-plicht. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende Natura 2000-gebieden gelegen: Coepelduynen, Kennemerland-Zuid, Meijendel & Berkheide, De Wilck en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (zie hoofdstuk 4). De ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt kan leiden tot significante negatieve effecten op Natura 2000. Daarbij gaat het met name om het thema stikstofdepositie. Vanwege de mogelijke effecten op Natura 2000 is in het planMER een passende beoordeling opgenomen.

1.3. Doel en procedure planMER

Doel van een planMER is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding van (in dit geval) een bestemmingsplan. Daarbij dient te worden getoetst of de ontwikkelingsruimte en flexibiliteit die het bestemmingsplan biedt kan leiden tot ongewenste effecten. Waar relevant wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze negatieve effecten kunnen worden beperkt of voorkomen (of eventuele positieve effecten kunnen worden versterkt).

De planmer-procedure bestaat uit de volgende stappen:

1. openbare kennisgeving opstellen planMER en bestemmingsplan;
2. raadpleging bestuursorganen en inspraak over reikwijdte en detailniveau van het planMER en mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op de reikwijdte en het detailniveau van het planMER;

3. opstellen planMER, uitvoeren onderliggende onderzoeken en doorvertaling in ontwerpbestemmingsplan;
4. terinzagelegging planMER met ontwerpbestemmingsplan (zienswijzen);
5. toetsingsadvies van de Commissie voor de m.e.r.;
6. vaststelling bestemmingsplan. Het planMER vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

In een Notitie reikwijdte en detailniveau (Nrd) is beschreven op welke wijze in het planMER de milieueffecten inzichtelijk worden gemaakt. Deze Nrd is (als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan) toezonden aan de overlegpartners en heeft samen met het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiermee heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om te reageren op de reikwijdte en het detailniveau van het planMER. Een advies van de Commissie voor de m.e.r. over de reikwijdte en detailniveau van een planMER is vrijwillig. De gemeente heeft ervoor gekozen de Commissie voor de m.e.r. in de voorfase niet te betrekken.

Het voorliggende planMER wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Teylingen in procedure gebracht. In het bestemmingsplan dient vervolgens te worden verantwoord op welke wijze in het plan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het planMER. Op het moment dat planMER en ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht, wordt het planMER ook ter toetsing voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de gemeentelijke visie op het buitengebied en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Ook is een beschrijving opgenomen van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Hoofdstuk 3 beschrijft de aanpak van het planMER (reikwijdte en detailniveau), waarbij wordt ingegaan op de onderzochte alternatieven en onderzoeksmethodiek.

In hoofdstuk 4 t/m 7 komen achtereenvolgens de volgende thema's aan de orde:

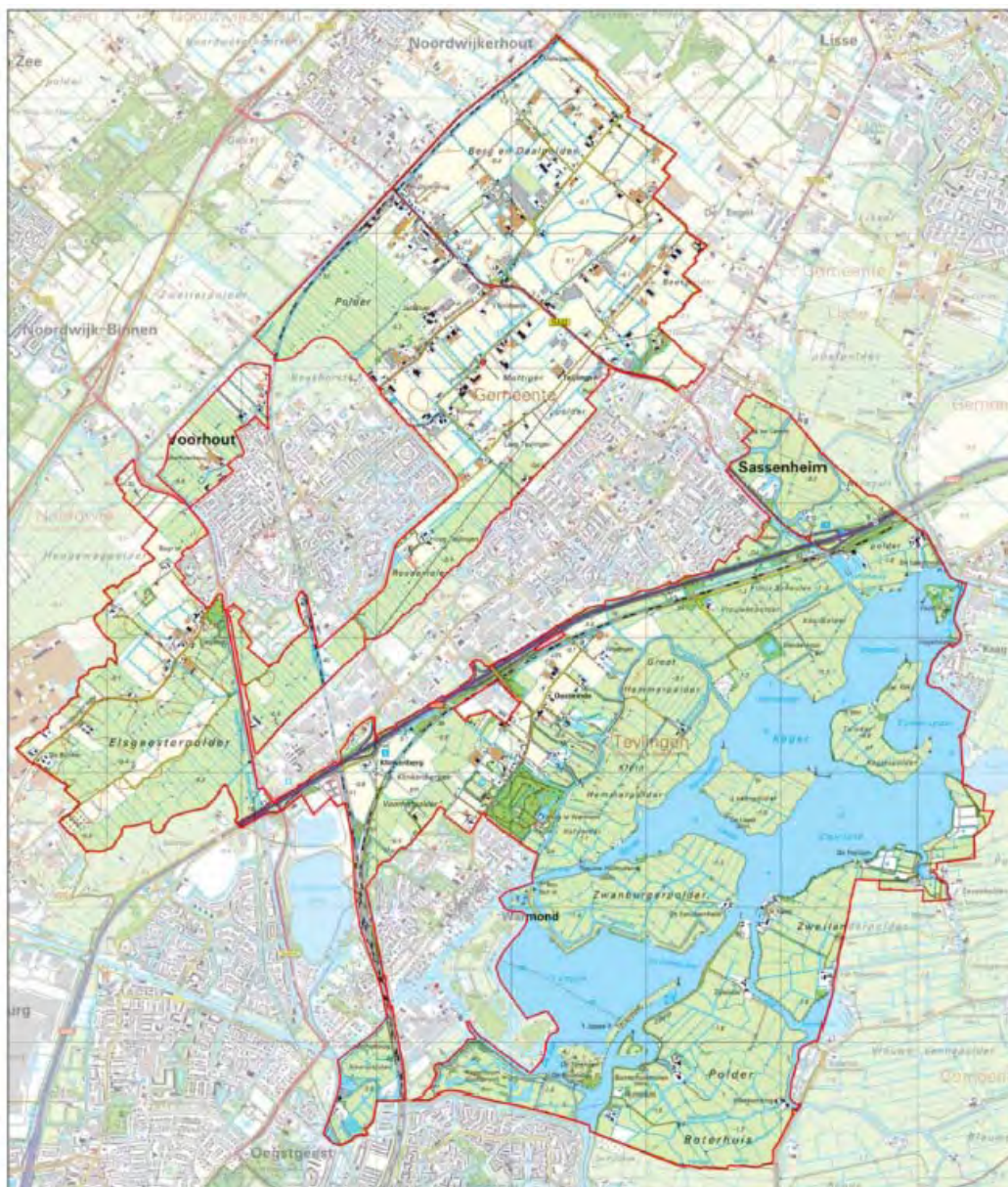
- natuur (passende beoordeling);
- landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- woon- en leefklimaat;
- overige milieuaspecten (bodem en water, verkeer en vervoer).

Per milieuthema is een beschrijving gegeven van de referentiesituatie en wordt ingegaan op de mogelijke gevolgen van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Hoofdstuk 8 geeft een overzicht van de conclusies en de doorvertaling in het bestemmingsplan.

2. Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen

2.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat het volledige Buitengebied van de gemeente Teylingen. De grenzen sluiten aan op onder andere de bestemmingsplannen voor de kernen (Warmond, Sassenheim en Voorhout) en bedrijventerreinen. Voor het bepalen van de grens met de kernen is over het algemeen de provinciale 'rode contour' aangehouden. Figuur 2.1 geeft een overzicht van de begrenzing van het plangebied.



Figuur 2.1 Begrenzing plangebied Buitengebied Teylingen

2.2. Beleid en visie

De Kadernota en het voorontwerpbestemmingsplan bevatten een beschrijving van het relevante beleid op het niveau van rijk, provincie, gemeente en waterschap. Als het gaat om de directe doorwerking in het bestemmingsplan zijn in het bijzonder de 'Visie op Zuid-Holland' (Provinciale structuurvisie en verordening Ruimte), de intergemeentelijke structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek en de Structuurvisie Teylingen van belang. Deze paragraaf geeft een overzicht van de hoofdpunten.

Visie op Zuid-Holland'

De Visie op Zuid Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie met de functiekaart en de kwaliteitskaart, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpunten, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Provinciale Structuurvisie met de functiekaart en de kwaliteitskaart

De provincie Zuid-Holland wil dat de afwisseling in landschappen en de kenmerkende waardevolle landschappen behouden blijven. Op grond van de verschillen in bodem, ontstaansgeschiedenis, het huidige gebruik en de verschijningsvorm is een onderscheid gemaakt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld de identiteit van gebieden versterken door oude verkavelingspatronen zichtbaar te maken. Op de kwaliteitskaart is een verzameling van kenmerkende landschapselementen aangegeven die in veel van de landschappen het beeld mede bepalen. Voor het plangebied betreft het de volgende landschappen:

- Bollenlandschap in de binnenduinrandzone: Karakteristiek is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones.
- Veenweidelandschap: Karakteristiek zijn de verschillende (regelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, kronkelende veenriviertjes, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras.

Verordening Ruimte

In samenhang met de structuurvisie, is ook de Verordening Ruimte (geactualiseerde versie 2012) opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2009)

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie die het intergemeentelijk samenwerkingsverband Holland Rijnland in 2009 heeft vastgesteld.

De ISG heeft een integraal karakter, geldt voor het gehele buitengebied van de 6 Greenportgemeenten (met uitzondering van het duingebied) en gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit in samenspraak met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

De Duin- en Bollenstreek is de Greenport met de grootste internationale bekendheid door de toeristische aantrekkingskracht van de bollenvelden en de Keukenhof. Het is een van de Greenports waar verschillende gebiedsfuncties, zoals wonen, werken en toerisme sterk met elkaar zijn verbonden. In de jaren voor de ISG is gewerkt aan en met het Pact van Teylingen.

Structuurvisie Teylingen

De gemeente stelt momenteel een structuurvisie op voor het hele gemeentelijke grondgebied. In 2011 is een Koersnotitie vastgesteld, die de strategische hoofdlijnen voor de structuurvisie bevat. Op basis van de Koersnotitie is een milieueffectrapport opgesteld en wordt het ontwerp van de structuurvisie uitgewerkt.

In de gemeentelijke Structuurvisie is de volgende strategische koers voor het buitengebied opgenomen:

- Voor het bollengebied is het landschapsbeleid leidend in het regionale landschapsperspectief dat is opgesteld in de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. De basis is de opdeling in duidelijk onderscheidende 'kamers'. Dit zijn drie bollenzones: de binnenduinrandzone (actief open maken), het centrale gebied (open houden) en enkele specifieke gebieden (selectief ruimte bieden voor verdichting) en daarnaast enkele grotere gebieden met grasland (behouden open en groene weidekarakter). Hierin is aangegeven waar verdichting van bedrijvigheid mogelijk is door achterwaartse uitbreiding (onder andere bij de 's-Gravendamseweg). Tevens zijn enkele belangrijk te behouden en te verbeteren zichtlijnen opgenomen die het college vertaalt in de structuurvisie.
- Het Groene Hart valt onder het rijksbeleid voor Nationale Landschappen. Zowel de grens als het beleid is bindend voor de gemeente. Dit betekent inzet op behoud van veenweidelandschap, behoud natuurwaarden, stimulering verbrede agrarische sector en kleinschalig dagrecreatief medegebruik.

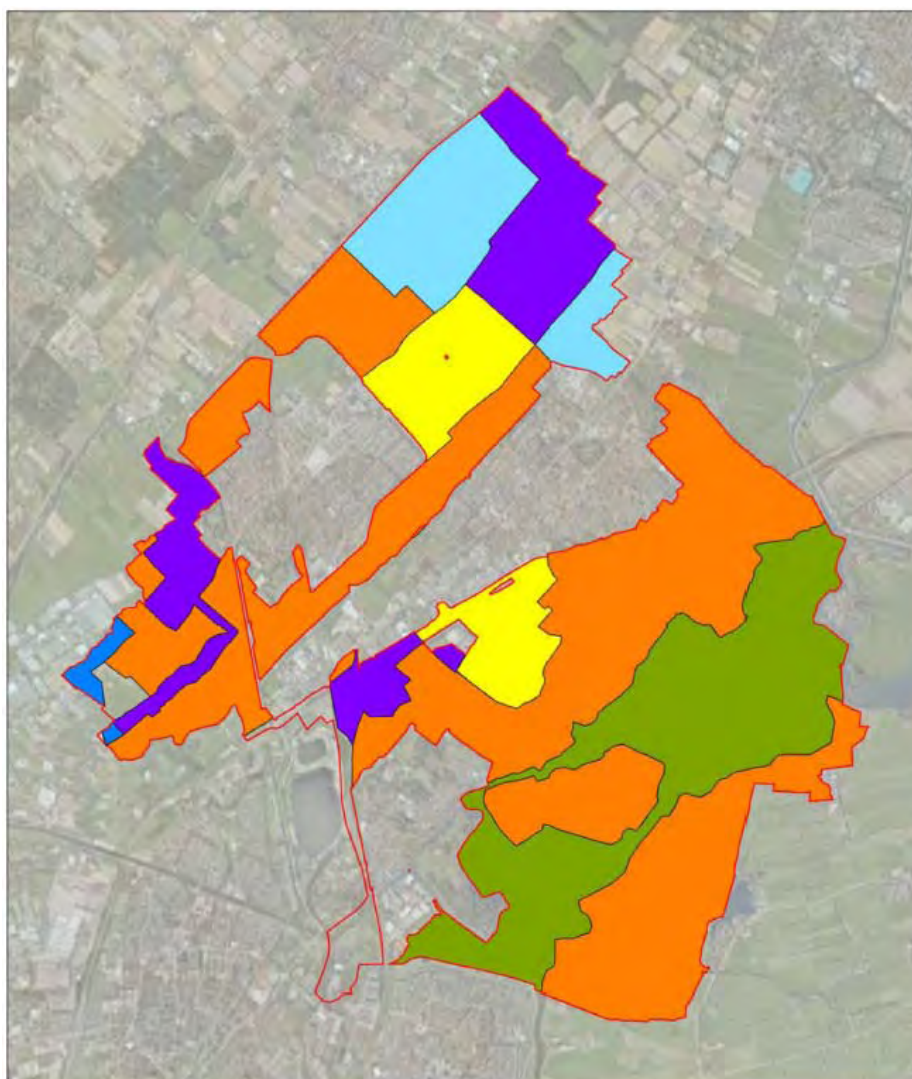
De strategische koers van de gemeente Teylingen is vertaald in de volgende opgaven:

- De molens in Teylingen komen op de kaart. De beschrijving zal melding maken van de molenbiotoop, waarmee rekening moet worden gehouden bij bouwplannen.
- Elsgaesterpolder: het nieuwe kassengebied bestemmingsplan Trappenberg Kloosterschuur wordt overgenomen in de structuurvisie. Rest handhaven huidig agrarisch gebruik, bollengrond en stimulering kleinschalige dagrecreatie. Hierbij wordt bestudeerd wat de ambities voor dit gebied zijn, te denken valt aan een landgoederenpark met overwegend een openbare functie.
- Poelpolder: bescherming van dit diepgelegen relatief natte veenweidegebied met handhaving agrarische sector; geen bebouwing in deze polder toestaan; geen doorsnijding met nieuwe infrastructuur.
- Roodemolenpolder: het weidelandschap blijft de identiteitsdrager van het gebied. De natuurlijke, recreatieve en landschappelijke kwaliteiten worden versterkt; aanleg natuurvriendelijke oevers, rietkragen en braakliggende plekken. De toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en bootjes wordt verbeterd en kleinschalige recreatieve elementen worden toegevoegd. Dit zijn bijvoorbeeld picknickplaatsen en (vis)steigers. Een inrichtingsvisie wordt opgesteld, mede met inbreng van burgerparticipatie.
- Klinkenbergerpolder: handhaving huidige karakter met vergroting wandelmogelijkheden.
- Polder Nieuw Boekhorst en polder Boekhorst: voorlopig handhaven agrarisch gebruik.
- Boterhuispolder: uitvoering gebiedsvisie met stimulering kleinschalige dagrecreatie.
- Koudenhoorn, verdere ontwikkeling tot aantrekkelijk eiland voor openluchtrecreatie.
- Hemmeerpolder, duurzame verbrede agrarische sector met kleinschalige dagrecreatie, met name wandelroutes, rekening houdend met de weidevogelnatuur.

2.3. Bestemmingsplansystematiek

Op basis van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is het plangebied voor het bestemmingsplan Buitengebied onderverdeeld in verschillende zones. De gebruiks- en

bouwmogelijkheden zijn per zone maar ook per productietak (grondgebonden veehouderij, bollenteelt en glastuinbouw) verschillend. Om de bestemmingsplannen overzichtelijk, duidelijk en goed raadpleegbaar te maken, is gekozen voor een uitgebreide bestemmingsplansystematiek. Dit betekent dat voor elke combinatie van zones en productietakken een afzonderlijk artikel/bestemming wordt opgenomen die als volgt tot stand komt: alle bestemmingen beginnen met Agrarisch gevolgd door de productietak en tot slot de zone. Een veehouderijbedrijf in de zone waardevolle graslanden krijgt dus de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden'. Omschakeling naar een andere productietak is alleen mogelijk wanneer de bestemming gewijzigd wordt. Omdat hier veelal sprake is van maatwerk wordt dit niet door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Voor verzoeken om te schakelen naar een andere productietak dient een afzonderlijke procedure gevoerd te worden (buitenplans).



legenda

- Bollenzone 1
- Bollenzone 2
- Bollenzone 3
- Waardevolle graslanden
- Glastuinbouwconcentratiegebied
- Natuur & water



Figuur 2.2 Zonering

2.4. Bouwmogelijkheden bestemmingsplan

Deze paragraaf geeft een overzicht van de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan (op hoofdlijnen) biedt. De beschrijving richt zich uitsluitend op activiteiten die kunnen leiden tot een bepaalde milieubelasting die (mogelijk) relevant is in het kader van het op te stellen planMER.

2.4.1. Agrarische bedrijfsactiviteiten

Grondgebonden veehouderijen

Grondgebonden veehouderijen zijn toegestaan binnen de bestemmingen:

- Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Bollenzone – 1;
- Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden.

De agrarisch bouwvlakken voor grondgebonden veehouderijbedrijven zijn gebaseerd op de vigerende bouwvlakken, maar zijn in individuele gevallen vergroot, daardoor hebben de bouwpercelen een zeer verschillende omvang. De bouwpercelen mogen volledig bebouwd worden. In veel gevallen is er in de huidige situatie binnen deze bouwvlakken nog sprake van ontwikkelingsruimte.

Veehouderijbedrijven met de bestemming Agrarisch – Grondgebonden veehouderij – Waardevolle graslanden liggen in een waardevol open gebied. Voor het vergroten van deze bouwvlakken gelegen in het 'Veenweidegebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onder voorwaarden kunnen deze bedrijven het bouwvlak vergroten naar ten hoogste 2 ha. Voor de overige bouwvlakken voor veehouderijen (gelegen in 'de bollenstreek') geldt het 'nee-tenzij' principe. Indien een groter bouwvlak noodzakelijk is, dient dit via een afzonderlijke procedure geregeld te worden waarbij het Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en de provinciale Structuurvisie als belangrijk toetsingskader dienen.

Het bestemmingsplan Buitengebied staat geen omschakeling naar grondgebonden veehouderij toe. Ook biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de nieuwvestiging van veehouderijen.

Paarden

Binnen de agrarische bouwvlakken voor grondgebonden veehouderijbedrijven is het toegestaan om een productiegerichte paardenhouderij te vestigen zoals een paardenfokkerij/-melkerij. Een gebruiksgerichte paardenhouderij (over het algemeen maneges) als hoofdactiviteit valt niet onder de agrarische bestemming. Wel is bij grondgebonden veehouderijen een manege als neventak toegestaan (via afwijking). Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwe maneges als hoofdactiviteit. Bestaande maneges (hoofdactiviteit) zijn positief bestemd.

Daarnaast is het mogelijk om hobbymatig paarden te houden bij een bedrijfs- of burgerwoning.

Glastuinbouw

Glastuinbouw is uitsluitend toegestaan binnen de bestemmingen:

- Agrarisch – Glastuinbouw – Bollenzone 2;
- Agrarisch – Glastuinbouw – Bollenzone 3;
- Agrarisch – Glastuinbouw – Waardevolle Graslanden.

Deze bestemmingen zijn opgenomen voor de bestaande glastuinbouwbedrijven. Omschakeling naar een andere productietak is uitsluitend via een afzonderlijke ruimtelijke procedure mogelijk. Het bestemmingsvlak en bouwvlak voor deze bestaande glastuinbouwbedrijven zal worden afgestemd op de vigerende regeling. In de bestemmingen Agrarisch – Glastuinbouw – Bollenzone 2 en Agrarisch – Glastuinbouw – Bollenzone 3 worden de bouwmogelijkheden afgestemd op de bestaande oppervlaktes. Uitbreiding bij recht is niet mogelijk. Via afwijking is het mogelijk om onder voorwaarden de oppervlakte kassen te vergroten naar 2 ha. Glastuinbouwbedrijven met de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw –

Waardevollegraslanden mogen bij recht het gehele bouwvlak volbouwen. Via afwijking nog meer bouw mogelijkheden realiseren is niet mogelijk.

Een klein gedeelte in het zuidwesten van het plangebied aan weerszijden van de Rijsburgerweg (Trappenberg-Kloosterschuur) is aangemerkt als Glastuinbouwconcentratiegebied. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden de nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding van glastuinbouwbedrijven kan worden gerealiseerd.

Voor kassen als teeltondersteunende voorziening geldt dat deze in het bouwvlak zijn toegestaan. De teeltondersteunende voorzieningen dienen ten behoeve van het eigen bedrijf gerealiseerd te worden.

Bollenteelt

Permanente bollenteelt is toegestaan binnen de bestemmingen:

- Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1;
- Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 2;
- Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 3;
- Agrarisch – Bollenteelt – Glastuinbouwconcentratiegebied;
- Agrarisch – Bollenteelt – Waardevolle graslanden.

Per bollenteeltbedrijf is 3000 m² ondersteunend glas toegestaan. Voor bedrijfsgebouwen geldt dat er 250 m² bedrijfsgebouwen per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m² is toegestaan. Bollenteeltbedrijven gelegen in Bollenzone 2 en 3 kunnen via een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak vergroten. Nieuwe bollenteeltbedrijven zijn niet toegestaan.

2.4.2. Nevenactiviteiten

De gemeente Teylingen speelt in op de verbrede landbouw door nevenactiviteiten mogelijk te maken. Deze nevenactiviteiten worden deels bij recht en deels via afwijking mogelijk gemaakt. Het gaat om kleinschalige activiteiten die onder andere gericht zijn op recreatie. Voor het toestaan van nevenfuncties wordt onderscheid gemaakt per productietak. Tevens is gekeken naar de kenmerken per gebied zoals opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en de vigerende mogelijkheden. Voor een overzicht van alle nevenfuncties per productietak wordt verwezen naar tabel 5.1 in de toelichting bij het bestemmingsplan.

2.4.3. Vrijkomende agrarische bebouwing

In de toekomst wordt een afname van het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied verwacht. Voor deze bedrijven dienen er mogelijkheden te zijn om nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing te realiseren. Gezien de karakteristieke kenmerken van het plangebied en het aantal voorwaarden waaraan dient te worden voldaan, worden vervolgfuncties uitsluitend via een afzonderlijke (buitenplanse) procedure mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan wordt hiervoor geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het wijzigen naar de bestemming Wonen wordt wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit is alleen mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Eén van de voorwaarden is dat alle (voormalige) bedrijfsgebouwen gesloopt worden en er na wijziging niet meer dan 50 m² aan bijgebouwen aanwezig is. Ook is het mogelijk om via een wijzigingsbevoegdheid toepassing te geven aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Ook hier geldt dat alle bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden, maar kan in ruil voor genoeg sloop een extra woning gerealiseerd worden.

2.4.4. Recreatie en toerisme

Er zijn diverse verblijfsaccommodaties aanwezig in de gemeente. Het gaat hierbij om bed and breakfastvoorzieningen, campings en zomer-/recreatiewoningen. Het aanwezige aanbod zal worden overgenomen in het bestemmingsplan met de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie (of een variant daarop). De gemeente wil het recreatieve karakter stimuleren. Het bestemmingsplan neemt daarom ook in de Agrarische bestemmingen een regeling op om bij recht nieuwe bed and breakfasts toe te staan. Hiervoor geldt een maximum van 3 kamers en 8 bedden per bouwvlak.

Het realiseren van nieuwe zomer- en of recreatiewoningen en kampeerterreinen en/of -plaatsen wordt niet toegestaan in het bestemmingsplan. Bestaande vergunde zomer- en of recreatiewoningen en kampeerterreinen en/of -plaatsen worden als zodanig bestemd.

Naast de verblijfsrecreatie voorzieningen liggen er in het plangebied verschillende jachthavens. Voor de gebruiksmogelijkheden per jachthaven is aangesloten bij de vigerende mogelijkheden. Dit resulteert in een aantal verschillende bestemmingsregelingen voor jachthavens. Onderscheid tussen de mogelijkheden wordt gemaakt in het al dan niet toestaan van bedrijfsactiviteiten in de vorm van reparatie en onderhoud en de bouwmogelijkheden. Indien er bebouwing is toegestaan is dit door middel van een bebouwingspercentage beperkt. Het aanleggen van pleziervaartuigen ten behoeve van nachtverblijf buiten de daarvoor bedoelde en als zodanig bestemde jachthavens is niet toegestaan. Tevens maakt het bestemmingsplan geen realisatie van nieuwe jachthavens mogelijk.

Conform de D-lijst bij het Besluit mer is sprake van een mer-beoordelingsplicht bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een jachthaven in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 100 ligplaatsen of meer. Het aantal ligplaatsen wordt beperkt door de begrenzing op de verbeelding. Gezien de huidige inrichting van de bestaande jachthavens is de uitbreidingsruimte voor nieuwe ligplaatsen zeer beperkt. Er is geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarde uit het Besluit mer.

3. Opzet planMER

3.1. Plangebied en studiegebied

Het plangebied betreft het gehele buitengebied van de gemeente Teylingen (zie figuur 2.1). Het studiegebied is het gebied waar milieueffecten, als gevolg van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, (kunnen) optreden. Het betreft het plangebied en de omgeving ervan. De reikwijdte van milieugevolgen van de ontwikkelingsruimte voor veehouderijen kan aanzienlijk verschillen per milieuaspect. Voor bepaalde milieuaspecten komt het studiegebied vrijwel overeen met het plangebied, voor andere milieuaspecten kan het studiegebied zich tot (ver) buiten het plangebied uitstrekken. Een voorbeeld van de laatstgenoemde categorie is het thema stikstofdepositie (met name als gevolg van de uitbreiding van veehouderijen). In de passende beoordeling zijn de effecten op de Natura 2000-gebieden in de wijde omgeving in beeld gebracht. De maatgevende gebieden met betrekking tot vermeting/verzuring zijn Meijendel & Berkheide, Coepelduynen, Kennemerland-Zuid en Nieuwkoopse Plassen & De Haack.

Indien het studiegebied afwijkt van het plangebied, wordt dit in de volgende hoofdstukken per thema aangegeven. Voor de overige ontwikkelingsruimte (niet veehouderij gerelateerd) is de omvang van het studiegebied over het algemeen beperkt.

3.2. Alternatieven

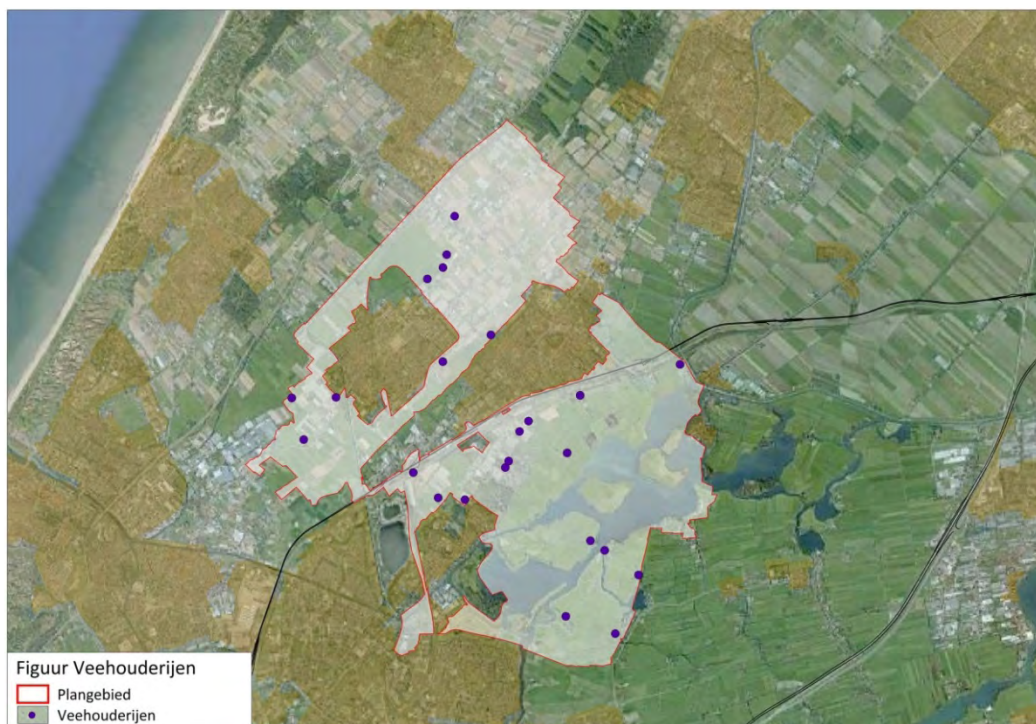
3.2.1. Referentiesituatie

In het planMER is per milieuthema de huidige milieusituatie beschreven en is aangegeven wat er in het studiegebied zal gebeuren als de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd: de autonome ontwikkelingen. De beschrijving van de huidige situatie en autonome ontwikkelingen vormt het referentiekader voor de effectbeschrijving van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan. Per milieuthema kan de referentiesituatie overigens verschillen. In een Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 moeten de effecten worden bepaald ten opzichte van de huidige, feitelijke situatie. De referentiesituatie bestaat uit alle vergunde activiteiten die zijn gerealiseerd uitgezonderd illegale activiteiten. In hoofdstuk 4 en bijlage 3 is nader ingegaan op de referentiesituatie in de passende beoordeling.

Zoals beschreven in paragraaf 2.4 biedt het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen met name ontwikkelingsruimte en bouw mogelijkheden aan grondgebonden veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en bollenteeltbedrijven. Hieronder volgt per productietak een korte beschrijving van de referentiesituatie. Voor overige functies (waaronder recreatieve voorzieningen) is zoveel mogelijk de bestaande situatie vastgelegd. Aangezien het bestemmingsplan voor deze functies geen ontwikkelingsruimte biedt, worden deze functies in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Grondgebonden veehouderijen (incl. paardenhouderijen)

Het oostelijke gedeelte van de gemeente Teylingen is gelegen in het veenweidegebied rondom de Kagerplassen en kenmerkt zich door de (grondgebonden) veehouderijbedrijven. Figuur 3.1 geeft een overzicht van de ligging van de bedrijven binnen het plangebied waar dieren worden gehouden.



Figuur 3.1 Locaties veehouderijen

Tabel 3.1 geeft een overzicht van de dieraantallen die volgens het CBS binnen de gemeente Teylingen aanwezig zijn.

Tabel 3.1 Veehouderijen binnen de gemeente Teylingen (bron: CBS-statline)

Diercategorie	Aantal stuks vee		Aantal bedrijven	
	in 2000	in 2013	in 2000	in 2013
Melkrundvee	1.217	798	28	15
Jongvee melkrundveehouderij	1.052	814	46	22
Vlees(rund)vee	120	118	24	22
Schapen	1.211	430	27	16
Paarden/pony's	57	39	14	7

Glastuinbouw

Verspreid over het plangebied is een beperkt aantal glastuinbouwbedrijven gevestigd (in totaal 6). Daarnaast is het zuidwesten van het plangebied aan weerszijden van de Rijnsburgerweg (Trappenberg-Kloosterschuur) aangemerkt als glastuinbouwconcentratiegebied. Het grootste deel van het glastuinbouwconcentratiegebied (en de bestaande bedrijven) is gelegen op het grondgebied van de gemeente Katwijk. De gronden binnen het plangebied zijn in de bestaande situatie nog niet in gebruik voor glastuinbouw.

Bollenteelt

Het westelijke gedeelte van de gemeente Teylingen is gelegen in de Duin- en bollentreek en kenmerkt zich door de bollenteelt. In 2012 zijn er +/- 150 bedrijven aanwezig die zich bezighouden met de bollenteelt in de breedste zin van het woord. Het gaat hier met name om bloembollen en knollenbedrijven maar ook om bedrijven gericht op bloemkwekerijgewassen al dan niet onder glas en

bollenbroeierijen. In tabel 3.2 is het aantal bedrijven in de bollensector weergegeven. Ondanks dat het aantal bedrijven in de afgelopen 10 jaar is gehalveerd is het areaal grond in gebruik voor de bollenteelt niet of nauwelijks afgenomen wat duidt op schaalvergroting.

3.2 Bollenteeltbedrijven binnen de gemeente Teylingen (bron: CBS-statline)

Type productie	in 2000	in 2012
Bloembollen en knollen	101	56
Bloemkwekerijgewassen open grond	52	24
Bloemkwekerijgewassen glas	88	34
Bollenbroeierij	79	38

Nevenactiviteiten

Binnen het plangebied is in de bestaande situatie op beperkte schaal sprake van nevenfuncties bij agrarische bedrijven.

3.2.2. Plansituatie

De ontwikkelingsruimte voor de veehouderijen vormt de directe aanleiding voor het opstellen van het planMER en neemt daarom een belangrijke plaats in de effectbeschrijvingen in. Ook andere ontwikkelingsruimte en flexibiliteit kan (wanneer op grote schaal gebruik wordt gemaakt van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt) leiden tot relevante milieueffecten.

Grondgebonden veehouderijen (incl. paardenhouderijen)

Het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen biedt generieke ontwikkelingsruimte aan de grondgebonden veehouderijen. Om inzicht te krijgen in de (potentiële) gevolgen van het bestemmingsplan voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 zijn naast de referentiesituatie twee onderzoekssituaties in beeld gebracht:

- de maximale invulling van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan bij recht en via wijzigingsbevoegdheden biedt;
- een realistisch invulling van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt;

Hieronder worden deze beide onderzoekssituaties toegelicht. Als de onderzoeksresultaten daar aanleiding toe geven worden maatregelen beschreven waarmee negatieve effecten in het bestemmingsplan kunnen worden voorkomen of beperkt.

Maximale invulling bouw mogelijkheden veehouderij

Gelet op de eisen uit het Besluit mer en jurisprudentie dient het planMER in ieder geval inzicht te geven in de milieugevolgen van de maximale ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Deze maximale ontwikkelingsruimte omvat niet alleen de mogelijkheden die in het bestemmingsplan bij recht worden geboden, maar ook via afwijking met een omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheden. Voor de veehouderijen betekent dit concreet dat de bestaande bedrijven ter plaatse van de veenweidegronden waarop de ISG niet van toepassing is uitbreiden tot maximaal 2 ha. Overige grondgebonden veehouderijbedrijven kunnen uitbreiden tot de oppervlakte van het op de verbeelding opgenomen bouwvlak (gemiddeld hebben deze bestaande bouwvlakken een omvang van 0.6 hectare). In bijlage 3 is nader ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor omschakeling naar de productietak veehouderij, waardoor uitsluitend de gevolgen van de uitbreiding van de bestaande veehouderijen worden beoordeeld.

Realistische invulling bouw mogelijkheden veehouderij

Gezien de landelijke trend van schaalvergroting en daarmee samenhangend de afname van het aantal agrarische bedrijven, is het niet reëel dat alle veehouderijen binnen het plangebied maximaal zullen

uitbreiden. Naast de maximale invulling van de bouwmogelijkheden is in het onderzoek stikstofdepositie daarom ook een meer realistische invulling onderzocht. Om te komen tot de uitgangspunten voor deze realistische invulling is gebruikgemaakt van de gegevens van het CBS over de ontwikkeling van het aantal stuks vee binnen de gemeente Teylingen. Voor de melkrundveehouderij is daarnaast rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van het wegvallen van de melkquota in 2015 voor de omvang van de veestapel. Bijlage 3 geeft een overzicht van de gehanteerde uitgangspunten voor de realistische invulling van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Glastuinbouwbedrijven

De paar bestaande glastuinbouwbedrijven die verspreid over het plangebied aanwezig zijn, hebben slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden. De bouwvlakken zijn voor een groot deel reeds ingevuld. Binnen het glastuinbouwconcentratiegebied aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt (met een wijzigingsbevoegdheid) echter wel circa 16 hectare nieuw glas mogelijk gemaakt (waarvan 10% dient te worden gereserveerd voor waterberging en nog eens 10% voor landschappelijke inpassing). In de effectbeschrijvingen is uitgegaan van de maximale benutting van deze wijzigingsbevoegdheid.

Bollenteeltbedrijven

In de effectbeschrijvingen is voor de bollenteeltbedrijven uitgegaan van volledige benutting van de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt. Voor de bollenteeltbedrijven gelegen in Bollenzone 2 en 3 wordt rekening gehouden met een vergroting van het bouwvlak (via wijzigingsbevoegdheid). Daarnaast wordt uitgegaan van 3.000 m² ondersteunend glas per bedrijf.

Nevenfuncties

Het planMER gaat ook in op de effecten als gevolg van het benutten van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven (deels bij recht en deels via afwijking). In de sectorale hoofdstukken wordt per milieuthema bekeken of gezien de milieusituatie binnen het studiegebied (referentiesituatie) er mogelijk knelpunten ontstaan wanneer op grote schaal gebruik wordt gemaakt van de (maximale) ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt voor nevenfuncties. Als sprake is van potentiële knelpunten, wordt een voorstel gedaan voor aanscherping van de regels.

3.3. Sectorale onderzoeken

Tabel 3.3 geeft een overzicht van de te onderzoeken milieuaspecten die in het planMER aan de orde komen en de wijze waarop de milieueffecten inzichtelijk zijn gemaakt. Voor zover dat nuttig is worden de effecten kwantitatief beschreven. Vanwege het schaalniveau van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, worden de meeste effecten echter kwalitatief beschreven. De effectbeschrijvingen maken inzichtelijk of de gemaakte planologische keuzes en ontwikkelingsruimte op gebiedsniveau leiden tot belangrijke gevolgen voor het milieu. Daarbij wordt enerzijds gekeken naar de wettelijke normen en grenswaarden die vanuit de verschillende sectorale wet- en regelgeving gelden. Anderzijds wordt in de effectbeschrijvingen waar relevant ook een relatie gelegd met de ambities en knelpunten die in het bestemmingsplan zijn geformuleerd voor het buitengebied van de gemeente Teylingen (voortkomend uit het beleid op de verschillende overheidsniveaus).

Bij de effectbeoordeling is gebruikgemaakt van een ordinale schaal, zodat de verschillende milieueffecten met elkaar kunnen worden vergeleken. Bij deze schaal worden de volgende klassen gebruikt:

- een zeer negatief effect: --
- een negatief effect: -
- een licht negatief effect: -/0
- een neutraal effect: 0

- een licht positief effect: 0/+
- een positief effect: +
- een zeer positief effect: ++

Tabel 3.3 Overzicht sectorale onderzoeken

thema	te beschrijven effecten	werkwijze
<i>natuur</i>	- vernietiging, verstoring, verontreiniging - aantasting leefgebied beschermde soorten	- kwalitatief/kwantitatief
<i>landschap, cultuurhistorie en archeologie</i>	- aantasting karakteristieke patronen en structuren - aantasting historische landschapskenmerken - aantasting openheid - aantasting archeologische en aardkundige waarden	- kwalitatief
<i>woon- en leefklimaat</i>	- geurhinder - luchtkwaliteit - gezondheid - externe veiligheid - geluidhinder	- kwalitatief/kwantitatief
<i>overige milieuaspecten</i>	- verkeer en vervoer - bodem en water	- kwalitatief

4. Natuur: passende beoordeling

Bij de beoordeling van het aspect ecologie worden met betrekking tot de beschermde soorten, Natura 2000 en de Ecologische Hoofdstructuur de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

- aantasting of verstoring Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur en Beschermde Natuurmonumenten;
- aantasting of verstoring weidevogelleefgebied;
- verstoring of vernietiging van matig en zwaar beschermde soorten of hun vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Ten aanzien van Natura 2000 is het studiegebied groter dan het plangebied. Het studiegebied reikt tot de maatgevende Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied zoals in paragraaf 3.1 is aangegeven.

Bij het opstellen van deze paragraaf zijn de volgende bronnen gehanteerd:

- Alterra, Dobben, H.F. van (2012): 'Overzicht van kritische depositiewaarden voor stikstof, toegepast op habitattypen en leefgebieden van Natura 2000' Alterra-rapport 2397
- Krijgsveld, K.L., R.R. Smits & J. van der Winden (2008). Verstoring gevoeligheid van vogels. Update literatuurstudie naar de reacties van vogels op recreatie. Rapport 08-173. Bureau Waardenburg, Culemborg.
- Ministerie van EL&I/EZ (2013): Gebiedendatabase Natura 2000-gebieden (<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subj=n2k>);
- Provincie Zuid-Holland (maart 2014): Ontwerpbeheerplan Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck periode 2014 – 2019 en bijlagenrapport;
- Provincie Zuid-Holland (2012): Beheerplan bijzondere natuurwaarden, Broekvelden, vettenbroek & Polder Stein;
- www.pbl.nl;
- www.rivm.nl/nl/themasites/gcn/Depositiekaarten;
- www.ravon.nl.
- www.waarneming.nl;
- www.zoogdieratlas.nl

4.1. Toetsingskader

Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet)

Bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet:

- verankert de Europese gebiedsbescherming van Natura 2000, bestaande uit Speciale Beschermingzones (sbz's) op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving;
- regelt ook de bescherming van de al bestaande (staats)natuurmonumenten;
- vormt de wettelijke basis voor de aanwijzingsbesluiten met instandhoudingsdoelstellingen;
- legt de rol van bevoegd gezag voor verlening van Nb-wetvergunningen meestal bij de provincies (in dit geval Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland).

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten, die – gelet op de instandhoudingsdoelstelling – de kwaliteit van het gebied kunnen verslechteren of een verstoringseffect kunnen hebben²⁾. Voor vergunningverlening is dan een habitattoets nodig. Een dergelijke toets verloopt volgens verschillende stappen. De eerste stap betreft de oriëntatiefase waarin sprake is van een voortoets. Centraal staat dan de vraag of er een kans op een significant negatief effect is. Indien dit het geval is, dient aan de hand van een passende beoordeling dit effect te worden bepaald. Om voor vergunningverlening in aanmerking te komen dient vervolgens voldaan te worden aan de zogenaamde ADC-criteria:

- zijn er geen Alternatieven?
- is er sprake van een Dwingende reden van groot openbaar belang?
- zijn er Compenserende maatregelen voorzien?

In de oriëntatiefase kan ook geconstateerd worden dat er wel een negatief effect wordt verwacht, maar zeker geen significant effect. In dat geval kan voor vergunningverlening volstaan worden met een zogenaamde verslechterings- en verstoringstoets. In deze minder diepgaande toets dient dan te worden onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar of zelfs verwaarloosbaar effect. In het kader van de Natuurbeschermingswet dienen zowel interne effecten (binnen Natura 2000) als externe effecten (buiten Natura 2000) van het voornemen op de te beschermen soorten en habitats te worden onderzocht.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast. In dergelijke gevallen moeten tevens inspraakmogelijkheden zijn geboden.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd terwijl het negatief beoordeeld is, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Provinciale Verordening Ruimte

Ecologische Hoofdstructuur

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden die deel uitmaken van de EHS, alsmede de bescherming van belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden plaatsvinden die onderdeel zijn van de EHS of in belangrijke weidevogelgebieden, geldt het nee, tenzij-principe. Wanneer er bij ruimtelijke ontwikkelingen effecten optreden moet compensatie plaatsvinden. Dit is geregeld in de Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013.

2) Volgens de EU-handleiding treedt 'verslechtering' op, wanneer de door de habitat ingenomen oppervlakte afneemt of wanneer er een dalende lijn optreedt met betrekking tot de specifieke betekenis van een gebied voor de instandhouding van de habitat of de daarmee 'geassocieerde' typische soorten' op lange termijn. Van 'verstoring' is volgens de EU-handleiding sprake, wanneer uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de soort het gevaar loopt niet langer een levensvatbare component van de natuurlijke habitat te blijven.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dieren en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang;
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

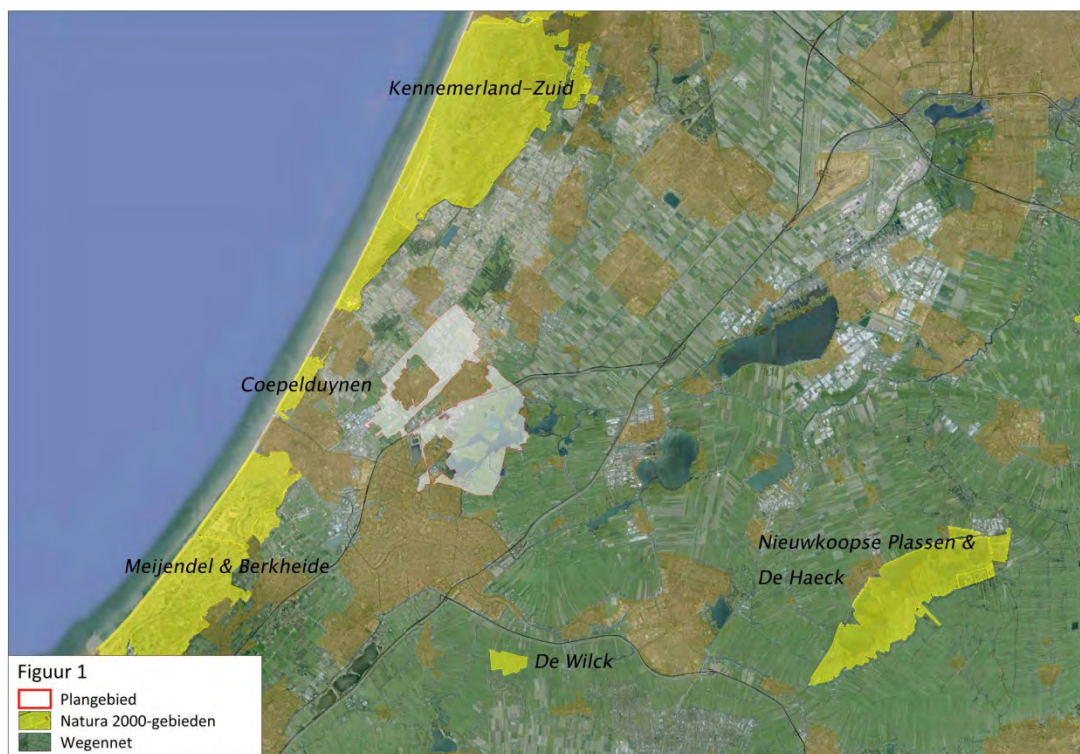
4.2. Referentiesituatie

4.2.1. Natura 2000-gebieden

Ten aanzien van Natura 2000 is het studiegebied groter dan het plangebied. Het studiegebied reikt tot de maatgevende Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende Natura 2000-gebieden aanwezig:

- Kennemerland-Zuid
- Coepelduynen
- Meijndel en Berkheide
- De Wilck
- Nieuwkoopse Plassen & De Haack

In onderstaande figuur is de ligging van deze gebieden (geel) opgenomen.



Figuur 4.1 Ligging Natura 2000-gebieden in de omgeving van Teylingen

Kennemerland Zuid

Kennemerland-Zuid is een uitgestrekt duingebied aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Het is een reliëfrijk en landschappelijk afwisselend gebied, dat grotendeels bestaat uit kalkrijke duinen. De overgang tussen de kalkrijke jonge duinen en ontkalkte oude duinen ligt ter hoogte van Zandvoort. Dit levert een soortenrijke en kenmerkende begroeiing op, met duinroosvegetaties in het open duin, duingraslanden, vochtige en droge duinvalleien, plasjes, goed ontwikkelde struwelen en diverse vormen van duinbossen. Vegetaties van vochtige en natte duinvalleien komen met name voor ten zuiden van Zandvoort, waarvan het houtglob het best ontwikkelde kalkrijke, natte duinvallei is. Het areaal kalkrijk duingrasland is vooral rondom Zandvoort groot. Hier komen over voorbeelden van het zeedorpenlandschap voor. De oudere duinen van het zuidoostelijk gedeelte herbergen goed ontwikkeld kalkarm duingrasland. Ook zijn er in het zuidelijke puntje en ter hoogte van Zandvoort paraboolduincomplexen aanwezig. Het Kennemerstrand is de enige locatie langs de Hollandse

vastelandsduinen waar een jonge strandvlakte met embryonale duinen en een uitgestrekte oppervlakte met kalkrijke duinvalleien aanwezig is. Aan de binnenduinrand zijn diverse landgoederen aanwezig. Hier is een aantal oude buitenplaatsen gelegen, die voor een aanzienlijk deel bebost zijn met naaldbos en loofbos, waaronder oude bossen met rijke stinzefflora.

Kennemerland-Zuid is aangewezen als Habitatrichtlijngebied. Dit betekent dat voor het gebied instandhoudingsdoelen zijn opgenomen voor habitattypen en –soorten. In tabel 4.1 is een overzicht opgenomen. Het gebied is op 7 mei 2013 definitief als Natura 2000-gebied aangewezen.

Tabel 4.1 Instandhoudingsdoelstellingen Kennemerland-Zuid

		SVI Lande- lijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.
Habitattypen					
H2110	Embryonale duinen	+	=	=	
H2120	Witte duinen	-	>	>	
H2130A	*Grijze duinen (kalkrijk)	--	>	>	
H2130B	*Grijze duinen (kalkarm)	--	=	>	
H2130C	*Grijze duinen (heischraal)	--	>	>	
H2150	*Duinheiden met struikhei	+	=	=	
H2160	Duindoornstruwelen	+	= (<)	=	
H2170	Kruipwilgstruwelen	+	= (<)	=	
H2180A	Duinbossen (droog)	+	=	=	
H2180B	Duinbossen (vochtig)	-	=	>	
H2180C	Duinbossen (binnenduinrand)	-	=	=	
H2190A	Vochtige duinvalleien (open water)	-	>	>	
H2190B	Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	-	>	>	
H2190C	Vochtige duinvalleien (ontkalkt)		=	=	
H2190D	Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	-	>	>	
Habitatsoorten					
H1014	Nauwe korfslak	-	=	=	=
H1318	Meervleermuis		=	=	=
H1903	Groenknolorchis	--	>	>	>

* prioritair habitatype.

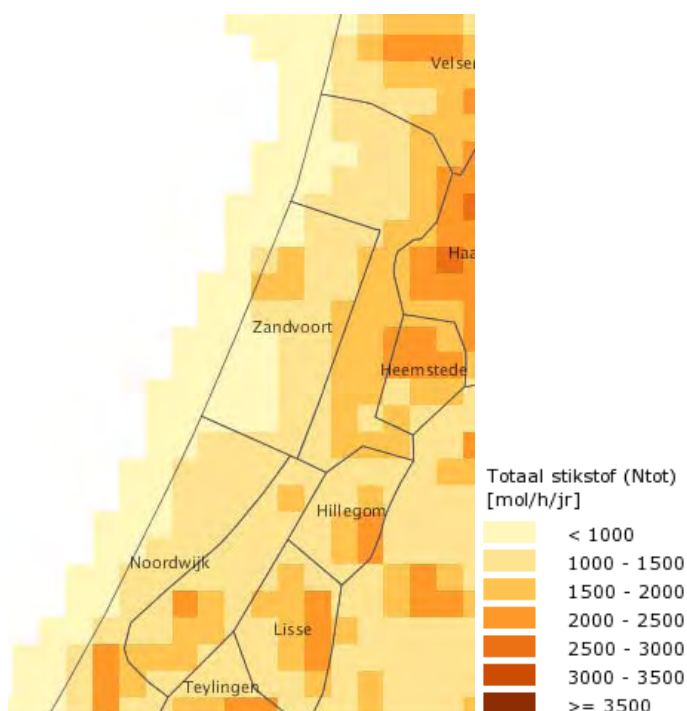
Legenda	
W	Kernopgave met wateropgave
%	Sense of urgency: beheeropgave
%	Sense of urgency opgave m.b.t. watercondities
SVI landelijk	Landelijke Staat van Instandhouding (-- zeer ongunstig; - matig ongunstig, + gunstig)
=	Behoudsdoelstelling
>	Verbeter- of uitbreidingsdoelstelling
=(<)	Ontwerp-aanwijzingsbesluit heeft 'ten gunste van' formulering

In Kennemerland-Zuid zijn meerdere stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. In de volgende tabel zijn de kritische depositiewaarden (KDW's) van de habitattypen weergegeven. Voor de oranje gekleurde habitattypen wordt de achtergronddepositie (zie figuur 4.2) overschreden.

Habitatype	kritische N-depositie
H1310B Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	1643
H1330A Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	1571
H2110 Embryonale witte duinen	1429
H2120 witte duinen	1429
H2130A *grijze duinen (kalkrijk)	1071
H2130B *grijze duinen (kalkarm)	714
H2130C *Grijze duinen (heischraal)	714
H2150 *duinen met struikhei	1071
H2160 duindoornstruwelen	2000
H2170 kruipwilgstruwelen	2286
H2180A duinbossen (droog)	1071
H2180B duinbossen (vochtig)	2214
H2180C duinbossen (binnenduinrand)	1786
H2190A vochtige duinvalleien (open water)	1000
H2190B Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	1429
H2190D Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	> 2400

Achtergronddepositie hoger dan de KDW
Achtergronddepositie lager dan de KDW

In figuur 4.2 is de achtergronddepositie weergegeven. Waarnemingen van het Meetnet Ammoniak in Natuurgebieden geven echter aan dat de ammoniakconcentraties in het grootste deel van het Nederlandse duingebied 200 (Meijndel en zuidelijkste stukje Kennemerland Zuid) tot 400 mol hoger zijn dan blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). In deze passende beoordeling is rekening gehouden met deze zogenoemde duinenbijtelling.



Figuur 4.2 Achtergronddepositie 2013 (www.rivm.nl/nl/themasites/gcn/Depositiekaarten, maart 2014)

Coepelduynen

Het Natura 2000-gebied Coepelduynen omvat de smalle strook kustduinen tussen Katwijk en Noordwijk. Het relatief kleine gebied is van bijzondere waarde omdat er op grote schaal goed ontwikkeld, kalkrijk duingrasland voorkomt dat kenmerkend is voor het zeedorpenlandschap. Andere habitattypen nemen in het gebied een marginale plaats in.

Het relatief kleine gebied heeft een gevarieerd duinlandschap dat reliëfrijk en landschappelijk zeer afwisselend is. Het gebied behoort tot de kalkrijke jonge duinen. Er is geen duidelijke binnenduintrand aanwezig, waardoor de overgang naar het polderlandschap vrij abrupt is. Delen zijn in het verleden door de mens beïnvloed en gebruikt voor het drogen van netten, het weiden van vee en als duinakkers. Hierdoor is een specifiek open duinlandschap ontstaan met een afwisseling van duingraslanden, struwelen en bos waarin waardevolle flora en fauna voorkomt. Deze vegetaties zijn de aanleiding geweest het gebied als Natura 2000-gebied aan te wijzen.

Coepelduynen is een Habitatrictlijngebied en is in 2009 definitief als Natura 2000-gebied aangewezen. In tabel 4.2 zijn de instandhoudingsdoelstellingen voor de aangewezen habitattypen opgenomen.

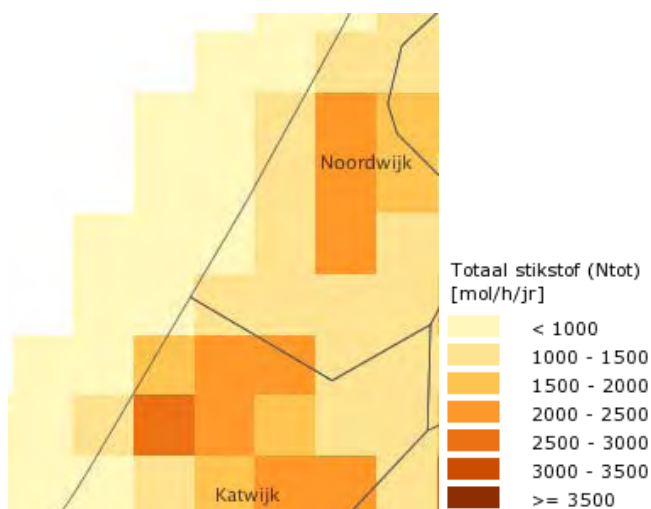
Tabel 4.2 Instandhoudingsdoelstellingen Coepelduynen

		SVI Lande- lijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.
Habitattypen					
H2120	Witte duinen	-	=	>	
H2130A	*Grijze duinen (kalkrijk)	--	=	=	
H2160	Duindoornstruwelen	+	=	=	
H2190B	Vochtige duinvalleien (kalkrijk)		=	>	

* prioritair habitatype.

Ook in Coepelduynen zijn enkele stikstofgevoelige habitattypen aanwezig en is voor drie van de vier habitattypen de achtergronddepositie hoger dan de KDW.

Habitatype	kritische N-depositie
H2120 witte duinen	1429
H2130A *grijze duinen (kalkrijk)	1071
H2160 duindoornstruwelen	2000
H2190B Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	1429



Figuur 4.3 Achtergronddepositie 2013 (www.rivm.nl/nl/themasites/gcn/Depositiekaarten, maart 2014)

Meijndel en Berkheide

Meijndel en Berkheide bestaat uit een brede duinstrook met een gevarieerd en uitgestrekt, kalkrijk duinlandschap, dat reliëfrijk en landschappelijk zeer afwisselend is. Het zuidelijke deelgebied Meijndel is een relatief laag gelegen gebied met grote 'uitgestoven duinvlakten', dat in het zuidelijk deel minder reliëfrijk is. In het noordelijke deelgebied Berkheide liep het zand vast in de oorspronkelijk natte stroombedding van de oude Rijn. Het is gevormd door overstuiving van oude duinen, waardoor het een relatief hooggelegen duinmassief is. Hier is de kweldruk dan ook groter dan in Meijndel. Het landschap heeft een kenmerkende opbouw van evenwijdige duinenrijen met opeenvolgende hoge paraboolduinen en moerassige laagten met struweel, waarin grote valleien liggen zoals Kijfhoek, Bierlap en de vallei Meijndel. Dit zijn duinakkers die nu vooral uit bos bestaan; het gebied kent dan ook een aantal goed ontwikkelde bostypen. Plaatselijk, zoals in de Libellenvallei, komen soortenrijke duinvalleibegroeiingen voor. Na grootschalig herstel van een aantal valleien bij de Wassenaarse Slag breiden deze begroeiingen zich uit. In Berkheide is, met name in de buurt van Katwijk, een groot areaal goed ontwikkeld kalkrijk duingrasland aanwezig, ontstaan door het eeuwenlange menselijke gebruik van het zogenaamde zeedorpenlandschap.

Meijndel en Berkheide is een Habitatrichtlijngebied. Dit betekent dat voor het gebied instandhoudingsdoelen zijn opgenomen voor habitattypen en –soorten. In tabel 4.3 is een overzicht opgenomen. Het gebied is op 7 mei 2013 definitief als Natura 2000-gebied aangewezen.

Tabel 4.3 Instandhoudingsdoelstellingen Meijndel en Berkheide

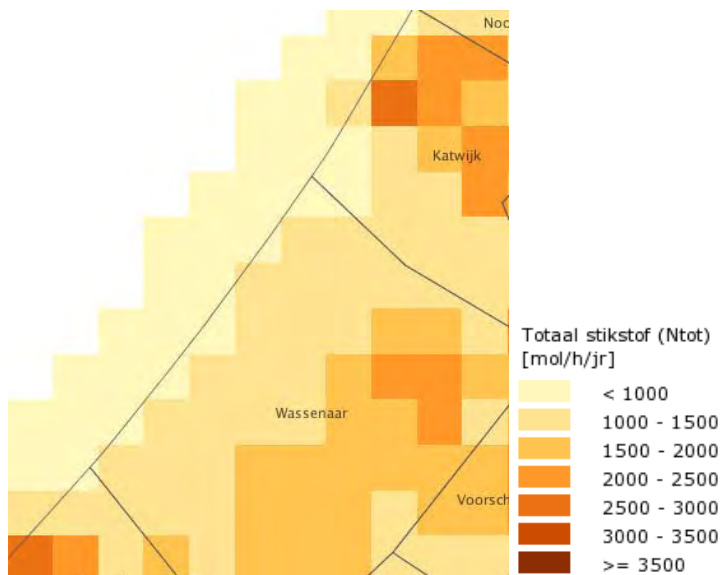
		SVI Lande- lijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.
Habitattypen					
H2120	Witte duinen	-	=	>	
H2130A	*Grijze duinen (kalkrijk)	--	>	>	
H2130B	*Grijze duinen (kalkarm)	--	>	>	
H2160	Duindoornstruwelen	+	= (<)	=	
H2180A	Duinbossen (droog)	+	=	=	
H2180B	Duinbossen (vochtig)	-	=	=	
H2180C	Duinbossen (binnenduinrand)	-	=	>	
H2190A	Vochtige duinvalleien (open water)	-	>	>	
H2190B	Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	-	>	>	
H2190D	Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	-	>	>	
Habitatsoorten					
H1014	Nauwe korfslak	-	=	=	=
H1318	Meervleermuis	-	=	=	=

* prioritair habitatype.

In de volgende tabel zijn de KDW's van de habitattypen in Meijndel en Berkheide opgenomen. De achtergronddepositie is in de meeste gevallen hoger dan de KDW.

Habitatype	kritische N-depositie
H2120 witte duinen	1429
H2130A *grijze duinen (kalkrijk)	1071
H2130B *grijze duinen (kalkarm)	714
H2160 duindoornstruwelen	2000
H2170 kruipwilgstruwelen	2286
H2180A duinbossen (droog)	1071
H2180B duinbossen (vochtig)	2214

H2180C duinbossen (binnenduinrand)	1786
H2190A vochtige duinvalleien (open water)	1000
H2190B Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	1429
H2190D Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	> 2400



Figuur 4.4 Achtergronddepositie 2013 (www.rivm.nl/nl/themasites/gcn/Depositiekaarten, maart 2014)

De Wilck

Het gebied De Wilck bestaat uit vochtige en natte graslanden. De Wilck maakt onderdeel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. De veengebieden zijn pas vanaf de 10e eeuw in gebruik genomen en vanaf de dertiende eeuw is sprake van een systeem van polders en boezems waarop het water wordt uitgeslagen. De Slingerwetering die door het gebied loopt maakte vroeger deel uit van de loop van een eertijds uit het hoogveen ontspringend veenstroompje de Wilck. Het gebied is van betekenis als foerageergebied en vooral rustplaats voor kleine zwanen, die van hieruit ook in de omgeving van het gebied foerageren. Daarnaast is het gebied van enige betekenis als rust- en foerageergebied voor smienten.

De Wilck is aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Het gebied is op 7 mei 2013 definitief als Natura 2000-gebied aangewezen. In tabel 4.4 is een overzicht opgenomen van de vogelsoorten waar het gebied voor is aangewezen.

Tabel 4.4 Instandhoudingsdoelstellingen De Wilck

		SVI Landelijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.	Draagkracht aantal vogels
Niet-broedvogels						
A037	Kleine Zwaan	-	=	=		10 foer/160 slaap
A050	Smient	+	=	=		2100

De vogelsoorten zijn niet gevoelig voor stikstofdepositie. De smient en kleine zwaan kunnen echter wel in het plangebied foerageren, aangezien zij maximale foerageerafstanden van ca. 10 – 12 km^{3, 4}

³ Boudewijn, T.J., Müskens, G.J.D.M., Beuker, D., Kats, R. van, Poot, M.J.M. & Ebginge, B.S. 2009. Evaluatie opvangbeleid 2005-2008 overwinterende ganzen en smienten. Deelrapport 2. Verspreidingspatronen van foeragerende smienten. Alterra rapport 1841 / Rapport Bureau Waardenburg 08-090. Alterra, Wageningen / Bureau Waardenburg, Culemborg.

hebben. Hoewel het zwaartepunt van het foerageergebied vooral op kortere afstand van De Wilck in de veenweidegebieden ten zuidoosten van de A4 zal liggen.

Nieuwkoopse Plassen & De Haeck

De Nieuwkoopse Plassen en de Haeck zijn restanten van het voormalige Hollandse kustvlakteveen. De is een laagveenverlandingsgebied waarin, naast veenplassen met bijzondere watervegetaties, een grote oppervlakte overgangsveen en moerasheide is gevormd. Het is tevens het meest westelijk gelegen verlandingsgebied waarin nog lokaal goed ontwikkelde vegetaties van basenrijk overgangsveen te vinden zijn. Belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen (roerdomp, purperreiger, snor, rietzanger). Ook van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels (zwartkopmeeuw, zwarte stern). Voor de zwartkopmeeuw betreft het de grootste broedkolonie buiten de Delta.

De Nieuwkoopse Plassen en de Haeck is aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Dit betekent dat voor het gebied instandhoudingsdoelen zijn opgenomen voor vogels en habitattypen en –soorten. In tabel 4.5 is een overzicht opgenomen. Het gebied is op 6 januari 2014 definitief als Natura 2000-gebied aangewezen.

Tabel 4.5 Instandhoudingsdoelstellingen Nieuwkoopse Plassen en de Haeck

		SVI Landelijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.	Draagkracht aantal vogels	Draagkracht aantal paren
Habitattypen							
H3140	Kranswierwateren	--	>	>			
H3150	Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden	-	>	>			
H4010B	Vochtige heiden (laagveengebied)	-	>	>			
H6410	Blauwgraslanden	--	>	>			
H6430A	Ruigten en zomen (moerasspirea)		=	=			
H7140A	Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	--	>	>			
H7140B	Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	-	>	>			
H7210	*Galigaanmoerassen	-	=	=			
H91D0	*Hoogveenbossen	-	=	=			
Habitatsoorten							
H1016	Zeggekorfslak		=	=	=		
H1082	Gestreepte waterroofofkever	--	>	>	>		
H1134	Bittervoorn	-	=	=	=		
H1149	Kleine modderkruiper	+	=	=	=		
H1318	Meervleermuis	-	=	=	=		
H1340	*Noordse woelmuis	--	=	=	=		
H1903	Groenknolorchis	--	=	=	=		
H4056	Platte schijfhoren	-	=	=	=		
Broedvogels							
A021	Roerdomp	--	>	>			6
A029	Purperreiger	--	=	=			120
A176	Zwartkopmeeuw	+	=	=			9

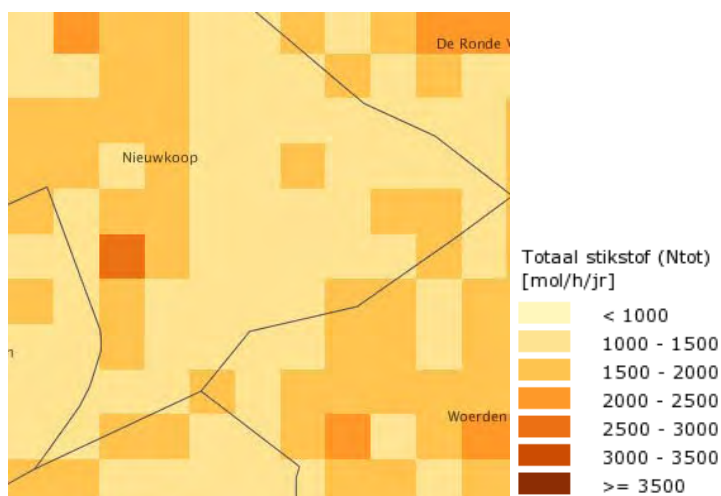
⁴ Gils, J.A. van & Tijssen, W. 2007. Short-term foraging costs and long-term fueling rates in central-place foraging swans revealed by giving-up exploitation times. *American Naturalist* 169: 609-620.

A197	Zwarte Stern	--	>	>			115
A292	Snor	--	=	=			25
A295	Rietzanger	-	=	=			680
Niet-broedvogels							
A027	Grote Zilverreiger	+	=	=		60	
A041	Kolgans	+	=	=		3000	
A050	Smient	+	=	=		3500	
A051	Krakeend	+	=	=		90	

* prioritair habitatype.

Ook in de Nieuwkoopse Plassen & de Haeck zijn meerdere stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. De achtergronddepositie is ook hoger dan de KDW van deze habitattypen.

Habitatype	kritische N-depositie ²
H3140 (lv) Kranswierwateren (in laagveengebieden)	2143
H3150 (baz) Meren met krabbenscheer en fonteinkruiden (buiten afgesloten zeearmen)	2143
H4010B Vochtige heide	786
H6410 Blauwgraslanden	1071
H7140A Overgangs- en trilvenen (trilvenen)	1214
H7140B Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden)	714
H7210 * Galigaanmoerassen (kalkhoudend)	1571
H91D0 * Hoogveenbossen	1786



Figuur 4.5 Achtergronddepositie 2013 (www.rivm.nl/nl/themasites/gcn/Depositiekaarten, maart 2014)

De PAS-analyses voor het beheerplan wijzen uit dat de hoge stikstofdepositie op de verschillende habitattypen een verslechterend effect heeft, maar dat er ook andere knelpunten zijn. Het gaat hierbij vooral om eutrofiering (intern en extern), waterkwaliteit, ontbreken van initiële verlandingsstadia, problemen met dispersie, wegzijging van water naar laaggelegen polders in de omgeving waardoor er een verhoogde inlaatbehoefte is. Voor deze knelpunten zijn dan ook maatregelenpakketten opgesteld.

Het meest stikstofgevoelige habitatype is Overgangs- en trilvenen (veenmosrietlanden) en heeft een kritische depositiewaarde van 714 mol N/ha/jr. De achtergrondwaarden zijn hier ruimschoots hoger dan de KDW van de veenmosrietlanden.

Veenmosrietland is een tijdelijk stadium in de verlandingsreeks en kent daardoor een natuurlijke variatie in oppervlakte en kwaliteit. Omdat veenmosrietland een tijdelijk stadium is, zullen de bestaande veenmosrietlanden uiteindelijk altijd verdwijnen. Voor behoud van het areaal habitatype is het nood-

zakelijk dat op een andere locatie uit nieuwe verlandingen weer veenmosrietlanden ontstaan. Veenmosrietland kan ongeveer 50 jaar worden behouden.

Stikstofdepositie zorgt voor een veranderde en versnelde successie en daarmee voor een versnelde afname in oppervlakte en kwaliteit.

Conclusie

De Natura 2000-gebieden Meijndel & Berkheide, Coepelduynen, Kennemerland-Zuid en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck zijn gevoelig voor stikstofdepositie. In al deze gebieden is de achtergronddepositie hoger dan de kritische depositiewaarde van het meest gevoelige habitatype. Dat betekent dat elke extra mol stikstof in deze gebieden kan leiden tot negatieve effecten. De Wilck is niet gevoelig voor stikstofdepositie, maar de kleine zwaan en smient kunnen wel in het plangebied foerageren.

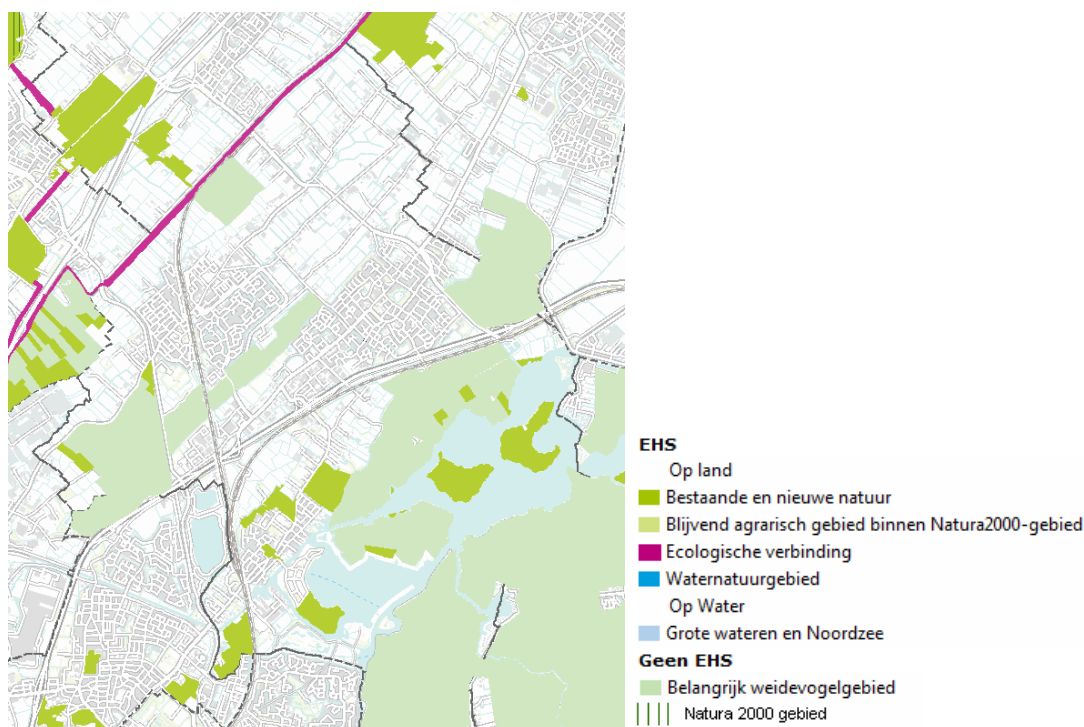
4.2.2. Beschermde Natuurmonumenten

Ten oosten van het plangebied, in het Braassemermeer ligt het beschermd natuurmonument "Oeverlanden Braassemermeer". Het gebied bestaat uit een aantal oeverstroken en eilandjes die bezet zijn met enkele van de laatste resten van op boezempeil gelegen broekbos. Dit broekbos is omgeven door ruigten en rietstroken met de voor zulke terreinen kenmerkende vegetaties. Het natuurmonument is zeer belangrijk voor vogels. In het broekbos en rietland broeden vele vogelsoorten en het open water ten noorden van de eilanden biedt een wijtplaats aan allerlei soorten watervogels. De bosgordel op de oeverstroken van de eilandjes is vanwege de dominantie in het ten zuiden van het gebied gelegen polderland, landschappelijk van betekenis. Het gebied is op 26 juni 1973 aangewezen. Het Broekbos is niet gevoelig voor stikstofdepositie, maar is wel gevoelig voor verstoring.

Andere beschermde natuurmonumenten zijn opgenomen binnen de begrenzing en bescherming van de Natura 2000-gebieden.

4.2.3. Ecologische Hoofdstructuur

Zoals op figuur 4.6 is te zien maken een deel van de eilanden en oeverlanden in de Kagerplassen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Buiten de Kagerplassen zijn in de omgeving van Warmond en Voorhout nog enkele EHS-gebieden gelegen. De Haarlemmertrekvaart is een ecologische verbindingszone. In het plangebied zijn nagenoeg alle graslanden aangewezen als belangrijke weidevogelgebied. Er zijn geen strategische reserveringen natuur binnen het grondgebied van de gemeente Teylingen gelegen.



Figuur 4.6 Ecologische Hoofdstructuur en belangrijke weidevogelgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

4.2.4. Soorten

De natuurwaarden in het plangebied zijn over het algemeen hoog, met name wat betreft weidevogels en sloot- en oevervegetaties. Deze natuurwaarden hangen nauw samen met het agrarisch grondgebruik en de aanwezigheid van de plassen.

De in het plangebied voorkomende graslandvegetaties zijn kenmerkend voor vochtige, voedselrijke milieutypen met intensief agrarisch grondgebruik. Dergelijke voedselrijke vegetaties zijn vaak weinig divers en worden overheerst door een klein aantal snelgroeiende soorten. De grote mineralenoverschotten in de landbouw hebben ertoe geleid dat deze voedselrijke milieutypen sterk overheersen.

In een aantal sloten en oevers zijn plaatselijk nog soortenrijke vegetaties aanwezig die kenmerkend zijn voor natte tot vochtige voedselarme milieutypen.

Behalve de natuurwaarden zijn ook de ecologische relaties met aangrenzende gebieden van belang. Het betreft hier onder andere het aangrenzende weide- en plassen gebied van Kaag en Braassem en het water en de oevers van de Wijde Aa.

In de polders broeden soorten als kievit, grutto, tureluur en scholekster. De weilanden bieden foerageergebied aan bijvoorbeeld smient, nijlgans, grauwe gans, grote Canadese gans, krakeend, wilde eend en bergeend. Het is mogelijk dat een soort als patrijs broedt op de bollengronden. Langs de (riet)oevers worden soorten als kleine karekiet, bosrietzanger, putter, rietgors en groenling waargenomen. Het buitengebied van Teylingen is daarnaast jachtgebied voor onder andere de sperwer, torenvalk en buizerd. Spreeuw, huismus, gierzwaluw en kauw kunnen broeden in (de omgeving van) de bebouwing. De bomen bieden mogelijk nestgelegenheid aan de buizerd, ransuil, bosuil, kraai en grote bonte specht. Tevens komen op de agrarische erven ook soorten als koolmees, pimpelmees, roodborst, merel, ekster en spreeuw voor.

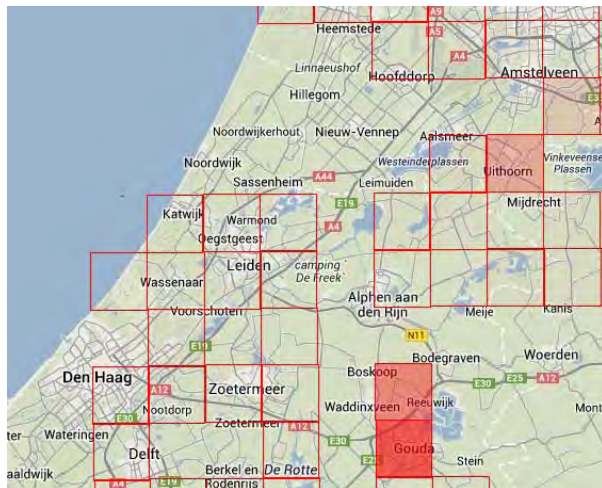
In het gebied komen diverse kleine zoogdieren voor, zoals mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, haas en konijn. De zwaar beschermde waterspitsmuis komt mogelijk voor in en langs schoon, niet te voedselrijk, vrij snel stromend tot stilstaand water met een behoorlijk ontwikkelde watervegetatie en ruig begroeide oevers.

De soort komt in Zuid-Holland buiten de kustgebieden met name in kwelgebieden voor. Op waarneming.nl en de zoogdieratlas.nl zijn nog geen waarnemingen in Teylingen bekend.

Tevens is het gebied rijk aan amfibieën en vissen. In het plangebied komen in ieder geval bruine kikker, bastaard kikker, kleine watersalamander, gewone pad, kleine modderkruiper en bittervoorn voor. In het zanderige bollengebied zijn ook waarnemingen van de zwaar beschermde amfibie rugstreeppad bekend.

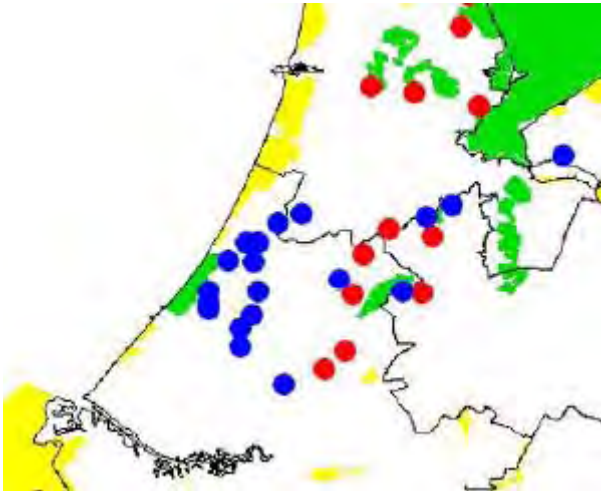
De zwaar beschermde platte schijfhoren heeft een voorkeur voor helder, stilstaand of zeer zwakstromend water met een rijke plantengroei. De trefkans is het grootst als zowel ondergedoken vaatplanten, draadalgen, als planten met drijvende bladeren aanwezig zijn. Er lijkt een zekere voorkeur voor veenbodems te bestaan, ten opzichte van zand- en kleibodems. De soort leeft zowel in grote plassen en meren als in smalle sloten. Het water mag niet te voedselrijk zijn, terwijl ook anderszins ionenrijk water wordt gemedend; zo komt de soort niet voor in brakke wateren.

De waterpartijen en lijnvormige watergangen en bomenrijen bieden foerageergebied en vlieg/migratieroutes aan vleermuizen, zoals de laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en meervleermuis. De bomen en bebouwing kunnen plaats bieden aan vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.



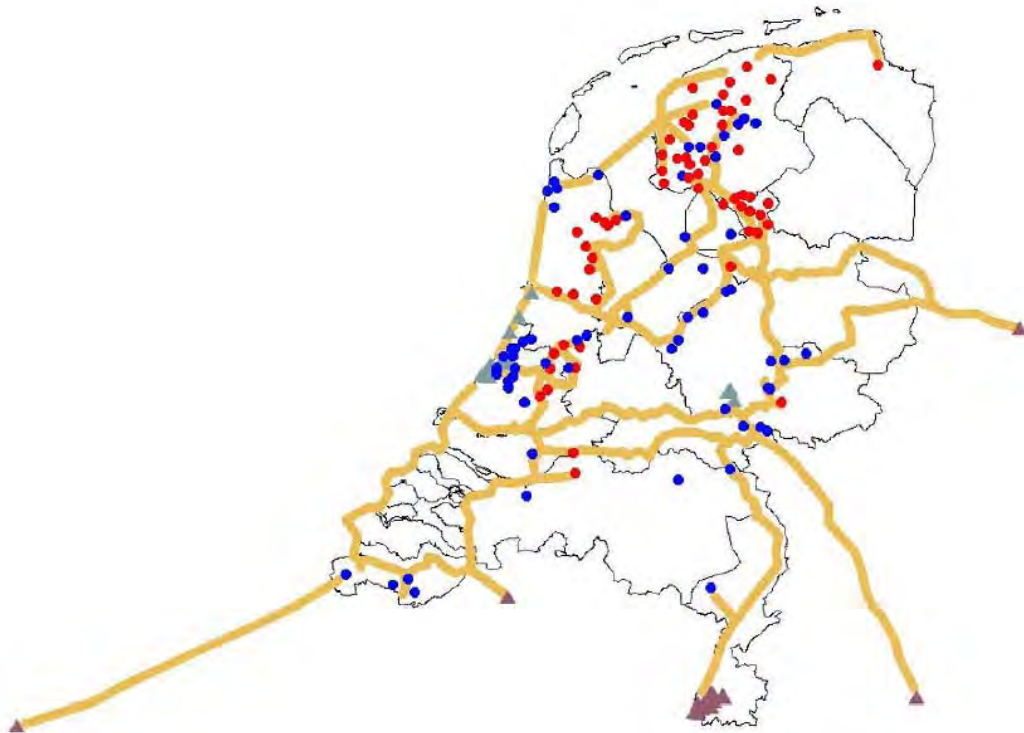
Figuur 4.7 Waarnemingen van meervleermuis 2008-2013 (bron: waarneming.nl)

De meervleermuis is ook van belang voor de Natura 2000-gebieden Meijndel & Berkheide, Kennemerland Zuid en Nieuwkoopse plassen & De Haeck. In het plangebied zijn geen kolonies van meervleermuizen bekend (Kapteijn, 1995 en Haarsma, 2008). In het plangebied foerageren, vanuit de verblijfplaatsen in Lisse, wel meervleermuizen boven de Kagerplassen.



Figuur 4.8 Verspreiding van de verblijfplaatsen van meervleermuizen in Nederland anno 2008 (Haarsma, 2008)

Weergegeven zijn de kraamverblijven (rode cirkels) en de mannenverblijven (blauwe cirkels). In deze kaart is de verspreiding van de meervleermuis afgezet tegen de ligging van het Natura 2000-netwerk in Nederland: de gele en groene gebieden. De groene gebieden zijn de gebieden met een instandhoudingsdoel voor de meervleermuis.



Figuur 4.9 Meest waarschijnlijke routes tussen zomer- en winterverblijven meervleermuizen (Haarsma, 2008)

In rood zijn de kraamverblijven weergegeven, in blauw de mannenverblijven. De roze driehoeken zijn de winterverblijven van de vrouwtjes, de blauwe driehoeken de winterverblijven van de mannetjes. Zowel de mannenverblijven als de mannenwinterverblijven zijn gelegen langs de migratieroutes van de vrouwtjes en vormen belangrijke rust- en paarplekken. Door het plangebied lopen geen migratieroutes.

Tabel 4.6 Naar verwachting voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime (niet limitatief)

Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		brede wespenorchis, zwanenbloem, grote kaardenbol en dotterbloem
			mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, haas en konijn
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de bastaardkikker
			rietorchis kleine modderkruiper
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	bittervoorn
		bijlage IV HR	vleermuizen rugstreeppad platte schijfhoren
	vogels	cat. 1 t/m 4	sperwer, ransuil, buizerd, gierzwaluw en huismus

4.3. Plansituatie

4.3.1. Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten

In en direct grenzend aan het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden beschermde natuurmonumenten aanwezig. Directe effecten als versnippering, areaalverlies en verandering van waterhuishouding kunnen dan ook worden uitgesloten. Ontwikkelingen in het plangebied kunnen wel leiden tot verontreiniging (stikstofdepositie), aantasting van foerageergebied en verstoring (recreatie) van verder weg gelegen Natura 2000-gebieden en verstoring van beschermd natuurmonument Oeverlanden Braassemermeer.

Vermesting/verzuring

Ontwikkelingsruimte grondgebonden veehouderij

Uitbreiding van agrarische bedrijven door benutten van de maximale bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kan leiden tot extra stikstofemissie en daarmee tot extra depositie op de stikstofgevoelige habitattypen binnen de Natura 2000-gebieden. De depositie is berekend ter hoogte van 12 receptorpunten op kortste en verste afstand in de maatgevende Natura 2000-gebieden.

Tabel 4.7 geeft inzicht in de gevolgen van het benutten van de maximale uitbreidingsruimte voor alle bestaande veehouderijen binnen het plangebied. Bijlage 3 bevat een overzicht van de berekeningsuitgangspunten en -resultaten. Naast gevolgen van de maximale invulling, geeft tabel 4.7 ook inzicht in de te verwachten effecten bij een meer realistische invulling van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Tabel 4.7 Toename stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie

Rekenpunten		depositie (in mol N/ha/jaar)		
		huidig	realistisch	maximaal
1	Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	0.504	+0.08	+1.70
2	Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	0.24	+0.04	+0.77
3	Coepelduynen	0.906	+0.11	+2.38
4	Coepelduynen	2.55	+0.31	+6.33
5	Meijendel & Berkheide	1.45	+0.20	+3.93
6	Meijendel & Berkheide	0.18	+0.03	+0.56
7	Kennemerland-Zuid	3.35	+0.44	+8.65
8	Kennemerland-Zuid	0.648	+0.09	+1.81
9	Kennemerland-Zuid	0.338	+0.05	+1.00
10	Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	0.219	+0.03	+0.73
11	Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	0.125	+0.02	+0.41
12	De Wilck	0.454	+0.07	+1.69

Uit de tabel blijkt dat in alle Natura 2000-gebieden de stikstofdepositie toeneemt, zowel bij de maximale situatie als bij een realistische invulling van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Bij de maximale invulling is met name binnen het gebied Kennemerland-Zuid sprake van een forse toename van stikstofdepositie. Omdat de kritische depositiewaarden van de stikstofgevoelige habitattypen en de daarvan afhankelijke habitatsoorten en vogels reeds worden overschreden kunnen significant negatieve effecten niet worden uitgesloten. Bij een realistische invulling van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, blijft de toename van stikstofdepositie beperkt tot ten hoogste enkele tienden van mollen N/ha/jaar. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de mogelijke maatregelen waarmee de toename van stikstofdepositie kan worden beperkt en significante negatieve gevolgen als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan kunnen worden uitgesloten.

Glastuinbouw

Het deel van het plangebied aan weerszijden van de Rijsburgerweg (Trappenberg-Kloosterschuur) is aangemerkt als Glastuinbouwconcentratiegebied. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden de nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding van glastuinbouwbedrijven kan worden gerealiseerd. In het onderzoek stikstofdepositie zijn de gevolgen van het maximaal benutten van de wijzigingsbevoegdheid voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld gebracht. De berekende toename bedraagt maximaal 0.2 mol/ha/jaar. Aangezien de toename plaatsvindt op reeds overbelaste habitats, kunnen significante negatieve gevolgen niet op voorhand worden uitgesloten. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de mogelijke maatregelen waarmee de toename van stikstofdepositie kan worden beperkt en significante negatieve gevolgen als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan kunnen worden uitgesloten.

Bollenteelt

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt ontwikkelingsruimte aan de aanwezige bollenteeltbedrijven. Gezien de afstand tot Natura 2000 (> 2,5 km) heeft deze ontwikkelingsruimte geen relevante effecten (met name verandering waterhuishouding) op Natura 2000.

Nevenfuncties

Ook voor de recreatieve nevenfuncties geldt dat de afstand tot het plangebied dermate groot is dat gezien het kleinschalige karakter van de nevenfuncties geen relevante effecten te verwachten zijn. In het bestemmingsplan is geborgd dat de nevenfuncties niet zullen leiden tot een grote verkeerstoename op de ontsluitende wegen. Daarnaast zullen de recreanten zich verdelen in verschillende richtingen,

waardoor de toename van recreanten (en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen) in de verschillende gebieden in de omgeving van de gemeente Teylingen zeer beperkt is.

Aantasting foerageergebied

Uitbreiding van de agrarische bedrijven vindt plaats op of grenzend aan de bestaande bouwvlakken. De bouwvlakken zijn grotendeels geconcentreerd langs de linten. Het areaal grasland wordt relatief gezien nauwelijks aangetast door deze ontwikkelingsruimte. Nieuwe bouwvlakken worden niet mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan biedt via een afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid aan grondgebonden veehouderijen ruwvoerder, anders dan gras, te telen. Als gebruik wordt gemaakt van de maximale ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, zal dit ook leiden tot een intensivering van de ruwvoederteelt. Dit gaat ten koste van grasland en daarmee foerageergebied voor aangewezen vogels uit De Wilck. In de regels van het bestemmingsplan is echter wel de beperking opgenomen dat slechts 20% van de bedrijfsgronden mag worden ingezet voor ruwvoederteelt. De vogels uit het Natura 2000-gebied De Wilck kunnen gezien de afstand van minder dan 10 km in het plangebied foerageren, maar zullen in grotere aantallen in de veenweidegebieden in de omgeving van De Wilck foerageren (ten zuidoosten van de A4). Op grond van de Agenda Landbouw zijn ook grote delen van deze graslanden gevrijwaard van mais- en ruwvoederteelt. Het oppervlakte grasland in de ruime omgeving van De Wilck, is meer dan voldoende voor de relatief lage aantallen vogels (zie tabel 4.4) waarvoor De Wilck is aangewezen. Significante negatieve effecten worden dan ook uitgesloten.

De Kagerplassen in het plangebied vormen foerageergebied voor de meervleermuizen uit Lisse. De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van dit foerageergebied. Doordat de agrarische bedrijven verspreid aanwezig zijn in het gebied of juist al in lintbebouwing zijn gelegen, neemt de barrièrewerking niet of nauwelijks toe. Significante negatieve effecten op de meervleermuis worden uitgesloten.

Verstoring

Kleinschalige recreatieve ontwikkelingen vinden plaats op of nabij de agrarische bouwvlakken. In theorie kan er sprake zijn van een extern effect als gevolg van een verhoogde recreatiedruk op Natura 2000 doordat een deel van de extra recreanten wil wandelen, fietsen en varen binnen of langs Natura 2000. De extra recreanten maken echter gebruik van bestaande intensief gebruikte wandel- en fietsroutes en (vaar)wegen. Verstoringsonderzoek (onder andere Krijgsveld 2008) wijst verder uit dat vogels en waarschijnlijk ook andere organismen snel wennen aan recreanten langs bestaande gebruikte routes. Omdat bezoekersstromen zich concentreren op mooi weer overdag tijdens de weekend- en vakantiedagen blijven er lange ongestoorde periodes over.

Gezien bovenstaande kan worden gesteld dat de extra bezoekersstromen als gevolg van de ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie geen effect (0) hebben op de te beschermen waarden in de Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten.

4.3.2. Ecologische Hoofdstructuur, weidevogelleefgebieden

Bestaande natuur in de EHS wordt overeenkomstig bestemd. De bestaande agrarische bouwkvavels vallen buiten de aanwijzing van de EHS. Binnen de bestemming natuur, kunnen geen ontwikkelingen plaatsvinden.

Ontwikkelingsruimte grondgebonden veehouderijen en bollenteeltbedrijven

EHS

De ontwikkelingen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt, vinden plaats binnen de bestaande bouwvlakken. Deze ontwikkelingen leiden niet tot areaalverlies van de EHS. De uitbreidingsmogelijkheden via afwijking kunnen niet in de bestaande natuur plaatsvinden en zullen dan ook niet leiden tot aantasting van de EHS. De ontwikkelingen vinden altijd plaats bij reeds bestaande bedrijven, de verstoring in de EHS zal dan ook niet of nauwelijks toenemen. Het effect is neutraal (0).

Weidevogels

Uitbreiding van de agrarische bedrijven vindt plaats op of grenzend aan de bestaande bouwvlakken. De bouwvlakken zijn in de weidevogelgebieden voor het grootste deel geconcentreerd langs de linten. Het areaal grasland wordt relatief gezien nauwelijks aangetast door de ontwikkelingsruimte bij de bestaande bedrijven. Nieuwe bouwvlakken worden niet mogelijk gemaakt. Vanwege de bestaande verstoring zullen de weidevogels zich doorgaans op enige afstand van de bestaande bedrijven bevinden. Aantasting of extra verstoring van het de weidevogelgebieden treedt dan ook niet of nauwelijks op. Het effect is neutraal (0).

Het bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid voor de teelt van mais- en ruwvoer bij grondgebonden veehouderijen. Als gebruik wordt gemaakt van de maximale ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, zal dit ook leiden tot een intensivering van de ruwvoederteelt. Dit zal met name in het veenweidegebied ten koste gaan van grasland. In de regels van het bestemmingsplan zijn echter beperkingen opgenomen voor de ruwvoederteelt. Er mag slechts 20% van de bedrijfsgronden ingezet worden voor de ruwvoederteelt. Een beperkt negatief effect op weidevogels is echter niet uitgesloten (-/0).

Omschakeling

In twee kleine wijzigingsgebieden, ten noordwesten en zuidoosten van Voorhout is omschakeling van grasland naar bollenteelt mogelijk. Deze gebieden zijn niet aangewezen als EHS of belangrijk weidevogelgebied. Er treden geen effecten op (0).

Nevenfuncties

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van recreatieve nevenfuncties. Een deel van de extra recreanten wil wandelen, fietsen of varen door of langs de EHS. Deze extra bezoekers maken gebruik van bestaande routes. Verstoringsonderzoek (onder andere Krijgsveld 2008) wijst verder uit dat vogels en waarschijnlijk ook andere organismen snel wennen aan recreanten langs bestaande gebruikte routes. Omdat bezoekersstromen zich concentreren op mooi weer overdag tijdens de weekend- en vakantiedagen blijven er lange ongestoorde periodes over. Daarom kan worden gesteld dat de extra bezoekersstromen als gevolg van de uitgebreidere recreatiemogelijkheden geen effect hebben op de EHS (0).

Glastuinbouw*EHS*

Het glastuinbouwgebied is gelegen buiten de EHS. Ten zuiden van de Rijnsbugerweg zijn enkele percelen aangewezen als bestaande/nieuwe natuur. In het natuurbeheerplan zijn hier echter geen beheertypen voor opgenomen. De realisatie van glastuinbouw buiten de EHS zal niet van invloed zijn op de werking hiervan (0).

Weidevogels

Delen van het glastuinbouwgebied zijn tevens aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. De percelen liggen aan de rand van dit gebied. Als gevolg van de ontwikkeling van glastuinbouw neemt het oppervlak weidevogelgebied beperkt af. Omdat de percelen aan de rand van het gebied liggen en reeds meer verstoord zijn dan het centrale deel van het weidevogelgebied wordt het effect als licht negatief beoordeeld (-/0).

4.3.3. Soorten

Het plangebied biedt leefgebied aan verschillende beschermde soorten (zie tabel 4.6). Het betreft voornamelijk algemeen voorkomende soorten en daarnaast enkele matig en zwaar beschermde soorten. In het gebied komen ook niet-beschermde soorten voor. In een aantal sloten en oevers zijn plaatselijk nog soortenrijke vegetaties aanwezig die kenmerkend zijn voor natte tot vochtige voedselarme milieutypen. Over het algemeen liggen die niet in de buurt van agrarische bouwkvelds. De

graslanden zijn over het algemeen botanisch niet waardevol, maar hebben wel een functie voor weidevogels (op weidevogels is in de vorige paragraaf ingegaan).

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt vinden hoofdzakelijk plaats binnen de bouwvlakken of (via wijzigingsbevoegdheden) grenzend aan bestaande bouwvlakken. Plaatselijk kan dit leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, zoals aantasting van vaste nestplaatsen van broedvogels door de kap van bomen of aantasting van leefgebied beschermde vissen door het dempen van watergangen.

De meeste bouwvlakken binnen het plangebied worden omsloten door watergangen, waardoor het nauwelijks mogelijk is om het bouwvlak uit te breiden zonder dat dit leidt tot aantasting van sloten en daarmee tot aantasting van leefgebied van matig beschermde vissen en licht beschermde amfibieën en (oever)planten. Het effect is beperkt negatief (-/0). Voor deze soorten zijn ook gemakkelijk maatregelen te treffen (zie bijlage 2), waarmee overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen. De zwaar beschermde platte schijfhoren komt niet voor in de aan de agrarische percelen grenzende voedselrijke watergangen.

De rugstreeppad komt voor in het bollengebied en kan zich ophouden op en rond de agrarische bouwvlakken. De uitbreidingsmogelijkheden kunnen leiden tot aantasting van het leefgebied van de rugstreeppad. Dit kan leiden tot een negatief effect (-).

Op nagenoeg alle agrarische bouwkvavels is erfbeplanting aanwezig. De meeste erfbeplanting staat overigens langs de weg. De kans op de aanwezigheid van beschermde soorten, in het bijzonder vleermuizen en vogels, is aanzienlijk. Als gevolg van de uitbreidingsmogelijkheden zal op de meeste bouwkvavels bijna altijd een deel van de erfbeplanting gekapt moeten worden. Dit kan leiden tot een negatief effect (-) op beschermde soorten. Vergroting van de bouwvlakken dient volgens het bestemmingsplan echter altijd gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing, waarmee invulling gegeven kan worden aan nieuw leefgebied en nieuwe verblijfplaatsen voor vogels en de eventuele vleermuizen.

De aantasting van individuen is gezien bovenstaande niet uit te sluiten, maar effecten op populatieniveau worden uitgesloten, omdat over het algemeen goede mitigerende maatregelen zijn te treffen. De kans dat de Flora- en faunawet een belemmering zal vormen voor de uitvoering van het bestemmingsplan is zeer gering.

4.4. Effectbeoordeling

De voorgaande effectbeschrijving leidt tot de volgende beoordeling.

Tabel 4.12 Effectbeoordeling Natuur

Aspect	Beschrijving van het milieueffect (t.o.v. de autonome ontwikkeling)	Waardering van het effect
Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten	- De maximale invulling van alle bouwmogelijkheden leidt tot een toename van enkele tot een tiental mol stikstof. De realistische invulling van de bouwmogelijkheden leidt tot een veel beperktere toename. Significant negatieve effecten zijn door de toenames niet uit te sluiten. - De extra recreanten (nevenfuncties) maken gebruik van bestaande, intensief gebruikte infrastructuur, negatieve effecten treden niet op. - De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van foerageergebied van meervleermuizen of vogels uit De Wilck.	-- 0 0
Ecologische Hoofdstructuur en weidevogels	- Uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande bouwvlakken leidt niet tot aantasting of extra verstoring van de EHS. - Aantasting of extra verstoring van het de weidevogelgebieden treedt beperkt op, met name als gevolg van de glastuinbouw. - het oppervlak geschikt weidevogelleefgebied kan in beperkte mate afnemen door intensivering van de teelt van ruwvoerders. - De extra recreanten maken gebruik van bestaande, intensief gebruikte infrastructuur, extra verstoring treedt niet op.	0 -/0 -/0 0
Soorten	- Bij uitbreiding van het agrarisch bouwvlak kunnen leefgebied, rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Deze aantasting is vrij beperkt, maar vanwege het voorkomen van vleermuizen en rugstreeppad is dit als negatief beoordeeld. De effecten moeten overigens in het kader van de Ffw worden gemitigeerd en/of gecompenseerd op het moment dat er concrete bouwplannen zijn.	-

4.5. Maatregelen

Veehouderijen

Het benutten van de maximale ontwikkelingsruimte voor veehouderijen in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen leidt, als het gaat om het thema stikstofdepositie, tot significante negatieve effecten binnen de gebieden Kennemerland-Zuid, Coepelduynen, Meijndel & Berkheide en Nieuwkoopse Plassen & De Haack. Er zijn verschillende maatregelen denkbaar om in het bestemmingsplan een toename van stikstofdepositie te voorkomen, te reduceren of de effecten daarvan te minimaliseren. Deze paragraaf geeft een beschrijving van mogelijke maatregelen, zonder dat

een keuze wordt gemaakt. In het bestemmingsplan vindt een afweging met betrekking tot deze maatregelen plaats.

Wijzigingsbevoegdheden

Voor het vergroten van deze bouwvlakken gelegen in het 'Veenweidegebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee deze bedrijven onder voorwaarden het bouwvlak kunnen vergroten naar ten hoogste 2 hectare. Om de potentiële toename van stikstofdepositie te beperken zou deze wijzigingsbevoegdheid kunnen worden geschrapt. Daardoor kunnen veehouderijen binnen het bouwvlak (zoals vastgelegd op de verbeelding) uitbreiden, maar is het niet mogelijk om door te groeien tot een bouwvlak van 2 hectare. Een dergelijke maatregel leidt tot een beperking van de (theoretische) maximale invulling van de bouwmogelijkheden. Tabel 4.13 geeft een overzicht van het effect van deze maatregel.

Zonering

Gezien de ligging van de Natura 2000-gebieden rond het plangebied en de (relatief grote) afstand tot deze gebieden, kan een zonering slechts in kleine mate bijdragen aan het beperken van de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000. Ook met een dergelijke zonering kunnen significant negatieve effecten niet worden uitgesloten. OP het moment dat binnen delen van het plangebied ontwikkelingsruimte wordt geboden aan veehouderijen, zal deze altijd leiden tot een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000 (er van uitgaande dat er geen bestaande bouwvlakken worden gesaneerd).

Emissie-stand-still

Met een combinatie van de voorgaande maatregelen kan een grote reductie van de (potentiële) toename van stikstofdepositie als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan worden bereikt. Het volledig uitsluiten van significante negatieve effecten is echter alleen mogelijk met een ingrijpende aanpassing van de bestemmingsregeling. Door in het bestemmingsplan vast te leggen dat de emissies (op perceelsniveau) niet mogen toenemen, kan worden uitgesloten dat sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000 en daarmee samenhangende negatieve effecten. Dit betekent niet dat de veehouderijen 'op slot' worden gezet. Er zijn in veel gevallen mogelijkheden om uit te breiden zonder dat de emissies toenemen. Veel van de melkrundveehouderijen binnen het plangebied kennen traditionele stalsystemen, waarbij (uitgaande van beweiding) sprake is van een emissie van 9.5 kg NH₃ per dierplaats per jaar. Er zijn staltechnieken beschikbaar waarmee een aanzienlijke reductie van emissies kan worden bereikt. Het meest gunstige stalsysteem dat is opgenomen in de bijlage bij de Regeling ammoniak en veehouderij kent een emissie van 3.5 kg NH₃ per dierplaats per jaar. Het betreft een mechanisch geventileerde stal met een chemisch luchtwassysteem (BWL 2012.02.V1). Ook kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een ligboxenstal met hellende V-vormige vloer, voorzien van geprofileerde rubber matten, met centrale giergoot en mestschuif (BWL 2013.07). In dat geval bedraagt de emissie 6.5 kg NH₃ per dierplaats per jaar.

Uitgaande van een veehouderij met 100 stuk melkrundvee met een traditioneel stalsysteem (emissie in totaal 950 kg NH₃ per jaar), kan het aantal stuks melkrundvee bij een mechanisch geventileerde stal met een chemisch luchtwassysteem (3.5 kg NH₃ per dierplaats per jaar) toenemen tot circa 270. Bij een ligboxenstal met hellende V-vormige vloer, voorzien van geprofileerde rubber matten, met centrale giergoot en mestschuif (6.5 kg NH₃ per dierplaats per jaar) kan het aantal stuks melkrundvee worden uitgebreid tot circa 145 zonder dat de emissies toenemen. In deze voorbeelden is geen rekening gehouden met het aanwezige jongvee. Bij de toetsing van het emissie-stand-still dienen vanzelfsprekend ook de emissies die samenhangen met het jongvee te worden betrokken. Door het emissie-stand-still vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan, zijn de bouwmogelijkheden uitvoerbaar zonder dat sprake is van significante negatieve effecten.

Externe saldering

Uit de CBS-gegevens blijkt dat zowel binnen de gemeente Teylingen als in de aangrenzende gemeenten agrarische bedrijven de bedrijfsactiviteiten beëindigen. Hierdoor ontstaat stikstofsaldo waarmee elders

de uitbreiding van veehouderijen kan worden mogelijk gemaakt. Voorwaarde is dat deze saldering plaatsvindt binnen hetzelfde Natura 2000-gebied op dezelfde habitattypen. Daarnaast is van belang dat geborgd is dat de uitbreiding pas plaatsvindt op het moment dat de bedrijfsactiviteiten elders zijn beëindigd (en ook de vergunningen zijn ingetrokken en de bestemming is gewijzigd). Enkele veehouderijen van grote omvang en/of op korte afstand van Natura 2000-gebieden bieden voldoende saldo om binnen het plangebied een forse uitbreiding van het aantal stuks vee te kunnen realiseren.

Gevolgen voor effectbeoordeling

Voor de meeste van de hiervoor beschreven maatregelen geldt dat alleen met een combinatie van maatregelen effecten op Natura 2000 kunnen worden voorkomen. Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden om significante negatieve effecten uit te sluiten, zijn de volgende maatregelen doorgerekend:

- het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak tot 2 hectare (binnen het veenweide gebied). Dit betekent dat de veehouderijen alleen kunnen uitbreiden binnen het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding;
- een zonering waarbij in het noordwestelijke deel van het plangebied (buitengebied Voorhout) geen enkele uitbreidingsmogelijkheden worden geboden aan veehouderijen;
- Het toepassen van emissiearme stalsystemen, zowel voor de bestaande stallen als de nieuwe stallen. Door interne saldering kan daarmee in bepaalde gevallen ruimte worden geboden voor uitbreiding van het aantal dieren, zonder dat de emissie toeneemt.

Tabel 4.13 geeft een overzicht van de berekeningsresultaten. Hieruit blijkt dat ook met een combinatie van de voorgenoemde maatregelen op locaties binnen de Natura 2000-gebieden sprake is van significantie negatieve effecten. De opvulling van de onbenutte bouwvlakmogelijkheden binnen de bouwvlakken leidt in dat geval op een aantal toetspunten binnen Natura 2000 nog steeds tot een toename van meer dan een mol N/ha/jr. Om significante negatieve effecten op Natura 2000 volledig te kunnen uitsluiten kan een emissie-stand-still worden vastgelegd in regels van het bestemmingsplan.

Tabel 4.13 Berekeningsresultaten maatregelen (toename depositie ten opzichte van de referentiesituatie)

ID	naam	depositie (in mol/ha/jaar)				
		Maximaal (benutting alle bouwvlakken + wijzigingsbevoegd.)	Uitsluitend binnen bouwvlakken (schrappen wijzigingsbevoegd.)	Zonering	Uitsluitend binnen bouwvlakken + emissiearme stallen	Emissie-stand-still
1	Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	+1.70	+0.98	+1.39	+0.26	≤ 0
2	Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	+0.77	+0.47	+0.62	+0.12	≤ 0
3	Coepelduynen	+2.38	+1.76	+1.43	+0.46	≤ 0
4	Coepelduynen	+6.33	+5.01	+3.25	+1.32	≤ 0
5	Meijndel & Berkheide	+3.93	+2.84	+2.59	+0.75	≤ 0
6	Meijndel & Berkheide	+0.56	+0.35	+0.43	+0.09	≤ 0
7	Kennemerland-Zuid	+8.65	+6.52	+4.80	+1.69	≤ 0
8	Kennemerland-	+1.81	+1.24	+1.26	+0.32	≤ 0

ID	naam	depositie (in mol/ha/jaar)				
		Maximaal (benutting alle bouwvlakken + wijzigingsbevoegd.)	Uitsluitend binnen bouwvlakken (schrappen wijzigingsbevoegd.)	Zonering	Uitsluitend binnen bouwvlakken + emissiearme stallen	Emissie-standstill
	Zuid					
9	Kennemerland-Zuid	+1.00	+0.66	+0.73	+0.17	≤ 0
10	Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	+0.73	+0.43	+0.59	+0.11	≤ 0
11	Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	+0.41	+0.25	+0.33	+0.07	≤ 0
12	De Wilck	+1.69	+0.91	+1.44	+0.24	≤ 0

Glastuinbouw

Uit de resultaten in bijlage 3 blijkt dat de bijdrage van de invulling van het glastuinbouwconcentratiegebied aan de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in vergelijking met de bijdrage van de veehouderijen relatief beperkt is. De toename is het grootst op de gebieden Kennemerland-Zuid en Meijndel & Berkheide. De maximale berekende toename op deze Natura 2000-gebieden bedraagt 0.2 mol/ha/jaar. Gezien de reeds overbelaste situatie kunnen ook bij een dergelijke kleine toename significante negatieve effecten niet volledig worden uitgesloten. Evenals voor de veehouderijen, zijn er ook voor glastuinbouwbedrijven technische oplossingen denkbaar waarmee de emissies kunnen worden beperkt. Daarnaast kan ook bij initiatieven die betrekking hebben op glastuinbouwbedrijven eventueel gebruik worden gemaakt van externe saldering. In het bestemmingsplan kunnen voorwaarden worden gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid, waarmee wordt geborgd dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000. Andere maatregelen (waaronder locatiealternatieven of zonering) zijn niet aan de orde omdat de locatie en begrenzing van het glastuinbouwconcentratiegebied op hoofdlijnen vastliggen.

5. Landschap, cultuurhistorie en archeologie

5.1. Toetsingskader

Monumentenwet

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Provinciale Structuurvisie/Verordening Ruimte

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en de beeldkwaliteitsplannen van lokale overheden in en is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren. Voor de provincie dient het gebiedsprofiel als handleiding om de kwaliteit van plannen/ontwikkelingen aan de voorkant van planprocessen te stimuleren. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de ontwerpogave, elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Regioprofiel Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland heeft, vanwege de grote betekenis van cultuurhistorie vanaf 1997 de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Op basis van deze CHS zijn vervolgens 15 topgebieden voor cultureel erfgoed aangewezen. Topgebieden zijn gebieden waar cultuurhistorische waarden in bijzondere mate en onderlinge samenhang voorkomen. De selectiecriteria zijn:

- minimaal 2 van de drie typen cultuurhistorische waarden (archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige) zijn aanwezig;
- er dient sprake te zijn van een combinatie van hoge en zeer hoge waarden die tevens in opvallende mate voorkomen op de grond van de CHS;
- er is een goede ruimtelijke samenhang tussen de (zichtbare) waarden;
- er dient sprake te zijn van een bovenlokaal schaalniveau (dat wil zeggen gebiedsomvang dient groter te zijn dan een enkele plaats, polder of site).

De Bollenstreek en Kaag/Oude Rijn zijn op basis van bovenstaande criteria aangewezen als topgebied (zie figuur 5.2). Binnen de topgebieden is een beperkt aantal gebieden of elementen benoemd met een zeer gave, kwetsbare cultuurhistorische samenhang die door hun unieke karakter bepalend zijn voor de identiteit van een plek. Voor deze zogenoemde Kroonjuwelen is de bescherming gericht op behoud van deze uitzonderlijke kwaliteit. Het Landgoed Keukenhof is aangemerkt als Kroonjuweel, maar valt niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Het kroonjuweel Kagerplassen en molens ligt wel binnen het plangebied.

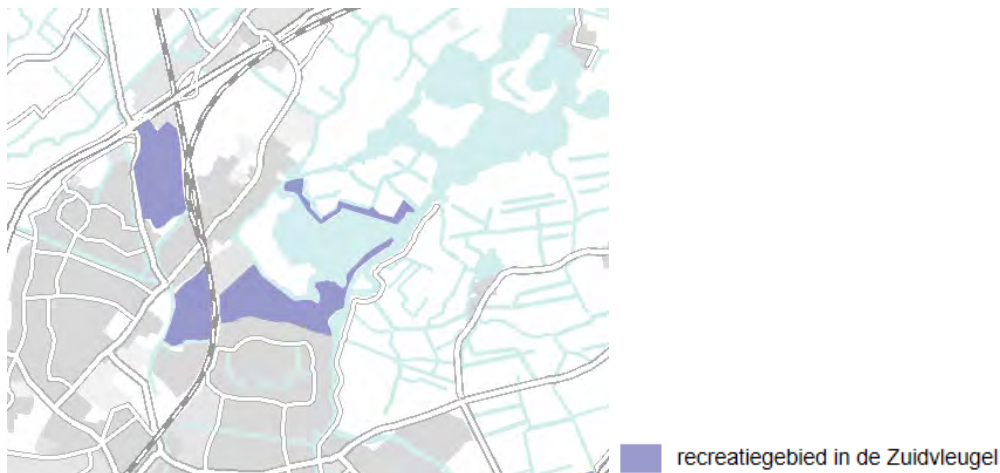
De topgebieden hebben als basis gediend voor in 2010 opgestelde regioprofielen. De regioprofielen zijn opgesteld met het volgende doel:

- een handreiking/kompas voor planvormers, met name bij gemeenten en voor de provincie zelf om de cultuurhistorische waarden te respecteren en benutten bij het ontwikkelen van de ruimten in Zuid-Holland;
- (bij)sturing van (lokale) ruimtelijke plannen.

In paragraaf 5.3.3 zijn de topgebieden nader omschreven.

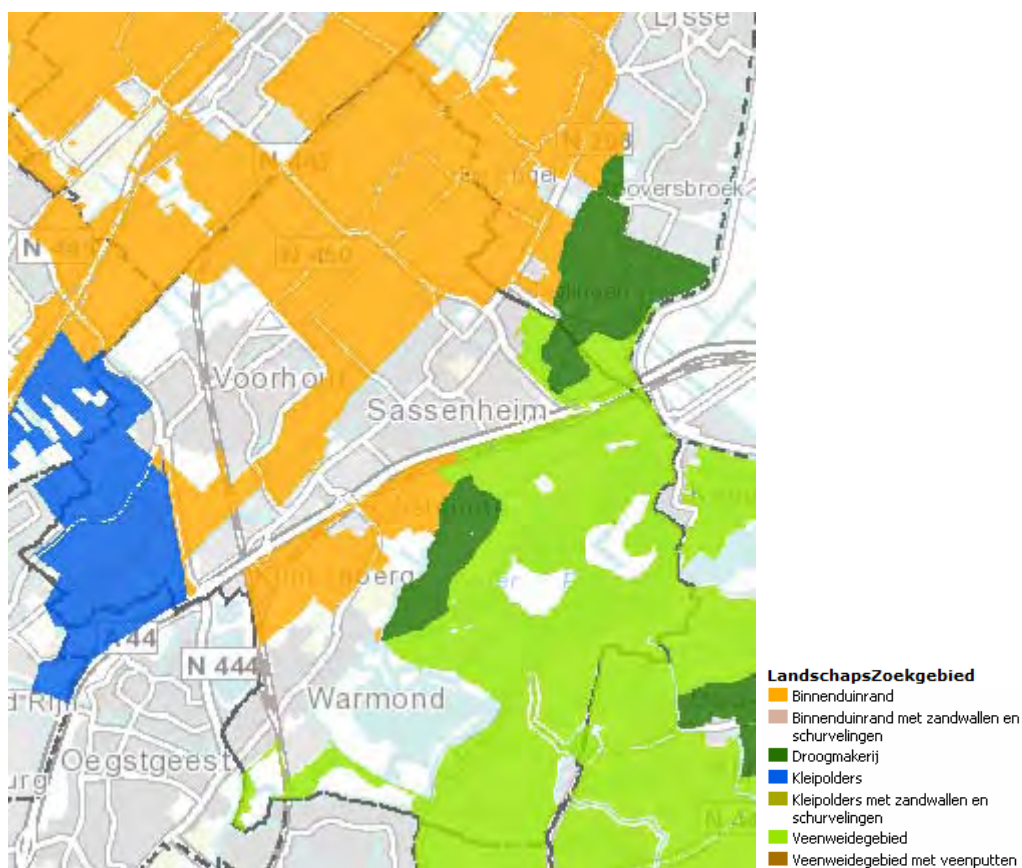
Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013

In de structuurvisie heeft de provincie recreatiegebieden aangewezen. In het plangebied liggen ook enkele van die recreatiegebieden (Veerpolder, Kagerzoom, De Strengen, Tengenagel en de noordrand van 't Joppe). Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen mogelijk in deze gebieden. Indien compensatie moet plaatsvinden is dit geregeld in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013. Het bestemmingsplan maakt echter geen ontwikkelingen mogelijk in deze gebieden.



Figuur 5.1 Recreatiegebieden Zuidvleugel (bron: Structuurvisie)

Het compensatiebeleid geldt ook voor de karakteristieke landschapselementen van de verschillende landschapstypen in Zuid-Holland. In het plangebied zijn alle vier de landschapstypen aanwezig. In het Natuurbeheerplan zijn deze op de kaart landschapszoekgebieden weergegeven (zie figuur 5.2).



Figuur 5.2 Landschapstypen (Bron: geoloket provincie Zuid-Holland, kaart natuurbeheerplan)

In tabel 5.1 is aangegeven welke landschapselementen voor welke landschapstypen karakteristiek zijn en onder de compensatieplicht vallen.

Tabel 5.1 Karakteristieke landschapselementen per landschapstype (bron: Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013)

Landschapselement	Binnen-Duinrand	Droog-makerijen	Kleipolders	Veenweide-gebieden
Veenputten				X
Houtwal en houtsingel, elzensingel	X			X
Bossingel en bosje	X			
Geknipte haag	X	X		
Struweelhaag				X
Laan	X		X	
Knotboom			X	X
Hakhoutbosje	X			X
Griendje				X
Hoogstamboomgaard				X
Rietzoom en klein rietperceel			X	X
Zandwal en schurveling	X		X	
Bloemdijk	X			X

Nota Archeologie Teylingen

Het archeologiebeleid van Teylingen is verwoord in de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' van 1 maart 2010. Als uitgangspunt voor deze nota dienden de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart uit 2009. Deze kaarten zijn in 2012 geactualiseerd. Met name op de strandwallen en -vlakten in het plangebied geldt een hoge en middelhoge verwachtingswaarde.

5.2. Referentiesituatie**5.2.1. Inleiding**

Het bestemmingsplan kan van invloed kunnen zijn op de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied. In dit hoofdstuk worden deze mogelijke effecten nader onderzocht.

Gebruikte bronnen:

- Gemeente Teylingen, 2010: 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen';
- Provincie Zuid-Holland: Regioprofiel Kaag/Oude Rijn;
- Provincie Zuid-Holland: Gebiedsprofiel Hollandse Plassen.

5.2.2. Landschap en cultuurhistorie**Ontstaansgeschiedenis landschap**

Het plangebied ligt op een scheiding van twee verschillende landschapstypen: het strandwallen-strandvlakte landschap dat kenmerkend is voor de Bollenstreek en de combinatie van droogmakerijen en veenweidegebieden die kenmerkend is voor het Groene Hart, waar binnen het topgebied Kaag/Oude Rijn is gelegen.

De ontstaansgeschiedenis van beide landschapstypen hangt nauw samen met de bewegingen van de zeespiegel. In perioden waarin de zee zich terugtrok en de kust zich uitbreidde, kon een gordel van hoger gelegen zandige ruggen ontstaan (strandwallen). Tussen de strandwallen ontstonden vlakke gebieden (strandvlakten). Vanaf de 17^e eeuw zijn de strandwallen afgezaagd om aan de vraag naar zand voor de uitbreiding van steden te voldoen. Om zand af te kunnen voeren, werden brede zandvaarten gegraven, die nu nog in de Bollenstreek aanwezig zijn, zoals de Haarlemmertrekvaart. De afgevlakte strandwallen bleken zeer geschikt voor bloembollenteelt. De afwisseling van bloembollen op de afgezande strandwallen en weilanden in de strandvlakten is kenmerkend voor de Bollenstreek.

Verder landinwaarts, achter de strandwallen, heeft afwisselend veengroei en afzetting van zeeklei plaatsgevonden. Op sommige plaatsen werd door erosie als gevolg van doorbraken van de Noordzee het veen weggeslagen zodat een aantal plassen en meren ontstond. Het moeraslandschap werd vanaf de middeleeuwen ontgonnen. Omdat een goede afwatering in het begin van de ontginning nog niet mogelijk was, stagneerde de waterafvoer en ontstond er steeds meer wateroverlast. De veengronden kwamen diep onder water te liggen en de weerstand tegen erosie verminderde snel. Grote stukken veenland werden weggeslagen en er ontstonden grote meren, zoals de Haarlemmermeer en de Kagerplassen. Een aantal plassen en meren werd vanaf de 17^e eeuw drooggemalen en ingepolderd (de Lisser Poelpolder werd in 1624 drooggelegd). Hierdoor ontstond een landschap van veenweidegebieden afgewisseld met droogmakerijen. Het veenweidegebied is vanwege de natte omstandigheden altijd als weidegebied in gebruik geweest, de droogmakerijen kenden een bredere landbouwkundige toepassing vanwege de betere beheersbaarheid van de hydrologische omstandigheden.

Het noordwestelijk deel van het plangebied behoort tot het strandwallen-strandvlaktelandschap, het zuidoostelijk deel behoort tot het veenweidegebied. Het zuidelijke gedeelte vormt een overgangsgebied tussen de genoemde landschapstypen.

5.2.3. Landschappelijke kenmerken

De provincie Zuid-Holland wil dat de afwisseling in landschappen en de kenmerkende waardevolle landschappen behouden blijven. Op grond van de verschillen in bodem, ontstaansgeschiedenis, het huidige gebruik en de verschijningsvorm is een onderscheid gemaakt (zie figuur 5.3). De belangrijkste kwaliteiten van de landschappen in het plangebied worden hieronder benoemd.

Veenweidelandschap

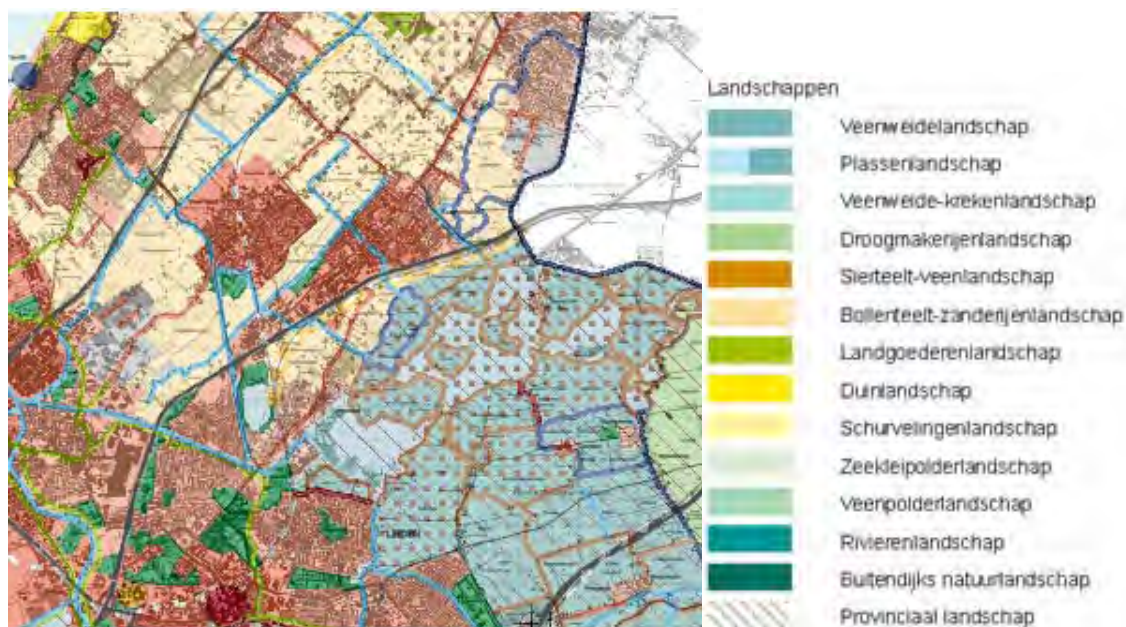
De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding. Het landschappelijk beeld wijkt ten oosten van Warmond overigens af van het gangbare beeld met de verschillende regelmatige verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van lintdorpen. In het plangebied is sprake van grillige blokvormige verkavelingen en verspreide bebouwing met kronkelende veenriviertjes, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras.

Plassenlandschap

Dit is een waterrijk, halfbesloten landschap, bestaande uit waterplassen, riet en moeras en cultuurhistorisch waardevolle veenontginningen. De structuur van de ontginning is vaak nog herkenbaar.

Bollen-zanderijenlandschap

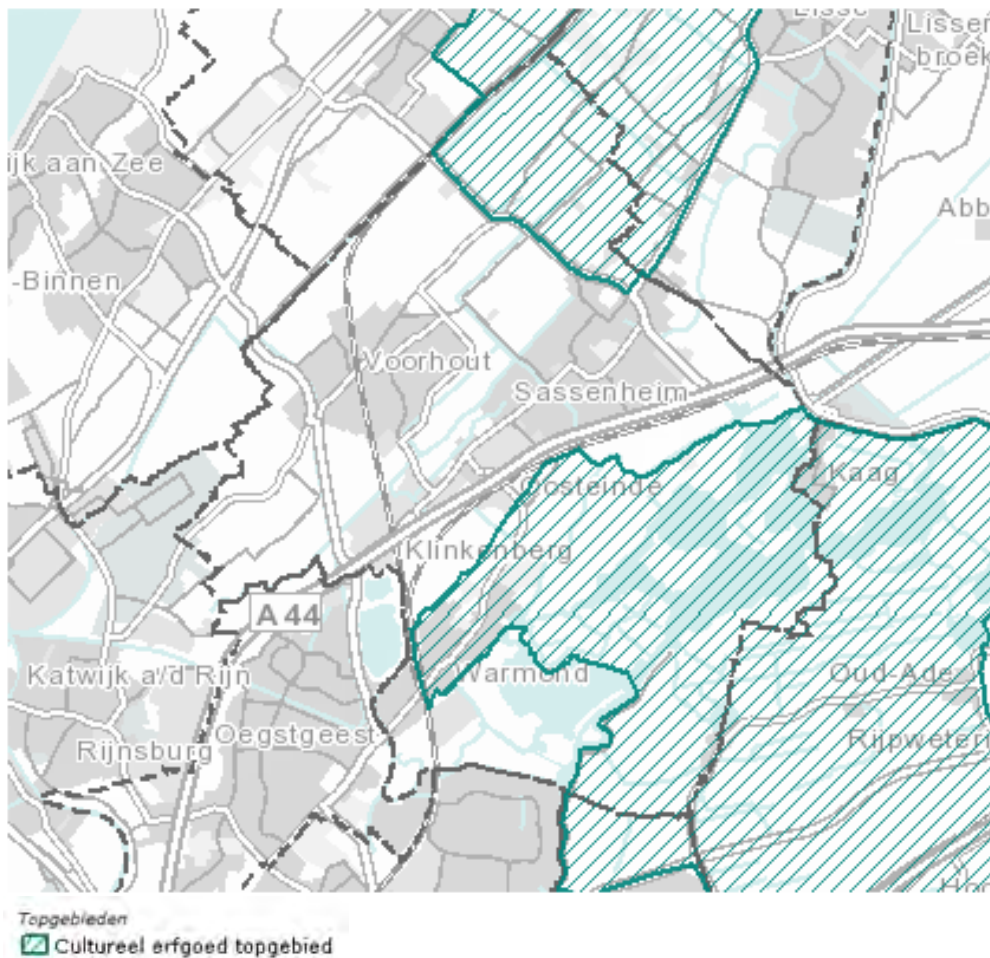
Het bollen-zanderijenlandschap is een uniek landschap in Nederland, ontstaan door het vergraven van de oude duinen en strandwallen en aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Het landschap is overwegend vlak, open tot halfopen. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de restanten van het landgoederenlandschap en duinlandschap. Mede door intensivering van de bollenteelt dreigen versnippering en verrommeling inmiddels ook kenmerkend te worden.



Figuur 5.3 Uitsnede kwaliteitskaart Provinciale Structuurvisie

5.2.4. Cultuurhistorie

Teylingen ligt in het Hollandse Plassengebied. Hiervoor is door de provincie een gebiedsprofiel opgesteld. Daarbinnen ligt het noordelijk deel van het plangebied in het door de provincie aangewezen cultuurhistorische Topgebied Bollenstreek en in het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt in het Topgebied Kaag/Oude Rijn. In figuur 5.4 zijn de Topgebieden aangegeven.



Figuur 5.4 Topgebieden (Bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Bollenstreek

In het regioprofiel Bollenstreek is beschreven dat het gebied nog een hoge dichtheid heeft aan cultuurhistorische waarden, waarbij in veel gevallen sprake is van een overlapping van archeologisch, landschappelijk en stedenbouwkundig belangrijke gebieden. Het cultureel erfgoed is nog in grote mate bepalend voor de karakteristiek en de identiteit van de streek. Voor deze gebieden geldt dat de cultuurhistorische identiteit sterk richtinggevend is voor de inrichting van de ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de karakteristieke streekeigen kenmerken van het gebied uitgangspunt voor het ontwerp.

De kenmerkende structuren en elementen van de Bollenstreek in het plangebied zijn:

- Zanderijlandschap (afgegraven strandwallen) dat gekenmerkt wordt door een patroon van brede watergangen, hoge wegen, bollenvelden en hagen. Herkenbaar lineair patroon van kernen op oude strandwallen.
- Strandvlaktes, gelegen tussen de strandwallen, waar een laag veen op het zand is ontstaan. Deze graslanden zijn op veel plaatsen omgespoten tot land voor de bollenteelt (bijvoorbeeld de Hogeveense Polder). Op enkele plaatsen, zoals in de Lageveense Polder, zijn stukken intact en ingericht met loofbos en weilanden.
- Landschap met een vlak en open karakter en weinig opgaande beplanting. Slechts in de delen die nooit zijn afgegraven (met bewoning en belangrijke infrastructuur) is het oude strandwallen- en strandvlaktenlandschap zichtbaar.

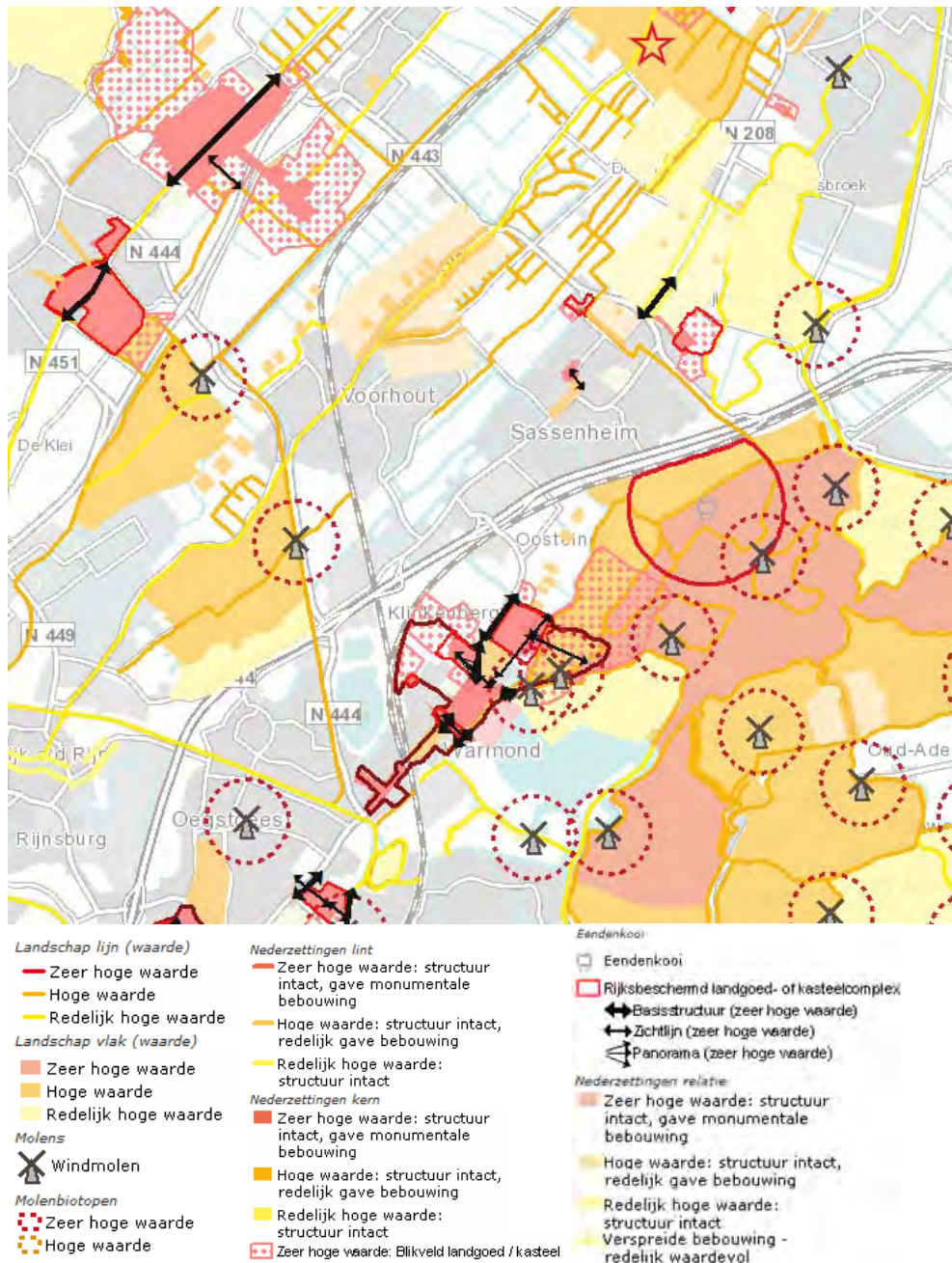
- Trekvaart tussen Leiden en Haarlem, gegraven in 1657. Daarnaast de spoorlijn tussen deze twee plaatsen, aangelegd in 1843. De spoorlijn ligt duidelijk hoger dan de bollenvelden door het afzanden van de oude duinen.

Kaag/Oude Rijn

Topgebied Kaag/Oude Rijn wordt gekenmerkt door een open, gaaf en herkenbaar veenontginningslandschap. Het gebied is onderscheidend vanwege de onregelmatige blokverkaveling en het afwijkende bewoningspatroon. Hier geen kilometerslange bebouwingslinten en rechtlijnige copeverkavelingen, maar een grillig en kleinschalig veenweidelandschap met verspreide bebouwing. Het gebied heeft een waterrijk karakter met door afslag vergrote veenmeren, brede poldersloten en bekade boezemwateren. Bij de boezemwateren is een hoge concentratie van oude windmolens te vinden (inclusief de enige twee twaalfkantige molens in Nederland). De kenmerkende structuren en elementen in het plangebied zijn in het regioprofiel als volgt opgenomen:

- veenweidepolders met een grillige verkaveling, de Kagerplassen en molens. Het gebied heeft een bijzondere kwaliteit door de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens;
- grillige blokvormige verkaveling in de veenweidepolders bij de Kagerplassen;
- Boterhuispolder, een gaaf voorbeeld van onregelmatige verkaveling uit de Karolingische tijd;
- contrast tussen de hoger gelegen boezemwateren en de ingeklonken veenweidepolders;
- rijkdom aan water door de aanwezigheid van brede poldersloten, boezemwateren en veenplassen;
- grote afleesbaarheid van het landschap: de gave kavelstructuur, het uitgebreide watersysteem en het grote aantal nog functionerende windmolens maken de geschiedenis van de waterbeheersing in het gebied inzichtelijk;
- in tegenstelling tot andere Hollandse veenweidegebieden geen duidelijke lintstructuur in het nederzettingpatroon van de veenweidepolders rond de Kagerplassen, maar verspreide bewoning;
- ligging van het dorp Warmond en het landgoed Huis te Warmond op een gradiënt: de overgang van veenweidelandschap naar strandwallen en -vlaktenlandschap is waarneembaar;
- eendenkooi ten noorden van de Kagerplassen;
- 24 molens (in totale topgebied).

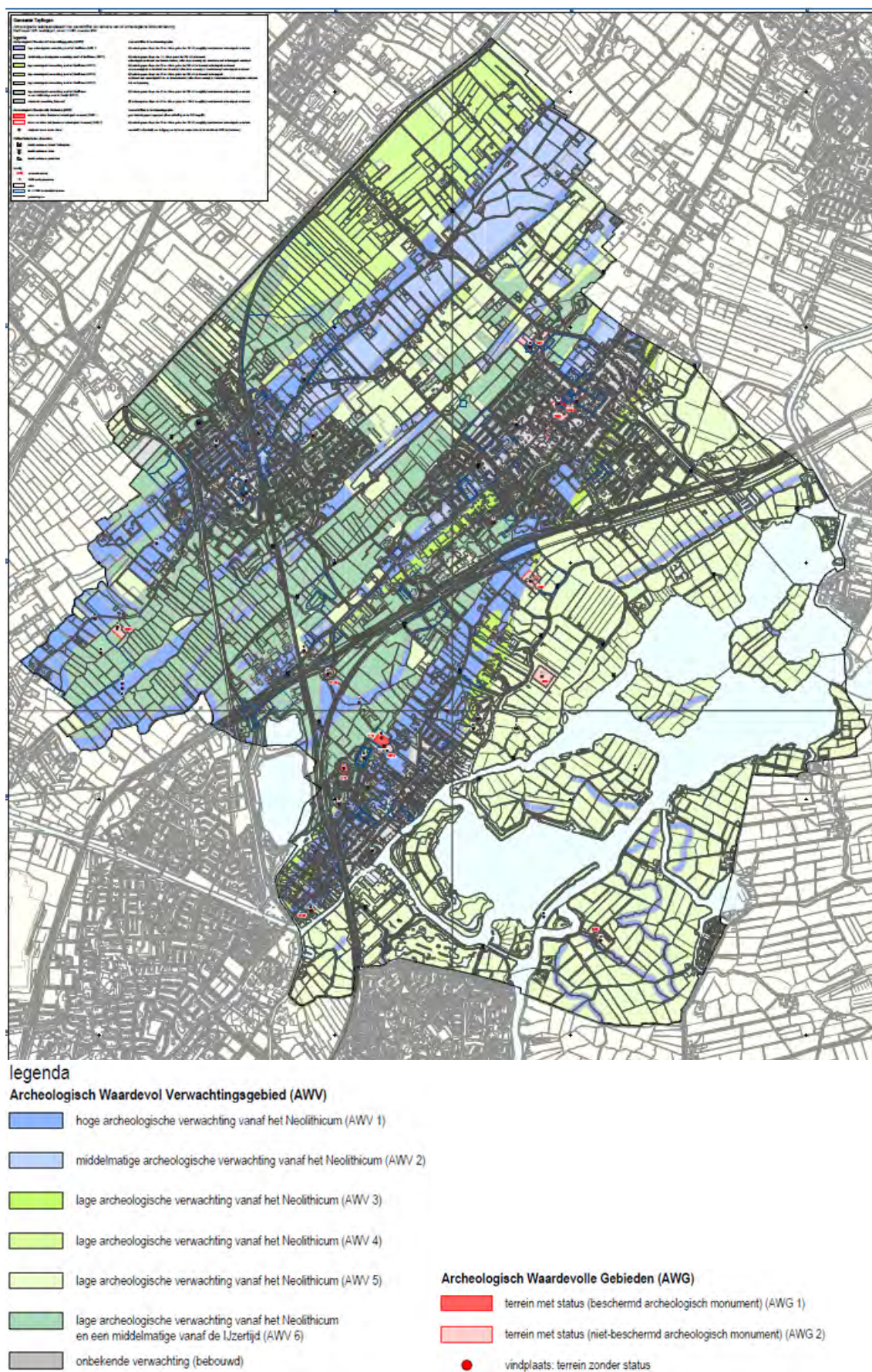
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie zijn de aanwezige kenmerken gewaardeerd, zoals de molens, eendenkooi, Elsgeesterpolder, Kagerplassen en Boterhuispolder en historisch landschappelijke lijnen, zoals de Haarlemmertrekvaart, Elsgeesterweg- Tweede Elsgeesterweg – Frank van Borselenlaan – Oude Herenweg.



Figuur 5.5 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Zuid-Holland (bron: geoloket provincie Zuid-Holland)

5.2.5. Archeologie

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWW 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Op figuur 5.6 is duidelijk te zien dat de archeologische verwachtingswaarden een relatie hebben met de oude ontginningsstructuren op de zandwallen en de oude waterlopen in het veenweidegebied.



Figuur 5.6 Archeologische beleidsadvieskaart (bron: RAAP-Rapport 1979)

5.3. Plansituatie

Op basis van de voorgaande beschrijving van de kenmerken van het gebied zijn de volgende toetsingscriteria van belang

Landschap en cultuurhistorie	Openheid
	Verkavelings- en slotenpatronen
	Kenmerkende bebouwing (monumenten, molens e.d.)
	Karakteristieke landschapselementen
Archeologie	Archeologische waarden

5.3.1. Landschap en cultuurhistorie

Ontwikkelingsruimte agrarische bedrijven

Openheid

Op veel bestaande agrarische bouwvlakken is nog ontwikkelingsruimte aanwezig. In het veenweidegebied (globaal) ten oosten van de A44 kan daarnaast het bouwvlak vergroot worden tot 2 ha. De uitbreiding van agrarische bedrijven kan plaatselijk tot een aantasting van de openheid van het landschap leiden. Doordat de vergroting plaatsvindt binnen het bouwvlak of aansluitend daaraan en de bouwvlakken bijna overal in het plangebied op ruime afstand van elkaar zijn gelegen, blijft de openheid van de polders behouden. De aantasting is zeer beperkt (-/0).

Het bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid voor de teelt van mais- en ruwvoer bij grondgebonden veehouderijen. Als gebruik wordt gemaakt van de maximale ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, zal dit ook leiden tot een intensivering van de ruwvoederteelt. Dit zal met name in het veenweidegebied ten koste gaan van grasland. In de regels van het bestemmingsplan zijn echter beperkingen opgenomen voor de ruwvoederteelt. Er mag slechts 20% van de bedrijfsgronden ingezet worden voor de ruwvoederteelt. Een negatief effect op openheid is echter niet uitgesloten (-).

Verkavelings- en slotenpatroon

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat vergroting van de bouwpercelen niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden, waaronder het verkavelings- en slotenpatroon. In het veenweidegebied ligt slechts een beperkt aantal bouwvlakken. Bij nagenoeg alle bouwvlakken is uitbreiding niet mogelijk zonder aantasting van sloten. Omdat het gaat om een beperkt aantal bouwvlakken en het waterlopen betreft tegen de bestaande bouwkavels aan is de aantasting van het kenmerkende grillige waterlopenpatroon beperkt (-/0).

Kenmerkende bebouwing

Verdergaande schaalvergroting van agrarische bedrijven kan ertoe leiden dat karakteristieke boerderijpanden verdwijnen (-/0). De overige monumenten worden niet aangetast door de ontwikkelingen in het plangebied. Ter bescherming van de molenbiotopen zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen. Aantasting van de molenbiotopen treedt dan ook niet op (0).

Karakteristieke landschapselementen

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt vinden hoofdzakelijk plaats binnen de bouwvlakken of (via wijzigingsbevoegdheden) grenzend aan bestaande bouwvlakken. Hier komen ook de meeste karakteristieke landschapselementen voor. In het bestemmingsplan is echter een beschermende regeling opgenomen voor deze waarden. Het effect is dan ook neutraal (0).

Omschakeling

In twee kleine wijzigingsgebieden, ten noordwesten en zuidoosten van Voorhout is omschakeling van grasland naar bollenteelt mogelijk. Deze gebieden zijn dermate klein dat dit niet leidt tot aantasting van landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. Het effect is derhalve neutraal (0).

Glastuinbouw

Ten zuidwesten van Voorhout is een wijzigingsbevoegdheid voor glastuinbouw opgenomen. De betreffende percelen grenzen aan het bestaande glastuinbouwgebied Trappenberg-Kloosterschuur.

Openheid

De openheid wordt maar in zeer beperkte mate aangetast, doordat hier al geen sprake is van een vrij uitzicht. Met name ten noordwesten en zuiden van de Rijnsburgerweg. De locatie ten zuiden van de Eerste Elsgeesterweg is wel in een meer open landschap gesitueerd. De aantasting is gezien de beperkte omvang en beperkte openheid ter plaatse licht negatief (-/0).

Verkavelings- en slotenpatroon

In een klein deel van het glastuinbouwgebied, de noordwestkant van de Rijnsburgerweg is het verkavelings- en slotenpatroon duidelijk herkenbaar. De realisatie van glastuinbouw leidt tot aantasting. Vanwege de beperkte omvang is het effect slechts licht negatief (-/0).

Het perceel aan de Eerste Elsgeesterweg ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied, waarbij de relatie tussen de historische weg en het aangrenzende landschap hoog wordt gewaardeerd. De realisatie van glastuinbouw leidt tot aantasting van deze historische relatie. Het effect wordt negatief (-) beoordeeld.

Kenmerkende bebouwing

In het glastuinbouwgebied is geen kenmerkende bebouwing aanwezig. Het effect is dan ook neutraal (0).

Karakteristieke landschapselementen

In het glastuinbouwgebied zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Het effect is neutraal (0).

Nevenfuncties

De nevenfuncties bij de agrarische bedrijven zullen in bepaalde gevallen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd, en anders in ieder geval binnen het bouwvlak. Op en grenzend (tot 100 m) aan de agrarische bouwpercelen is kleinschalig kamperen toegestaan. Er mag echter geen bebouwing gerealiseerd worden en het terrein moet landschappelijk worden ingepast. Tevens moet rekening worden Dit leidt tot min of meer dezelfde effecten als de vergroting van de agrarische bouwpercelen. Vanwege het kleinere oppervlak is de aantasting echter nog beperkter (-/0).

5.3.2. Archeologie**Uitbreiding agrarische bedrijven**

Bijna de helft van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Slechts een beperkt oppervlak heeft een lage verwachtingswaarde. De rest van het plangebied heeft een gematigde verwachtingswaarde. De uitbreiding van agrarische bedrijven, eventuele nieuwe bouwvlakken (verplaatsing) en nieuwe opgaande teelten, kunnen leiden tot aantasting van de archeologische waarden. In het bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen. Door de onderzoeksplicht in het bestemmingsplan is gegarandeerd dat de eventueel aanwezige waarden worden gedocumenteerd. De effecten van het bestemmingsplan worden als beperkt negatief (-/0) beoordeeld.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter bescherming van de aanwezige waarden.

Door te garanderen dat eerst archeologisch onderzoek plaatsvindt voordat bodemingrepen worden uitgevoerd, wordt voorkomen dat archeologische sporen verloren gaan. Dit heeft twee gevolgen. Enerzijds kunnen bodemingrepen wel een aantasting vormen van archeologische waarden. Door

archeologische sporen uit de bodem te halen gaat immers de context verloren. Daarnaast zijn archeologische sporen boven de grond minder houdbaar. Dit is de reden waarom het behoud *in situ* de voorkeur geniet. Anderzijds heeft het opgraven en documenteren van archeologische sporen als gevolg dat de geschiedenis van de streek beter inzichtelijk wordt. Dit wordt beschouwd als een positief gevolg. De beide gevolgen tegen elkaar afwegend worden de effecten op het gebied van archeologie als neutraal beoordeeld.

Glastuinbouw

Ook ter plaatse van het glastuinbouwgebied zijn hoge archeologische verwachtingswaarden aanwezig die aangetast kunnen worden door de ontwikkelingen. Ook hier geldt dat de effecten van het bestemmingsplan worden als beperkt negatief (-/0) beoordeeld, omdat in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen ter bescherming van de aanwezige waarden.

Nevenfuncties

Nevenfuncties zoals bed and breakfasts mogen alleen in bestaande bebouwing gerealiseerd worden. Kleinschalig kamperen kan grenzend aan het bouwvlak worden gerealiseerd. Deze nevenfunctie leidt echter niet tot aantasting van archeologische waarden, omdat het niet gaat om permanente bebouwing en er daarom geen bodemversturende werkzaamheden worden uitgevoerd. Het effect is daarom neutraal (0).

5.4. Effectbeoordeling

De voorgaande effectbeschrijving leidt tot de volgende beoordeling.

Tabel 5.2 Effectbeoordeling Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Aspect	Beschrijving van het milieueffect (t.o.v. de autonome ontwikkeling)	Waardering van het effect
Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	- Verdergaande schaalvergroting van agrarische bedrijven kan ertoe leiden dat landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden aangetast. Het vergroten van agrarische bouwvlakken en de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken kan echter vaak zonder aantasting van waarden plaatsvinden. Hier wordt ook aan getoetst. Door de verspreide ligging van de bouwvlakken in het open veenweidegebied wordt de openheid nauwelijks aangetast. Het glastuinbouwgebied grenst aan reeds besloten gebied, zodat de aantasting van de openheid beperkt is. De intensivering van ruwvoederteelt leidt echter wel tot aantasting van de openheid. - Omschakeling van grasland naar bollenteelt is op dermate kleine schaal mogelijk dat dit niet leidt tot aantasting van landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. - De recreatieontwikkelingen hebben slechts zeer beperkte negatieve landschappelijke en cultuurhistorische effecten.	-/0 0 -/0
Archeologische waarden	- Bodemingrepen kunnen leiden tot aantasting van archeologische waarden. Door de onderzoeksplicht in het bestemmingsplan wordt echter wel gegarandeerd dat deze waarden worden gedocumenteerd.	-/0

6. Woon- en leefklimaat

6.1. Geurhinder

6.1.1. Toetsingskader

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv))⁵⁾ geldt een maximale geurbelasting⁶⁾ op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 6.1 Overzicht geurnormen Wgv

		concentratiegebied	niet-concentratiegebied
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar de minimale afstanden van 100 m binnen de bebouwde kom en 50 m buiten de bebouwde kom.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. De gemeente Teylingen beschikt niet over een gemeentelijke geurverordening.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object⁷⁾ wordt gemeten.

5) Onder meer vleeskalveren en jong vleesvee, schapen, geiten, biggen en vleesvarkens, legkippen, vleeskuikens, eenden, parelhoenders.

6) De maximale geurbelasting wordt uitgedrukt in odourunits per kubieke meter lucht (ouE/m³).

7) Definitie van een geurgevoelig object: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent, of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Wet Plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet Plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet bevat twee onderdelen:

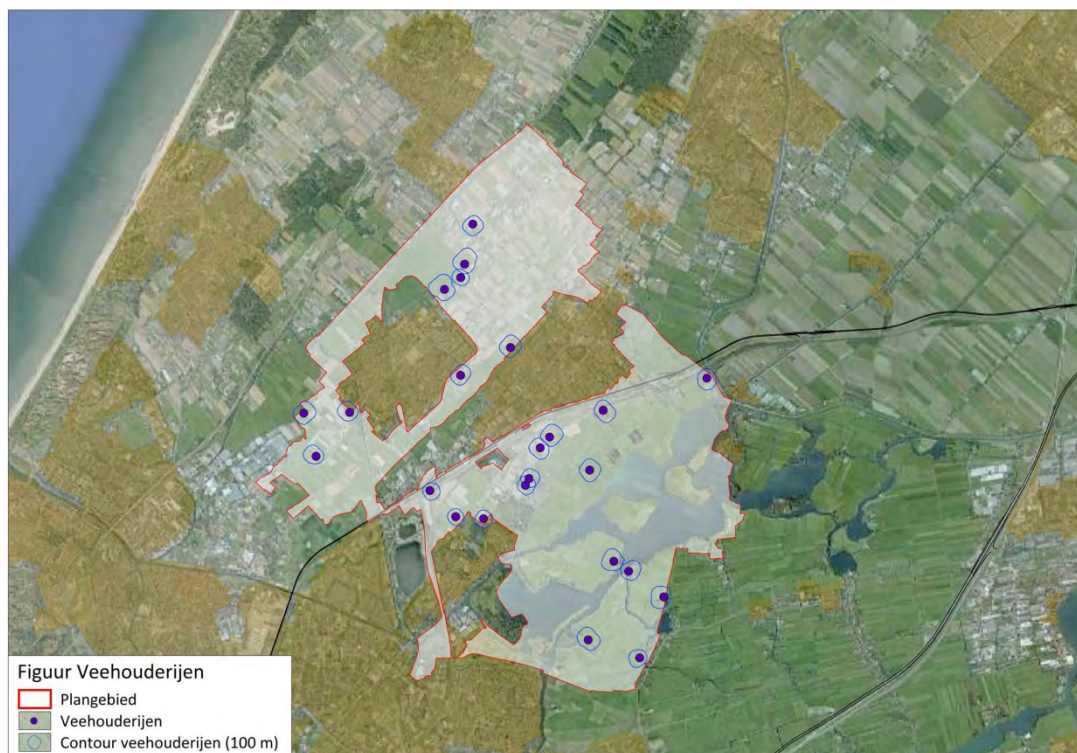
1. het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, is bepalend voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten;
2. (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond (plattelandswoningen) zijn niet langer beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Wanneer een bestemmingsplan bewoning door derden van agrarische bedrijfswoningen toestaat, moet worden onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

6.1.2. Referentiesituatie

Binnen het plangebied zijn ruim 20 bedrijven aanwezig waar dieren worden gehouden. Het betreft uitsluitend grondgebonden bedrijven (en dan met name melkrundveehouderijen). Binnen het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Een groot deel van de bedrijven binnen het plangebied valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en een ander deel is vergunningplichtig. Voor melkrundvee kunnen geen geurberekeningen worden uitgevoerd, omdat er geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld voor de betreffende diercategorie. Op grond van het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij dient rekening te worden gehouden met een afstandseis van 100 meter tussen emissiepunten en geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter tussen emissiepunten en geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Figuur 6.1 geeft een overzicht met de ligging van de veehouderijen, waarbij een contour van 100 meter rondom het bouwvlak is weergegeven.

Over het algemeen is de afstand tussen de stallen binnen het plangebied en de woningen van derden aanzienlijk. Het aantal geurgevoelige objecten in de directe omgeving van de veehouderijen is zeer beperkt. Daarnaast zal er gezien de onderlinge afstanden tussen de veehouderijen en de ligging ten opzichte van geurgevoelige objecten nauwelijks sprake zijn van cumulatie van geurhinder.



Figuur 6.1 Veehouderijen met contour van 100 m

6.1.3. Plansituatie

Het toetsingscriterium geurhinder is van belang voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan.

Vergroting agrarische bouwvlakken

De uitbreiding van de grondgebonden veehouderijen in het plangebied kan leiden tot een verslechtering van de geursituatie in het plangebied en de omgeving. In de praktijk zullen gezien de spreiding van de veehouderijen over het plangebied, de onderlinge afstanden tussen de veehouderijen en het beperkte aantal geurgevoelige objecten geen onaanvaardbare situaties ontstaan (zie figuur 6.1). Toekomstige ontwikkelingen van grondgebonden veehouderijen dienen daarnaast in alle gevallen te voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens is in het bestemmingsplan bij de vormverandering en uitbreiding van bouwvlakken via een wijzigingsbevoegdheid als voorwaarde opgenomen dat de ontwikkeling milieuplanologisch inpasbaar is (-/0).

Overige ontwikkelingen

Het bestemmingsplan biedt (deels bij recht, deels via afwijking met een omgevingsvergunning) de agrarische bedrijven binnen het plangebied de mogelijkheid om nevenfuncties te ontwikkelen. Een aantal van deze nevenfuncties dient te worden beschouwd als geurgevoelig object. Bij de afwijkingsmogelijkheden is als voorwaarde opgenomen dat deze milieuplanologisch inpasbaar zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden. Gezien de situering van de bouwvlakken zal het in veel gevallen mogelijk zijn om geurgevoelige nevenfuncties te realiseren zonder dat omliggende bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt.

6.2. Luchtkwaliteit

6.2.1. Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide

en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 6.2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 6.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een uitwerkingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

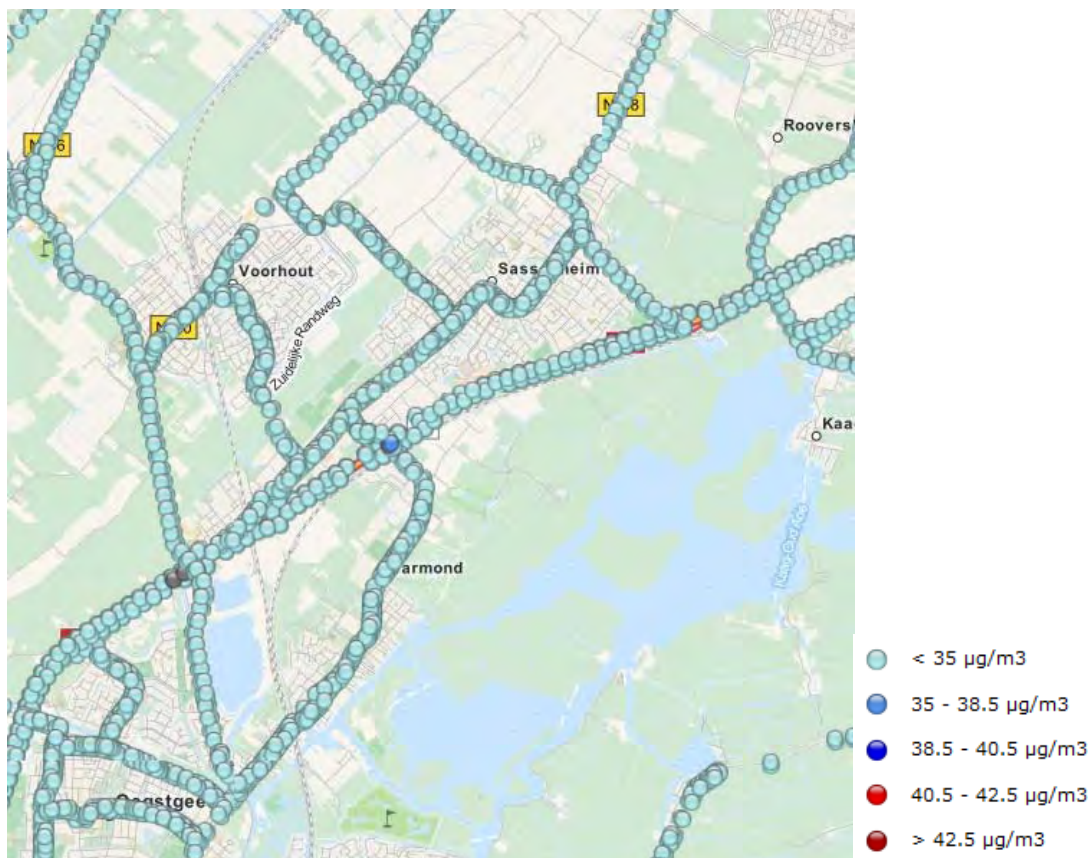
Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

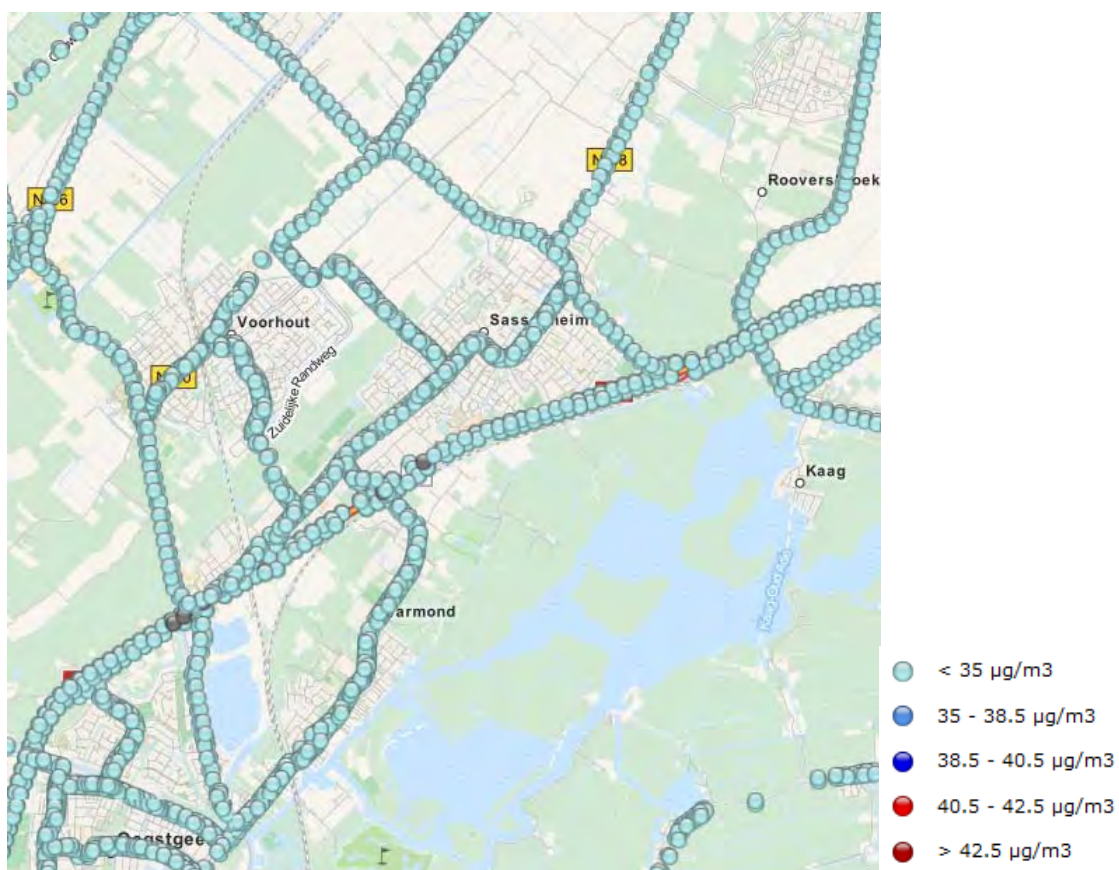
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

6.2.2. Referentiesituatie

De monitoringstool die onderdeel is van het NSL geeft inzicht in de concentraties luchtverontreinigende stoffen (stikstofdioxide en fijn stof) langs de belangrijkste wegen in de gemeente Teylingen. Figuur 6.2 geeft een overzicht van de concentraties stikstofdioxide (in 2015) en figuur 6.3 van fijn stof (in 2012) langs het hoofdwegennet in en rond het buitengebied. In de gemeente Teylingen zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen het hoogst op korte afstand van de A44. Uit de onderstaande figuren blijkt dat de concentraties stikstofdioxide in alle gevallen onder de 38,5 µg/m³ zijn gelegen en de concentraties fijn stof onder de 35 µg/m³. Hiermee wordt voldaan aan de geldende grenswaarde voor stikstof en fijn stof.



Figuur 6.2 Concentraties stikstofdioxide (2015), monitoringstool NSL



Figuur 6.3 Concentraties fijn stof (2015), monitoringstool NSL

Uit de achterliggende gegevens in het kader van het NSL blijkt dat de concentraties stikstofdioxide langs de A44 in 2015 25,2 – 36,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen en de concentraties fijn stof 25,2 – 26,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In 2020 liggen de concentraties nog aanzienlijk lager dan in 2015. Op grotere afstand van het hoofdwegennet zijn de concentraties vrijwel gelijk aan de achtergrondconcentraties. Tabel 6.3 geeft een overzicht van de achtergrondconcentratie in het buitengebied van de gemeente Teylingen. Deze concentraties zijn dermate laag dat er relatief veel milieugebruiksruimte is voor de ontwikkelingen die met bestemmingsplan buitengebied worden mogelijk gemaakt.

Tabel 6.3 Achtergrondconcentraties luchtkwaliteit gemeente Teylingen

	fijn stof	stikstofdioxide
2015	18-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	21-22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2020	18-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	17-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

* Inclusief aftrek zeezout (voor de gemeente Teylingen 3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)

In paragraaf 6.2.3 wordt ingegaan op de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van grondgebonden veehouderijen en de intensieve veehouderijen.

6.2.3. Plansituatie

Grondgebonden veehouderijen

De bestaande grondgebonden veehouderijen binnen het plangebied hebben in veel gevallen nog ruimte om uit te breiden binnen het bouwvlak. Daarnaast krijgen de veehouderijen binnen het veenweidegebied de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid uit te breiden tot een bouwvlak van 2 hectare. Een dergelijke uitbreiding kan gevolgen hebben voor de concentraties fijn stof. In tegenstelling tot bepaalde vormen van intensieve veehouderij blijken deze gevolgen voor grondgebonden veehouderijen beperkt te zijn. In de Handreiking fijn stof en veehouderijen (Infomil, mei 2010) zijn vuistregels opgenomen om zonder verdere berekeningen vast te kunnen stellen of een project niet in betekenende mate (nibm) bijdraagt. Met behulp van de emissiefactorenlijst van het voormalige Ministerie van VROM kan de emissie van de uitbreiding van het aantal stuks vee in beeld worden gebracht en af worden gezet tegen de vuistregels. Tabel 6.4 geeft een overzicht van de emissie waarbij mogelijk sprake is van een 'in betekende mate' toename van de concentraties fijn stof op een bepaalde afstand gemeten vanaf het diervverblijf. De betreffende emissies zijn worstcase, inclusief een veiligheidsmarge.

Tabel 6.4 Vuistregel IBM conform Handreiking fijn stof en veehouderijen

afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
totale emissie in g/jr van uitbreiding / oprichting	324.000	387.000	473.000	581.000	817.000	1.075.000	1.376.000

Bijlage 3 zijn uitgangspunten geformuleerd voor de maximale invulling van een bouwvlak van 2 ha. Daarbij is uitgegaan van 350 stuks melkrundvee (> 2 jaar) + 245 stuks jongvee. Uitgaande van de kentallen uit de voorgenoemde Handreiking (maximaal 148 gram/dier per jaar voor een melkkoe ouder dan 2 jaar en 38 gram/dier per jaar voor vrouwelijk jongvee tot 2 jaar) genereert een bedrijf met dergelijke dieraantallen 61.110 gr/jaar. Wanneer deze emissies worden vergeleken met de getallen in tabel 6.4 kan de conclusie worden getrokken dat bij dergelijke dieraantallen de uitbreiding of omschakeling van een individueel bedrijf nooit leidt tot een overschrijding van grenswaarden. Voor paarden en schapen is in de Handreiking fijn stof en veehouderij en de bijbehorende emissiefactorenlijst geen emissiefactor vastgesteld. De effecten van deze veehouderijen op de luchtkwaliteit zijn verwaarloosbaar klein.

De concentraties fijn stof dalen relatief snel op grotere afstand van de bedrijven. Over het algemeen is binnen het plangebied sprake van enige onderlinge afstand tussen de bedrijven. Aangezien de concentraties fijn stof binnen het plangebied ver onder de grenswaarden liggen (zie paragraaf 6.2.2),

leidt de ontwikkelingsruimte ook cumulatief in geen geval tot een overschrijding van grenswaarden (-/0).

Overige ontwikkelingen

Het bestemmingsplan biedt op beperkte schaal ontwikkelingsruimte voor glastuinbouwbedrijven (via een wijzigingsbevoegdheid). In totaal betreft het 16 hectare, waarvan 20% dient te worden benut voor landschappelijke inpassing en watercompensatie. Gezien de omvang het gebied en de lage achtergrondconcentraties zullen in geen geval overschrijdingssituaties ontstaan als gevolg van deze ontwikkelingsruimte.

De nevenfuncties die bij recht worden toegestaan bij agrarische bedrijven zijn dermate kleinschalig dat de verkeersaantrekkende werking verwaarloosbaar klein is. De meer omvangrijke nevenfuncties zijn mogelijk via afwijking met een omgevingsvergunning. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven. Als voorwaarde voor nevenfuncties is opgenomen dat de publieks- en verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties niet onevenredig groot is. Ook de gevolgen voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen zullen daardoor beperkt zijn (0/-).

6.3. Gezondheid

6.3.1. Toetsingskader

Binnen veehouderijen en in de omgeving daarvan kunnen gezondheidsaspecten een rol spelen. Uitbreiding van veehouderijen kan leiden tot een hogere dichtheid van dieren binnen het plangebied en daarmee tot een toename van de kans op verspreiding van dierziekten en/of besmetting van mensen via de lucht. Dat is echter mede afhankelijk van de bedrijfsvoering en de inrichting van de bedrijven. De onderzoeken en beleidsvorming op dit vlak richten zich met name op de intensieve veehouderij.

6.3.2. Referentie- en plansituatie

Binnen het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. De huidige inzichten geven geen aanleiding om te veronderstellen dat ter plaatse van grondgebonden veehouderijen van relatief beperkte omvang zoals aanwezig binnen het plangebied sprake is van relevante gezondheidseffecten die een rol dienen te spelen bij de afwegingen in het kader van een bestemmingsplan buitengebied. Gezien de aard en omvang van de bedrijven binnen het plangebied is er geen aanleiding om in het kader van het planMER op dit punt nader onderzoek uit te voeren (0).

6.4. Externe veiligheid

6.4.1. Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

6.4.2. Referentiesituatie

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat op de grens van Voorhout en het plangebied de Bevi-inrichting Van Gent & Van der Meer BV is gelegen aan de Jacoba van Beierenweg 128C. Hier vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats. De PR 10^{-6} -contour is niet buiten de inrichting gelegen. Daarnaast blijkt uit de risicokaart dat er geen overschrijding van het GR plaatsvindt.

Aan de Rijksweg A44 is binnen het plangebied een Total tankstation gelegen waar verkoop van LPG plaatsvindt (vergunde jaardoorzet 999 m³). Bij deze Bevi-inrichting is sprake van verschillende PR 10^{-6} risicocontouren. Rondom het vulpunt ligt een contour van 45 m, rondom het ondergronds reservoir een contour van 25 m en rondom de afleverinstallatie een contour van 15 m. Binnen de PR 10^{-6} risicocontouren zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen. Het invloedsgebied is 150 m. Gezien de lage personendichtheden in de omgeving van het tankstation zal geen sprake zijn van een overschrijding van 0,1 maal de oriënterende waarde.

Buiten het plangebied, aan de Rijksstraatweg 31, is de Bevi-inrichting Akzo Nobel Coatings gelegen. Het invloedsgebied van deze inrichting is 550 m. Het plangebied ligt op enkele meters van de inrichting. Een deel van het plangebied is dan ook binnen het invloedsgebied gelegen. Volgens de Risicokaart vindt er geen overschrijding van 0,1 maal de oriënterende waarde plaats. Aan de Anton Philipsweg 20 is daarnaast de Bevi-inrichting Wesseling Transport BV gelegen. Het invloedsgebied van de inrichting is 1.000 m. Het plangebied ligt op circa 50 m van de inrichting. Dit is binnen het invloedsgebied. Uit de Risicokaart blijkt dat ook hier geen overschrijding van het groepsrisico plaatsvindt.

Transport van gevaarlijke stoffen

Leidingen

Aan de noordwestgrens van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door hogedruk aardgasleidingen. De gegevens van deze leidingen zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 6.5 Transport van gevaarlijke stoffen door leidingen

gasleiding	uitwendige diameter (mm)	maximale werkdruk (bar)	PR 10^{-6} contour (m)	invloedsgebied (m)	overschrijding GR
A-560	914.00	66.20	0	430	Nee
W-535	323.90	40	0	150	Nee

Binnen het plangebied liggen de PR 10^{-6} -contouren van de leidingen niet buiten de leidingen. Het PR vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan biedt. Delen van het plangebied liggen wel binnen het invloedsgebied van de leidingen. Gezien de personendichtheden rondom de leidingen zal geen sprake zijn van een overschrijding van 0,1 maal de oriënterende waarde.

Wegen

In het plangebied vindt tevens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg N208 (wegvak z102-3, N206/N443 Noordwijkerhout-N208 Hoofdstraat Sassenheim). Volgens de risicokaart ligt de PR 10^{-6} -contour niet buiten de weg. De PR 10^{-8} -contour, indicatief voor het invloedsgebied, ligt op 21 m. Het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Ook over de A44 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (wegvak Z1: afrit 3 Noordwijkerhout-afrit 9 Leiden Zuid). Volgens de risicokaart is de PR 10^{-6} -contour niet buiten de weg gelegen. Ook is er geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. De PR 10^{-8} -contour, indicatief voor het invloedsgebied, ligt op 137 m. Een deel van het plangebied is dus in het invloedsgebied gelegen. Uit het nog in ontwikkeling zijn de Basisnet Weg 1.0 blijkt dat er geen overschrijding van het GR plaatsvindt.

geluidgevoelige bestemmingen, dient de geluidbelasting ter plaatse te worden getoetst aan de normen uit de Wgh.

Stiltegebieden

In de Provinciale Milieuverordening zijn regels omtrent stiltegebieden opgenomen. Stiltegebieden zijn gebieden van (minimaal) enkele kilometers grootte waar de natuurlijke geluidsbelasting door de afwezigheid van stationaire geluidsbronnen relatief laag is (minder dan 40 dB(A)). Het ruimtelijk beleid voor stiltegebieden is gericht op handhaving en versterking van het landelijk karakter, het tegengaan van vormen van recreatie die lawaai veroorzaken en het weren van lawaaimakende menselijke activiteiten.

6.5.2. Referentiesituatie

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van diverse wegen, waaronder de A44, en van de spoorlijnen Leiden – Haarlem en Leiden – Schiphol. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van industrieterreinen.

Binnen het plangebied zijn geen gebieden in de Provinciale Milieuverordening aangewezen als stiltegebied.

6.5.3. Plansituatie

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies direct bestemd. Rond veehouderijen en andere agrarische bedrijven kan sprake zijn van een zekere geluidbelasting. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden opgenomen voor agrarische activiteiten ten opzichte van woningen (gebiedstype 'rustige woonwijk'). De richtafstand voor het aspect geluid varieert van 30 meter tot 50 meter. In een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden worden verkleind. Binnen de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is het in veel gevallen mogelijk om op perceelsniveau te zoeken naar een inrichting waarmee onaanvaardbare akoestische situaties worden voorkomen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingsruimte heeft gedetailleerd akoestisch onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten in het kader van dit planMER geen toegevoegde waarde voor de besluitvorming over het bestemmingsplan Buitengebied.

6.6. Effectbeoordeling

De voorgaande effectbeschrijving leidt tot de volgende beoordeling.

Tabel 6.6 Effectbeoordeling woon- en leefklimaat

Aspect	Beschrijving van het milieueffect (t.o.v. de autonome ontwikkeling)	Waardering van het effect
Geurhinder	- De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan kan leiden tot een beperkte toename van de geurbelasting binnen het plangebied. In de praktijk zal hierdoor echter geen onaanvaardbare geurhinder ontstaan.	-/0
Luchtkwaliteit	- De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan kan leiden tot een beperkte toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen, maar in geen geval leidt dit tot een overschrijding van grenswaarden.	-/0
Gezondheid	- Gezien de aard en omvang van de bedrijven binnen het plangebied spelen gezondheidsaspecten geen relevante rol.	0
Externe veiligheid	- Het bestemmingsplan maakt geen kwetsbare objecten mogelijk binnen het PAG en de PR 10^{-6} risicocontouren. - Ook maakt het plan geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een relevante toename van de	0

	personendichtheden in het gebied en daarmee gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van het groepsrisico.	
Geluid	- Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bij recht mogelijk. Het bestemmingsplan heeft geen relevante gevolgen voor de geluidbelasting binnen het plangebied en de directe omgeving.	0

7. Overige milieuaspecten

7.1. Bodem en water

7.1.1. Toetsingskader

Bodem

De overheid streeft naar duurzaam gebruik van de bodem. Dit door middel van het schoonmaken van ernstig verontreinigde grond (saneren), licht verontreinigde grond blijvend te beheren en schone grond schoon te houden. Deze algemene landelijke doelstellingen zijn vastgelegd in het Nationaal Milieubeleidsplan. In diverse wet- en regelgeving zijn deze doelstellingen nader uitgewerkt.

Water

Diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus liggen ten grondslag aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer:

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet.

De provincie en het hoogheemraadschap hebben deze uitgangspunten verder doorvertaald in regionaal beleid en uitvoeringsplannen. Wettelijke verankering van het waterbeleid vindt plaats in de Waterwet en onderliggende uitvoeringsregels. De regels die zijn vastgelegd in een verordening van de hoogheemraadschappen, worden 'de Keur' genoemd. De Keur geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. De Waterwet kent één watervergunning, de voormalige Keurvergunning is hierin opgenomen.

De watertoets is een proces waarmee in ruimtelijke plannen de mogelijke risico's (zoals waterveiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging en verzilting van grond- en oppervlaktewater) en kansen van water vroegtijdig in beeld worden gebracht in overleg met de waterbeheerders. In het kader van het bestemmingsplan buitengebied vindt afstemming plaats met de waterbeheerder, in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van regionale wateren.

7.1.2. Referentiesituatie

Bodem

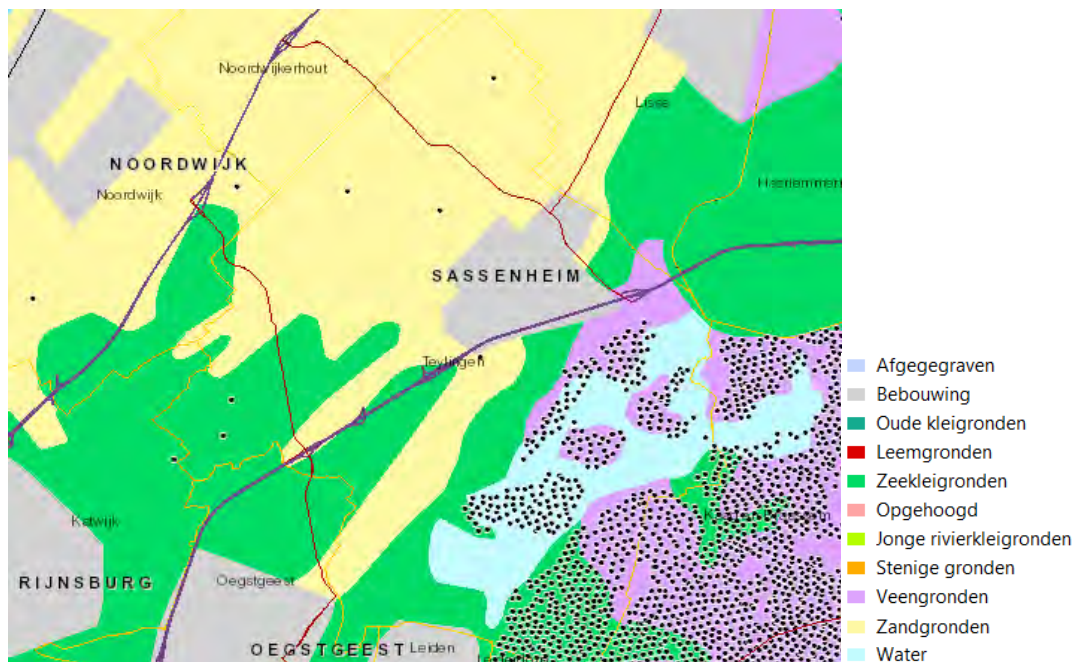
In het landelijk gebied van Teylingen worden de volgende geografische gebieden onderscheiden:

- Het bollengebied met onder andere de Berg en Daalpolder en de Mottigerpolder en;

- De veenweidegebieden met onder andere de Hellegatspolder, Groot/Klein Hemmerpolder, Polder Broekhorst, Hoogewegpolder, Elsgeesterpolder, Roodemolenpolder, Zwanenburgerpolder, Zweilandpolder en Boterhuispolder.

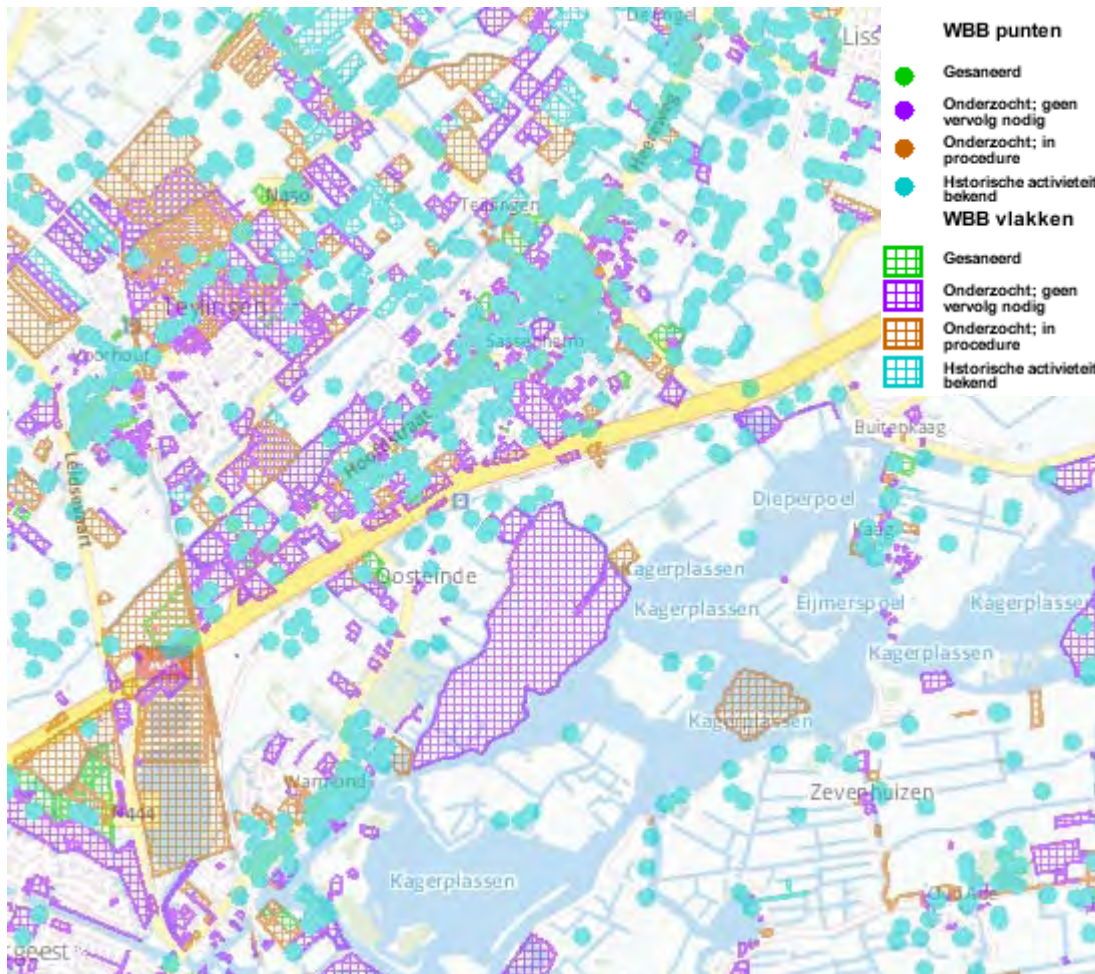
Voor het grootste gedeelte van deze gebieden geldt dat er sprake is van zeer open landschap met een historische verkaveling. Het bestemmingsplan is er mede op gericht om de openheid van het landschap, het bollenstreekarakter, de historische verkaveling en het natuurlijke karakter te beschermen.

In het plangebied bestaat de bodem in het noordwestelijke deel, ter plaatse van het bollengebied, uit zandgrond. In het oostelijke deel bestaat de bodem uit veengrond en in het midden van het plangebied uit zeekleigrond, beide ter plaatse van de veenweidegebieden. De maaiveldhoogtes in het plangebied variëren. Ter plaatse van de zandgrond is de maaiveldhoogte circa NAP -0,2 m, ter plaatse van de veengrond is de maaiveldhoogte circa NAP -1,3 en ter plaatse van de zeekleigrond circa NAP -3,3 m (bron: <http://ahn.geodan.nl/ahn/#>).



Figuur 7.1 Bodemsoort (www.bodemkaart.nl)

Uit het Bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat in grote delen van het plangebied historische activiteiten bekend zijn die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. Plaatselijk zijn enkele gebieden aanwezig die in het verleden zijn onderzocht op bodemverontreiniging waarbij geen vervolg noodzakelijk bleek, die zijn gesaneerd zijn of die nog in procedure zijn (figuur 7.2).



Figuur 7.2 Bodemkwaliteit (www.bodemloket.nl)

Water

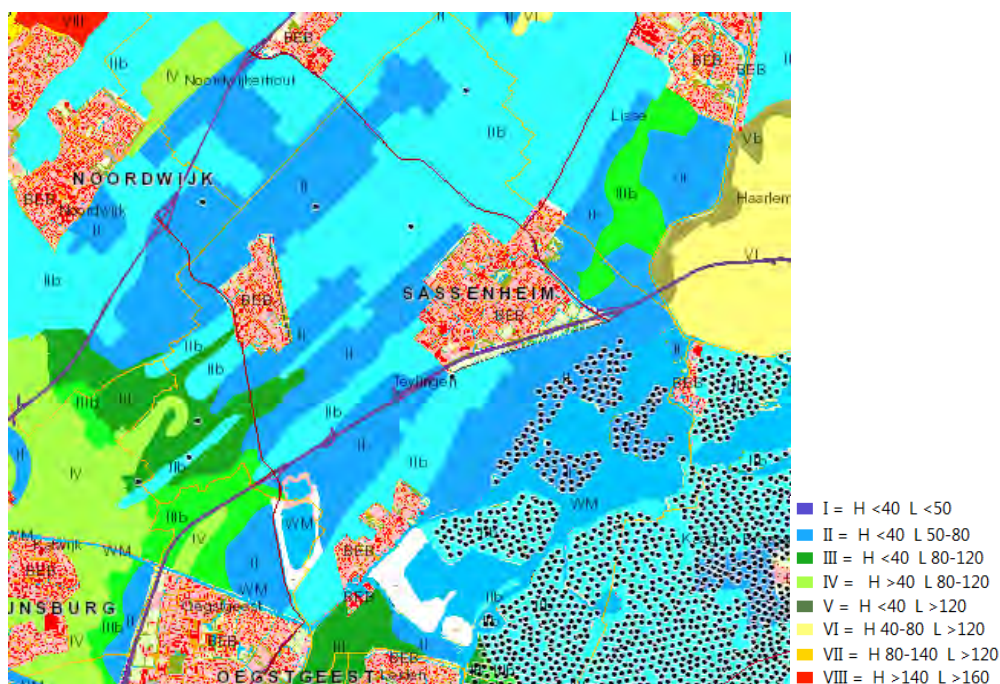
Waterkwantiteit

Het plangebied wordt doorkruist door verschillende watergangen die zorgen voor de afwatering van het gebied. Het gaat hierbij om primair boezemwater, primair polderwater en overig polderwater. De dichtheid van de watergangen is binnen het veenweidegebied groter dan ter plaatse van de zandgronden. Ook de Kagerplassen behoren tot het plangebied. Dit is ook primair boezemwater. De belangrijkste watergangen in het gebied zijn de Haarlemmertrekvaart, Molentocht, Rijnsloot, Jonkman, Kooisloot, Ringsloot, Botersloot, Sassenheimvaart, Het Mallegat en de Kagerplassen.

Rondom de watergangen zijn beschermingszones aanwezig, een zone van 2 m overig polderwater en een zone van 5 m rondom primaire watergangen. Binnen deze zones mag niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen worden. Dit moet voorkomen dat onderhoud aan de watergangen bemoeilijkt wordt.

Grondwater

In het grootste deel van het plangebied komt de grondwatertrap II voor. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. Ter plaatse van de zandgronden komt de grondwatertrap IIb voor. Hier varieert de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 0,25 en 0,4 m beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. Ook de grondwatertrappen III, IIIb en IV komen in het plangebied voor (figuur 7.3). Binnen het plangebied is geen grondwaterbeschermingsgebied gelegen.



Figuur 7.3 Grondwatertrappen (www.bodemdata.nl)

Watersysteemkwaliteit

Binnen het buitengebied van Teylingen behoren de Kagerplassen tot de Kader Richtlijn Water (KRW)-lichamen. De Europese KRW-richtlijn moet ervoor zorgen dat het oppervlakte- en grondwater vanaf 2015 van een goede kwaliteit is en dat ecologische doelen behaald worden. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft doelen en maatregelen geformuleerd die nodig zijn om een goede waterkwaliteit te kunnen garanderen. Voorbeelden van deze maatregelen zijn het verwijderen van stuwen, het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, het verbreden van watergangen en het herstel van de natuurlijke peildynamiek.

Binnen het buitengebied van Teylingen is in het kader van de KRW voor de Kagerplassen de waterkwaliteit geïnventariseerd. De Kagerplassen bestaan uit acht met elkaar verbonden meren die onderdeel zijn van het boezemstelsel en hebben als primaire functie het bergen en doorvoeren van water. In onderstaande tabel zijn de biologische en algemeen fysisch chemische toestand van het water weergegeven. Te zien is dat de waterkwaliteit in de huidige situatie varieert van slecht tot goed. Er zijn in de actuele situatie reeds knelpunten ten aanzien van de gehalten stikstof en fosfaat. Het gehalte stikstof is ontoereikend en het gehalte fosfaat is slecht.

Tabel 7.1 Waterkwaliteit Kagerplassen

Maatlat	Huidige situatie	Verwachting 2015	GEP	Toelichting
Macrofauna (EKR)			0,6	G1
Overige waterflora (EKR)			0,6	G1
Fytoplankton (EKR)			0,6	G1
Vis (EKR)			0,6	G1
Totaal fosfaat (zomergemiddelde) (mg P/l)			0,06	G3
Totaal stikstof (zomergemiddelde) (mg N/l)			1,3	G1
Chloride (zomergemiddelde) (mg Cl/l)			200	G1
Temperatuur (maximum waarde) (°C)			25	G1
Doorzicht (zomergemiddelde) (Meter)			0,9	G1
Zuurgraad (zomergemiddelde) (-)			5,5-7,5	G1
Zuurstofverzadiging (zomergemiddelde) (%)			60-120	G1
Legenda: ■ slecht ■ ontoereikend ■ matig ■ goed ■ zeer goed				

GEP = gemiddeld ecologisch potentieel

Veiligheid en waterkeringen

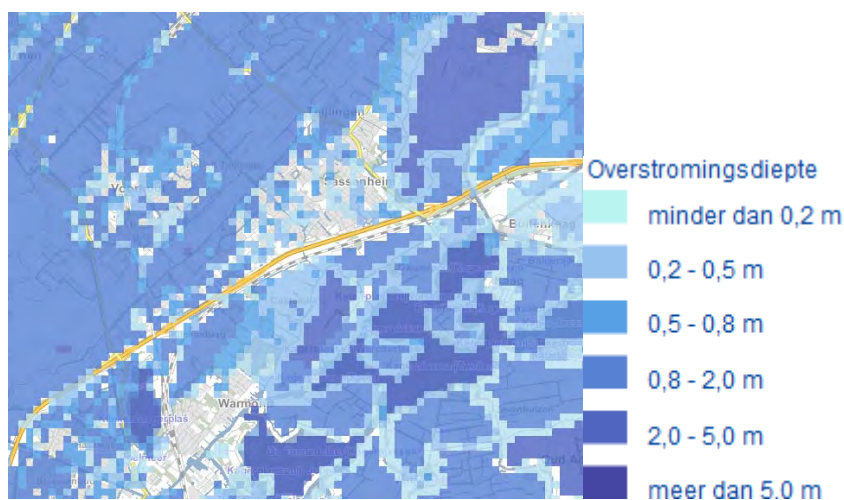
Binnen het plangebied zijn er verschillende regionale waterkeringen gelegen. Rondom de keringen zijn beschermingszones aanwezig. Binnen deze zones mag niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen worden. Dit moet voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid van de waterkeringen wordt aangetast.

Een deel van het plangebied ligt binnen een aandachtsgebied voor veiligheid tegen overstromingen, met extra aandacht voor het op peil brengen van de regionale waterkeringen.



Figuur 7.4 Aandachtsgebied voor overstromingen (waterbeheerplan)

In het gehele plangebied is sprake van overstromingsrisico. Bij een eventuele overstroming is de maximale overstromingsdiepte in vrijwel het gehele gebied 0,8 tot 2 m. Door de relatief grote maximale overstromingsdiepte zullen de gevolgen van een eventuele overstroming hier aanzienlijk zijn.



Figuur 7.5 Overstromingsrisico (www.risicokaart.nl)

7.1.3. Plansituatie

Bodem

In het bestemmingsplan worden geen functiewijzigingen bij recht mogelijk gemaakt. Bodemonderzoek is om deze reden in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die bijdragen aan vervuiling van de bodem. Ten aanzien van agrarische activiteiten gelden voorschriften vanuit onder andere het Activiteitenbesluit en het Besluit mestbassins milieubeheer, zoals het toepassen van vloeistofdichte vloeren en dergelijke, om bodemverontreiniging te voorkomen. De ontwikkelingen die worden geboden in het bestemmingsplan hebben dan ook geen negatieve gevolgen voor de bodemkwaliteit ter plaatse. (0)

Water

Waterkwantiteit

Ondanks de consoliderende aard van het bestemmingsplan worden toch uitbreidingsmogelijkheden en ontwikkelingsruimten geboden. Als van al deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, leidt dit tot een toename van het verhard oppervlak. De ontwikkelingsmogelijkheden leiden hierdoor mogelijk tot negatieve effecten op de waterkwantiteit. Doordat in de Keur gesteld is dat een toename in verharding en/of damping gecompenseerd dient te worden, worden deze negatieve effecten voorkomen. (0/-)

Waterkwaliteit

Het is van belang om bij toekomstige initiatieven diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Eventueel benodigde maatregelen worden in overleg met de waterbeheerder vastgesteld.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw die in het bestemmingsplan worden geboden, kunnen resulteren in groei van de veestapel. Door intensivering van de landbouw worden er meer meststoffen verspreid. Dit kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewater met vermestende stoffen (N en P) via af- en uitspoeling. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven die in het bestemmingsplan worden geboden hebben dus mogelijk een negatief effect op de waterkwaliteit. (-)

Keur

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. Hiermee worden negatieve effecten op het watersysteem voorkomen.

7.2. Verkeer en vervoer

7.2.1. Toetsingskader

Op basis van de Wro dient in het kader van een bestemmingsplan de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

7.2.2. Referentiesituatie

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer en verkeersafwikkeling

Het plangebied wordt gekenmerkt door een aantal belangrijke provinciale wegen die het gebied doorkruisen, zoals de N443 ('s-Gravendamseweg) en de N444 (Leidsevaart). Deze wegen faciliteren, naast het verkeer naar Voorhout, Warmond en Sassenheim, ook de regionale verbinding tussen Noordwijk, Noordwijkerhout en het kustgebied enerzijds en de autosnelweg A44 anderzijds.

Daarnaast lopen binnen het plangebied de N450 (Jacoba van Beierenweg), welke Voorhout met de N443 verbindt en de N208 (Heereweg) richting Lisse en Hillegom. Andere belangrijke ontsluitingswegen zijn de Oosthoutlaan (Sassenheim-Voorhout) en de Herenweg/Oosteinde (Warmond-Sassenheim). Deze wegen zijn op basis van het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom en hebben een maximumsnelheid van 60 km/h.

Verder wordt de gemeente doorsneden door de autosnelweg A44 welke vanaf Wassenaar via Leiden richting de A4 naar Amsterdam voert. De A44 is een stroomweg met een maximumsnelheid van 120 km/h en 100 km/h ter hoogte van de brug over de Ringvaart van de Haarlemmermeer. De gemeente Teylingen heeft drie aansluitingen op de A44.

Ten noordwesten van de gemeente loopt de N206 als provinciale weg tussen Leiden, Katwijk en Haarlem. Met name de N443 en de N444 vormen belangrijke schakels tussen de A44 en de N206 en kennen daarom in de spitsperiodes en op zomerse dagen een hoge verkeersbelasting. Vaak doen zich op deze wegen doorstromingsproblemen voor, zoals rondom de aansluiting op de A44 bij het Postviaduct (N444) en ter hoogte van de spoorwegovergang (N443). De provincie Zuid-Holland werkt momenteel aan oplossingen voor de problematiek rondom het Postviaduct door de aanleg van een turbotronc aan de zuidzijde van de A44 en een optimalisatie van het met verkeerslichten geregelde kruispunt aan de noordzijde. Daarnaast worden diverse studies uitgevoerd naar verbetering van de Duin- en Bollenstreek op regionaal niveau, zoals de Noordelijke Randweg Rijnsburg, de Rijnlandroute en een nieuwe noordelijke verbinding tussen de A4 en de N206. Deze ontwikkelingen kunnen een positief effect hebben op de doorstroming op de wegen binnen het plangebied. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente doen zich met name voor binnen de kern Voorhout, zoals de woningbouwlocaties Hoogkamer en Engelse Tuin. In dat kader bestaat ook het voornemen een Noordelijke Randweg aan te leggen, welke de N450 ten oosten van de kern moet verbinden met de N444 ten westen van de kern.

De overige wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60 km/h. Dit zijn landelijke ontsluitingswegen die met name bedoeld zijn voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en geen doorgaande functie hebben. Voorbeelden daarvan zijn de Loosterweg, Prinsenweg, Van de Berch van Heemstedeweg, Engelselaan, Frank van Borselenlaan, Oude Herenweg en Rijnsburgerweg. Ter hoogte van de Van de Berch van Heemstedeweg is een verkeersknip ingesteld richting de Engelselaan, waardoor doorgaand verkeer tussen Sassenheim en Voorhout verplicht is via de daarvoor bedoelde Oosthoutlaan te rijden. Zo wordt doorgaand verkeer door het buitengebied zoveel mogelijk beperkt.

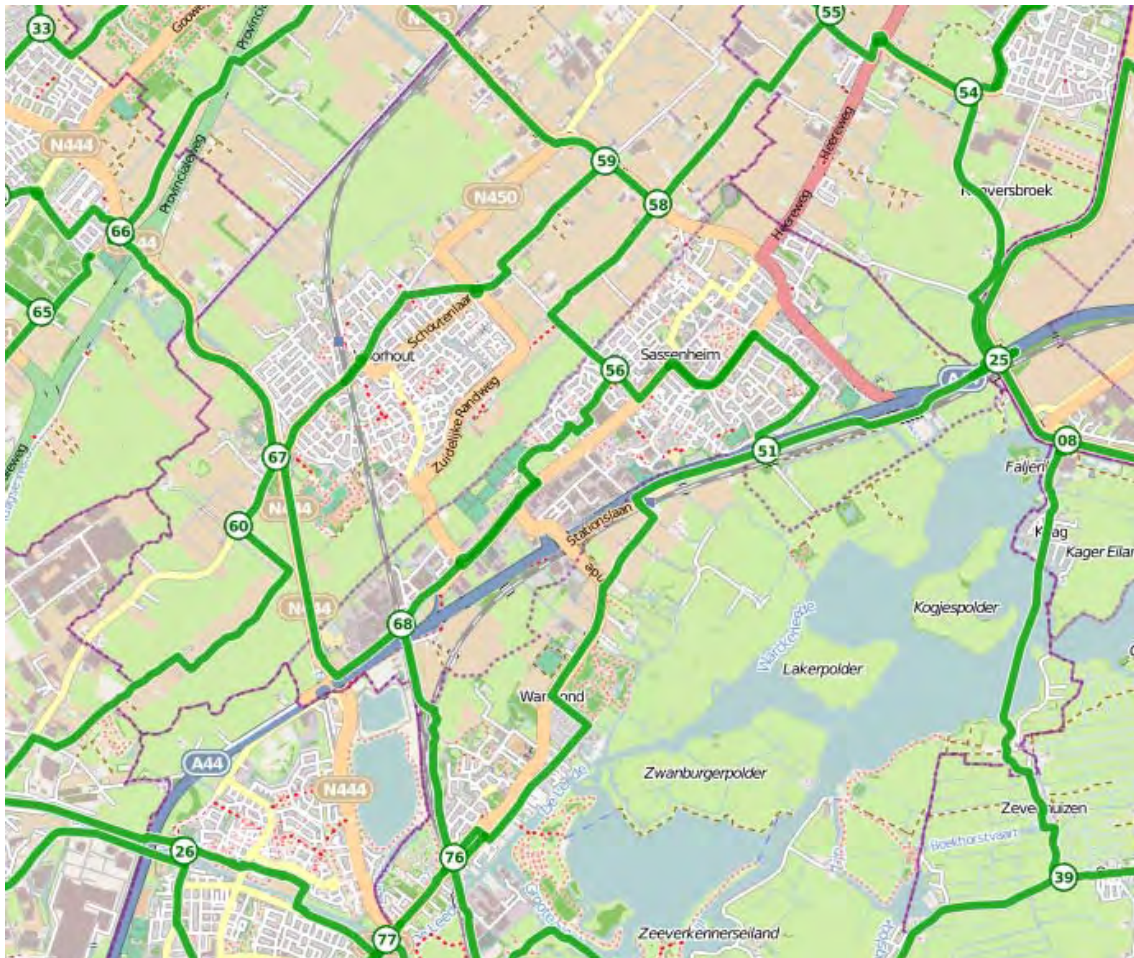


Figuur 7.6 Ontsluitingsstructuur plangebied

Ontsluiting langzaam verkeer

De fietsstructuur wordt binnen het plangebied met name gedragen door de vrijliggende fietspaden langs de provinciale wegen. Alle gebiedsontsluitingswegen binnen het plangebied beschikken over vrijliggende fietspaden. Daarnaast zijn op de erftoegangswegen binnen het plangebied vaak fiets(suggestie)stroken aanwezig. Een belangrijke solitaire fietsroute voert parallel aan de A44 en de spoorlijn Leiden-Amsterdam en ontsluit Leiden met Sassenheim en de Haarlemmermeer. Ter hoogte van de brug over de Ringvaart geeft het fietspad aansluiting op de fietsroutes binnen de Haarlemmermeer. Daarnaast lopen ten noorden van Warmond diverse solitaire fietspaden richting Voorhout en Sassenheim en loopt er een fietspad door de Roodemolenpolder.

Diverse wegen binnen het plangebied maken onderdeel uit van het landelijke fietsknooppuntennetwerk. Het betreft de Leidsevaart, Herenweg/Oosteinde, Van de Berch van Heemstedeweg, Frank van Borselenweg, Jacoba van Beierenweg, Rijnsburgerweg en 's-Gravendamseweg. Verder zijn er ten zuidoosten van Warmond diverse recreatieve fietspaden en wandelpaden rondom de Kagerplassen.



Figuur 7.7 Fietsknooppunten (www.fietseropuit.nl)

Ontsluiting openbaar vervoer

De gemeente wordt doorsneden door de spoorlijn Leiden-Haarlem (Oude Lijn) waaraan het station Voorhout ligt en de spoorlijn Leiden-Schiphol-Amsterdam (Schiphollijn) waaraan het station Sassenheim ligt. Station Sassenheim ligt binnen het plangebied. De stations worden aangedaan door stoptreinen tussen Leiden en Haarlem respectievelijk Leiden, Schiphol en Amsterdam Zuid. Daarnaast wordt het plangebied aangedaan door diverse buslijnen tussen Leiden, Voorhout en Sassenheim en tussen Leiden, Warmond, Sassenheim, Lisse en Haarlem.

Verkeersveiligheid

De gebiedsontsluitingswegen zijn ingericht conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid in verband met veel erfaansluitingen, is de maximumsnelheid op deze wegen hoofdzakelijk 60 km/h. Onderlinge kruispunten tussen gebiedsontsluitingswegen zijn vormgegeven als rotondes. Fietsers hebben veelal een eigen plaats op de weg. Op erftoegangswegen wordt fietsverkeer gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. Sommige erftoegangswegen beschikken over fiets(suggestie)stroken. Daarnaast zijn er solitaire fietsvoorzieningen binnen het plangebied, zoals het fietspad langs de A44 en de fiets- en wandelpaden rondom de Kagerplassen. De verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd.

7.2.3. Plansituatie

Het toetsingscriterium verkeer en vervoer is van belang voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan.

Vergroting agrarisch bouwvlakken

De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven die het bestemmingsplan biedt kunnen leiden tot een toename van het aantal vervoersbewegingen van en naar de bedrijven. Een toename van het verkeer op de erftoegangswegen kan door de beperkte capaciteit van deze wegen leiden tot knelpunten. Aangezien de ontwikkelingsmogelijkheden gaan om de uitbreiding van bestaande bedrijven, zullen de verkeerstoenames in de praktijk beperkt zijn (-/0).

Overige ontwikkelingen

Ook de overige ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn kleinschalig. Voor de meer omvangrijke ontwikkelingen die via afwijking met een omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden worden mogelijk gemaakt, is als voorwaarde opgenomen dat geen sprake mag zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking. De beperkte aantallen extra vervoersbewegingen als gevolg van het bestemmingsplan buitengebied, leiden dan ook niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen (-/0).

7.3. Effectbeoordeling

De voorgaande effectbeschrijving leidt tot de volgende beoordeling.

Tabel 7.2 Effectbeoordeling overige milieuaspecten

Aspect	Beschrijving van het milieueffect (t.o.v. de autonome ontwikkeling)	Waardering van het effect
Bodem	- De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de bodemkwaliteit in het gebied.	0
Water	- De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw die in het bestemmingsplan worden geboden, kunnen resulteren in groei van de veestapel en daarmee van de meststoffen. Dit kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewater. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven die in het bestemmingsplan worden geboden hebben mogelijk een negatief effect op de waterkwaliteit.	-
Verkeer en vervoer	- De beperkte aantallen extra vervoersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden naar verwachting niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen.	-/0

8. Conclusie en doorvertaling in bestemmingsplan

87

8.1. Conclusies

Tabel 8.1 geeft een samenvattend overzicht van de effectbeoordelingen uit de voorgaande hoofdstukken.

Tabel 8.1 Beoordeling effecten ontwikkelingsruimte bestemmingsplan

Aspect	Beschrijving van het milieueffect (t.o.v. de referentiesituatie)	Waardering van het effect
Natuur		
Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten	- De maximale invulling van alle bouwmogelijkheden leidt tot een toename van enkele tot een tiental mol stikstof. De realistische invulling van de bouwmogelijkheden leidt tot een veel beperktere toename. Significante negatieve effecten zijn door de toenames niet uit te sluiten. - De extra recreanten maken gebruik van bestaande, intensief gebruikte infrastructuur, negatieve effecten treden niet op. - De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van foerageergebied van vleermuizen of vogels uit De Wilck.	-- 0 0
Ecologische Hoofdstructuur en weidevogels	- Uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande bouwvlakken leidt niet tot aantasting of extra verstoring van de EHS. - Aantasting of extra verstoring van het de weidevogelgebieden treedt beperkt op, met name als gevolg van de glastuinbouw. - het oppervlak geschikt weidevogelleefgebied kan in beperkte mate afnemen door intensivering van de teelt van ruwvoerders. - De extra recreanten maken gebruik van bestaande, intensief gebruikte infrastructuur, extra verstoring treedt niet op.	0 -/0 -/0 0
Beschermde soorten	- Bij uitbreiding van het agrarisch bouwvlak kunnen leefgebied, rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten worden aangetast. Deze aantasting is vrij beperkt, maar vanwege het voorkomen van vleermuizen is dit als negatief beoordeeld. De effecten moeten overigens in het kader van de Ffw worden gemitigeerd en/of gecompenseerd op het moment dat er concrete bouwplannen zijn.	-
Landschap, cultuurhistorie en archeologie		
Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	- Verdergaande schaalvergroting van agrarische bedrijven kan ertoe leiden dat landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden aangetast. Het vergroten van agrarische bouwvlakken en de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken kan echter vaak zonder aantasting van waarden plaatsvinden. Hier wordt ook aan getoetst. Door de verspreide ligging van de bouwvlakken in het open veenweidegebied wordt de openheid	-/0

Aspect	Beschrijving van het milieueffect (t.o.v. de referentiesituatie)	Waardering van het effect
	nauwelijks aangetast. Het glastuinbouwgebied grenst aan reeds besloten gebied, zodat de aantasting van de openheid beperkt is. De intensivering van ruwvoederteelt leidt echter wel tot aantasting van de openheid.	0
	- Omschakeling van grasland naar bollenteelt is op dermate kleine schaal mogelijk dat dit niet leidt tot aantasting van landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden. - De recreatieontwikkelingen hebben slechts zeer beperkte negatieve landschappelijke en cultuurhistorische effecten.	-/0
Archeologische waarden	- Bodemingrepen kunnen leiden tot aantasting van archeologische waarden. Door de onderzoeksplicht in het bestemmingsplan wordt echter wel gegarandeerd dat deze waarden worden gedocumenteerd.	-/0
Woon- en leefklimaat		
Geurhinder	- De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan kan leiden tot een beperkte toename van de geurbelasting binnen het plangebied. In de praktijk zal hierdoor echter geen onaanvaardbare geurhinder ontstaan.	-/0
Luchtqualiteit	- De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan kan leiden tot een beperkte toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen, maar in geen geval leidt dit tot een overschrijding van grenswaarden.	-/0
Gezondheid	- Gezien de aard en omvang van de bedrijven binnen het plangebied spelen gezondheidsaspecten geen relevante rol.	0
Externe veiligheid	- Het bestemmingsplan maakt geen kwetsbare objecten mogelijk binnen het PAG en de PR 10^{-6} risicocontouren. - Ook maakt het plan geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een relevante toename van de personendichtheden in het gebied en daarmee gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van het groepsrisico.	0
Geluid	- Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bij recht mogelijk. Het bestemmingsplan heeft geen relevante gevolgen voor de geluidbelasting binnen het plangebied en de directe omgeving.	0
Bodem en water		
Bodem	- De ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de bodemkwaliteit in het gebied.	0
Water	- De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw die in het bestemmingsplan worden geboden, kunnen resulteren in groei van de veestapel en daarmee van de meststoffen. Dit kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewater. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven die in het bestemmingsplan worden geboden hebben mogelijk een negatief effect op de waterkwaliteit.	-
Overige milieuaspecten		
Verkeer en vervoer	- De beperkte aantallen extra vervoersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden naar verwachting niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen.	-/0

Toetsing aan wettelijke normen

Uit de beschrijvingen en beoordelingen in de tabel blijkt dat effecten van de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen (met uitzondering van het thema stikstofdepositie) beperkt zijn. Dit is het gevolg van:

- de aard en omvang van de ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt;
- de voorwaarden en eisen die in de bestemmingsplanregels worden gesteld aan toekomstige initiatieven;
- het feit dat het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor omschakeling naar andere vormen van agrarisch gebruik;
- de over het algemeen gunstige milieusituatie in het plangebied en in de omgeving daarvan (de referentiesituatie).

Natura 2000

Belangrijkste aandachtspunt dat volgt uit de effectbeschrijvingen in het planMER zijn de gevolgen van de mogelijke toename van stikstofdepositie. Uit de passende beoordeling blijkt dat met de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan Buitengebied significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. Het volledig uitsluiten van significante negatieve effecten binnen het bestemmingsplan Buitengebied is alleen mogelijk met een ingrijpende aanpassing van de bestemmingsregeling. Concreet gaat het dan om maatregelen als het uitsluiten van bouwmogelijkheden voor nieuwe stallen of het vastleggen dat het aantal dieren niet mag toenemen. Er kan voor worden gekozen om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen die de bouw van stallen afhankelijk wordt gesteld van het niet optreden van significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden. Uitbreiding of omschakeling is mogelijk zonder dat significante negatieve effecten op Natura 2000 optreden, door bijvoorbeeld gebruik te maken van saldering. Bij de beëindiging van agrarische activiteiten ontstaat stikstofsaldo waarmee elders de uitbreiding van veehouderijen kan worden mogelijk gemaakt. Voorwaarde is dat deze saldering plaatsvindt binnen hetzelfde Natura 2000 op dezelfde habitattypen. Daarnaast is van belang dat geborgd is dat de uitbreiding pas plaatsvindt op het moment dat de bedrijfsactiviteiten elders zijn beëindigd (en ook de vergunningen zijn ingetrokken en de bestemmingslegging is gewijzigd). Enkele veehouderijen van grote omvang en/of op korte afstand van Natura 2000 bieden voldoende saldo om binnen het plangebied een forse uitbreiding van het aantal stuks melkrundvee te kunnen realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan vindt een afweging van de voorgestelde maatregelen plaats.

Overige milieuthema's

Er ontstaan verder geen knelpunten in relatie tot de wettelijke normen en grenswaarden die vanuit de sectorale toetsingskaders gelden. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat geen negatieve milieueffecten optreden. In verschillende flexibiliteitsbepalingen wordt als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling 'milieuplanologisch inpasbaar' is. Daarnaast zijn er in het bestemmingsplan regelingen opgenomen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden en ter bescherming (en versterking) van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Toetsing aan doelstellingen en ambities voor het plangebied

Uit de beschrijvingen in hoofdstuk 4 en 5 blijkt dat binnen het plangebied sprake is van grote landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Naast de toetsing aan de harde wettelijke normen en grenswaarden is van belang of de ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan gevolgen heeft voor deze waarden. Uit de sectorale analyses blijkt dat met de zonering die is opgenomen in het bestemmingsplan, de bouwmogelijkheden die daaraan zijn gekoppeld en de voorwaarden en uitgangspunten die daarbij in acht dienen te worden genomen, op een goede manier invulling is gegeven aan het behouden en versterken van de aanwezige waarden. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is zo veel mogelijk een voortzetting van het agrarisch grondgebruik dat passend is binnen de verschillende zones. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor omschakeling naar andere vormen van agrarisch gebruik. De landschappelijke kenmerken en waarden blijven behouden, dat geldt ook voor bestaande natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Plaatselijk kan sprake zijn van beperkt negatieve effecten, maar op gebiedsniveau worden de bestaande waarden niet aangetast.

In de regels van het bestemmingsplan zijn waar nodig voorwaarden opgenomen om negatieve effecten te beperken of voorkomen. Vanuit de doelstellingen voor het buitengebied is er geen aanleiding om de bestemmingsplanregeling aan te vullen of aan te scherpen naar aanleiding van de uitkomsten van het planMER.

8.2. Leemten in kennis en monitoring

Als gevolg van onvolledige informatie, het detailniveau van milieuonderzoeken, de beperkingen van rekenmodellen en het feit dat milieuonderzoeken soms door actuele (beleids)ontwikkelingen worden achterhaald, kunnen leemten in kennis ontstaan. Daarbij vormen de effecten op het gebied van stikstofdepositie, geurhinder en luchtkwaliteit bijzondere aandachtspunten: Door milieueffecten te monitoren en te evalueren kunnen leemten in kennis worden gedicht en tijdig maatregelen worden getroffen indien er sprake is van grotere milieueffecten dan gedacht. Voor een deel kan daarbij worden aangesloten bij bestaande evaluatieprogramma's. Daarnaast kunnen actuele en meer gedetailleerde berekeningen worden gemaakt op het moment dat concrete vergunningaanvragen worden ingediend.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Bijlagen

Bijlage 1 Drempels besluit milieueffectrapportage

Mer-plichtig	Mer-beoordelingsplichtig
<i>De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van pluimvee of varkens. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan:</i>	<i>De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan:</i>
1. 85.000 stuks mesthoenders (Rav¹) cat. E 3 t/m 5); 2. 60.000 stuks hennen (Rav cat. E 1 en E2); 3. 3.000 stuks mestvarkens (Rav cat. D3); 4. 900 stuks zeugen (Rav cat. D 1.2 en D 1.3).	1. 40.000 stuks pluimvee (Rav⁸) cat. E, F, G en J); 2. 2.000 stuks mestvarkens (Rav cat. D.3); 3. 750 stuks zeugen (Rav cat. D.1.2, D.1.3 en D.3 voor zover het opfokzeugen betreft); 4. 3.750 stuks gespeende biggen (biggenopfok) (Rav cat. D.1.1); 5. 5.000 stuks pelsdieren (fokteven) (Rav cat. H.1 t/m H.3); 6. 1.000 stuks voedsters of 6.000 vlees- en opfokkonijnen tot dekleeftijd (Rav cat. I.1 en I.2); 7. 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar (Rav cat. A.1 en A.2); 8. 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 3); 9. 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 1, A 2 en A 3); 10. 1.200 stuks vleesrunderen (Rav cat. A.4 t/m A.7); 11. 2.000 stuks schapen of geiten (Rav cat. B.1 en C.1 t/m C.3); 12. 100 stuks paarden of pony's (Rav cat. K.1 en K.3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld (Rav cat. K.2 en K.4); 13. 1.000 stuks struisvogels (Rav cat. L.1 t/m L.3).

8) Regeling ammoniak en veehouderij.

Bijlage 2 Maatregelen beschermde soorten

In onderstaande tabel is aangegeven welke soortgroepen bij welke werkzaamheden in het geding kunnen zijn. Tevens is aangegeven wat de kans is dat er een ontheffing van de Flora- en faunawet wordt verleend en welke mitigerende maatregelen mogelijk zijn. De algemeen voorkomende, licht beschermde tabel 1 soorten zijn niet in de tabel opgenomen, omdat ze zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet.

Ingrepen die kunnen leiden tot aantasting van beschermde soorten	Soorten / soortgroepen	Beschermingsregime op basis van de Flora- en faunawet	Kans dat hiervoor ontheffing wordt verleend	Mitigerende maatregelen ⁹
Sloop van (agrarische) bebouwing	Vleermuizen	Ffwet Tabel 3, Bijlage IV HR	Kansrijk, zeker als gewerkt wordt met de soortenstandaards ¹⁰	- Tijdig creëren van voldoende nieuwe verblijfplaatsen. - Werken buiten kwetsbare periode.
	Broedvogels met vaste nesten	Ffwet	Kansrijk, zeker als gewerkt wordt met de soortenstandaards	- Tijdig aanbieden van voldoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden. - Werken buiten broedseizoen.
Het verleggen/dempen van waterlopen	Vissen	Ffwet Tabel 2 Ffwet Tabel 3, Bijlage I AMvB	Er kan gewerkt worden met een gedragscode dan is geen ontheffing nodig. Is er geen gedragscode of is sprake van Tabel 3 Bijlage I AMvB soorten dan wordt ontheffing verleend, zeker als gewerkt wordt volgens de gedragscode of met de soortenstandaards	- Voortplantingswateren worden tijdens het voortplantingsseizoen (medio februari – mei) en de winterrust gespaard. - Voorafgaand aan het dempen van de watergang moeten tijdig nieuwe watergangen, aangrenzend aan het leefgebied van bestaande populaties, gemaakt worden of aan bestaande watergangen moeten maatregelen worden uitgevoerd zodat ze geschikt blijven of de kwaliteit verbeterd.
	Amfibieën	Ffwet Tabel 3, Bijlage	Kansrijk, zeker als gewerkt	- Tijdig vooraf realiseren

⁹ Maatregelen zijn maatwerk, afhankelijk van de aangetroffen soort en het belang van de locatie voor de functionaliteit van de leefomgeving. In deze tabel worden veel voorkomende maatregelen benoemd.

¹⁰ Dienst Regelingen stelt voor alle matig en zwaar beschermde soorten een zogenaamde soortenstandaard op. Diverse soortenstandaards zijn overigens nog in ontwikkeling.

		IV HR	wordt met de soortenstandaards	van nieuw voor voortplanting geschikt water voor een vergelijkbaar aantal individuen en bereikbaar maken vanuit overwinteringsgebied. - Werkzaamheden uitvoeren buiten voortplantingsperiode en winterrust.
	Vaatplanten	Ffwet Tabel 2	Er kan gewerkt worden met een gedragscode dan is geen ontheffing nodig. Is er geen gedragscode dan wordt ontheffing verleend, zeker als gewerkt wordt volgens de gedragscode of met de soortenstandaards	- Planten worden - buiten de bloeitijd - uitgestoken en elders in een geschikt biotoop teruggeplaatst.
	Weekdieren	Ffwet Tabel 3, Bijlage IV HR	Kansrijk. Soort is goed te verplaatsen.	- Direct grenzend aan bestaand habitat evenveel nieuw optimaal habitat realiseren als hetgeen verloren gaat door het beheer daarvan aan te passen of het gebied opnieuw in te richten ten gunste van de betreffende soort Enkele plukken watervegetatie met de betreffende soort verplaatsen naar nieuw gegraven wateren.
	Vleermuizen	Ffwet Tabel 3, Bijlage IV HR	Kansrijk, zeker als gewerkt wordt met de soortenstandaards	- Tijdig creëren nieuwe verblijfplaatsen. - Werken buiten kwetsbare periode. - Tijdig alternatieve vliegroute creëren nabij of parallel aan de originele vliegroute. - Tijdig alternatief foerageergebied creëren.
Het kappen van bomen, verwijderen ruigte, houtstapels of steenhopen	Broedvogels met vaste nesten	Ffwet	Kansrijk, zeker als gewerkt wordt met de soortenstandaards	- Tijdig aanbieden van voldoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden. - Creëren voldoende dekkingmogelijkheden en slaapgelegenheden. - Zorgen voor voldoende zit- en uitkijkposten. - Opwaarderen van marginaal habitat in de directe omgeving tot optimaal habitat.

	Amfibieën	Ffwet Tabel 3, Bijlage IV HR	Kansrijk, zeker als gewerkt wordt met de soortenstandaards	- Opwaarderen bestaand landhabitat of tijdig vooraf realiseren van nieuwe elementen die kunnen dienen als vaste rust- en verblijfplaats op het land voor een vergelijkbaar aantal individuen

Ook voor niet of licht beschermde soorten geldt in het kader van de Flora- en faunawet een zorgplicht. Hieronder staan enkele zorgplichtmaatregelen beschreven:

- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming);
- Werken buiten kwetsbare periodes van de aanwezige soorten;
- Soorten voorafgaand aan werkzaamheden zo veel mogelijk wegvangen en verplaatsen;
- Werkgebied afzetten, zodat soorten niet terugkomen en/of er zich niet vestigen;
- Bij werkzaamheden aan watergangen één kant op werken, zodat aanwezige dieren kunnen uitwijken;
- de werkzaamheden in de tijd en ruimte gefaseerd uit te voeren;

Bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden kunnen maatregelen worden genomen om te voorkomen dat (her)vestiging of (her)kolonisatie van beschermde soorten kan plaatsvinden, daarvoor kan het terrein regelmatig worden gemaaid, zodat er geen (natuurlijke) houtige beplanting kan groeien. Ook het vlak houden van het terrein kan de (her)vestiging van soorten tegengaan. Daarnaast is het dagelijks gebruik van het terrein een vorm van verstoring om (her)vestiging van beschermde soorten tegen te gaan. Echter verstoring mag alleen worden toegepast ter voorkoming van de (her)vestiging van soorten en niet ter bestrijding van al aanwezige soorten. Zo kan bijvoorbeeld voorkomen worden dat de rugstreeppad (die namelijk aangetrokken wordt door grondwerkzaamheden in de nabijheid van water) zich vestigt door de werkzaamheden naadloos op elkaar te laten aansluiten en/of het plangebied voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden volledig af te schermendoor het plaatsen van een paddenscherm. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen. Bij graafwerkzaamheden en/of tijdelijke opslag van grond kan voorkomen worden dat soorten als de oeverwaluw gaan nestelen in de taluds door deze niet steiler te maken dan 1:3. Mochten ondanks deze voorzorgsmaatregelen onverhoopt toch beschermde dieren zich in het gebied vestigen, dan moeten de werkzaamheden worden stilgelegd, gewacht worden tot de nesten vrijwillig zijn verlaten of ontheffing worden aangevraagd.

Onderzoekssituaties

Om de gevolgen van het bestemmingsplan voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen zijn berekeningen uitgevoerd. Het onderzoek stikstofdepositie is uitgevoerd met het rekenmodel OPS-pro 2013. In het onderzoek zijn in eerste instantie drie situaties doorgerekend:

- huidige situatie (huidige, feitelijke, legale situatie);
- de maximale invulling van de bouwvlakken;
- een realistische invulling op basis van CBS-gegevens voor de gemeente Teylingen.

Vervolgens is verkend met welke maatregelen de stikstofdepositie binnen Natura 2000 kan worden beperkt. In hoofdstuk 3 is op hoofdlijnen toegelicht welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het uitwerken van de verschillende onderzoekssituaties. Deze bijlage geeft een meer gedetailleerd overzicht van de berekeningsuitgangspunten.

Uitgangspunten

Binnen het plangebied zijn een 24-tal grondgebonden veehouderijen en geen intensieve veehouderijen gevestigd. Het grootste deel van de grondgebonden bedrijven valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Voor deze bedrijven is niet exact bekend welke dieren aantallen zich in de huidige situatie op het bedrijf bevinden:

- Door de Omgevingsdienst West-Holland is per bedrijf inzicht gegeven in de aanwezige diercategorieën;
- Vervolgens zijn op basis van de CBS-gegevens de binnen het plangebied aanwezige dieren aantallen verdeeld over de grondgebonden veehouderijen (in totaal 24 bedrijven), hierdoor is uitgegaan van de feitelijke situatie (de dieren aantallen komen op gebiedsniveau overeen met de aantallen die volgens het CBS binnen het plangebied aanwezig zijn);
- Voor het melkrundvee > 2 jaar is een emissiefactor van 9,5 kg NH₃ per dierplaats per jaar aangehouden, voor vrouwelijk jongvee 3,9 kg NH₃ per dierplaats per jaar, voor schapen 0,7 kg NH₃ per dierplaats per jaar, voor paarden 5 kg NH₃ per dierplaats per jaar;
- door voor de grondgebonden bedrijven uit te gaan van een gemiddelde invulling, kan het bestaand gebruik op perceelsniveau afwijken van de feitelijke situatie. Op gebiedsniveau komen de totale aantallen dieren echter overeen met de dieren aantallen die volgens de CBS-gegevens binnen het plangebied aanwezig zijn. Voor het bestaand gebruik is op gebiedsniveau zodoende (conform de vereisten van de Natuurbeschermingswet en jurisprudentie op dit vlak) uitgegaan van de feitelijk aanwezige dieren aantallen.

Maximale invulling bouwvlakken

- In deze onderzoekssituatie benutten alle bestaande veehouderijen alle bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt maximaal. Voor de veehouderijen betekent dit concreet dat de bestaande bedrijven ter plaatse van de aanduiding Wetgeviingszone - wijzigingsgebied 2' uitbreiden tot maximaal 2 ha. Overige grondgebonden veehouderijbedrijven kunnen uitbreiden tot de oppervlakte van het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.;
- Voor alle veehouderijen die tot 2 hectare kunnen groeien is uitgegaan van een maximale invulling met melkrundvee. Voor de maximale invulling op perceelsniveau is aangesloten bij het rapport Megastallen in beeld van Alterra (rapport 1581). Daarin wordt voor de maximale invulling van een

bouwvlak van 1 – 1.5 hectare uitgegaan van 250 stuks melkrundvee (excl. jongvee). In het verlengde daarvan is voor een bouwvlak van 2 hectare uitgegaan van een invulling met 350 stuks melkrundvee en 245 stuks jongvee. Eventuele andere invullingen (met bijvoorbeeld paarden) zullen een aanzienlijk lagere emissie genereren, waardoor de invulling met melkrundvee worstcase is;

- Voor alle bouwvlakken die niet zijn gelegen binnen het wijzigingsgebied is onderzocht wat in de huidige situatie de gemiddelde oppervlakte is van de agrarische bouwvlakken. Hieruit blijkt dat de aanwezige agrarische bouwvlakken buiten het wijzigingsgebied gemiddeld 0,6 hectare groot zijn. Hiervan is dan ook uitgegaan voor het bepalen van de maximale invulling voor deze bouwvlakken. Voor de maximale invulling van een bouwvlak van 0,6 hectare is uitgegaan van 125 stuks melkrundvee en 88 stuks jongvee. Voor het melkrundvee > 2 jaar is uitgegaan van 9,5 kg NH₃ per dierplaats per jaar aangehouden, voor vrouwelijk jongvee 3,9 kg NH₃ per dierplaats per jaar;
- Hiermee komt de totale maximale emissie voor een bouwvlak van 2 hectare op 4.280 kg NH₃ per jaar en voor een bouwvlak van 0,6 hectare op 1530 NH₃ per jaar;

Realistische invulling bouwvlakken

- voor de uitwerking van de realistische invulling zijn de trends die volgen uit de CBS-gegevens voor de gemeente Teylingen over de afgelopen 13 jaar als uitgangspunt gehanteerd (zie paragraaf 3.2.1 van het planMER);
- voor de meeste diercategorieën is sprake van een afname van het aantal bedrijven en ook van het aantal stuks vee tussen 2000 en 2013. Gezien de trends is het niet aannemelijk dat de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt volledig zullen worden benut;
- hoewel voor de melkrundveehouderijen binnen de gemeente Teylingen sprake is van een dalende trend, is er bij de uitwerking van de realistische invulling van uitgegaan dat vanwege het wegvallen van de melkquota in 2015 het aantal stuks melkrundvee binnen de planperiode zal toenemen. Op grond van de ontwikkelingen de afgelopen 13 jaren die blijken uit de CBS-gegevens was sprake van een afname van het aantal stuks melkrundvee met circa 30% (van circa 1217 stuks melkrundvee in 2000 naar circa 798 in 2013). In het onderzoek stikstofdepositie is er van uitgegaan dat door het wegvallen van de melkquota de melkveestapel met 20% groeit ten opzichte van de huidige situatie.

Overige berekeningsuitgangspunten

In het rekenmodel moet een aantal uitgangspunten worden ingevoerd. Daarbij gaat het om de kenmerken van de aanwezige stallen. Het gaat te ver om voor een planMER voor een bestemmingsplan Buitengebied op perceelsniveau de aanwezige stallen te modelleren. Dat is ook niet noodzakelijk om op gebiedsniveau conclusies te trekken over de mogelijke effecten als gevolg van de ontwikkelingsruimte die in het bestemmingsplan Buitengebied wordt geboden. Voor de kenmerken van de stallen en de emissiepunten is voor de grondgebonden veehouderijen uitgegaan van de defaultwaarden uit het rekenmodel. Dat wil zeggen een stalhoogte van 6 meter, een emissiepunthoogte van 5 meter, binnendiameter emissiepunt 0,5 meter en uittreesnelheid 0,4 meter / seconde.

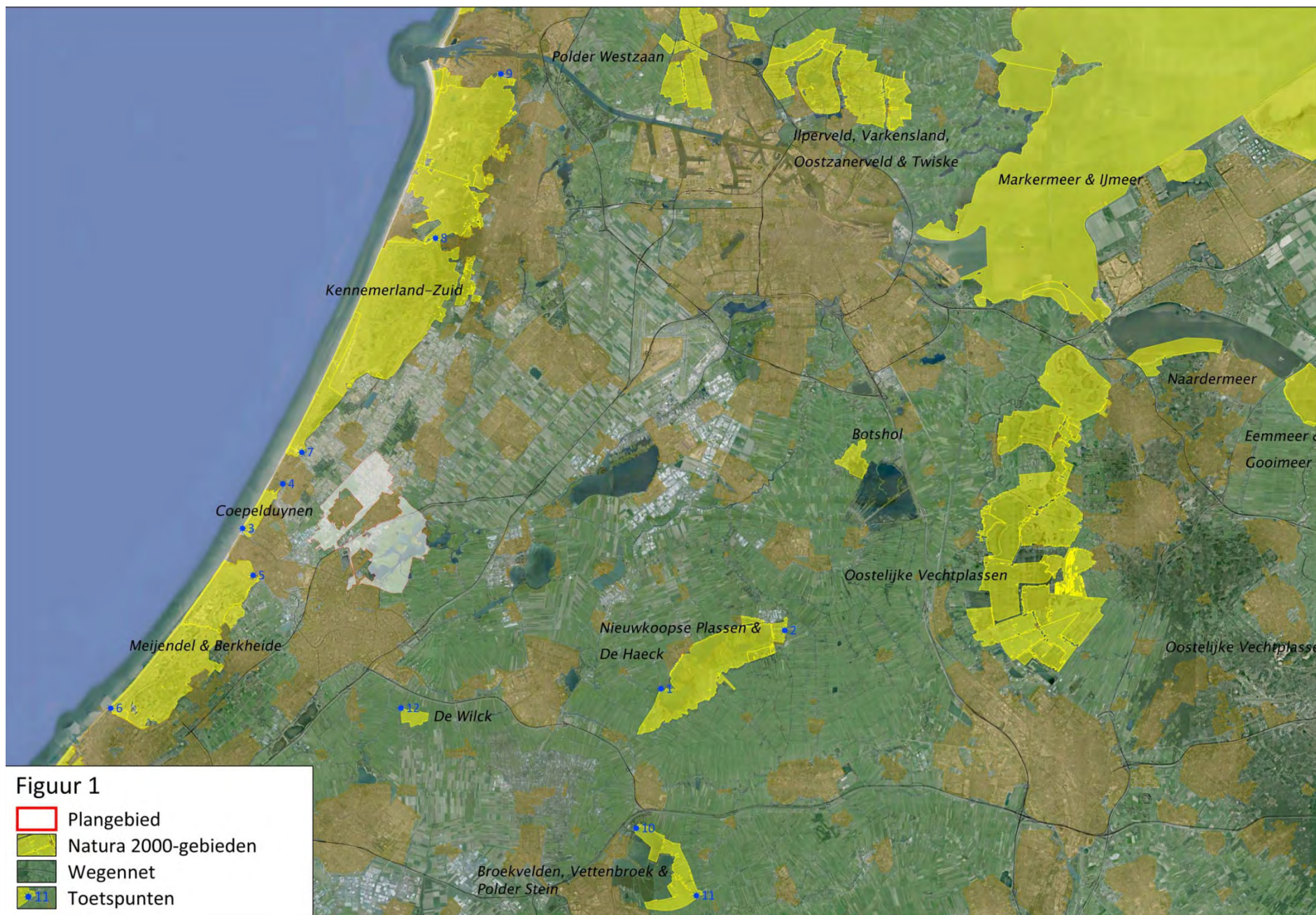
De navolgende tabel geeft een overzicht van de veehouderijen die in het onderzoek zijn meegenomen en de emissies zoals deze per onderzoekssituatie zijn doorgerekend.

Tabel 1 Overzicht veehouderijen en emissies (in kg NH₃ per jaar)

Straat	Hnr.	Plaats	Huidige, feitelijke, legale situatie	Realistische invulling	Maximale invulling
Klinkenberg	15	Sassenheim	432	474	1531
Menneweg	165	Sassenheim	630	712	1531
Rijnsburgerweg	56	Voorhout	630	712	1531
Eikenhorstlaan	2	Voorhout	659	730	1531
Rijnsburgerweg	8	Voorhout	44	30	1531
Jacoba van Beierenweg	148	Voorhout	858	969	1531
s Gravendamseweg	36d	Voorhout	433	455	1531
Van de Berch van Heemstedeweg	45	Voorhout	577	693	1531
Rijnsburgerweg	52a	Voorhout	712	749	1531
Jacoba van Beierenweg	144	Voorhout	53	36	1531
Jacoba van Beierenweg	132a	Voorhout	577	693	1531
Oosteinde	11	Warmond	577	693	1531
Sweilandpolder	13	Warmond	630	712	4281
Hellegatspolder	1a	Warmond	584	695	1531
Herenweg	86a	Warmond	577	693	1531
Klinkenberg	2	Warmond	89	61	1531
Langebrug	1	Warmond	21	7	4281
Oosteinde	13	Warmond	858	969	1531
Sweilandpolder	9	Warmond	577	693	4281
Wasbeeklaan	23	Warmond	577	693	1531
Wasbeeklaan	21	Warmond	577	693	1531
Wasbeeklaan	31	Warmond	592	701	1531
Zijldijk	7	Warmond	577	693	4281
Zwanburgerpolder	6	Warmond	591	698	4281

Toetsingspunten

Figuur 1 geeft een overzicht van de ligging van de toetsingspunten binnen Natura 2000. Voor een beschrijving van de gebieden en aanwezige habitats wordt verwezen naar de passende beoordeling in hoofdstuk 4 van het planMER.



Berekeningsresultaten

Tabel 2 geeft een overzicht van de toename (ten opzichte van de huidige, feitelijke, legale situatie) voor een realistische invulling en bij de maximale invulling van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Tabel 2 Berekeningsresultaten (toename ten opzichte van de huidige, feitelijke situatie)

Rekenpunten		depositie (in mol N/ha/jaar)		
		huidig	realistisch	maximaal
1	Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	0.504	+0.08	+1.70
2	Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	0.24	+0.04	+0.77
3	Coepelduynen	0.906	+0.11	+2.38
4	Coepelduynen	2.55	+0.31	+6.33
5	Meijendel & Berkheide	1.45	+0.20	+3.93
6	Meijendel & Berkheide	0.18	+0.03	+0.56
7	Kennemerland-Zuid	3.35	+0.44	+8.65
8	Kennemerland-Zuid	0.648	+0.09	+1.81
9	Kennemerland-Zuid	0.338	+0.05	+1.00
10	Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	0.219	+0.03	+0.73
11	Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	0.125	+0.02	+0.41
12	De Wilck	0.454	+0.07	+1.69

In de passende beoordeling is een beschrijving opgenomen van de mogelijke gevolgen van deze toenames van stikstofdepositie en de wijze waarop deze toenames kunnen worden beperkt of gecompenseerd.

Maatregelen

In de passende beoordeling (hoofdstuk 4) zijn maatregelen beschreven waarmee de effecten op Natura 2000 als gevolg van de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan biedt, kunnen worden beperkt. Om inzicht te geven in de mate waarin de maatregelen een bijdrage leveren aan het voorkomen van significante negatieve effecten zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd.

Zoals beschreven kan om de (potentiële) toename van stikstofdepositie te beperken de omvang van de bouwvlakken worden beperkt door het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak. Tabel 3 heeft inzicht in de gevolgen van deze maatregel.

Daarnaast kan gekozen worden voor een zonering. De berekende toename van stikstofdepositie is het grootst op de gebieden ten westen van het plangebied. Om de gevolgen van een eventuele zonering in beeld te brengen is de situatie doorgerekend waarbij de veehouderijen in het buitengebied rond Voorhout geen uitbreidingsmogelijkheden krijgen en alleen de bedrijven in de zuidoostelijke helft van het plangebied kunnen uitbreiden. Tabel 3 heeft inzicht in de gevolgen van deze maatregel.

Tevens zijn er mogelijkheden om emissiearme stalsystemen toe te passen. Deze kunnen niet alleen worden toegepast voor de nieuwe stallen, maar ook bij aanpassing aan of herbouw van bestaande stallen. Om inzicht te geven in de maximale winst die kan worden geboekt met dergelijke technische maatregelen is voor alle bestaande en nieuwe stallen binnen het plangebied uitgegaan van het meest

gunstige stalsysteem uit de Regeling ammoniak en veehouderij. Het betreft een mechanisch eventileerde stal met een chemisch luchtwassysteem (*BWL 2012.02*). De emissie voor dit stalsysteem (met weidegang) bedraagt 3.5 kg NH₃ per dierplaats per jaar. Tabel 3 geeft inzicht in de gevolgen van deze maatregel wanneer deze wordt gecombineerd met de hiervoor beschreven maatregel (schrappen wijzigingsbevoegdheid vergroten bouwvlak).

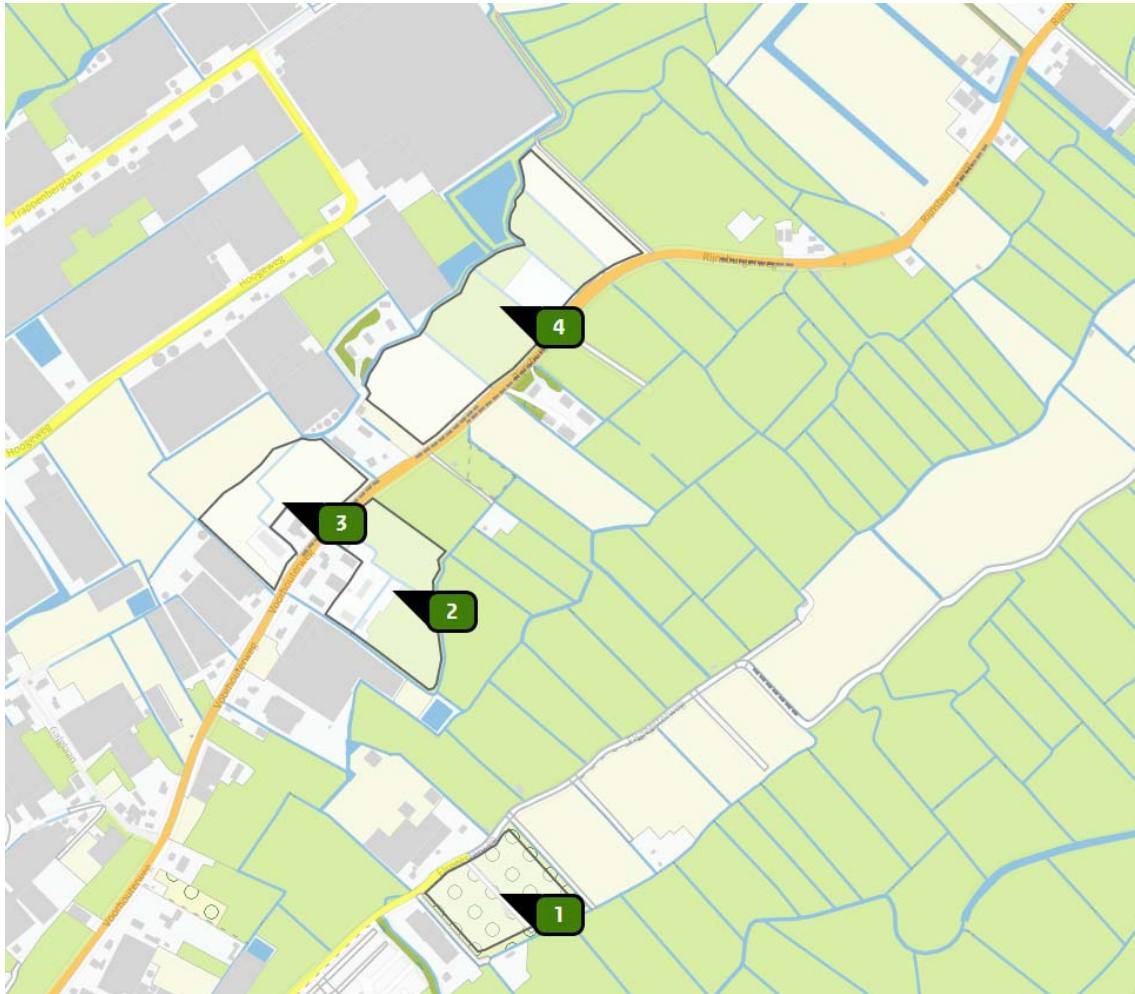
Uit de resultaten in tabel 3 blijkt dat ook met een combinatie van de voorgenoemde maatregelen op locaties binnen de Natura 2000-gebieden sprake is van significantie negatieve effecten. In de passende beoordeling is beschreven dat met een voorwaardelijke verplichting kan worden geborgd dat de uitvoering van het bestemmingsplan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000. Uitgaande van een realistische invulling van de bouw mogelijkheden zullen emissiearme stalsystemen en externe saldering voldoende mogelijkheden bieden om te komen tot uitvoerbare initiatieven waarbij geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000.

Tabel 3 Berekeningsresultaten maatregelen (toename ten opzichte van de huidige situatie)

ID	naam	depositie (in mol/ha/jaar)				
		Maximaal (benutting alle bouwvlakken + wijzigingsbevoegd.)	Uitsluitend binnen bouwvlakken (schrappen wijzigingsbevoegd.)	Zonering	Uitsluitend binnen bouwvlakken + emissiearme stallen	Voorwaardelijke verplichting
1	Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	+1.70	+0.98	+1.39	+0.26	0
2	Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	+0.77	+0.47	+0.62	+0.12	0
3	Coepelduynen	+2.38	+1.76	+1.43	+0.46	0
4	Coepelduynen	+6.33	+5.01	+3.25	+1.32	0
5	Meijndel & Berkheide	+3.93	+2.84	+2.59	+0.75	0
6	Meijndel & Berkheide	+0.56	+0.35	+0.43	+0.09	0
7	Kennemerland-Zuid	+8.65	+6.52	+4.80	+1.69	0
8	Kennemerland-Zuid	+1.81	+1.24	+1.26	+0.32	0
9	Kennemerland-Zuid	+1.00	+0.66	+0.73	+0.17	0
10	Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	+0.73	+0.43	+0.59	+0.11	0
11	Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	+0.41	+0.25	+0.33	+0.07	0
12	De Wilck	+1.69	+0.91	+1.44	+0.24	0

Glastuinbouw

Niet alleen de ontwikkelingsruimte voor veehouderijen, maar ook de maximale invulling van het glastuinbouwconcentratiegebied (via wijzigingsbevoegdheid) kan gevolgen hebben voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000. In de referentiesituatie bestaat het glastuinbouwconcentratiegebied hoofdzakelijk uit grasland. De totale oppervlakte van het glastuinbouwconcentratiegebied is 16 ha. 20% Hiervan zal worden benut voor watercompensatie en landschappelijke inpassing. Netto wordt dus circa 13 ha glastuinbouw mogelijk gemaakt. In onderstaande figuur is het glastuinbouwconcentratiegebied zoals deze in AERIUS is ingevoerd, weergegeven.



Figuur 2 Ingevoerd glastuinbouwconcentratiegebied

In de tabel is weergegeven wat de oppervlakte en de daarbij behorende emissie van de verschillende percelen is.

Tabel 4 Emissie

Perceel	Oppervlakte (netto ha)	Totale emissie (kg/jr)
1	2	2008
2	3	3012
3	2	2008
4	6	6024

Bij het bepalen van de totale emissie per perceel is voor glastuinbouw uitgegaan van de standaard emissiefactor van 1004 kg/ha/jr die in AERIUS is opgenomen.

De depositie wordt berekend ter plaatse van omliggende Natura 2000-gebieden Nieuwkoopse Plassen & De Haeck; Coepelduynen; Meijendel & Berkheide; Kennemerland-Zuid; Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein en De Wilck. De ligging van de receptorpunten komt overeen met uitgangspunten in het onderzoek voor de veehouderijen en is bepaald door de aanwezigheid van stikstofgevoelige habitats op de kortste afstand van het plangebied.

In onderstaande tabel is voor ieder receptorpunt gelegen binnen de beschouwde Natura 2000-gebieden de stikstofdepositie in mol per hectare per jaar weergegeven die ontstaat door de maximale benutting van de wijzigingsbevoegdheid.

Tabel 5 Toename depositie door invulling glastuinbouwconcentratiegebied

N-2000 gebied	Punt	X-coordi.	Y-coordi.	Stikstofdepositie (mol/ha/jr)
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	1	112102	460469	0,0
Nieuwkoopse Plassen & De Haeck	2	119369	463900	0,0
Coepelduynen	3	87552	469883	0,1
Coepelduynen	4	89908	472496	0,1
Meijendel & Berkheide	5	88164	467129	0,2
Meijendel & Berkheide	6	79808	459331	0,0
Kennemerland-Zuid	7	91022	474349	0,2
Kennemerland-Zuid	8	98870	486899	0,0
Kennemerland-Zuid	9	102701	496539	0,0
Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	10	110653	452290	0,0
Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein	11	114188	448335	0,0
De Wilck	12	96846	459344	0,0

Uit de tabel blijkt dat de stikstofdepositie ten gevolge van de invulling van het glastuinbouwconcentratiegebied op de Natura 2000-gebieden Meijendel & Berkheide en Kennemerland-Zuid 0,2 mol/ha/jr bedraagt. De stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Coepelduynen bedraagt 0,1 mol/ha/jr. Op de overige receptorpunten bedraagt de stikstofdepositie minder dan 0,1 mol/ha/jr.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Regels	129
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	133
Artikel 1 Begrippen	133
Artikel 2 Wijze van meten	149
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	151
Artikel 3 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1	151
Artikel 4 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2	157
Artikel 5 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3	163
Artikel 6 Agrarisch - Bollenteelt - glastuinbouwconcentratiegebied	169
Artikel 7 Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden	174
Artikel 8 Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 2	180
Artikel 9 Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 3	186
Artikel 10 Agrarisch - Glastuinbouw - waardevolle graslanden	192
Artikel 11 Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - bollenzone 1	197
Artikel 12 Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - glastuinbouwconcentratiegebied	203
Artikel 13 Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden	205
Artikel 14 Bedrijf	212
Artikel 15 Bedrijf - Agrarisch aanverwant	216
Artikel 16 Bedrijf - Agrarisch bedrijventerrein	219
Artikel 17 Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf	220
Artikel 18 Gemengd	223
Artikel 19 Groen	224
Artikel 20 Horeca	225
Artikel 21 Kantoor	226
Artikel 22 Landgoed	227
Artikel 23 Maatschappelijk - Jeugdzorg	228
Artikel 24 Maatschappelijk - Natuur	229
Artikel 25 Molen	230
Artikel 26 Natuur	231
Artikel 27 Recreatie - Dagrecreatie	233
Artikel 28 Recreatie - Dagrecreatie - 1	234
Artikel 29 Recreatie - Dagrecreatie - golfbaan	235
Artikel 30 Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 1	236
Artikel 31 Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 2	238
Artikel 32 Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 3	239
Artikel 33 Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 4	240
Artikel 34 Recreatie - Dagrecreatie - manege 1	241
Artikel 35 Recreatie - Dagrecreatie - manege 2	242
Artikel 36 Recreatie - Dagrecreatie - sportveld	243
Artikel 37 Recreatie - Dagrecreatie - volkstuin 1	244
Artikel 38 Recreatie - Verblijfsrecreatie - kampeerterrein 1	245
Artikel 39 Recreatie - Verblijfsrecreatie - kampeerterrein 2	247
Artikel 40 Recreatie - Verblijfsrecreatie - passantenhaven	248
Artikel 41 Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 1	249
Artikel 42 Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 2	250
Artikel 43 Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 4	251
Artikel 44 Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 5	252
Artikel 45 Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 6	253
Artikel 46 Recreatie - Verblijfsrecreatie - scouting 1	254
Artikel 47 Recreatie - Verblijfsrecreatie - scouting 2	255
Artikel 48 Recreatie - Verblijfsrecreatie - zeilschool	256
Artikel 49 Tuin	257
Artikel 50 Verkeer	258
Artikel 51 Verkeer - Railverkeer	259
Artikel 52 Water	260
Artikel 53 Wonen	262
Artikel 54 Leiding - Brandstof	264
Artikel 55 Leiding - Gas	266
Artikel 56 Leiding - Hoogspanningsverbinding 1	268
Artikel 57 Leiding - Hoogspanningsverbinding 2	269
Artikel 58 Leiding - Riool	271

Artikel 59	Leiding - Water	273
Artikel 60	Waarde - Archeologie 1	275
Artikel 61	Waarde - Archeologie 2	277
Artikel 62	Waarde - Archeologie 3	279
Artikel 63	Waarde - Archeologie 4	281
Artikel 64	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	283
Artikel 65	Waterstaat	285
Artikel 66	Waterstaat - Waterkering	286
Hoofdstuk 3	Algemene regels	287
Artikel 67	Antidubbeltelregel	287
Artikel 68	Algemene bouwregels	288
Artikel 69	Algemene gebruiksregels	293
Artikel 70	Algemene aanduidingsregels	294
Artikel 71	Algemene afwijkingsregels	295
Artikel 72	Algemene wijzigingsregels	296
Artikel 73	Overige regels	298
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	299
Artikel 74	Overgangsrecht	299
Artikel 75	Slotregel	300
Bijlagen regels		301
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	303
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	305
Bijlage 3	Zone rondom het woonschip	307
Bijlage 4	Maten bij woonschepen	309
Bijlage 5	Zonering Glas voor Glas	311
Bijlage 6	Duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden	313
Bijlage 7	Adresgebonden nevenfuncties	315

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1525.TEY01015- van de gemeente Teylingen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep (inclusief internetverkoop), dat in een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 aan het bollencomplex gerelateerde bedrijven

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven in het buitengebied zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie, agrarisch loonwerk en broeierijbedrijven zonder opengrondteelt.

1.10 agrarisch bedrijf

een volwaardig, reëel of deeltijd bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. bollenteelt:
 - 1. de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen;
 - 2. de teelt van snijbloemen en van vergelijkbare laag blijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten;
 - 3. de teelt van vollegronds tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt;
 - 4. broeierijen als onderdeel van een grondgebonden bollenteeltbedrijf;

niet zijnde sierteelt, boomkwekerij/-teelt, fruitteelt en bosbouw;

- c. boomkwekerij/-teelt: de teelt van bomen als dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
- d. bosbouw: de teelt van bomen ten behoeve van de houtproductie;
- e. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- f. gemengd teeltbedrijf: een bedrijf dat in gelijke mate zowel gericht is op het telen van bloembollen, bolbloemen, snijbloemen en van vergelijkbare laagblijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten in zowel de volle grond als onder glas, alsmede van vollegronds tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt en dat ten minste 3.000 m² glas duurzaam in gebruik heeft;
- g. stekbedrijven: bedrijven die nagenoeg geheel gericht zijn op het vermeerderen van vaste planten tot het stadium van uitgangsmateriaal en dat ten minste 3.000 m² glas duurzaam in gebruik heeft;
- h. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder ook begrepen het fokken van paarden en het houden van geiten en schapen;
- i. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- j. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- k. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- l. sierteelt: de teelt van wintergroene siergewassen, alsmede sierstruiken en sierbomen.

1.11 agrarisch aanverwant bedrijf

een bedrijf dat rechtstreeks ten dienste staat van agrarische bedrijven en gericht is op het opslaan van goederen en het leveren van goederen en/of diensten aan agrarische bedrijven (agrarische handels- en exportbedrijven daaronder niet begrepen).

1.12 agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd

een agrarisch bedrijf waarin - gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting - past bij minder dan een halve arbeidskracht, waarbij de bestaansmogelijkheden en continuïteit anderszins zijn verzekerd.

1.13 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur.

1.14 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie.

1.15 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.16 archeologisch onderzoeksrapport

een rapport dat op basis van archeologisch onderzoek wordt opgesteld en voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.17 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.18 bak

het casco inclusief omlopen van het woonschip dat uit één geheel bestaat.

1.19 basis (van een rolkas)

het ruimtebeslag van een rolkas op enig punt van de rails waarop de rolkas is gebouwd.

1.20 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.21 bed & breakfast

het op kleine schaal aanbieden van ruimte voor nachtverblijf tegen vergoeding, al dan niet met ontbijt, in of bij een (bedrijfs)woning, zonder exploitatie van zaalaccommodatie.

1.22 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.23 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.24 bedrijfsgebouwen

alle op een bedrijfsperceel aanwezige gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering, met uitzondering van kassen en bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen.

1.25 bestaande aantal (bedrijfs)woningen

het aantal (bedrijfs)woningen zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan die tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.26 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.27 bestaande gebouwen

gebouwen zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan die tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.28 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.29 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.30 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.31 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.32 bollencomplex

de clusters van teeltbedrijven, veilingen, afzetorganisaties, handels- en exportbedrijven, en tuinbouwtoeleveranciers.

1.33 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.34 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.35 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.36 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.37 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.

1.38 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.39 broeierij

het in geconditioneerde omstandigheden opwerken van bollen tot bloemen.

1.40 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.41 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.42 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.43 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.44 dagrecreatie

activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting.

1.45 dagrecreatief lusthof

een als tuin ingericht deel van het weidegebied waar de beleving van natuur en landschap centraal staat en waarbij - ook ondergeschikt - geen horeca-activiteiten zijn toegestaan.

1.46 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.47 detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsonderneming nader te onderscheiden in de volgende branchegroepen:

- a. detailhandel met betrekking tot woninginrichting waaronder meubelen, parket, zonwering en vloerbedekking;
- b. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- c. detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans, tenten, motoren, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmaterialen, onderdelen en/of materialen;
- d. duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden.

1.48 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.49 duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden

gronden die in eigendom zijn of voor een periode van ten minste 5 jaar gepacht of gehuurd worden en die gelegen zijn in de Greenport Duin- en Bollenstreek, inclusief de zuidelijke en noordelijke uitloper zoals opgenomen in bijlage 6.

1.50 erfgrens bij woonschepen

de grens waar het gebruiksrecht eindigt; indien niet is vastgelegd waar het gebruiksrecht eindigt, dan betreft het de denkbeeldige middellijn tussen twee woonschepen.

1.51 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, kanoën, zwemmen en natuurobservatie. Hieronder wordt niet verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van de vliegsport.

1.52 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.53 hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.54 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.55 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.56 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.57 internetverkoop

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd.

1.58 justitiële jeugdzorginrichting

voorziening gericht op verblijf, opvoeding en behandeling op basis van justitiële maatregelen.

1.59 kamerverhuur

een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin anderen dan aan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging; een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

Onder de definitie van kamerverhuur valt niet:

- de verhuur van één tot drie kamers door de bewoner of eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan in totaal vier personen, dit mits de gezamenlijke woonvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale woonvloeroppervlakte van de woning, zulks met een 24 maximum van 40 m²; door het gemeentebestuur wordt degene aangewezen die in het kader van deze regels als bewoner wordt aangemerkt;
- de verhuur van (een gedeelte van) de woning ten behoeve van verblijfsrecreatie.

1.60 kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.61 kantoor

voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ongeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.62 kas

een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van 1,5 m of meer, ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen (trek-, tunnel-, schaduw-, boog-, gaas- en rolkassen daaronder begrepen, maar met uitzondering van schuurkassen).

1.63 kweektunnels

(min of meer) halfronde, verplaatsbare constructies met een hoogte van maximaal 1,50 m, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor het voortrekken van gewassen of het opkweken van plantmateriaal.

1.64 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten (inclusief internetverkoop) die in een woning of bijgebouw door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.65 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.66 kleinschalig kampeerterrein

een kampeerterrein voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, niet zijnde permanente kampeermiddelen waaronder tenthuisjes en stacaravans, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.67 landschapsdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap, natuur en/of cultuurhistorie.

1.68 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.69 maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk - Natuur

educatieve, sociale, sociaal-culturele, woon-zorg en natuurgerichte voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen, alsook een leerwerkboerderij en een historische scheepswerf, ten behoeve van openbare dienstverlening en natuurbehoud en -ontwikkeling, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.70 manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.71 natuurgerelateerde maatschappelijke voorzieningen

educatieve, culturele, sociale en/of medische voorzieningen waarvan de activiteiten een directe relatie hebben met de natuurlijke omgeving, zoals schooltuinen of een voorziening voor dagbesteding van patiënten, met een bij de locatie passende verkeersaantrekkende werking.

1.72 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.73 nevenfunctie

naast de hoofdfunctie van een agrarisch bedrijf functionerende tak, welke dient bij te dragen aan het inkomen van het agrarische bedrijf, ondergeschikt dient te zijn aan de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf in inkomsten, oppervlakte en/of tijdsbesteding en verbonden dient te zijn aan de teeltgrond en/of het bouwvlak (erf en/of overige gronden).

1.74 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.75 oeverlijn

de scheidingslijn tussen water en land.

1.76 ondersteunend glas

glazen en plastic kassen met een goothoogte hoger dan 1,5 m, waaronder begrepen tunnelkassen, rolkassen, gaaskassen, regenkapten.

1.77 orangerie

een vorstvrije winterstalling voor niet-wintervaste planten, zoals tropische planten en kuipplanten.

1.78 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.79 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.80 paardenhouderij

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.81 paardrijactiviteiten

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.82 paardrij school

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt.

1.83 peil

- a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
- b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.84 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.85 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, welke niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.86 recreatieappartement

een gedeelte van een gebouw, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.87 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.88 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarin - gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting - past bij ten minste een halve tot volledige arbeidskracht, met perspectief op volwaardigheid.

1.89 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.90 schuurkas

een gebouw ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 3 m of meer, waarvan alleen het dak bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal.

1.91 seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.92 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.93 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.94 standplaats

een mobiel (verkoop)punt/ruimte ten behoeve van verkoop of dienstverlening.

1.95 standplaats voor kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.96 standplaats woonwagen

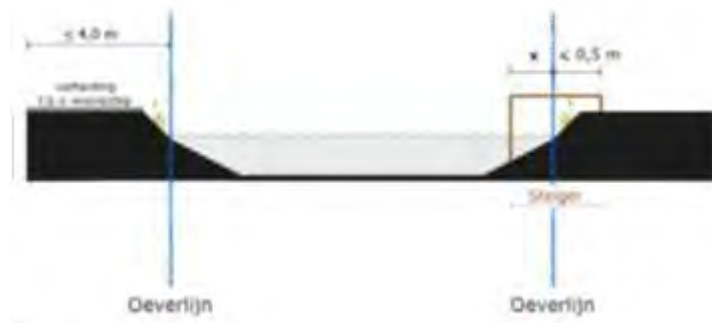
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.97 stacaravan

een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.98 steiger

een constructie langs en boven het water, meestal in de vorm van een houten vloer en direct grenzend aan het woonschip en/of grenzend aan de oever. Tot de steiger behoort ook een eventueel aanwezige aansluitende strook van maximaal 0,5 m boven land, gemeten vanaf de oeverlijn en evenwijdig aan het water (zie onderstaande figuur).



1.99 stekbedrijf

een agrarisch bedrijf dat nagenoeg geheel gericht is op het vermeerderen van vaste planten tot het stadium van uitgangsmateriaal.

1.100 talud

slootkant.

1.101 teeltondersteunende voorzieningen bij bollenteeltbedrijven, gemengde bedrijven en stekbedrijven

tijdelijke kweektunnels lager dan 1,5 m en afdekfolies.

1.102 ondersteunende voorzieningen bij grondgebonden veehouderijbedrijven

kuilvoerplaten, mestplaten, mestzakken en silo's.

1.103 teeltondersteunende voorzieningen bij glastuinbouwbedrijven

waterbassin, silo's en warmtekrachtinstallaties.

1.104 toeristische standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende een beperkte periode van het jaar.

1.105 vaste standplaats

het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel of stacaravan, die gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn en als nachtverblijf uitsluitend mag worden gebruikt door personen, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.106 verblijfsrecreatie

activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste een nacht buitenshuis verblijft, niet zijnde overnachtingen bij familie en kennissen.

1.107 verblijfsrecreatieve pleziervaartuigen

pleziervaartuigen met een ligplaats in een haven.

1.108 verharding ten behoeve van woonschip

een constructie geheel boven het land gelegen in de vorm van hout of bestrating die bedoeld is voor recreatief gebruik.

1.109 verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

1.110 volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en/of siergewassen worden geteeld.

1.111 volwaardig agrarisch bedrijf

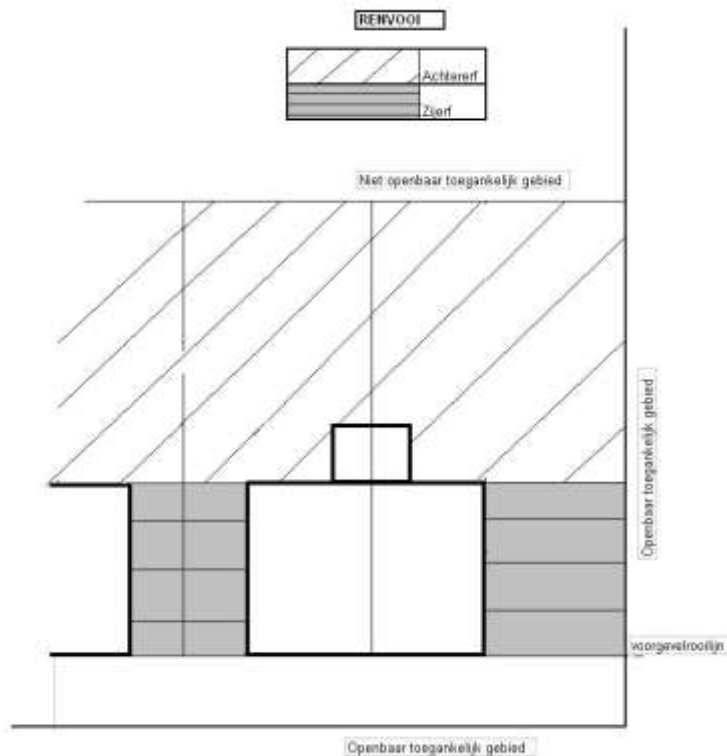
een agrarisch bedrijf waarin - gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting - een volwaardige arbeidskracht gedurende het gehele jaar een volledige dagtaak vindt en dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden geëxploiteerd.

1.112 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.113 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan. Zie onderstaand figuur.



1.114 water op perceelsniveau

water, niet zijnde hoofdwatgangen of water ten behoeve van waterstaatswerken, dat ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de bestemming die aan het betreffende water is toegekend.

1.115 Wgh

de Wet geluidhinder.

1.116 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

1.117 windturbine

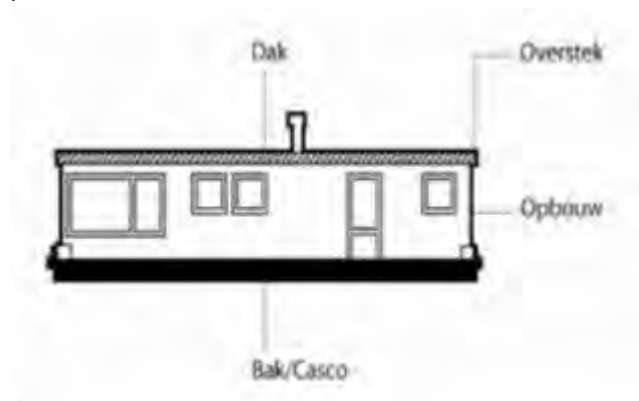
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.118 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

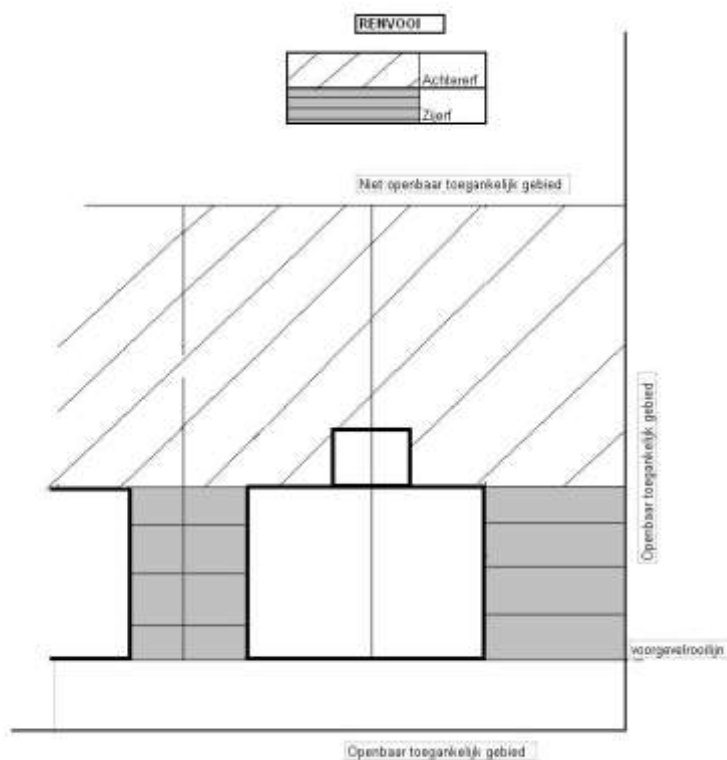
1.119 woonschip

elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, ofte beoordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot, dag-of nachtverblijf van een of meer personen.



1.120 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van het hoofdgebouw en tussen een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw. Zie onderstaand figuur.



1.121 zijgevelrooilijn bij woonschepen

de lijn die in het verlengde ligt van de zijde van de bak van het woonschip die grenst aan zone C zoals opgenomen in bijlage 3.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot bouwperceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bij ondergronds bouwen: vanaf peil tot aan de bovenkant van de laagst gelegen afgewerkte vloer onder peil van een gebouw.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren; bij afwezigheid van een gevel: de rand van het bouwwerk geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 hoogte van een woonschip

vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

2.9 hoogte van erfafscheidingen en windschermen bij een woonschip

vanaf de aansluitend terrein, steiger of vlonder.

2.10 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen met dien verstande dat de inhoud van ondergrondse bouwwerken (gedeeltelijk) gelegen buiten de buitenzijde van de gevels mede in aanmerking genomen.

2.11 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.12 lengte van een woonschip

de lengte wordt in een rechte lijn gemeten over de langste lengte van het woonschip. Stootranden, loopranden, dakranden, goten etc. worden niet mee gerekend tot een maximum van 50 cm.

2.13 breedte van een woonschip

de breedte wordt gemeten over de grootste breedte van het woonschip. Stootranden, loopranden, dakranden, goten etc. worden niet mee gerekend tot een maximum van 50 cm.

2.14 hoogte van een woonschip (uiterste hoogtemaat)

vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

2.15 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.16 diepte en breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

De diepte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en

- overkappingen aan de achtergevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende achtergevel van het hoofdgebouw.
- De breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende zijgevel van het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gemengd teeltbedrijf': tevens de uitoefening van een gemengd teeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder f;
 - c. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. bollenvelden;
 2. grootschalige openheid;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
 - d. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;'
 - f. extensief recreatief medegebruik;
 - g. fietspaden;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens volkstuinen;
 - i. de in tabel 3.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Tabel 3.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer *	alle gronden*	100
bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
onverharde wandelpaden over het land *	alle gronden*	0
kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen	-	0
agrarisch loonbedrijf	-	200
agrarisch handels- en exportbedrijf	-	geen limiet

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. rolkassen die een basis hebben binnen het bouwvlak;
 2. tijdelijke kweektunnels;
 3. ondersteunend glas ter plaatse van de aanduiding 'kas';
 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 3.1 onder d;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ² per bouwvlak	-	3 m	6 m
(ondersteunend) glas behorende bij gemengde teeltbedrijven	5.616 m ²	-	-	7 m
overige ondersteunend glas	3.000 m ² per bouwvlak danwel aanduiding 'kas'	-	-	7 m
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding- 2'	3.000 m ²	-	8 m	10 m
overige bedrijfsgebouwen	250 m ² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m ²	-	8 m	10 m
tijdelijke kweektunnels buiten bouwvlakken	-	-	-	1,5 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
windschermen	-	-	-	1,5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde - binnen bouwvlak - buiten bouwvlak	-	-	-	4 m 2 m

- = Niet van toepassing.

met dien verstande dat:

- e. het bebouwen van de gronden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – 2 uitsluitend is toegestaan indien er sprake is van:
 - 1. voldoende teeltareaal in de Duin- en Bollenstreek;
 - 2. sanering en/of een forse kwaliteitsverbetering van het landschap;
 - 3. een landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

Sanering en/of een forse kwaliteitsverbetering kan bereikt worden door middel van sanering van overtollige glasopstanden en/of het rendabel maken van onrendabele gronden. De omvang/wijze waarin dit gebeurt wordt afgestemd op de concrete bouwaanvraag. Alvorens tot bouwen overgegaan mag worden, worden de afspraken in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan;
- b. het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- c. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- d. het gebruik van afdekfolies is toegestaan;
- e. tijdelijke kweektunnels buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan in de periode van 1 januari tot en met 31 maart;
- f. de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- g. nevenfuncties zijn niet toegestaan in ondersteunend glas;
- h. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 3.1 voorzien zijn van de aanduiding*;
- i. een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 - 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 - 3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 3.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat nevenfuncties in ondersteunend glas niet zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 3.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. in afwijking van sub a en e geldt dat buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie 'handels- en exportbedrijf' wel is toegestaan mits de opslag plaatsvindt binnen het bouwvlak en achter de voorgevel;
- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- h. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;

- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- l. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- m. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- n. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- o. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- p. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- q. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m;

Tabel 3.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van een andere nevenfunctie	-	100
kleinschalig kamperen	zie 3.4.1 sub o*	100
bezoekerscentrum	-	100
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100
expositieruimte	-	100
overige dagrecreatieve voorzieningen	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

3.4.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 3.1 en 3.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.4.1.

3.4.3 *Plattelandswoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 3.2 van toepassing blijven;
- er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.5 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

3.5.1 *Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofilen van sloten, watergangen en open water;
- het ontginnen, ophogen, afgraven of egaliseren van gronden;
- uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm (ook diepwoelen en draineren);
- verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
- beplanten van gronden met opgaande beplanting;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- aanleg van fietspaden;
- aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- ingrijpende werkzaamheden aan leidingen, zoals bedoeld in de artikelen 54 tot en met 59 die verder reiken dan normaal onderhoud en beheer en die geen verband houden met (dreigende) calamiteiten.

3.5.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- die binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.5.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een rapport van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten en voldaan is aan de voorwaarden omtrent bollengrondcompensatie.

3.6 **Wijzigingsbevoegdheden**

3.6.1 *Ten behoeve van functie Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - -bollenzone 1 wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd;
- met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1 zonder bouwvlak;
- de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;

- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b en de bollengrondcompensatie.

3.6.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 1 te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende

voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. initiatiefnemer dient een onderbouwing van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 onder c niet onevenredig worden aangetast;
- f. de bestaande bedrijfswoning(en) word(t)(en) bestemd als Wonen waarbij de regels zoals opgenomen in artikel 53 van toepassing worden verklaard.

Artikel 4 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning': tevens een plattelandswoning;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot': uitsluitend een baggerspeciedepot;
 - d. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. bollenvelden;
 2. grootschalige openheid;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
 - e. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - g. extensief recreatief medegebruik;
 - h. fietspaden;
 - i. de in tabel 4.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Tabel 4.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
agrarisch handels- en exportbedrijf	-	geen limiet
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*	100
bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
onverharde wandelpaden over het land	alle gronden*	0
kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen	-	0
agrarisch loonbedrijf	-	200

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. rolkassen die een basis hebben binnen het bouwvlak;
 2. tijdelijke kweektunnels;

3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 4.1 onder e;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ² per bouwvlak	-	3 m	6 m
ondersteunend glas	3.000 m ²	-	-	7 m
bedrijfsgebouwen	250 m ² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m ²	-	8 m	10 m
tijdelijke kweektunnels buiten bouwvlakken	-	-	-	1,5 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
windschermen	-	-	-	1,5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde - binnen bouwvlak - buiten bouwvlak	- -	- -	- -	4 m 2 m

- = Niet van toepassing.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder d teneinde de maximale oppervlakte van 3.000 m² voor bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, te kunnen vergroten tot maximaal 6.000 m², met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- verzoek tot afwijking wordt uitsluitend verleend voor teeltbedrijven die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken;
- de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, bedraagt ten hoogste 125 m² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond;
- de vergroting van de oppervlakte bedrijfsgebouwen dient daadwerkelijk noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder c;
- de nieuwe bedrijfsgebouwen dienen in aansluiting op de bestaande gebouwen te worden gebouwd;
- uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan;
- b. het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- c. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- d. het gebruik van afdekfolies is toegestaan;
- e. tijdelijke kweektunnels buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan in de periode van 1 januari tot en met 31 maart;
- f. de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- g. nevenfuncties zijn niet toegestaan in ondersteunend glas;
- h. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 4.1 voorzien zijn van de aanduiding *;
- i. een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 4.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat nevenfuncties in ondersteunend glas niet zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 4.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- n. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- o. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- p. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m;

Tabel 4.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van een andere nevenfunctie	-	100
kleinschalig kamperen	zie 4.5.1 onder n*	100
bezoekerscentrum	-	100
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100
expositieruimte	-	100
overige dagrecreatieve voorzieningen	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

4.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 4.1 en 4.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 4.1 en 4.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 4.5.1.

4.5.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 4.2 van toepassing blijven;
- er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofilen van sloten, watergangen en open water;
- verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
- beplanten van gronden met opgaande beplanting;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- aanleg van fietspaden.

4.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een rapport van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten.

4.7 Wijzigingsbevoegdheden

4.7.1 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder a;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- g. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

4.7.2 Ten behoeve van functie Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2 wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is;
- b. met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- c. het aantal woningen mag niet toenemen;
- d. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- e. de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2 zonder bouwvlak;
- f. de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- i. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b en de bollengrondcompensatie.

4.7.3 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2 te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.
- e. initiatiefnemer dient een onderbouwing van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- f. de bestaande bedrijfswoning(en) word(t)(en) bestemd als Wonen waarbij de regels zoals opgenomen in artikel 53 van toepassing worden verklaard.

Artikel 5 Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - graszodenkwekerij': tevens een graszoden kwekerij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning': tevens een plattelandswoning;
- d. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. bollenvelden;
 2. grootschalige openheid;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
- e. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. fietspaden;
- i. de in tabel 5.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie;
- j. de in Bijlage 7 opgenomen adresgebonden nevenfuncties.

Tabel 5.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
agrarisch handels- en exportbedrijf	-	geen limiet
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*	100
bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
onverharde wandelpaden over het land	alle gronden*	0
kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen	-	0
agrarisch loonbedrijf	-	200

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

5.2 Bouwregels

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. rolkassen die een basis hebben binnen het bouwvlak;

2. tijdelijke kweektunnels;
3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 5.1 onder e;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen, tenzij anders door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ² per bouwvlak	-	3 m	6 m
ondersteunend glas	3.000 m ² per bouwvlak	-	-	7 m
bedrijfsgebouwen	250 m ² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m ²	-	8 m	10 m
tijdelijke kweektunnels buiten bouwvlakken	-	-	-	1,5 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
windschermen	-	-	-	1,5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde - binnen bouwvlak - buiten bouwvlak	-	-	-	4 m 2 m

- = Niet van toepassing.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ten behoeve van uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder d teneinde de maximale oppervlaktemaat van 3.000 m² voor bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, te kunnen vergroten tot ten hoogste 6.000 m², met inachtneming van het volgende:

- a. verzoek tot afwijking wordt uitsluitend verleend voor teeltbedrijven die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken;
- b. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, bedraagt ten hoogste 125 m² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond;
- c. de vergroting van de oppervlakte bedrijfsgebouwen dient daadwerkelijk noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder c;
- e. de nieuwe bedrijfsgebouwen dienen in aansluiting op de bestaande gebouwen te worden gebouwd;
- f. nieuwe bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan;
- b. het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- c. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- d. het gebruik van afdekfolies is toegestaan;
- e. tijdelijke kweektunnels buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan in de periode van 1 januari tot en met 31 maart;
- f. de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- g. nevenfuncties zijn niet toegestaan in ondersteunend glas;
- h. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 5.1 voorzien zijn van de aanduiding *;
- i. een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- graszondenkwekerij' mogen de gronden eveneens gebruikt worden voor het kweken van graszoden en de stalling van materialen en installaties ten behoeve van een graszondenkwekerij.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 5.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat nevenfuncties in ondersteunend glas niet zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 5.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- n. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- o. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- p. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m.

Tabel 5.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van een andere nevenfunctie	-	100
kleinschalig kamperen	zie 5.5.1 onder n*	100
bezoekerscentrum	-	100
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100
expositieruimte	-	100
overige dagrecreatieve voorzieningen	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

5.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 5.1 en 5.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 5.1 en 5.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 5.5.1.

5.5.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 5.2 van toepassing blijven;
- e. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofilen van sloten, watergangen en open water;
- b. verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
- c. beplanten van gronden met opgaande beplanting;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. aanleg van fietspaden.

5.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een rapport van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.6.1 de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten.

5.7 Wijzigingsbevoegdheden

5.7.1 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch bollenteelt - bollenzone 3 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder a;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- g. wijziging wordt niet toegepast alvorens mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

5.7.2 Ten behoeve van functie Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3 wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd;
- b. met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- c. het aantal woningen mag niet toenemen;
- d. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- e. de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3 zonder bouwvlak;
- f. de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;

- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b en de bollengrondcompensatie.

5.7.3 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3 te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.
- e. initiatiefnemer dient een onderbouwing van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 5.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- f. de bestaande bedrijfswoning(en) word(t)(en) bestemd als Wonen waarbij de regels zoals opgenomen in artikel 53 van toepassing worden verklaard.

Artikel 6 Agrarisch - Bollenteelt - glastuinbouwconcentratiegebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - glastuinbouwconcentratiegebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag niet agrarische producten': tevens de opslag van niet-agrarische producten;
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. de in tabel 6.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfuncties;
- g. de in Bijlage 7 opgenomen adresgebonden nevenfuncties.

Tabel 6.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
agrarisch handels- en exportbedrijf	-	geen limiet
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*	100
bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
onverharde wandelpaden over het land	alle gronden*	0
kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen	-	0
agrarisch loonbedrijf	-	200

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

6.2 Bouwregels

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 - 1. rolkassen die een basis hebben binnen het bouwvlak;
 - 2. tijdelijke kweektunnels;
 - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 6.1 onder b;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ² per bouwvlak	-	3 m	6 m
ondersteunend glas	3.000 m ² per bouwvlak	-	-	7 m
bedrijfsgebouwen	250 m ² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m ²	-	8 m	10 m
tijdelijke kweektunnels buiten bouwvlakken	-	-	-	1,5 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
windschermen	-	-	-	1,5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde - binnen bouwvlak - buiten bouwvlak	-	-	-	4 m 2 m

- = Niet van toepassing.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Ten behoeve van uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder d teneinde de maximale oppervlaktemaat van 3.000 m² voor bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, te kunnen vergroten tot ten hoogste 6.000 m², met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- verzoek tot afwijking wordt uitsluitend verleend voor teeltbedrijven die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken;
- de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, bedraagt ten hoogste 125 m² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond;
- de vergroting van de oppervlakte bedrijfsgebouwen dient daadwerkelijk noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder c;
- de nieuwe bedrijfsgebouwen dienen in aansluiting op de bestaande gebouwen te worden gebouwd;
- nieuwe bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan;
- het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;

- d. het gebruik van afdekfolies is toegestaan;
- e. tijdelijke kweektunnels buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan in de periode van 1 januari tot en met 31 maart;
- f. de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- g. nevenfuncties zijn niet toegestaan in ondersteunend glas;
- h. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 6.1 voorzien zijn van de aanduiding *;
- i. een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 - 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 - 3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 6.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat nevenfuncties in ondersteunend glas niet zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 6.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- n. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- o. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- p. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m.

Tabel 6.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van een andere nevenfunctie	-	100
kleinschalig kamperen	zie 6.5.2 onder n*	100
bezoekerscentrum	-	100
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100
expositieruimte	-	100
overige dagrecreatieve voorzieningen	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

6.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 6.1 en 6.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 6.1 en 6.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 6.5.1.

6.5.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 6.2 van toepassing blijven;
- er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

6.6 Wijzigingsbevoegdheden

6.6.1 Ten behoeve van functie Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - glastuinbouwconcentratiegebied wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is;
- met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - glastuinbouwconcentratiegebied zonder bouwvlak;

- f. de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b.

6.6.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - glastuinbouwconcentratiegebied te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven
- e. de bestaande bedrijfswoning(en) word(t)(en) bestemd als Wonen waarbij de regels zoals opgenomen in artikel 53 van toepassing worden verklaard.

6.6.3 Ten behoeve uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing in combinatie met bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de maximale oppervlaktemaat van 3.000 m² voor bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, te kunnen vergroten tot ten hoogste 6.000 m² en in samenhang hiermee het bouwvlak te vergroten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. verzoek tot afwijking wordt uitsluitend verleend voor teeltbedrijven die over meer dan 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond beschikken;
- b. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, bedraagt ten hoogste 125 m² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond;
- c. de vergroting van de oppervlakte bedrijfsgebouwen dient daadwerkelijk noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder c;
- e. de nieuwe bedrijfsgebouwen dienen in aansluiting op de bestaande gebouwen te worden gebouwd;
- f. nieuwe bebouwing dient binnen het te wijzigen bouwvlak gerealiseerd te worden;
- g. de noodzaak tot uitbreiding van het bouwvlak dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- h. de omvang van het bouwvlak bedraagt na vergroting ten hoogste 2 ha;
- i. de vergroting van het bouwvlak dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- k. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- l. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

Artikel 7 Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt': tevens de uitoefening van een boomteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder c;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - orangerie': tevens een orangerie;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning': tevens een plattelandswoning;
- e. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. karakteristieke graslanden;
 2. water;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. weidevogels;
 5. waardevolle oever en slootvegetatie;
 6. geriefhoutbosjes en houtwallen en -singels;
- f. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen; met daaraan ondergeschikt:
- g. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen;
- j. fietspaden;
- k. de in tabel 7.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Tabel 7.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*	100
bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
onverharde wandelpaden over het land	alle gronden*	0
kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen	-	0
agrarisch loonbedrijf	-	200
agrarisch handels- en exportbedrijf	-	geen limiet

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. rolkassen die een basis hebben binnen het bouwvlak;
 2. tijdelijke kweektunnels;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 7.1 onder g;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ² per bouwvlak	-	3 m	6 m
ondersteunend glas	3.000 m ² per bouwvlak	-	-	7 m
bedrijfsgebouwen	250 m ² per hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m ²	-	8 m	10 m
tijdelijke kweektunnels buiten bouwvlakken	-	-	-	1,5 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
windschermen	-	-	-	1,5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde - binnen bouwvlak - buiten bouwvlak	-	-	-	4 m 2 m

- = Niet van toepassing.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan;
- b. het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- c. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- d. het gebruik van afdekfolies is toegestaan;
- e. tijdelijke kweektunnels buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan in de periode van 1 januari tot en met 31 maart;
- f. de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- g. nevenfuncties zijn niet toegestaan in ondersteunend glas;
- h. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 7.1 voorzien zijn van de aanduiding *;

- i. een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 - 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 - 3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 7.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat nevenfuncties in ondersteunend glas niet zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 7.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- n. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- o. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- p. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m.

Tabel 7.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van een andere nevenfunctie	-	100
kleinschalig kamperen	zie 7.4.1 onder n*	100
bezoekerscentrum	-	100
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100
expositieruimte	-	100
overige dagrecreatieve voorzieningen	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

7.4.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 7.1 en 7.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 7.1 en 7.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 7.4.1.

7.4.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 7.2 van toepassing blijven;
- er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofilen van sloten, watergangen en open water;
- het ontginnen, ophogen, afgraven of egaliseren van gronden;
- uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm (ook diepwoelen en draineren);
- verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
- beplanten van gronden met opgaande beplanting;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- aanleg van fietspaden;

- h. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- i. ingrijpende werkzaamheden aan leidingen, zoals bedoeld in de artikelen 54 tot en met 59 die verder reiken dan normaal onderhoud en beheer en die geen verband houden met (dreigende) calamiteiten.

7.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een rapport van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.5.1 de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 7.1 onder f niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten.

7.6 Wijzigingsbevoegdheden

7.6.1 Ten behoeve van functie Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is;
- b. met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- c. het aantal woningen mag niet toenemen;
- d. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- e. de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij- waardevolle graslanden zonder bouwvlak;
- f. de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b.

7.6.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.
- e. initiatiefnemer dient een onderbouwing van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 7.1 onder f niet onevenredig worden aangetast;
- f. de bestaande bedrijfswoning(en) word(t)(en) bestemd als Wonen waarbij de regels zoals opgenomen in artikel 53 van toepassing worden verklaard.

7.6.3 *Ten behoeve van nieuwe natuur*

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of contractueel afspraken zijn gemaakt over een inspanningsverplichting en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen;
- b. er mogen als gevolg van de wijziging geen onevenredige beperkingen ontstaan voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. mits van toepassing wordt wijziging niet toegepast alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de bollengrondcompensatie.

Artikel 8 Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder i;
- b. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. bollenvelden;
 2. grootschalige openheid;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen; met daaraan ondergeschikt:
 - d. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - e. extensief recreatief medegebruik;
 - f. fietspaden;
 - g. de in tabel 8.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Tabel 8.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*	100
bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
onverharde wandelpaden over het land	alle gronden*	0
agrarisch loonbedrijf	-	200

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. teeltondersteunende voorzieningen, voor zover direct grenzend aan het bouwvlak;
 2. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerk geen gebouw zijnde';
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 8.1 onder c;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ² per bouwvlak	-	3 m	6 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bollenteeltbedrijf' of 'kas'	3.000 m ² per bouwvlak	-	-	7 m
bedrijfsgebouwen elders	bestaand	-	8 m	10 m
kassen elders	bestaand	-	-	7 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
tanks voor warm wateropslag	-	-	-	10 m
warmtebassins en warmtebuffertanks	-	-	-	4 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder d, teneinde een grotere oppervlakte maat aan bedrijfsgebouwen en kassen toe te staan, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- de vergroting van de oppervlakte bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, bedraagt ten hoogste 10% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte bedragen;
- de oppervlakte van kassen mag worden vergroot tot een maximum van 20.000 m²;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de aanwezige landschapswaarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de uitbreiding vindt plaats binnen het bouwvlak.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- nevenfuncties zijn niet toegestaan in kassen;
- nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 8.1 voorzien zijn van de aanduiding *;
- een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 - de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 - de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;

3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 8.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat nevenfuncties in kassen niet zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 8.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen in dat geval uitsluitend aangrenzend aan het bouwvlak is toegestaan;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- n. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- o. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- p. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m.

Tabel 8.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van een andere nevenfunctie	-	100
kleinschalig kamperen	zie 8.5.1 onder n*	100
bezoekerscentrum	-	100
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

8.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 8.1 en 8.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 8.1 en 8.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 8.5.1.

8.5.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 8.2 van toepassing blijven;
- er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

8.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofilen van sloten, watergangen en open water;
- verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
- beplanten van gronden met opgaande beplanting;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- aanleg van fietspaden.

8.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 8.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

8.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een rapport van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.6.1 de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 8.1 onder b niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten.

8.7 Wijzigingsbevoegdheden

8.7.1 Ten behoeve van functie Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 2 wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd;
- b. met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- c. het aantal woningen mag niet toenemen;
- d. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- e. de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2 zonder bouwvlak;
- f. de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b en de bollengrondcompensatie.

8.7.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 2 te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de bestaande bedrijfswoning(en) word(t)(en) bestemd als Wonen waarbij de regels zoals opgenomen in artikel 53 van toepassing worden verklaard.

8.7.3 Glas voor Glas

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Glas voor Glas-regeling de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 2 te wijzigen om glastuinbouwbedrijven met een oppervlak aan kassen groter dan 2 ha toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. tegenover de uitbreiding van de bestaande oppervlakte van de kassen staat:
 - 1. ofwel in gelijke mate de duurzame sanering van bestaande kassen elders buiten de op de in bijlage 5 aangeduide gebieden voor glastuinbouw;
 - 2. ofwel een combinatie van duurzame sanering van bestaande kassen en een financiële bijdrage in een (inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds, waarbij het bepaalde in artikel 3, lid 2, sub a, onder viii, ix en x van de provinciale Verordening Ruimte van toepassing is en waarbij voor ten hoogste 1 ha glas van de sanering mag worden vervangen door een financiële bijdrage;

- b. de ruimtelijke kwaliteit op de uit te breiden als de te saneren locatie per saldo verbeterd, waarbij uit een advies van een landschapsdeskundige blijkt dat de landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 8.1 onder b niet onevenredig worden aangetast;
- c. de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- d. de kassen op de saneringslocatie worden maar één keer meegeteld bij de toepassing van de 'Glas voor Glas'-regeling of de toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling, waarbij een combinatie van beide regelingen niet is uitgesloten;
- e. de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf op de uitbreidingslocatie naar een gebied voor glastuinbouw, zoals aangeduid op de kaart in bijlage 5, is geen reële mogelijkheid;
- f. de uitbreidingslocatie is op de functiekaart van de provinciale structuurvisie aangeduid als 'agrarisch landschap';
- g. de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn.

Artikel 9 Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder i;
- b. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. bollenvelden;
 2. grootschalige openheid;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. de in tabel 9.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Tabel 9.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*	100
bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
onverharde wandelpaden over het land	alle gronden*	0
agrarisch loonbedrijf	-	200

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. teeltondersteunende voorzieningen, voor zover direct grenzend aan het bouwvlak;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 9.1 onder c;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ² per bouwvlak	-	3 m	6 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bollenteeltbedrijf' of 'kas'	3.000 m ² per bouwvlak	-	-	7 m
bedrijfsgebouwen elders	bestaand	-	8 m	10 m
kassen elders	bestaand	-	-	7 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	- - -	- - -	- - -	1 m 1 m 2 m
tanks voor warm wateropslag	-	-	-	10 m
warmtebassins en warmtebuffertanks	-	-	-	4 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 onder d, teneinde een grotere oppervlakte maat aan bedrijfsgebouwen en kassen toe te staan, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- de vergroting van de oppervlakte bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, bedraagt ten hoogste 10% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte bedragen;
- de oppervlakte aan kassen mag worden vergroot tot een maximum van 20.000 m²;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de aanwezige landschapswaarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- initiatiefnemer dient een advies van een agrarisch deskundige ter beoordeling van de bedrijfseconomische noodzaak en de doelmatigheid van de uitbreiding te overleggen. De agrarisch deskundige betreft daarbij, voor zover van belang:
 - de omvang van de reeds aanwezige bebouwing;
 - de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf;
 - de noodzaak van overschrijding van de bouwgrens in verband met de bedrijfsvoering;
 - eventueel voorziene investeringen.
- uit een advies van een landschapsdeskundige dient te blijken dat de landschappelijke waarden in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- nevenfuncties zijn niet toegestaan in kassen;

- e. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 9.1 voorzien zijn van de aanduiding *;
- f. een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 - 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 - 3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 9.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing met dien verstande dat nevenfuncties in kassen niet zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 9.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen in dat geval uitsluitend aangrenzend aan het bouwvlak is toegestaan;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- n. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- o. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- p. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m;

Tabel 9.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van een andere nevenfunctie	-	100
kleinschalig kamperen	zie 9.5.1 onder n*	100
bezoekerscentrum	-	100
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

9.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 9.1 en 9.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 9.1 en 9.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 9.5.1.

9.5.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 9.2 van toepassing blijven;
- er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

9.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofilen van sloten, watergangen en open water;
- verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
- beplanten van gronden met opgaande beplanting;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- aanleg van fietspaden.

9.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

9.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een rapport van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.6.1 de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 9.1 onder b niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten.

9.7 Wijzigingsbevoegdheden

9.7.1 Ten behoeve van functie Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 3 wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd;
- b. met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- c. het aantal woningen mag niet toenemen;
- d. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- e. de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3 zonder bouwvlak;
- f. de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b en de bollengrondcompensatie.

9.7.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 3 te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de bestaande bedrijfswoning(en) word(t)(en) bestemd als Wonen waarbij de regels zoals opgenomen in artikel 53 van toepassing worden verklaard.

9.7.3 Glas voor Glas

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Glas voor Glas regeling de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 3 te wijzigen om glastuinbouwbedrijven met een oppervlak aan kassen groter dan 2 ha toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. tegenover de uitbreiding van de bestaande oppervlakte van de kassen staat:
 - 1. ofwel in gelijke mate de duurzame sanering van bestaande kassen elders buiten de op de in bijlage 5 aangeduide gebieden voor glastuinbouw;
 - 2. ofwel een combinatie van duurzame sanering van bestaande kassen en een financiële bijdrage in een (inter)gemeentelijk kwaliteitsfonds waarbij het bepaalde in artikel 3, lid 2, sub a, onder viii, ix en x van de provinciale Verordening Ruimte van toepassing is en waarbij voor ten hoogste 1 ha glas de sanering mag worden vervangen door een financiële bijdrage;

- b. de ruimtelijke kwaliteit op de uit te breiden als de te saneren locatie per saldo verbeterd, waarbij uit een advies van een landschapsdeskundige blijkt dat de landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 9.1 onder b niet onevenredig worden aangetast;
- c. de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- d. de kassen op de saneringslocatie worden maar één keer meegeteld bij de toepassing van de 'Glas voor Glas'-regeling of de toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling, waarbij een combinatie van beide regelingen niet is uitgesloten;
- e. de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf op de uitbreidingslocatie naar een gebied voor glastuinbouw, zoals aangeduid op de kaart in bijlage 5, is geen reële mogelijkheid;
- f. de uitbreidingslocatie is op de functiekaart van de provinciale structuurvisie aangeduid als 'agrarisch landschap';
- g. de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn.

Artikel 10 Agrarisch - Glastuinbouw - waardevolle graslanden

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw - waardevolle graslanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder i h;
- b. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. karakteristieke graslanden;
 2. water;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. weidevogels;
 5. waardevolle oever en slootvegetatie;
 6. geriefhoutbosjes en houtwallen en -singels;
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen; met daaraan ondergeschikt:
 - d. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - e. extensief recreatief medegebruik;
 - f. fietspaden;
 - g. de in tabel 10.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Tabel 10.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*	100
bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
wandel- en ruiterspaden over het land	alle gronden*	0
agrarisch loonbedrijf	-	200

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. teeltondersteunende voorzieningen, voor zover direct grenzend aan het bouwvlak;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 10.1 onder c;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ²	-	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	volledig bouwvlak	-	5 m	10 m
kassen	volledig bouwvlak	-	4 m	7 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
tanks voor warm wateropslag	-	-	-	10 m
warmtebassins en warmtebuffertanks	-	-	-	4 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	- 3 m

- = Niet van toepassing.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- nevenfuncties zijn niet toegestaan in kassen;
- nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 10.1 voorzien zijn van de aanduiding *;
- een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 - de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 - de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 10.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing met dien verstande dat nevenfuncties in kassen niet zijn toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 10.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen in dat geval uitsluitend aangrenzend aan het bouwvlak is toegestaan;

- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- n. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- o. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- p. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m.

Tabel 10.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
kleinschalige horecagelegenheid	-	100
kleinschalig kamperen	zie 10.4.1 onder n*	100
bezoekerscentrum	-	100
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

10.4.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 10.1 en 10.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 10.1 en 10.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 10.4.1.

10.4.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 10.2 van toepassing blijven;
- e. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - waardevolle graslanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofilen van sloten, watergangen en open water;
- b. het ontginnen, ophogen, afgraven of egaliseren van gronden;
- c. uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm (ook diepwoelen en draineren);
- d. verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
- e. beplanten van gronden met opgaande beplanting;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- g. aanleg van fietspaden;
- h. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- i. ingrijpende werkzaamheden aan leidingen, zoals bedoeld in de artikelen 54 tot en met 59 die verder reiken dan normaal onderhoud en beheer en die geen verband houden met (dreigende) calamiteiten.

10.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

10.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een rapport van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.5.1 de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 10.1 onder b niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten.

10.6 Wijzigingsbevoegdheden

10.6.1 Ten behoeve van functie Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - waardevolle graslanden wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is;
- b. met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- c. het aantal woningen mag niet toenemen;
- d. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- e. de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden zonder bouwvlak;
- f. de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;

- h. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b

10.6.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - waardevolle graslanden te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de bestaande bedrijfswoning(en) word(t)(en) bestemd als Wonen waarbij de regels zoals opgenomen in artikel 53 van toepassing worden verklaard.

10.6.3 Ten behoeve van nieuwe natuur

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw - waardevolle graslanden te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of contractueel afspraken zijn gemaakt over een inspanningsverplichting en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen.

Artikel 11 Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - bollenzone 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - bollenzone 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder h;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - luthof': tevens voor een dagrecreatief luthof;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': tevens voor een kampeerterrein;
- d. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. bollenvelden;
 2. grootschalige openheid;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
- e. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. fietspaden;
- i. de in tabel 11.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Tabel 11.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*	100
bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
onverharde wandelpaden over het land	alle gronden*	0
kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen	-	0
agrarisch loonbedrijf	-	200
veehandelsbedrijf, africhtingsbedrijf voor paarden, foeragehandel en/of paardenhandel	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- het bepaalde onder a is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 11.1 onder e;
- het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak per bouwvlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan-uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ²	-	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	volledig bouwvlak	-	8 m	10 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
silo's	-	-	-	10 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Ten behoeve van silo's

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 onder d, teneinde silo's toe te staan tot een hoogte van 25 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan;
- het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 11.1 voorzien zijn van de aanduiding *;
- een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 - de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 - de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;

3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.
- g. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel (de veestapel zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met dien verstande dat dit niet meer mag zijn dan is vergund of gemeld op basis van de Wet Milieubeheer), danwel een wijziging van het stalsysteem, waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 11.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 11.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen in dat geval uitsluitend aangrenzend aan het bouwvlak is toegestaan;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. in afwijking van het gestelde onder a kan het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van boerengolf worden toegestaan aansluitend aan het bouwvlak, waarbij de voor boerengolf gebruikte percelen binnen 250 meter van het agrarische bouwvlak gelegen moeten zijn;
- n. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- o. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- p. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- q. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m.

Tabel 11.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
veehandelsbedrijf, africhtingsbedrijf voor paarden, foeragehandel, paardenhandel	-	200
veearts	-	100
hoefsmederij	-	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kinderboerderij	-	100
paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)	-	200
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van een andere nevenfunctie	-	100
kampeerboerderij	-	200
kleinschalig kamperen	zie 11.5.1 onder o*	100
boerengolf	zie 11.5.1 onder n*	100
bezoekerscentrum	-	100
sociale functie	-	200
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100
expositieruimte	-	100
overige dagrecreatieve voorzieningen	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

11.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 11.1 en 11.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 11.1 en 11.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 11.5.1.

11.5.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 11.2 van toepassing blijven;

- e. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

11.5.4 Ten behoeve van de teelt van ruwvoeder

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4 onder a, teneinde de teelt van ruwvoeder toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 20% van de bij het bedrijf behorende bedrijfsgronden mag worden gebruikt voor de teelt van ruwvoeder anders dan gras;
- b. de noodzaak voor de teelt van ruwvoeder anders dan gras dient aangetoond te worden;
- c. de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 11.1 onder d niet onevenredig worden aangetast.

11.5.5 Ten behoeve van toename ammoniakemissie

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4 onder g met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de toename van de ammoniakemissie wordt gemitigeerd door middel van maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 - 1. mitigatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op hetzelfde kwetsbare gebied, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 - 2. mitigatie door middel van het toepassen van emissiearme staltechnieken of andere emissiebeperkende voorzieningen zoals luchtwassers.

11.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij bollenzone 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofilen van sloten, watergangen en open water;
- b. verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
- c. beplanten van gronden met opgaande beplanting;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. aanleg van fietspaden.

11.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 11.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

11.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een rapport van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.6.1 de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 11.1 onder d niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten.

11.7 Wijzigingsbevoegdheden

11.7.1 Ten behoeve van functie Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - bollenzone 1 wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is;
- b. met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- c. het aantal woningen mag niet toenemen;

- d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen de voormalige bedrijfswoning en/of het gebouw waarin de bedrijfswoning zich bevond gesplitst worden in ten hoogste 2 wooneenheden, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van het te splitsen gedeelte van het gebouw tenminste 1.000 m³ bedraagt;
 - 2. de realisatie van de woning binnen het bestaande bouwvolume dient plaats te vinden: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het gebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
 - 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- f. de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2 zonder bouwvlak;
- g. de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- h. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- i. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b en de bollengrondcompensatie.

11.7.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - bollenzone 1 te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.
- e. initiatiefnemer dient een onderbouwing van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 11.1 onder d niet onevenredig worden aangetast;
- f. de bestaande bedrijfswoning(en) word(t)(en) bestemd als Wonen waarbij de regels zoals opgenomen in artikel 53 van toepassing worden verklaard.

Artikel 12 Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - glastuinbouwconcentratiegebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - glastuinbouwconcentratiegebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder a;
- b. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. de in tabel 12.1 genoemde toegestane nevenfuncties

Tabel 12.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m²
	gronden in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*
onverharde wandelpaden over het land	alle gronden*

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

12.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan;
- b. het gebruik van afdekfolies is toegestaan.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 6.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. horeca is niet toegestaan;
- k. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Tabel 6.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m²
	gronden in gebruik voor nevenfunctie
blauwe diensten	alle gronden*
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

Artikel 13 Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder h;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': tevens voor een kampeerterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens voor een recreatiewoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaat'; uitsluitend voor kuilvoerplaten;
- e. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. karakteristieke graslanden;
 2. water;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. weidevogels;
 5. waardevolle oever en slootvegetatie;
 6. geriefhoutbosjes en houtwallen en -singels;
- f. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen; met daaraan ondergeschikt:
 - g. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - h. extensief recreatief medegebruik;
 - i. kleinschalige natuurontwikkeling;
 - j. fietspaden;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenementen kamperen': tevens voor een kampeerterrein tijdens de natte Kaagweek;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen;
 - m. de in tabel 13.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie;
 - n. de in Bijlage 7 opgenomen adresgebonden nevenfuncties.

Tabel 13.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*	100
bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
wandel- en ruiterspaden over het land	alle gronden*	0
kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen	-	0
agrarisch loonbedrijf	-	200
veehandelsbedrijf, africhtingsbedrijf voor paarden, foeragehandel en/of paardenhandel	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. erf- en terreinafscheidingen;
 2. zonnepanelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonnepanelen';
 3. agrarische hulpgebouwen;
 4. kuilvoerplaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaat';
 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 13.1 onder f;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen, tenzij anders door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het aantal recreatiewoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het aantal recreatiewoningen zoals aangegeven door middel van de aanduiding 'aantal recreatiewoningen';
- e. het aantal agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 per bedrijf
- f. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot- hoogte	max. bouw- hoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ²	-	3 m	6 m
agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak	75 m ²		3 m	6 m
overige bedrijfsgebouwen	volledig bouwvlak	-	8 m	10 m
recreatiewoningen	bestaand	-	3 m	3,5 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
silo's	-	-	-	10 m
zonnepanelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding zonnepanelen'	-	-	-	1,5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Ten behoeve van silo's

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 onder f, teneinde silo's toe te staan tot een hoogte van 25 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

13.3.2 Ten behoeve van uitbreiding recreatiewoningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 onder f, teneinde uitbreiding van de oppervlakte voor een recreatiewoning toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte per zomerwoning bedraagt ten hoogste 45 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de binnen het bouwvlak aanwezige recreatiewoningen neemt niet toe;
- c. het aantal recreatiewoningen binnen het bouwvlak neemt af.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan;
- b. het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- c. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- d. de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- e. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 13.1 voorzien zijn van de aanduiding *;
- f. een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.
- g. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel (de veestapel zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met dien verstande dat dit niet meer mag zijn dan is vergund of gemeld op basis van de Wet Milieubeheer), danwel een wijziging van het stalsysteem, waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 13.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 13.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen in dat geval uitsluitend aangrenzend aan het bouwvlak is toegestaan;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. in afwijking van het gestelde onder a. kan het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van boerengolf worden toegestaan aansluitend aan het bouwvlak, waarbij de voor boerengolf gebruikte percelen binnen 250 meter van het agrarische bouwvlak gelegen moeten zijn;
- n. de initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- o. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- p. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- q. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m.

Tabel 13.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
veehandelsbedrijf, africhtingsbedrijf voor paarden, foeragehandel, paardenhandel	-	200
veearts	-	100
hoefsmederij	-	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kinderboerderij	-	100
paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)	-	200
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van een andere nevenfunctie	-	100
kampeerberijderij	-	200

kleinschalig kamperen	zie 13.5.1 onder o*	100
boerengolf	zie 13.5.1 onder m*	100
bezoekerscentrum	-	100
sociale functie	-	200
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100
expositieruimte	-	100
overige dagrecreatieve voorzieningen	-	100
paardrijactiviteiten	alle gronden*	100
manege	alle gronden*	100
dierenpension	-	100
sociale functie	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

13.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 13.1 en 13.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 13.1 en 13.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 13.5.1.

13.5.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 13.2 van toepassing blijven;
- er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

13.5.4 Ten behoeve van de teelt van ruwvoeder

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.4 onder a, teneinde de teelt van ruwvoeder toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- ten hoogste 20% van de bij het bedrijf behorende bedrijfsgronden mag worden gebruikt voor de teelt van ruwvoeder anders dan gras;
- de noodzaak voor de teelt van ruwvoeder anders dan gras dient aangetoond te worden;
- de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 13.1 onder f niet onevenredig worden aangetast.

13.5.5 Ten behoeve van toename ammoniakemissie

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.4 onder g met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de toename van de ammoniakemissie wordt gemitigeerd door middel van maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 - mitigatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op hetzelfde kwetsbare gebied, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;

2. mitigatie door middel van het toepassen van emissiearme staltechnieken of andere emissiebeperkende voorzieningen zoals luchtwassers.

13.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofilen van sloten, watergangen en open water;
- b. het ontginnen, ophogen, afgraven of egaliseren van gronden;
- c. uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm (ook diepwoelen en draineren);
- d. verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
- e. beplanten van gronden met opgaande beplanting;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- g. aanleg van fietspaden;
- h. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- i. ingrijpende werkzaamheden aan leidingen, zoals bedoeld in de artikelen 54 tot en met 59 die verder reiken dan normaal onderhoud en beheer en die geen verband houden met (dreigende) calamiteiten.

13.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 13.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

13.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een rapport van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.6.1 de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 13.1 onder f niet onevenredig aantasten of kunnen aantasten.

13.7 Wijzigingsbevoegdheden

13.7.1 Ten behoeve van functie Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is;
- b. met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- c. het aantal woningen mag niet toenemen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen de voormalige bedrijfswoning en/of het gebouw waarin de bedrijfswoning zich bevond gesplitst worden in ten hoogste 2 wooneenheden, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van het te splitsen gedeelte van het gebouw tenminste 1.000 m³ bedraagt;
 2. de realisatie van de woning binnen het bestaande bouwvolume dient plaats te vinden: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het gebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- f. de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden zonder bouwvlak;
- g. de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;

- h. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- i. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b.

13.7.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- d. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.
- e. initiatiefnemer dient een onderbouwing van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 13.1 onder f niet onevenredig worden aangetast;
- f. de bestaande bedrijfswoning(en) word(t)(en) bestemd als Wonen waarbij de regels zoals opgenomen in artikel 53 van toepassing worden verklaard.

13.7.3 Ten behoeve van nieuwe natuur

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of contractueel afspraken zijn gemaakt over een inspanningsverplichting en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen.

Artikel 14 Bedrijf

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' uitsluitend gemalen zijn toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw 3.1' uitsluitend een scheepsbouwbedrijf en opslag van boten uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - botenstalling': uitsluitend een botenstalling is toegestaan;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend opslag is toegestaan;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': uitsluitend een ontsluiting ten dienste van de bestemming Bedrijf en ten behoeve van de aangrenzende gronden met een agrarische functie is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lasinrichting ': tevens een lasinrichting uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf ': tevens een timmerbedrijf uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier ': tevens een hoveniersbedrijf uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek ': tevens een machinefabriek uit categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw 3.2': tevens een scheepsbouwbedrijf uit categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuilafvoerbedrijf ': tevens een vuilafvoerbedrijf uit categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension ': tevens een dierenpension uit categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerkingsbedrijf 3.1': tevens een metaalbewerkingsbedrijf uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerkingsbedrijf 3.2': tevens een metaalbewerkingsbedrijf uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf': tevens een aannemersbedrijf uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel vlees en vleeswaren': tevens een groothandel in vlees en vleeswaren uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handels- en exportbedrijf': tevens agrarische handels- en exportbedrijven;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoverkoop': tevens de verkoop van auto's;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens zelfstandige kantoren;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation': tevens een gasontvangststation;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf': tevens een garagebedrijf inclusief de verkoop van motorbrandstoffen;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw': een bedrijfsverzamelgebouw;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kookstudio': een kookstudio in de vorm van een ruimte waar in besloten sfeer kookworkshops worden gegeven en/of groepen onder professionele begeleiding werken in een keuken en waarbij uitsluitend ten behoeve van deze activiteiten het schenken van alcoholische dranken is toegestaan;

- t. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen, tenzij anders door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' in geen geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- c. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak per bouwvlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouw- hoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ²	-	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	bestaand + 10% *	-	8 m	10 m
kassen	bestaand + 10%	-	-	7 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation' - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 3 m 2 m
licht- en reclamemasten	-	-	-	6 m
bedrijfsinstallaties	-	-	-	12 m
hoogspanningsmasten ten behoefte van een hoogspanningsverbinding	-	-	-	40 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

* tenzij anders doormiddel van een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' of maximum bebouwingspercentage is aangegeven

met dien verstande dat:

- d. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerkingsbedrijf 3.1' aanvullend de volgende regels gelden:
 1. een werkplaats met een oppervlakte van ten hoogste 200 m², een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6 m is toegestaan;
 2. de bouwhoogte van de bedrijfshal ten minste even hoog is als de bedrijfswoning;
 3. aan de noordoostgevel van de bedrijfswoning aansluitend een geluidscherm wordt opgericht welke reikt tot een hoogte van ten minste 2/3 van de hoogste verdieping van de woning en het scherm richting zuidoosten loopt met een lengte van ten minste 2,5 meter waarbij de diepte van de woning bij deze scherm lengte maximaal 12,5 meter bedraagt.
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1 de volgende regels gelden:
 1. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 4.400 m²;

- 2. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 4,2 m;
- f. nieuwe bebouwing ten behoeve van de detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is niet toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maten' in afwijking van het bepaalde onder d, de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3,25 m bedraagt.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan, met uitzondering van bouwvlakken met de aanduiding:
 - 1. 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw'
 - 2. 'specifieke vorm van bedrijf - twee bedrijven' met dien verstande dat:
 - het aantal bedrijven ter plaatse van deze aanduiding ten hoogste 2 betreft;
 - de milieucategorie van het tweede bedrijf, niet zijn het metaalverwerkingsbedrijf uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (of ieder ander bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedraagt;
- b. het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- c. Bevi-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi';
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- g. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- h. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 400 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan.
- i. lpg-vulpunten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt';
- j. internetverkoop is toegestaan, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie.
- k. de gronden en bebouwing op het perceel 's Gravendamseweg 30 mogen uitsluitend in gebruik genomen worden conform de bestemming bedrijf mits alle kassen op het perceel, conform de overeenkomst met de gemeente gesloopt zijn.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit één categorie hoger dan in lid 14.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 14.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 14.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1 Ten behoeve van afgesplitste woningen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf ter plaatse van de bedrijfswoning wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van bestaande bedrijfswoning woningen;
- b. het bedrijf waartoe de woning behoort behoudt de bestemming Bedrijf en de bedrijfsvoering dient conform deze bestemming uitgeoefend te worden;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

- d. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- f. het aantal toegestane bedrijfswoningen bij het bedrijf waarvan de woning wordt afgesplitst, wordt verminderd met het aantal afgesplitste bedrijfswoningen;
- g. de af te splitsen woning dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn.

Artikel 15 Bedrijf - Agrarisch aanverwant

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- aan het bollencomplex gerelateerde bedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel agrarisch aanverwant': tevens een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen uit categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf': tevens een loonbedrijf;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;
- de in tabel 15.1 genoemde toegestane nevenfuncties.

Tabel 15.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie
de verwerking en verkoop aan huis van hoofdzakelijk ter plaatse geproduceerde agrarische producten
stalling van caravans, kampeerauto's en daarmee gelijk te stellen vervoermiddelen voor recreatief gebruik (niet in kassen)
kleinschalige dagrecreatieve activiteiten in de vorm van het inrichten en gebruiken van ruimten voor doeleinden op het gebied van dagrecreatie, zoals voorlichtingsruimten, verkoopruimten

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- overigens geldt het volgende:

	max oppervlak per bouwvlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan-uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ²	-	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	bestaand + 10%	-	8 m	10 m
kassen	bestaand + 10%	-	-	7 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
licht- en reclamemasten	-	-	-	6 m
bedrijfsinstallaties	-	-	-	12 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Ten behoeve van vergroten oppervlaktemaat bedrijfsgebouwen en kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 15.2 onder c, om de maximum oppervlakte voor bedrijfsgebouwen en kassen te vergroten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding bedraagt ten hoogste 30% van de bestaande oppervlakte;
- b. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bouwvlak
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat uitbreiding buiten het bouwvlak is toegestaan indien:
 1. is aangetoond dat de nieuwe bebouwing niet binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden;
 2. de uitbreiding binnen de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant plaatsvindt;
- d. de landschappelijke kwaliteit dient niet significant te worden aangetast;
- e. de omliggende bedrijven mogen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- f. door de initiatiefnemer is aangetoond dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- b. het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m².
- c. Bevi-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi';
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- g. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- h. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 400 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

15.5.1 Ten behoeve van uitbreiding buiten het bestemmingsvlak en bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van uitbreiding van aan het bollencomplex gerelateerde bedrijven de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant inclusief het bijbehorende bouwvlak en de maximale inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen en kassen uitbreiden ten koste van aangrenzende gronden met de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2, Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3, Agrarisch - Bollenteelt - glastuinbouwconcentratiegebied, Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 2 en/of Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 3, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de uitbreiding vanwege de milieuwetgeving is vereist;
- b. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het uit te breiden bedrijf geen mogelijkheden heeft om zich binnen het bestaande bouwvlak en/of bestaande bestemmingsvlak uit te breiden;
- c. de uitbreiding dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 1 van de bestemming die gewijzigd wordt, niet onevenredig worden aangetast;
- f. door de initiatiefnemer is aangetoond dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- g. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de bollengrondcompensatie
- h. vergroting van de inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in lid 15.3.1.

15.5.2 Ten behoeve van afgesplitste woningen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant ter plaatse van de bedrijfswoning wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van bestaande bedrijfswoning woningen;
- b. het bedrijf waartoe de woning behoort behoudt de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant en de bedrijfsvoering dient conform deze bestemming uitgeoefend te worden;
- c. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. het aantal toegestane bedrijfswoningen bij het bedrijf waarvan de woning wordt afgesplitst, wordt verminderd met het aantal afgesplitste bedrijfswoningen;
- f. de af te splitsen woning dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn.

Artikel 16 Bedrijf - Agrarisch bedrijventerrein

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b;
- a. de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder h;
- b. opslag en stalling van materialen ten behoeve van musea, verenigingen of andere culturele instellingen;
- c. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, waaronder afschermend groen;
- d. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat kassen niet zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- c. overigens geldt het volgende:

	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen	7 m
overig erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	1 m 1 m 2 m
silo's - voedersilo's - sleufsilo's	12 m 1,5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m

- = Niet van toepassing.

Artikel 17 Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- aan het bollencomplex verwante handels- en exportbedrijven;
- de teelt van bollen bij wijze van neventak;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf': tevens een transportbedrijf uit categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - handel in zwembaden en toebehoren': tevens de handel in zwembaden en toebehoren;
- de in tabel 17.1 genoemde toegestane nevenfuncties;
- de in Bijlage 7 opgenomen adresgebonden nevenfuncties.

Tabel 17.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie
de verwerking en verkoop aan huis van hoofdzakelijk ter plaatse geproduceerde agrarische producten
stalling van caravans, kampeerauto's en daarmee gelijk te stellen vervoermiddelen voor recreatief gebruik (niet in kassen)
kleinschalige dagrecreatieve activiteiten in de vorm van het inrichten en gebruiken van ruimten voor doeleinden op het gebied van dagrecreatie, zoals voorlichtingsruimten, verkoopruimten

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- overigens geldt het volgende:

	max oppervlak per bouwvlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan-uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ²	-	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	bestaand + 10% *	-	8 m	10 m
kassen	bestaand + 10%	-	-	7 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
licht- en reclamemasten	-	-	-	6 m
bedrijfsinstallaties	-	-	-	12 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

* tenzij anders doormiddel van een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is aangegeven.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Ten behoeve van vergroten oppervlaktemaat bedrijfsgebouwen en kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 17.2 onder c, om de maximum oppervlakte voor bedrijfsgebouwen en kassen te vergroten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bouwvlak
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat uitbreiding buiten het bouwvlak is toegestaan indien:
 1. is aangetoond dat de nieuwe bebouwing niet binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden;
 2. de uitbreiding binnen de bestemming Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf plaatsvindt;
- d. de landschappelijke kwaliteit dient niet significant te worden aangetast;
- e. de omliggende bedrijven mogen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- f. door de initiatiefnemer is aangetoond dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 400 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

17.5.1 Ten behoeve van uitbreiding buiten het bestemmingsvlak en bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van uitbreiding van handels- en exportbedrijven de bestemming Bedrijf - Agrarisch handels- en exportbedrijf inclusief het bijbehorende bouwvlak en de maximale inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen uitbreiden ten koste van aangrenzende gronden met de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 2, Agrarisch - Bollenteelt - bollenzone 3, Agrarisch - Bollenteelt - glastuinbouwconcentratiegebied, Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 2 en/of Agrarisch - Glastuinbouw - bollenzone 3, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering van de hoofdactiviteit agrarisch handels- en exportbedrijf dit noodzakelijk maakt;
- b. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het uit te breiden bedrijf geen mogelijkheden heeft om zich binnen het bestaande bouwvlak en/of bestaande bestemmingsvlak uit te breiden;
- c. de uitbreiding dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 1 van de bestemming die gewijzigd wordt, niet onevenredig worden aangetast;
- f. door de initiatiefnemer is aangetoond dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- g. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de bollengrondcompensatie;
- h. vergroting van de inhoudsmaat van bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in lid 17.3.1.

17.5.2 Ten behoeve van afgesplitste woningen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf - Handels- en exportbedrijf ter plaatse van de bedrijfswoning wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van bestaande bedrijfswoning woningen;
- b. het bedrijf waartoe de woning behoort behoudt de bestemming Bedrijf - handels- en exportbedrijf en de bedrijfsvoering dient conform deze bestemming uitgeoefend te worden;
- c. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming Wonen en afgestemd op de bestaande inrichting;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. het aantal toegestane bedrijfswoningen bij het bedrijf waarvan de woning wordt afgesplitst, wordt verminderd met het aantal afgesplitste bedrijfswoningen;
- f. de af te splitsen woning dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn.

Artikel 18 Gemengd

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden veehouderij;
- verblijfsrecreatie in de vorm van 3 recreatieve appartementen en 3 bed&breakfast eenheden;
- dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van het houden van vergaderingen en workshops;
- horeca als ondersteunende functie ten behoeve van het bepaalde onder b en c.
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- het bepaalde onder a is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen en kuilvoerplaten;
- het aantal bedrijfswoningen bedraagt 1 per bouwvlak tenzij anders doormiddel van een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- overigens geldt het volgende:

	max oppervlak per bouwvlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoo gte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ²	-	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen ten behoeve van de grondgebonden veehouderij	volledig bouwvlak	-	8 m	10 m
bedrijfsgebouwen ten behoeve van overige functies	bestaand + 10%	-	8 m	10 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
silo's	-	-	-	10 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = niet van toepassing

18.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- ten behoeve van de ondersteunende horeca zoals bepaald in lid 18.1 onder d mag ten hoogste 100 m² van de bestaande bebouwing in gebruik genomen worden.
- ten behoeve van de ondersteunende horeca zoals bepaald in lid 18.1 onder d mag ten hoogste 100 m² van de onbebouwde gronden in gebruik genomen worden voor een terras in gebruik genomen worden.

Artikel 19 Groen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water en voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijkpunt': tevens een uitkijkpunt, ligweide, speelvoorzieningen, parkeren en toegangswegen.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijkpunt' tevens 1 gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 9 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van sanitaire voorzieningen toegestaan;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een uitkijkpunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijkpunt' ten hoogste 5 m bedraagt.

Artikel 20 Horeca

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2': tevens horeca uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- het bepaalde onder a is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen;
- het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak per bouwvlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ²	-	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	-	-	6 m	10 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
vlaggenmasten	-	-	-	9 m
licht- en reclamemasten	-	-	-	6 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

20.3 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 20.1 om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 20.1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 20.1 genoemd.

Artikel 21 Kantoor

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

21.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen;
- c. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak per bouwvlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen	-	-	6 m	10 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
vlaggenmasten	-	-	-	9 m
licht- en reclamemasten	-	-	-	6 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

Artikel 22 Landgoed

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, bescherming en beheer van het Landgoed Huys te Warmond;
- b. instandhouding bosgebied;
- c. behoud van de waarden van natuur en landschap;
- d. bosbouwkundige en cultuurhistorische waarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming in de vorm van een kantine en opslagruimte worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de bestaande goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m.

Artikel 23 Maatschappelijk - Jeugdzorg

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Jeugdzorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een justitiële opvanginrichting;
- b. niet justitiële jeugdzorg;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. bouwhoogte
bedrijfsgebouwen	11 m, tenzij anders aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte'
erf- of terreinafscheidingen	5 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m

- = Niet van toepassing.

Artikel 24 Maatschappelijk - Natuur

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen die passen in een natuurlijke omgeving, met dien verstande dat:
 1. de beperkte bereikbaarheid van het gebied geen bezwaar oplevert voor het functioneren van de functie(s);
 2. dat er geen verkeerskundige bezwaren zijn verbonden aan de aanwezigheid van de functie voor de aan de westzijde van de Haarlemmertrekvaart gesitueerde weg. Hierbij dient de doorstroming, alsmede de voor de functie(s) benodigde parkeercapaciteit, gewaarborgd te zijn;
- b. ten hoogste twee bedrijfswoningen;
- c. boomgaard en/of dierenweide;
- d. met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- d. overigens geldt het volgende

	max. oppervlak per bouwvlak	max. inhoud per bouwvlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (incl. aan- en uitbouwen en bijgebouwen)	-	750 m ³	6 m	9 m
bedrijfsgebouwen	-	-	3,5 m	8 m
hooibergen en vogelspottorens	-	-	-	7 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	2 m

- = Niet van toepassing.

Artikel 25 Molen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een molen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de wieken en de omloop van een molen tot buiten het bouwvlak mogen reiken;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak per bouwvlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bedrijfsgebouwen	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- = Niet van toepassing.

Artikel 26 Natuur

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. agrarisch medegebruik;
- c. extensieve dagrecreatie ondergeschikt aan het bepaalde in lid a;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'eendenkooi': tevens een eendenkooi, mede ten behoeve van educatieve doeleinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'eendenkooi', waarbij het bestaande aantal, de bestaande oppervlakte en de bestaande goothoogte als maximum toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 onder a, teneinde gebouwen ten behoeve van de bestemming toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 40 m²;
- c. het gebouw is ten behoeve van educatieve doeleinden en/of een doelmatig beheer en onderhoud van de in lid 26.1 bedoelde gronden noodzakelijk;
- d. van de afwijking kan slechts eenmalig gebruik gemaakt worden;
- e. de natuurwaarden op het perceel en in de omgeving mogen niet onevenredig geschaad worden;
- f. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid;
- g. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van een perceelontsluiting;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

26.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. ten behoeve van een bouwplan, zoals bedoeld onder 26.2 worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

26.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel in voldoende mate worden gecompenseerd. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 27 Recreatie - Dagrecreatie

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - extensief agrarisch medegebruik': tevens extensief agrarisch medegebruik;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen bedraagt ten hoogste 1.020 m², met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 7 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 28 Recreatie - Dagrecreatie - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve functies;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlak;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 29 Recreatie - Dagrecreatie - golfbaan

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een golfbaan;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

29.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - clubhuis' zijn uitsluitend de volgende gebouwen toegestaan:
 - 1. een verenigingsgebouw inclusief kantine, met een oppervlakte van ten hoogste 600 m²;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op ten hoogste 3 schuilgelegenheden en ten hoogste 1 toiletgebouw, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van een schuilgelegenheid ten hoogste 5 m² bedraagt, waarbij de oppervlaktemaat aan één zijde met ten hoogste 1 m overschreden mag worden door een luifel;
 - 2. de bouwhoogte van een schuilgelegenheid ten hoogste 3 m bedraagt;
 - 3. de oppervlakte van het toiletgebouw ten hoogste 9,5 m² bedraagt, waarbij de oppervlaktemaat aan één zijde met ten hoogste 1 m overschreden mag worden door een luifel;
 - 4. de bouwhoogte van het toiletgebouw ten hoogste 3 m bedraagt;
- d. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- e. behoudens het bepaalde onder c, bedraagt de goothoogte van gebouwen ten hoogste 4,5 m tenzij anders door middel van de maatvoeringsaanduiding maximum goothoogte is aangegeven;
- f. behoudens het bepaalde onder c, bedraagt de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 9 m tenzij anders door middel van de maatvoeringsaanduiding maximum bouwhoogte is aangegeven;
- g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- h. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 9 m.

Artikel 30 Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 1

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven inclusief zeilvereniging;
- b. bedrijfsactiviteiten in de vorm van reparatie aan vaartuigen uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in landelijk gebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in landelijk gebied;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals steigers, groen, parkeervoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en kranen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal kranen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1;
- c. het aantal speelvoorzieningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 3;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwvlak;
- e. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- f. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste de bestaande inhoud;
- g. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- h. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen in de vorm van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. de bouwhoogte van overige gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- j. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 15 m;
- k. kolomzwenkkranen met een bouwhoogte van meer dan 3 m zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'kolomzwenkkraan' met dien verstande dat de zwenkarm van de kraan ook buiten de aanduiding is toegestaan;
- l. de bouwhoogte van kolomzwenkkranen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'kolomzwenkkraan' bedraagt ten hoogste 8 m;
- m. de bouwhoogte van overige sport- en speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
- n. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- o. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

30.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' en 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied' gelden de volgende regels:
 1. het aantal woonschepen per aanduiding bedraagt ten hoogste 1 tenzij anders door middel van een maatvoeringaanduiding is aangegeven;
 2. het aanmeren van woonschepen anders dan genoemd in bijlage 4 is niet toegestaan;
 3. drijvende vlonders zijn niet toegestaan;
 4. per woonschip zijn ten hoogste 2 pleziervaartuigen toegestaan met dien verstande dat:
 - de doorvaart niet belemmerd mag worden;
 - de pleziervaartuigen in zijn geheel binnen een afstand van 5 m van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' of 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied' aangemeerd worden. Indien, als gevolg van belemmering van de doorvaart, het aanmeren van pleziervaartuigen uitsluitend parallel van de wal in zone B en C (zoals aangegeven in bijlage 3) mogelijk is, mag een afstand van 7 m aangehouden worden;
 5. pleziervaartuigen bij woonschepen zijn uitsluitend in de periode 1 april t/m 31 oktober toegestaan met dien verstande dat:

- dat pleziervaartuigen bij woonschepen buiten de periode buiten 1 april t/m 31 oktober wel zijn toegestaan indien is aangetoond dat het pleziervaartuig noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van het woonschip.
- b. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'woonschip 1 t/m 225' gelden tevens de volgende regels:
 - 1. de hoogte van het woonschip bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat:
 - indien de bestaande hoogte zoals opgenomen in bijlage 4 meer bedraagt dan 3 m, deze bestaande hoogte als maximaal aangehouden mag worden;
 - 2. de breedte en lengte van de uiterste bakmaat en de opbouwmaat van bestaande woonschepen en bijbehorende voorzieningen zoals opgenomen in het bijlage 4 mag niet worden overschreden.
- a. het aantal woonschepen op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschip' bedraagt ten hoogste 10.

Artikel 31 Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 2

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in landelijk gebied;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals steigers, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwvlak;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 7 m;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- f. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

31.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonschepen per aanduiding bedraagt ten hoogste 1 tenzij anders door middel van een maatvoeringaanduiding is aangegeven;
- b. het aanmeren van woonschepen anders dan genoemd in bijlage 4 is niet toegestaan;
- c. drijvende vlonders zijn niet toegestaan;
- d. per woonschip zijn ten hoogste 2 pleziervaartuigen toegestaan met dien verstande dat:
 1. de doorvaart niet belemmerd mag worden;
 2. de pleziervaartuigen in zijn geheel binnen een afstand van 5 m van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' aangemeerd worden. Indien, als gevolg van belemmering van de doorvaart, het aanmeren van pleziervaartuigen uitsluitend parallel van de wal in zone B en C (zoals aangegeven in bijlage 3) mogelijk is, mag een afstand van 7 m aangehouden worden;
- e. pleziervaartuigen bij woonschepen zijn uitsluitend in de periode 1 april t/m 31 oktober toegestaan met dien verstande dat:
 1. dat pleziervaartuigen bij woonschepen buiten de periode buiten 1 april t/m 31 oktober wel zijn toegestaan indien is aangetoond dat het pleziervaartuig noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van het woonschip.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'woonschip 1 t/m 225' gelden tevens de volgende regels:

- f. de hoogte van het woonschip bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande hoogte zoals opgenomen in bijlage 4 meer bedraagt dan 3 m, deze bestaande hoogte als maximaal aangehouden mag worden;
- g. de breedte en lengte van de uiterste bakmaat en de opbouwmaat van bestaande woonschepen en bijbehorende voorzieningen zoals opgenomen in het bijlage 4 mag niet worden overschreden.

Artikel 32 Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 3

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven;
- b. bedrijfsactiviteiten in de vorm van reparatie aan vaartuigen uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bed&breakfast': tevens verblijfsrecreatie in de vorm van een bed&breakfast;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in bebouwd gebied;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens een burgerwoning;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals steigers, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

32.2 Bouwregels

Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwvlak;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. het aantal burgerwoningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' bedraagt ten hoogste 1;
- e. de inhoud van (bedrijfs)woningen bedraagt ten hoogste de bestaande inhoud;
- f. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 m;
- g. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties bedraagt ten hoogste 10 m;
- h. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

32.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied' gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonschepen per aanduiding bedraagt ten hoogste 1 tenzij anders door middel van een maatvoeringaanduiding is aangegeven;
- b. het aanmeren van woonschepen anders dan genoemd in bijlage 4 is niet toegestaan;
- c. drijvende vlonders zijn niet toegestaan;
- d. per woonschip zijn ten hoogste 2 pleziervaartuigen toegestaan met dien verstande dat:
 1. de doorvaart niet belemmerd mag worden;
 2. de pleziervaartuigen in zijn geheel binnen een afstand van 5 m van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied' aangemeerd worden. Indien, als gevolg van belemmering van de doorvaart, het aanmeren van pleziervaartuigen uitsluitend parallel van de wal in zone B en C (zoals aangegeven in bijlage 3) mogelijk is, mag een afstand van 7 m aangehouden worden;
- e. pleziervaartuigen bij woonschepen zijn uitsluitend in de periode 1 april t/m 31 oktober toegestaan met dien verstande dat:
 1. dat pleziervaartuigen bij woonschepen buiten de periode buiten 1 april t/m 31 oktober wel zijn toegestaan indien is aangetoond dat het pleziervaartuig noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van het woonschip.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'woonschip 1 t/m 225' gelden tevens de volgende regels:

- f. de hoogte van het woonschip bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande hoogte zoals opgenomen in bijlage 4 meer bedraagt dan 3 m, deze bestaande hoogte als maximaal aangehouden mag worden;
- g. de breedte en lengte van de uiterste bakmaat en de opbouwmaat van bestaande woonschepen en bijbehorende voorzieningen zoals opgenomen in het bijlage 4 mag niet worden overschreden.

Artikel 33 Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 4

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein behorende bij de jachthaven;
- c. de in Bijlage 7 opgenomen adresgebonden nevenfuncties;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

33.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 15 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

33.3 Specifieke gebruiksregels

Het aantal ligplaatsen bedraagt ten hoogste 200.

Artikel 34 Recreatie - Dagrecreatie - manege 1

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - manege 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- c. de inhoud van bedrijfswoningen, exclusief bijgebouwen, bedraagt ten hoogste 750 m³;
- d. de oppervlakte van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen bedraagt ten hoogste 50 m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte;
- f. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 8 m;
- g. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- h. de goothoogte van bedrijfswoningen, voor zover niet intern in de bedrijfsgebouwen gebouwd, bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de bouwhoogte van bedrijfswoningen, voor zover niet intern in de bedrijfsgebouwen gebouwd, bedraagt ten hoogste 9 m;
- j. de bouwhoogte van licht- en reclamemasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- k. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.2.1 onder e teneinde de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen te vergroten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 10% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte bedragen;
- b. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 35 Recreatie - Dagrecreatie - manege 2

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - manege 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 36 Recreatie - Dagrecreatie - sportveld

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - sportveld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. veldsporten;
- b. kamperen ten behoeve van verenigingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' aangegeven oppervlak;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de bouwhoogte van een antennemast ter plaatse van de bouwaanduiding 'antennemast' bedraagt ten hoogste 35 m;
- g. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

36.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.1 ten behoeve van het toestaan van een educatieve, sociale, culturele en maatschappelijke functie(s), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de functie(s) is (zijn) milieuplanologisch inpasbaar;
- b. de functie(s) worden alleen overdag uitgevoerd, tenzij is aangetoond dat 's avonds wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- d. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

Artikel 37 Recreatie - Dagrecreatie - volkstuin 1

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie - volkstuin 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van schuren en kassen;
- c. per volkstuin is ten hoogste 1 gebouw toegestaan;
- d. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 5 m²;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 38 Recreatie - Verblijfsrecreatie - kampeerterrein 1

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - kampeerterrein 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kampeerterrein met uitsluitend kampeermiddelen;
- b. botenopslag;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - caravanterrein': tevens voor de plaatsing van caravans met bijbehorende dienst en beheergebouwen en voorzieningen ten behoeve van de watersport
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens voor horeca uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': tevens voor een bij het kampeerterrein behorende jachthaven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachthaven1': tevens voor een bij het kampeerterrein behorende jachthaven met 34 ligplaatsen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein behorende bij de jachthaven/camping;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad': uitsluitend een zwembad;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sport- en speelveld': uitsluitend een sport- en speelveld;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

38.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

38.2.1 Algemeen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn buiten het bouwvlak ten hoogste twee was- en/of toiletgebouwen toegestaan per kampeerterrein;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwvlak;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen kampeermiddelen' zijn geen standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- e. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

38.2.2 Bedrijfswoningen

- a. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 750 m³;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 10 m.

38.2.3 Bedrijfsgebouwen

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de goothoogte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de goothoogte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 150 m² per gebouw.

38.2.4 Bijgebouwen bij kampeermiddelen

- a. per vaste standplaats voor een kampeermiddel is ten hoogste 1 bijgebouw toegestaan;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bij standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de oppervlakte van bijgebouwen bij standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 6 m² per berging.

38.2.5 sport- en speelvoorzieningen

- a. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen in de vorm van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige sport- en speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m.

38.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- botenopslag zoals opgenomen in lid 38.1 onder b is uitsluitend in de periode 1 november tot en met 1 maart toegestaan.

Artikel 39 Recreatie - Verblijfsrecreatie - kampeerterrein 2

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - kampeerterrein 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kampeerterrein inclusief standplaatsen voor stacaravans;
- b. botenopslag;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

39.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

39.2.1 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de goothoogte van stacaravans bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van stacaravans bedraagt ten hoogste 4 m;
- f. de oppervlakte van stacaravans bedraagt ten hoogste 45 m² per stacaravan;
- g. bij vaste standplaatsen zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 4 m² per standplaats en een goot- en bouwhoogte van ten hoogste respectievelijk 2 m en 2,5 m.

39.2.2 Bedrijfswoningen

- a. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 750 m³;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 6 m.

39.2.3 Bedrijfsgebouwen

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte.

39.2.4 sport- en speelvoorzieningen

- a. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen in de vorm van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige sport- en speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m.

39.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- botenopslag zoals opgenomen in lid 39.1 onder b is uitsluitend in de periode 1 november tot en met 1 maart toegestaan.

Artikel 40 Recreatie - Verblijfsrecreatie - passantenhaven

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - passantenhaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een passantenhaven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

40.2 Bouwregels

40.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 41 Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 1

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- c. het aantal recreatiewoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1;
- d. de inhoud, goothoogte en bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste de bestaande inhoud, goothoogte en bouwhoogte;
- e. bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- f. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 42 Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 2

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

42.2 Bouwregels

42.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- c. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 750 m³;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 10 m;
- f. het aantal recreatiewoningen en bijgebouwen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
- g. de oppervlakte van recreatiewoningen exclusief bijgebouwen, bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' de aangegeven oppervlakte is toegestaan;
- h. de oppervlakte van bijgebouwen bij recreatiewoningen bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte;
- i. de goothoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste de bestaande goothoogte;
- j. de bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- k. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij recreatiewoningen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 4 m;
- l. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- m. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 43 Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 4

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

43.2 Bouwregels

43.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- c. de oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte;
- d. de goothoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 2,75 m;
- e. bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- f. per recreatiewoning is ten hoogste 1 bijgebouw toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 10 m² en de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- g. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

43.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 43.2.1 onder c, teneinde de oppervlakte van zomerhuizen te vergroten, met inachtneming van de voorwaarde dat de oppervlakte per zomerhuis niet meer dan 45 m² mag bedragen.

Artikel 44 Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen

5

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kampeerterrein inclusief standplaatsen voor stacaravans;
- b. recreatiewoningen;
- c. recreatieappartementen;
- d. centrale voorzieningen in de vorm van douche- en toiletgelegenheden, een kantine, een opslagruimte en een winkel;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

44.2 Bouwregels

44.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het aantal gebouwen ten behoeve van recreatieappartementen bedraagt ten hoogste 2;
- c. het aantal recreatieappartementen bedraagt ten hoogste 6;
- d. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van recreatieappartementen bedragen ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen kampeermiddelen' zijn geen standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan;
- f. de goothoogte van stacaravans bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- g. de bouwhoogte van stacaravans bedraagt ten hoogste 4 m;
- h. de oppervlakte van stacaravans bedraagt ten hoogste 45 m² per stacaravan;
- i. bij vaste standplaatsen zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 4 m² per standplaats en een goot- en bouwhoogte van ten hoogste respectievelijk 2 m en 2,5 m;
- j. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- k. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

44.2.2 Bedrijfswoningen

- a. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- b. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 600 m³;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 6 m.

44.2.3 Bedrijfsgebouwen

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen en -overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en -overkappingen bedraagt ten hoogste 400 m².

44.2.4 Recreatiewoningen

- a. het gezamenlijk aantal recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 19;
- b. de oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt per recreatiewoning ten hoogste 250 m²;
- c. de goothoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 6 m.

Artikel 45 Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen

6

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kampeerterrein inclusief standplaatsen voor stacaravans;
- b. recreatiewoningen;
- c. centrale voorzieningen in de vorm van douche- en toiletgelegenheden, een kantine, werkplaatsen en opslagruimtes een winkel, een wasserette, een botenloods en een receptie;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

45.2 Bouwregels

45.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de goothoogte van stacaravans bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van stacaravans bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de oppervlakte van stacaravans bedraagt ten hoogste 45 m² per stacaravan;
- e. bij vaste standplaatsen zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 4 m² per standplaats en een goot- en bouwhoogte van ten hoogste respectievelijk 2 m en 2,5 m;
- f. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

45.2.2 Bedrijfswoningen

- a. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- b. de inhoud van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 600 m³;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 6 m.

45.2.3 Bedrijfsgebouwen

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen en -overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en -overkappingen bedraagt ten hoogste 825 m².

45.2.4 Recreatiewoningen

- a. het gezamenlijk aantal recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 13;
- b. de oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt per recreatiewoning ten hoogste 250 m²;
- c. de goothoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 6 m.

Artikel 46 Recreatie - Verblijfsrecreatie - scouting 1

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - scouting 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een scoutingterrein;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

46.2 Bouwregels

46.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bergingen en sanitaire voorzieningen;
- c. het aantal gebouwen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- e. de oppervlakte van gebouwen bedraagt per gebouw ten hoogste 40 m²;
- f. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

46.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. kamperen in kampeermiddelen is toegestaan mits deze functie ondergeschikt is en blijft aan de hoofdfunctie.

Artikel 47 Recreatie - Verblijfsrecreatie - scouting 2

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - scouting 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een scoutingterrein;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

47.2 Bouwregels

47.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

47.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. kamperen in kampeermiddelen is toegestaan mits deze functie ondergeschikt is en blijft aan de hoofdfunctie.

Artikel 48 Recreatie - Verblijfsrecreatie - zeilschool

48.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - zeilschool' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zeilschool;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, water en toegangswegen.

48.2 Bouwregels

48.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwvlak;
- c. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

48.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. kamperen in kampeermiddelen is toegestaan mits deze functie ondergeschikt is en blijft aan de hoofdfunctie.

Artikel 49 Tuin

49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. water;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen;
- d. toegangswegen.

49.2 Bouwregels

49.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

49.2.2 Specifieke bouwregels erkers

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 49.2.1 onder a is het toegestaan op deze gronden erkers te bouwen;
- b. voor erkers aan de voorgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
 2. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de gevel;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van erkers gebouwd tegen gestapelde woningen ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
 5. de afstand van de erker tot het betreffende openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1,5 m;
- c. voor erkers aan de zijgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de diepte, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
 2. de breedte bedraagt ten hoogste 30% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van erkers gebouwd tegen gestapelde woningen ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
 5. de afstand van de erker tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1 m;
 6. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
 7. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 0,5 m.

Artikel 50 Verkeer

50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2x2' 2 x 2 doorgaande rijstroken zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1': een opslagterrein voor het weg- en waterbeheer daaronder begrepen de opslag van klein chemisch afval;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 2': een opslagterrein voor het weg- en waterbeheer;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vrachtwagenparkeerterrein': tevens een vrachtwagenparkeerterrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' uitsluitend antennemasten zijn toegestaan;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

50.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 2', met dien verstande dat:
 1. de goothoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedraagt;
 3. het aantal bedrijfswoningen per bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal bedraagt;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1' ten hoogste 20% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak bedraagt;
- b. het aantal antennemasten ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' mag niet toenemen;
- c. de bouwhoogte van antennemasten ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' bedraagt ten hoogste 40 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 51 Verkeer - Railverkeer

51.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen en de daarbij behorende bermen, taluds en spoorwegovergangen;
- b. kruisingen met andere verkeersvormen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

51.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 10 m bedraagt;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 52 Water

52.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding (peilvlakniveau);
- b. verkeer te water;
- c. recreatie te water;
- d. ondergeschikt groen;
- e. bruggen, ten behoeve van langzaam verkeer en/of bestemmingsverkeer;
- f. duikers en steigers;
- g. oeverbeschoeiingen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in bebouwd gebied.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in bebouwd gebied.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in landelijk gebied;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in landelijk gebied;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats boekhorsterweg': tevens ligplaatsen voor verblijfsrecreatieve woonschepen;
- m. voorzieningen behorende bij woonschepen zoals opgenomen onder g t/m k;
- n. evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen.

52.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

52.2.1 Algemeen

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verlichting en bruggen, bedraagt ten hoogste 2 m.

52.2.2 Voorzieningen bij woonschepen

zie artikel 68, lid 68.6 t/m 68.9.

52.3 Specifieke gebruiksregel

52.3.1 Pleziervaartuigen

Ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen zijn niet toegestaan.

52.3.2 Woonschepen in het bebouwd en landelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied', 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied', 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' en 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied' gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonschepen per aanduiding bedraagt ten hoogste 1 tenzij anders door middel van een maatvoeringaanduiding is aangegeven;
- b. het aanmeren van woonschepen anders dan genoemd in bijlage 4 is niet toegestaan;
- c. drijvende vlonders zijn niet toegestaan;
- d. per woonschip zijn ten hoogste 2 pleziervaartuigen toegestaan met dien verstande dat:
 1. de doorvaart niet belemmerd mag worden;
 2. de pleziervaartuigen in zijn geheel binnen een afstand van 5 m van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied', 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied', 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' of 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied' aangemeerd worden. Indien, als gevolg van belemmering van de doorvaart, het aanmeren van pleziervaartuigen uitsluitend parallel van de wal in zone B en C (zoals aangegeven in bijlage 3) mogelijk is, mag een afstand van 7 m aangehouden worden;

3. de denkbeeldige middellijn tussen twee woonschepen niet overschreden mag worden;
- e. pleziervaartuigen bij woonschepen zijn uitsluitend in de periode 1 april t/m 31 oktober toegestaan met dien verstande dat:
 1. dat pleziervaartuigen bij woonschepen buiten de periode buiten 1 april t/m 31 oktober wel zijn toegestaan indien is aangetoond dat het pleziervaartuig noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van het woonschip.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'woonschip 1 t/m 225' gelden tevens de volgende regels:

- f. de hoogte van het woonschip bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande hoogte zoals opgenomen in bijlage 4 meer bedraagt dan 3 m, deze bestaande hoogte als maximaal aangehouden mag worden;
- g. de breedte en lengte van de uiterste bakmaat en de opbouwmaat van bestaande woonschepen en bijbehorende voorzieningen zoals opgenomen in het bijlage 4 mag niet worden overschreden.

52.3.3 Woonschepen aan de Boekhorsterweg

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats boekhorsterweg' gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatieve woonschepen per ligplaats bedraagt ten hoogste 1 tenzij anders door middel van een maatvoeringaanduiding 'maximum aantal woonschepen' is aangegeven;
- b. de lengte van het woonschip bedraagt ten hoogste 15 m;
- c. de breedte van het woonschip bedraagt ten hoogste 4 m
- d. de hoogte van het woonschip bedraagt ten hoogste 3 m
- e. gangboorden, puntdaken, tweede verdiepingen en nieuwe dakterrassen zijn niet toegestaan;
- f. hekwerken, omheiningen, balustrades, windschermen of soortgelijke objecten op het dak zijn niet toegestaan.

Artikel 53 Wonen

53.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens recreatiewoningen;
- paardenweide/dierenweide;
- ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': tevens evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

53.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- het bepaalde onder a is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen;
- het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij anders door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- het aantal recreatiewoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' aangegeven aantal;
- overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak per bouwperceel	max. inhoud	max. gothoogte	max. bouwhoogte
vrijstaande woningen, inclusief aan- en uitbouwen	-	750 m ³ , inclusief aan- en uitbouwen	6 m	10 m
overige woningen, inclusief aan- en uitbouwen	-	650 m ³ , bijgebouwen en overkappingen meegerekend	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen - bij vrijstaande woningen	50 m ²	-	3 m	6 m
- bij overige woningen	-	650 m ³ , hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen meegerekend	3 m	6 m
recreatiewoningen	bestaand	-	3 m	3,5 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

- in afwijking van het bepaalde onder e, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maten' de volgende maten als ten hoogste toelaatbaar:
 - gezamenlijke inhoud van bouwwerken binnen het bouwvlak: 850 m³;
 - gothoogte woning: 6 m

3. bouwhoogte woning: 9 m
4. de gezamenlijk oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zijerf en achtererf met een maximum van 100 m²; hierbij dient ten minste 25 m² van het zij- en/of achtererf onbebouwd en onoverdekt te blijven;

met dien verstande dat voor overige maten het bepaalde onder e van toepassing is;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarische bebouwing':
 1. mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van ten hoogste één gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 6 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m;
 2. mogen bestaande gebouwen zowel in oppervlakte als in hoogte niet worden uitgebreid, met uitzondering van woningen die geen onderdeel uitmaken van een groter hoofdgebouw, waarvan de inhoud ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
- h. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- i. de afstand van hoofdgebouwen tot bijbehorende bijgebouwen bedraagt ten hoogste 20 m.

53.3 Afwijken van de bouwregels

53.3.1 Ten behoeve van uitbreiding recreatiewoningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 53.2 onder e, teneinde uitbreiding van de oppervlakte voor een recreatiewoning toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte per zomerwoning bedraagt ten hoogste 45 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de binnen het bouwvlak aanwezige recreatiewoningen neemt niet toe;
- c. het aantal recreatiewoningen binnen het bouwvlak neemt af.

53.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.
 6. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' het volledige bijgebouw gebruikt worden ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- b. paardenbakken zijn niet toegestaan.

53.5 Afwijken van de gebruiksregels

53.5.1 Ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 53.4 om paardenbakken toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m²;
- c. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- d. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 54 Leiding - Brandstof

54.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een brandstoftransportleiding.

54.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 54.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

54.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 54.2 onder b. Deze omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de brandstoftransportleiding.

54.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

54.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Brandstof zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

54.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 54.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in lid 54.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

54.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 54.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de brandstoftransportleiding.

Artikel 55 Leiding - Gas

55.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding.

55.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 55.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

55.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 55.2 onder b. Deze omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen, de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de gasleiding.

55.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

55.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

55.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 55.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in lid 55.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

55.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 55.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de gasleiding.

Artikel 56 Leiding - Hoogspanningsverbinding 1

56.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV.

56.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 56.1 genoemde bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 1. hoogspanningsmasten met een bouwhoogte van ten hoogste 40 m;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

56.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 56.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de verbinding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

56.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

56.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van onroerende objecten geen bebouwing zijnde zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

56.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 56.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in lid 56.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

56.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 56.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

Artikel 57 Leiding - Hoogspanningsverbinding 2

57.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor hoogspanningsverbindingen met de daarbij behorende beschermingszone aan weerszijden uit het hart van de kabel.

57.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldt dat in afwijking van het bepaalde bij de bestemmingen zoals bedoeld in artikel 57.1 niet mag worden gebouwd.

57.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 57.2 en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. deze afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding - boren';
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbindingen als bedoeld in artikel 57.1;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

57.4 Specifieke gebruiksregels

57.4.1 Voorwaardelijke verplichting ligging kabel

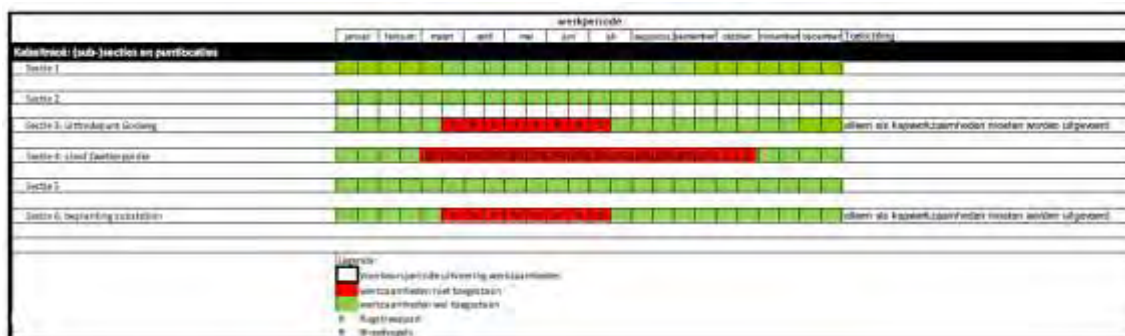
Bij de aanleg van de hoogspanningsverbindingen zoals bedoeld in 57.1, moet voldaan worden aan de volgende voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de ligging van de kabel en de wijze van aanleggen:

- a. het hart van de kabel dient minimaal 3 m van de bestemmingsgrens te liggen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding - boren' dient de aanleg van de hoogspanningsverbindingen verplicht door middel van een gestuurde boring plaats te vinden;
- c. de kabel dient op een minimale diepte gelegen te zijn, waarbij per gebied de volgende minimale diepten gelden:
 1. algemeen geldt een minimale diepte van 1,2 m, gemeten ten opzichte van maaiveld;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding - boren' een minimale diepte van 4 m geldt, gemeten ten opzichte van maaiveld;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding - in- en/of uittredepunt' dat de diepte minimaal 1,2 m moet zijn.

57.4.2 Voorwaardelijke verplichting flora en fauna

Gelijktijdig met de aanleg van de hoogspanningsverbindingen zoals bedoeld in 57.1, moet voldaan worden aan de volgende voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van flora en fauna:

- a. de aanleg van de hoogspanningsverbindingen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - sectie 4' en 'specifieke vorm van waarde - sectie 6', dient buiten het broedseizoen van relevante algemene vogelsoorten uitgevoerd te worden, zodat schade aan algemene broedvogels wordt uitgesloten. De periode waarin gewerkt mag worden verschilt per sectie en is opgenomen in de onderstaande tabel;
- b. in aanvulling op het bepaalde in sub a geldt voor de aanleg van de hoogspanningsverbindingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - sectie 4' dat de open sleuf in de overwinteringsperiode van de rugstreeppad uitgevoerd dient te worden, zodat voorkomen wordt dat exemplaren zich op de werklocatie bevinden. De periode waarin gewerkt mag worden is opgenomen in onderstaande tabel;



- c. direct vóór de aanleg van de hoogspanningsverbindingen wordt het tracé, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding - in- en/of uittredepunt' en in de directe omgeving daarvan, gecontroleerd op de aanwezigheid van de rietorchis. Indien deze aanwezig zijn worden de exemplaren ruim uitgestoken en verplaatst naar een geschikte groeiplaats in de directe omgeving.

57.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

57.5.1 Verbod

In het belang van de hoogspanningsverbindingen als bedoeld in artikel 57.1 is het, behoudens het bepaalde in artikel 57.5.2, verboden op en in de in artikel 57.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen of afgraven, dieper dan 1 m onder peil;
- het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en/of bomen,
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- diepploegen, dieper dan 1 m onder peil;
- het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies, dieper dan 1 m onder peil;
- het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen, dieper dan 1 m onder peil;
- het aanbrengen van verhardingen;
- het aanleggen van onroerende objecten geen bebouwing zijnde zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

57.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 57.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- plaatsvinden voordat de hoogspanningsverbindingen als bedoeld in artikel 57.1 worden aangelegd, of;
- de uitvoering betreffen van dit inpassingsplan.

57.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 57.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbindingen als bedoeld in artikel 57.1;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 58 Leiding - Riool

58.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een rioolleiding.

58.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 58.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

58.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 58.2 onder b. Deze omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de rioolleiding.

58.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

58.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

58.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 58.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in lid 58.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

58.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 58.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de rioolleiding.

Artikel 59 Leiding - Water

59.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een waterleiding.

59.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 59.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

59.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 59.2 onder b. Deze omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de waterleiding.

59.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

59.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

59.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 59.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is verleend, zoals in lid 59.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

59.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 59.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de waterleiding.

Artikel 60 Waarde - Archeologie 1

60.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

60.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 60.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 60.2 onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 100 m².

60.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

60.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met 0,5 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

60.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 60.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 60.2 in acht is genomen;
- b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld óf het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 100 m².

60.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 60.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

60.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 1^e lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. op de verbeelding de aanduiding Waarde - Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
- b. op gronden alsnog de aanduiding Waarde - Archeologie 1 te leggen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 61 Waarde - Archeologie 2

61.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

61.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 61.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 61.2 onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 100 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 500 m².

61.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

61.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met 0,5 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

61.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 61.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 61.2 in acht is genomen;
- b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 100 cm onder het maaiveld óf het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 500 m².

61.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 61.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

61.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 1^e lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. op de verbeelding de aanduiding Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
- b. op gronden alsnog de aanduiding Waarde - Archeologie 2 te leggen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 62 Waarde - Archeologie 3

62.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

62.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 62.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 62.2 onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 500 m².

62.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

62.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met 0,5 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

62.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 62.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 62.2 in acht is genomen;
- b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld óf het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 500 m².

62.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 62.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

62.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 1^e lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. op de verbeelding de aanduiding Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
- b. op gronden alsnog de aanduiding Waarde - Archeologie 3 te leggen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 63 Waarde - Archeologie 4

63.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

63.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 63.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 63.2 onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht.

63.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

63.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met 0,5 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

63.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 63.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 63.2 in acht is genomen;
- b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld.

63.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 63.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

63.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 1^e lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. op de verbeelding de aanduiding Waarde - Archeologie 4 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
- b. op gronden alsnog de aanduiding Waarde - Archeologie 4 te leggen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 64 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

64.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988.

64.2 Bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

64.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische waarden naast de in de betreffende artikelen tevens nadere eisen te stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de maximale omvang van bouwwerken;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen;
- e. de oriëntatie van bouwwerken.

De nadere eisen mogen worden gesteld voor zover deze noodzakelijk zijn ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Alvorens overgaan tot het stellen van nadere eisen wordt de Monumentencommissie gehoord.

64.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaald in lid 64.2 betreffende:

- a. voorgevelrooilijnen;
- b. goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c. de breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen;
- d. de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- f. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht;
- g. voor het afwijken wordt de gemeentelijke Monumentencommissie om advies gevraagd.

64.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

64.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. onroerende zaken, geen gebouwen zijnde, hieronder begrepen straten, wegen, pleinen, bomen, erfafscheidingen – niet zijnde bouwwerken – te wijzigen;
- b. gronden met de bestemming Tuin welke grenzen aan het openbaar gebied, te verharderen.

64.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod zal bedoeld in lid 64.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

64.6 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 64.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van het beschermde dorpsgezicht;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke Monumentencommissie.

Artikel 65 Waterstaat

65.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

65.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 65.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

65.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 65.2. Deze vergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatkundige belang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de watergang.

Artikel 66 Waterstaat - Waterkering

66.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

66.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 66.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

66.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 66.2. Deze vergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 67 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 68 Algemene bouwregels

68.1 Overschrijding bouwgrenzen

- a. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
 - 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1m bedraagt;
- b. De bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, door:
 - 1. ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1m bedraagt.

68.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarische bebouwing';
- d. Op een bouwwerk als bedoeld onder lid a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

68.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën.

68.4 Ondergronds bouwen en aanleggen

68.4.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

Het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, is toegestaan.

68.4.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitende toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m beneden maaiveld;
- c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;
- d. bij het berekenen van de maximaal te bebouwen inhoud, wordt de inhoud van ondergrondse gebouwen (gedeeltelijk) gelegen buiten de buitenwerkse gevels mede in aanmerking genomen.

68.4.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 68.4.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwhoogte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord.

68.5 Steigers

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van steigers, geen steigers ten behoeve van woonschepen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan op gronden met een van de volgende bestemmingen:

1. Artikel 3 tot en met Artikel 7;
2. Artikel 11 tot en met Artikel 13;
3. Artikel 27 tot en met Artikel 48;
4. Artikel 49;
5. Artikel 52;
6. Artikel 53;

met dien verstande dat:

- a. per bouwvlak ten hoogste 1 steiger is toegestaan, die overigens ook buiten het betreffende bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, is voor bouwvlakken met de bestemming Wonen waarbinnen meerdere woningen zijn toegestaan op basis van hoofdstuk 2, hetzelfde aantal steigers als woningen toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat bestaande steigers in de vorm van de aanlegvoorziening ten behoeve van de pont tevens zijn toegestaan zonder dat deze gekoppeld zijn aan een bouwvlak;
- d. de lengte en breedte van de steiger ten hoogste respectievelijk 6 m en 1,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van de steiger ten hoogste de hoogte van het peil bedraagt;
- f. de steiger de oeverlijn aan de landzijde met ten hoogste 0,5 m overschrijdt;
- g. steigers in de Haarlemmertrekvaart en de Leidsevaart niet zijn toegestaan;
- h. het bepaalde onder a t/m c niet van toepassing is op steigers ter plaatse van de jachthavens als bedoeld in de artikelen 30 tot en met 33 en artikel 38 en passantenhavens als bedoeld in artikel 40, met dien verstande dat nieuwe steigers ten behoeve van ligplaatsen uitsluitend zijn toegestaan indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
- i. dit lid opgenomen regels geen betrekking hebben op steigers ten behoeve van woonschepen, waarvoor de regeling is opgenomen in lid 68.6 t/m 68.9;
- j. steigers uitsluitend zijn toegestaan als de landschaps- en natuurwaarden in de vorm van rietkragen niet onevenredig worden aangetast.

68.6 Bouwregels voor gronden aansluitend aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied' en 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied'

In de bestemming Water grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied', specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied' en de overige bestemmingen gelegen in zone A en B zoals opgenomen in bijlage 3 gelden de volgende bouwregels:

68.6.1 Bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde (niet zijnde erfafscheidingen en windschermen)

- a. bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in zone A en B zoals opgenomen in bijlage 3;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 30 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van de gronden en steigers behorende bij het woonschip en gelegen in zone A en B bebouwd mag worden;
- d. bijgebouwen overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in de erfgrans dan wel op ten minste 1 m van de erfgrans gebouwd te worden;
- e. de afstand van tot de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied' of specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied' bedraagt ten minste 1 m.

68.6.2 Erfafscheiding en windschermen

- a. erfafscheidingen en windschermen zijn uitsluitend toegestaan in zone A, B en C zoals opgenomen in bijlage 3;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 m.

68.6.3 Steigers

Steigers zijn uitsluitend toegestaan in zone A, B en C zoals opgenomen in bijlage 3, met dien verstande dat:

- a. in zone C zoals opgenomen in bijlage 3 de steiger binnen 3 m vanaf de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied' of specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied' gerealiseerd dient te worden;
- b. in zone B zoals opgenomen in bijlage 3 de steiger binnen 3 m vanaf de zijgevelrooilijn gerealiseerd dient te worden;
- c. in zone B en C zoals opgenomen in bijlage 3 de afstand tot de denkbeeldige middellijn tussen 2 woonschepen ten minste 1 m bedraagt;
- d. in zone A, B en C zoals opgenomen in bijlage 3 de oppervlakte ten hoogste 100% van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied' of specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied' bedraagt;
- e. in zone A, B en C zoals opgenomen in bijlage 3 de afstand tussen de oeverlijn en het woonschip niet mag toenemen;
- f. de breedte van de woonboot inclusief steigers en/of omloopsteiger niet meer bedraagt dan 1/3 van de breedte van de watergang met een maximum van 8 m.

68.6.4 Verhardingen ten behoeve van het woonschip

Verhardingen ten behoeve van woonschepen zijn uitsluitend toegestaan in zone A, B en C zoals opgenomen in bijlage 3.

68.7 Bouwregels voor gronden aansluitend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' en 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied'

In de bestemming Water met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' en 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied' en de overige bestemmingen gelegen in zone A en B zoals opgenomen in bijlage 3 gelden de volgende bouwregels:

68.7.1 Bijgebouwen, overkappingen

- bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

68.7.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (niet zijnde erfafscheidingen en windschermen)

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in zone A zoals opgenomen in bijlage 3;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 12 m²;
- d. de afstand van tot de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied' of 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' bedraagt ten minste 1 m;

met dien verstande dat:

- e. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen 4 m vanaf de oeverlijn gerealiseerd dienen te worden.

68.7.3 Erfafscheiding en windschermen

- a. erfafscheidingen en windschermen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond van het woonschip en in zone A zoals opgenomen in bijlage 3;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,5 m;

met dien verstande dat:

- c. de erfafscheidingen en windschermen binnen 4 m vanaf de oeverlijn gerealiseerd dienen te worden.

68.7.4 Steigers

Steigers zijn uitsluitend toegestaan in zone A, B en C zoals opgenomen in bijlage 3; met dien verstande dat:

- a. in zone C zoals opgenomen in bijlage 3 de steiger binnen 3 m vanaf de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied' of 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' gerealiseerd dient te worden;
- b. in zone B zoals opgenomen in bijlage 3 de steiger binnen 3 m vanaf de zijgevelrooilijn gerealiseerd dient te worden;
- c. in zone B en C zoals opgenomen in bijlage 3 de afstand tot de denkbeeldige middellijn tussen 2 woonschepen ten minste 1 m bedraagt;
- d. in zone A, B en C zoals opgenomen in bijlage 3 de oppervlakte ten hoogste 100% van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied' of 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' bedraagt;
- e. in zone A, B en C, zoals opgenomen in bijlage 3 de afstand tussen de oeverlijn en het woonschip niet mag toenemen;
- f. de breedte van de woonboot inclusief steigers en/of omloopsteiger niet meer bedraagt dan 1/3 van de breedte van de watergang met een maximum van 8 m.

68.7.5 Verhardingen ten behoeve van het woonschip

- a. verhardingen ten behoeve van woonschepen zijn uitsluitend toegestaan in zone A en B zoals opgenomen in bijlage 3;
- b. de breedte van de verharding bedraagt ten hoogste 4 m gemeten vanaf de oeverlijn; met dien verstande dat:
 - c. in zone B zoals opgenomen in bijlage 3 de afstand tot de zijgevelrooilijn ten hoogste 3 m bedraagt;
 - d. in zone B zoals opgenomen in bijlage 3 de afstand tot de denkbeeldige middellijn tussen 2 woonschepen ten minste 1 m bedraagt.

68.8 **Bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats boekhorsterweg'**

68.8.1 *Bijgebouwen, overkappingen*

- a. de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij/per woonschip bedraagt ten hoogste 12 m²;
- b. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bij/per woonschip bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bij/per woonschip bedraagt ten hoogste 3 m.

68.8.2 *Terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 4 m.

68.9 **Bouwregels ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen en overkappingen toegestaan'**

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen en overkappingen toegestaan' gelden de volgende bouwregels:

- a. op deze gronden zijn uitsluitend bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
- b. de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij/per woonschip bedraagt ten hoogste 12 m²;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bij/per woonschip bedraagt ten hoogste 2,5 m.

68.10 Oeververbindingen

Buiten bouwvlakken mogen, zo nodig in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, uitsluitend oeververbindingen worden gebouwd indien zulks plaatsvindt ter plaatse van:

- a. wegen op gronden met de bestemming Verkeer;
- b. tijdelijke bouwwegen;
- c. fiets- en of wandelpaden die op de verbeelding zijn aangegeven of gerealiseerd kunnen worden door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
- d. volwaardige of reële agrarische bedrijven dan wel agrarische bedrijven bij wijze van deeltijd;
- e. reeds aanwezige oeververbindingen (ter vervanging, herstel of verbetering).

68.11 Dakterrassen bij woonschepen

Dakterrassen bij woonschepen zijn niet toegestaan met uitzondering van legaal tot stand gekomen dakterrassen zoals aanwezig op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 69 Algemene gebruiksregels

69.1 Algemeen

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van bedrijfswoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van recreatiewoningen, recreatieappartementen, stacaravans en/of kampeermiddelen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie, met uitzondering van de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen binnen de bestemming bedrijf, is niet toegestaan.
- e. Kamerverhuur is niet toegestaan;
- f. Prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan;
- g. permanente bewoning van woonschepen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied', 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' en 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats Boekhorsterweg' is niet toegestaan.
- h. Het gebruik van gronden met de bestemming Water grenzend aan gronden met de aanduidingen:
 1. 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied';
 2. 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied';
 3. 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied';
 4. 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' ;
 5. 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats boekhorsterweg';en gronden met overige bestemmingen gelegen in zone A en B zoals opgenomen in bijlage 3 mogen, in aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2, tevens in gebruik genomen worden ten behoeve van het gebruik behorende bij het woonschip.

69.2 Evenementen

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan geldt ten aanzien van het gebruik de volgende regel:

- evenementen, zoals bedoeld in artikel 2.24 van de Algemene Plaatselijke Verordening Teylingen, zijn in het plangebied toegestaan en niet gebonden aan de in dit plan aangewezen evenemententerreinen.

Artikel 70 Algemene aanduidingsregels

70.1 Molenbiotoop

70.1.1 Molenbiotoop en molen in buitengebied

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 2. toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

70.2 overig zone - ruwvoerder

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'overig zone - ruwvoerder' dat de teelt van ruwvoeder anders dan gras niet is toegestaan.

70.3 overig zone - kasteelbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'overig zone - kasteelbiotoop' geldt in aanvulling op hoofdstuk 2 dat bij ontwikkelingen de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop te beschermen dienen te worden, en waar mogelijk dienen ontwikkelingen gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het kasteel en de bijbehorende biotoop.

70.4 overig zone - landgoedbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'overig zone - kasteelbiotoop' geldt in aanvulling op hoofdstuk 2 dat bij ontwikkelingen de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop te beschermen dienen te worden, en waar mogelijk dienen ontwikkelingen gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het kasteel en de bijbehorende biotoop.

Artikel 71 Algemene afwijkingsregels

71.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij hiervoor op grond van hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend - een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

71.2 Prostitutiebedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 69.1 onder f voor het toestaan van maximaal één prostitutiebedrijf en één escortonderneming binnen de gemeente Teylingen met dien verstande dat:

- a. deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan op gronden met een agrarische of bedrijfsbestemming zoals opgenomen in de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 en 17;
- b. het niet openlijke prostitutie betreft;
- c. horeca uitsluitend als ondergeschikt onderdeel van het prostitutiebedrijf is toegestaan;
- d. de afstand tot woningen en woonschepen minimaal 50 meter bedraagt;
- e. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- f. geen nadelig effect ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer.

71.3 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 68.1 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- c. er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

71.4 Kleine afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 teneinde een overschrijding van de begrenzing van de functieaanduidingen:

- 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied';
- 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied';
- 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied';
- 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied';
- 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats boekhorsterweg';

toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. overschrijding van de aanduidingsgrens is uitsluitend toegestaan indien door initiatiefnemer is aangetoond dat de huidige begrenzing tot dermate onevenredig nadelige gevolgen leidt.
- b. overschrijding van de aanduidingsgrens is uitsluitend toegestaan indien dit tot een meer wenselijke situatie uit het oogpunt van stedenbouw, landschap of redelijke eisen van welstand leidt;
- c. overschrijding is toegestaan tot ten hoogste 5% van de lengte c.q. breedte van de functieaanduidingsgrens.

Artikel 72 Algemene wijzigingsregels

72.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

72.2 Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk:

- a. verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. verwijderen, indien het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet; of
- c. wijzigen, indien op grond van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse een andere verwachtingswaarde van toepassing is.

72.3 Bouwvlakvergroting grondgebonden veehouderijbedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - bollenzone 1 of Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden, voor zover gelegen binnen de 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. initiatiefnemer dient een rapport van een agrarisch deskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder a;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de omvang van het bouwvlak bedraagt na vergroting ten hoogste 2 ha;
- e. de vergroting van het bouwvlak dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in de betreffende bestemming niet onevenredig worden aangetast;
- h. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

72.4 Omzetten grasland naar bollengrond

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsvlakken van de bestemmingen Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden ter plaatse van 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' omzetten naar de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - waardevolle graslanden om bollenteelt mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bestemmingswijziging dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- b. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- c. indien de bestemmingswijziging betrekking heeft op een bouwvlak, worden hiervoor de bouwregels uit artikel 7 van toepassing, met dien verstaande dat bestaande bebouwing mag blijven behouden.

72.5 Nieuwe natuur

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of contractueel afspraken zijn gemaakt over een inspanningsverplichting en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen;
- b. wijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de realisatie van de door de provincie aangewezen Ecologische verbindingen als onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur;
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- d. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de bollengrondcompensatie.

72.6 Glastuinbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd gronden ter plaatse van de wetgevingszone - wijzigingsgebied glastuinbouw te wijzigen in een bestemming ten behoeve van de vestiging van gespecialiseerde glastuinbouwbedrijven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is alleen mogelijk in het kader van nieuwvestiging, hervestiging dan wel verplaatsing en uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven;
- b. er dient een inrichtingsplan te zijn waaruit ten minste het volgende moet blijken:
 - 1. ten minste 10% van de oppervlakte van de in het plan begrepen gronden dient voor waterbergingsdoeleinden te worden gereserveerd;
 - 2. ten minste 10% van de oppervlakte van de in het plan begrepen gronden dient landschappelijke inpassing worden gereserveerd;
 - 3. op welke wijze eventuele aantasting van natuur- en landschapswaarden wordt gecompenseerd;
 - 4. dat voldaan wordt aan de principes van de duurzaamheidsladder, artikel 4 lid 6 van de Verordening Ruimte zoals vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland bij besluit van 2 juli 2010 en geactualiseerd op 30 januari 2013;
- c. vooraf dient een onderzoek te zijn uitgevoerd naar de aanwezigheid van plant- en diersoorten die zijn beschermd bij of krachtens de Flora- en faunawet;
- d. wijziging is alleen mogelijk indien geen sprake is van een toename van ammoniakdepositie binnen Natura 2000 als gevolg van de wijziging, dan wel een eventuele toename van de ammoniakdepositie wordt gemitigeerd door middel van maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 - 1. mitigatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op hetzelfde kwetsbare gebied, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
 - 2. mitigatie door middel van het toepassen van emissiebeperkende voorzieningen.

72.7 Nieuw water

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan de waterbeheerder of contractueel afspraken zijn gemaakt over de wateraanleg;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de bollengrondcompensatie.

Artikel 73 Overige regels

73.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

73.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

73.3 Relatie

Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' zijn 2 of meer bouwvlakken gekoppeld en gelden de volgende regels:

- a. voor de toepassing van:
 - 1. gebruiksregels;
 - 2. bouwregels;
 - 3. afwijkingsbevoegdheden;
 - 4. wijzigingsbevoegdheden;worden de gekoppelde bouwvlakken als één bouwvlak aangemerkt;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing indien de betreffende regel voortvloeit uit de op het bouwvlak opgenomen aanduiding.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 74 Overgangsrecht

74.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

74.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

74.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 69 lid 69.1 onder g is permanente bewoning van het woonschip met de specifieke bouwaanduiding 'woonschip 31' door rechthebbende natuurlijke persoon de heer P.M. Kortekaas wel toegestaan.

Met dien verstande dat:

- b. Het persoonsgebonden overgangsrecht niet kan worden overgedragen aan of overgaan op een andere natuurlijke of rechtspersoon.
- c. Het persoonsgebonden overgangsrecht is uitsluitend van toepassing is op de huidige locaties.
- d. Indien het gebruik, bedoeld onder a na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 75 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW										
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30	2	1 G
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100	3.2	1 G
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30	2	1 G
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30	2	1 G
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	D 3.1	2 G
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30	2	1 G
014	016		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55										
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10		50	3.1	2 G
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30			10		30	2	1 G
0142	0162		KI-stations	30	10	30	C		0		30	2	1 G
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100	3.2	2 G
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50	3.1	1 G
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100	3.2	1 G
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50	3.1	1 G
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D 3.2	2 G
151	101	2	- vetmelterijen	700	0	100	C		30		700	5.2	2 G
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300	4.2	2 G
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m ²	100	0	100	C		50	R	100	3.2	2 G
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m ²	50	0	50	C		30		50	3.1	1 G
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50			10		50	3.1	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50	3.1	1	G
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50			10		50	3.1	2	G
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:											
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700	5.2	2	G
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200	4.1	2	G
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300	4.2	1	G
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1.000 m ²	300	10	50	C		30		300	D 4.2	2	G
152	102	5	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 1.000 m ²	100	10	50			30		100	3.2	1	G
152	102	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30			10		50	3.1	1	G
1531	1031	0	Aardappelproductenfabrieken:											
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300	4.2	2	G
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50			50	R	50	3.1	1	G
1532,1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconserverfabrieken:											
1532,1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100	3.2	1	G
1532,1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100	3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100	3.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300	4.2	2	G
1532,1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300	4.2	2	G
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C		30	R	200	4.1	3	G
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	Z	50	R	300	4.2	3	G
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C		100	R	200	4.1	3	G
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	Z	200	R	300	4.2	3	G
1543	1042	0	Margarinefabrieken:											
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 ton/jaar	100	10	200	C		30	R	200	4.1	3	G
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 ton/jaar	200	10	300	C	Z	50	R	300	4.2	3	G
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:											
1551	1051	1	- gedroogde producten, p.c. >= 1,5 ton/uur	200	100	500	C	Z	50	R	500	5.1	3	G
1551	1051	2	- geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >= 20 ton/uur	200	30	500	C	Z	50	R	500	5.1	3	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES			
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
1551	1051	3	- melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G	
1551	1051	4	- melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 ton/jaar	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	
1551	1051	5	- overige zuivelproductenfabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2	3	G	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	G	
1561	1061	0	Meelfabrieken:													
1561	1061	1	- p.c. >= 500 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	2	G	
1561	1061	2	- p.c. < 500 ton/uur	100	50	200	C		50	R	200		4.1	2	G	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	2	G	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:													
1562	1062	1	- p.c. < 10 ton/uur	200	50	200	C		30	R	200		4.1	1	G	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	G	
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:													
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2	3	G	
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2	3	G	
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit < 10 ton/uur water	300	100	200	C		30		300		4.2	2	G	
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit >= 10 ton/uur water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2	3	G	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 ton/uur	200	50	200	C		30		200		4.1	3	G	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 ton/uur	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	2	G	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1071	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	G	
1581	1071	2	- v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	G	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	G	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:													
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 ton/jaar	500	100	300	C		100	R	500		5.1	2	G	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 ton/jaar	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3	3	G	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													
1584	10821	1	- cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1	2	G	

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	2 G
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	2 G
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2	3 G
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	2 G
174,175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	1 G
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1	2 G
176,177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1	1 G
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1	1 G
182	141		Vervaardiging van kleding en –toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30			10		30		2	2 G
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1	1 G
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)											
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2	2 G
192	151		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2 G
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2 G
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE											
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2 G
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2 G
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2 G
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3 G
203,204,205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2 G
203,204,205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50		3.1	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	G
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3	G
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	G
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2	G
2112	1712	3	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3	G
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	G
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3	G
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatiediepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	G
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	P
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	G
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2	G
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30		2	2	G
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D	2	2	G
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	G
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN												
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2	G
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3	G
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	G
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	G
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	G
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2	G
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3	G
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2	G
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3	G
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3	G
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3	G
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3	G
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2	G
247	2060		Kunstmatische synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3	G
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2	G
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m ²	50	10	30			30		50		3.1	1	G
2512	221102	2	- vloeroppervlak >= 100 m ²	200	50	100			50	R	200		4.1	2	G
2513	2219		Rubberartikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1	G
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2	G
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2	G
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouw-materialen	50	30	50			30		50		3.1	2	G
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN												
261	231	0	Glasfabrieken:												
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100			30		100		3.2	1	G
261	231	2	- glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	G
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	100			30		300		4.2	1	G
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
2612	231		Glas-in-loodzetterij	10	30	30			10	30	2	1	G
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10	50	3.1	1	G
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10	30	2	1	G
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30	100	3.2	2	G
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30	200	4.1	2	G
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R 200	4.1	2	G
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	300	500	C		30	R 500	5.1	2	G
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	500	1000	C	Z	50	R 1000	5.3	3	G
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R 200	4.1	2	G
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R 500	5.1	3	G
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200			30	R 200	4.1	2	G
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	50	500	300		Z	50	R 500	5.1	3	G
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtriller	10	100	200			30	200	4.1	2	G
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300			30	300	4.2	2	G
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 ton/dag	30	200	700		Z	30	700	5.2	3	G
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100			30	100	3.2	2	G
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300		Z	30	300	4.2	3	G
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30	100	3.2	2	G
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 ton/uur	10	50	100			10	100	3.2	3	G
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300		Z	10	300	4.2	3	G
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 ton/dag	10	50	100			50	R 100	3.2	2	G
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300		Z	200	R 300	4.2	3	G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m ²	50	50	500			50	R	500	5.1	2	G	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m ²	200	100	1000		Z	100	R	1000	5.3	3	G	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/-smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300	4.2	1	G	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500	5.1	2	G	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/-smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C		30	R	300	4.2	1	G	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 ton/jaar	200	100	500	C	Z	50	R	500	5.1	2	G	
28	25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100	3.2	2	G	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	30	30	50			10		50	3.1	1	G	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	30	50	200			30		200	4.1	2	G	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	50	200	300		Z	30		300	4.2	3	G	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	50	300			30	R	300	4.2	2	G	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	100	500		Z	50	R	500	5.1	3	G	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200	4.1	2	G	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200	4.1	1	G	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	30	100			30		100	D	3.2	2	G
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	30	30	50			10		50	D	3.1	1	G
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100	3.2	2	G	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	G
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100			50		100	D	3.2	1	G
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	2	G
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspreken van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50	100	3.2	2	G	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50	100	3.2	2	G	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	100	3.2	2	G	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30	100	3.2	2	G	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30	100	3.2	2	G	
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100			50	R 100	3.2	1	G	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	30	100			50	100	3.2	2	G	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	100	D 3.2	1	G	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	10	30	50			10	50	D 3.1	1	G	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:											
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m ²	30	50	200			30	200	4.1	2	G	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	100	500		Z	30	500	5.1	3	G	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30	100	3.2	2	G	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	30	30	50			10	50	3.1	1	G	
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN											
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken, inclusief reparatie:											
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	100			30	100	D 3.2	2	G	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m ²	50	30	200			30	200	D 4.1	3	G	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	300	D 4.2	3	G	
29	27, 28, 33		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	30	30	50			30	50	3.1	1	G	
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30			10	30	2	1	G	
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN											
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken, inclusief reparatie	200	30	30			50	200	4.1	1	G	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50	200	4.1	1	G	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200		100	R	200	D	4.1	2	G	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100		50		100		3.2	2	G	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30		300	R	300		4.2	2	G	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10		30		2	1	G	
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	200	R	1500		6	2	G	
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN												
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50		30		50	D	3.1	2	G	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30		50		3.1	1	G	
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30		0		30		2	1	G	
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS												
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:												
341	291	1	- p.o. < 10.000 m²	100	10	200	C	30	R	200	D	4.1	3	G	
341	291	2	- p.o. ≥ 10.000 m²	200	30	300		50	R	300		4.2	3	G	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200		30	R	200		4.1	2	G	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30		200		4.1	2	G	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	R	100		3.2	2	G	
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)												
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:												
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10		50		3.1	2	G	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R	100		3.2	2	G	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200		30		200		4.1	2	G	

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (elektrisch vermogen $\geq$ 50 MWe)											
40	35	A1	- kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700	5.2	2	G
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500	5.1	2	G
40	35	A3	- gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100	R	500	5.1	1	G
40	35	A5	- warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500	5.1	1	G
40	35	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:											
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100	3.2	2	G
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100	3.2	2	G
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30	2	1	P
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50	3.1	1	P
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100	3.2	1	P
40	35	C4	- 200 - 1.000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300	4.2	1	P
40	35	C5	- ≥ 1.000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500	5.1	1	P
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300	4.2	1	P
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen ≥ 100 MW	0	0	500	C		200	R	500	5.1	1	P
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C		10		10	1	1	P
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C		10		30	2	1	P
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, categorie D	0	0	50	C		50	R	50	3.1	1	P
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100	3.2	1	P
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30	2	1	P
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	36	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:											
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	5.3	1	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C	30		50	3.1	1 G
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:									
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10		30	2	1 P
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C	10		100	3.2	1 P
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C	10		300	4.2	1 P
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43		Bouwbedrijven/aannemers algemeen									
45	41, 42, 43	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100		10		100	3.2	2 G
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1.000 m ² ; b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		10		50	3.1	2 G
45	41, 42, 43	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m ²	0	10	30		10		30	2	1 G
453	432		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30		30		30	2	1 G
453	4322		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitrij	50	30	50		30		50	3.1	1 G
453	4321		Elektrotechnische installatie	10	10	30		10		30	2	1 G
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	451, 452, 454		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10		30	2	2 P
501	451		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100		10		100	3.2	2 G
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10		100	3.2	1 G
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10		10	1	1 G
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	R	50	3.1	1 G
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0		30	2	3 P
503, 504	453		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10		30	2	1 P
51	46	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG									
5121	4621	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50		30	R	50	3.1	2 G
5121	4621	1	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	Z	50	R	300	4.2	2 G
5122	4622		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30		0		30	2	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES			
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
5123	4623		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2	G	
5124	4624		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2	G	
5125, 5131	46217, 4631		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2	G	
5132, 5133	4632, 4633		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2	G	
5134	4634		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30		2	2	G	
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2	2	G	
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2	G	
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2	G	
5138, 5139	4638, 4639		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2	G	
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2	G	
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:													
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2	G	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2	G	
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	G	
5151.1	46711	0	Groothandel in vaste brandstoffen:													
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	P	
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag oppervlak >= 2.000 m²	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	G	
5151.2	46712	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:													
5151.2	46712		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1	G	
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50		3.1	1	G	
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100		3.2	1	G	
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30		2	1	G	
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50		3.1	1	G	
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G	
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	G	
5151.2	46712	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):													
5151.2	46712		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30		2	1	G	
5151.2	46712		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50		3.1	1	G	
5151.2	46712		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100		3.2	1	G	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5151.2	46712		- bovengronds, 80 - 250 m ³	30	0	30			300	R	300		4.2	2	G
5151.2	46712		- ondergronds, < 80 m ³	10	0	10			50	R	50		3.1	1G	G
5151.2	46712		- ondergronds, 80 - 250 m ³	30	0	30			200	R	200		4.1	2	G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m ³ , < 100.000 m ³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m ³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2	46712	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen												
5151.2	46712		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5151.2	46712		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30		2	1	G
5151.2	46712		- grote hoeveelheden (> 150 ton) en/of laag beschermingsniveau	30	0	30			500	R	500		5.1	2	G
5151.2	46712		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50		3.1	1	G
5151.3	46713		Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	2	G
5152.1	46721	0	Groothandel in metaalertsen:												
5152.1	46721	1	- opslag oppervlak < 2.000 m ²	30	300	300			10		300		4.2	3	G
5152.1	46721	2	- opslag oppervlak >= 2.000 m ²	50	500	700		Z	10		700		5.2	3	G
5152.2 / .3	46722, 46723		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10		100		3.2	2	G
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:												
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	10	50			10		50		3.1	2	G
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	10	30			10		30		2	1	G
5153.4	46735	4	Zand en grind:												
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100			0		100		3.2	2	G
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30			0		30		2	1	G
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50			10		50		3.1	2	G
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30			0		30		2	1	G
5155.1	46751		Groothandel in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	G
5155.2	46752		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	G
5155.2	46752		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen												
5155.2	46752		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10		1	1	G
5155.2	46752		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30		2	1	G
5155.2	46752		- grote hoeveelheden (>150 ton) en/of laag beschermingsniveau	0	0	0			500	R	500		5.1	1	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES		
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	2	G
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			30		100		3.2	2	G
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m ²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			10		100	D	3.2	2	G
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m ²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
518	466	0	Groothandel in machines en apparaten:												
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2	G
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2	G
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m ²	0	10	30			0		30		2	1	G
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30			0		30		2	2	G
52	47	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN												
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1	P
60	49	-	VERVOER OVER LAND												
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2	P
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2	G
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m ²	0	0	100	C		30		100		3.2	3	G
6024	494	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m ²	0	0	50	C		30		50		3.1	2	G
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER												
631	522		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2	G
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	G
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2	G
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	G
6321	5221	3	Caravanstalling	10	0	30	C		10		30		2	2	P
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE												
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2	2	P

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2	2 P
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2 G
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2 G
7133	7733		Verhuurbedrijven voor kantoor machines en computers	10	0	30			10				2	2 G
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62		Onderhoud en reparatie computers en kantoor machines	0	0	10			0		10		1	1 P
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1 P
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2	1 P
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1 P
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2	2 G
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C		50	R	200		4.1	3 G
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10			0		10		1	2 P
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1	2 G
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2	2 G
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1	3 G
9001	3700	B	Rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1 P
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50			10		50		3.1	2 G
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afvalinzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300	4.2	3	G
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500	5.1	3	G
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100	3.2	1	G
9002.2	382	A3	- verwerking radioactief afval	0	10	200	C		1500		1500	6	1	G
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50	3.1	1	G
9002.2	382	A5	- oplosmiddelrugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1 G
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3 G
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanoafval	10	10	30			30	R	30	2	1	G
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300	4.2	3	G
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50			10		300	4.2	2	G
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jaar	700	300	100			30		700	5.2	2	G
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100			10		100	3.2	2	G
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100			30		200	4.1	3	G
9002.2	382	C5	- gft in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200	4.1	3	G
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.1	96011	A	Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C		30		50	3.1	2	G
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50	3.1	2	G
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30	2	2	G
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2	1	G

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horecabedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;

1b. Overige lichte horeca

Horecabedrijven zoals:

- bed & breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak¹⁾ van meer dan 400 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

1) Zie toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horecabedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 3 Zone rondom het woonschip

Zone D

Zone C

Woonschip

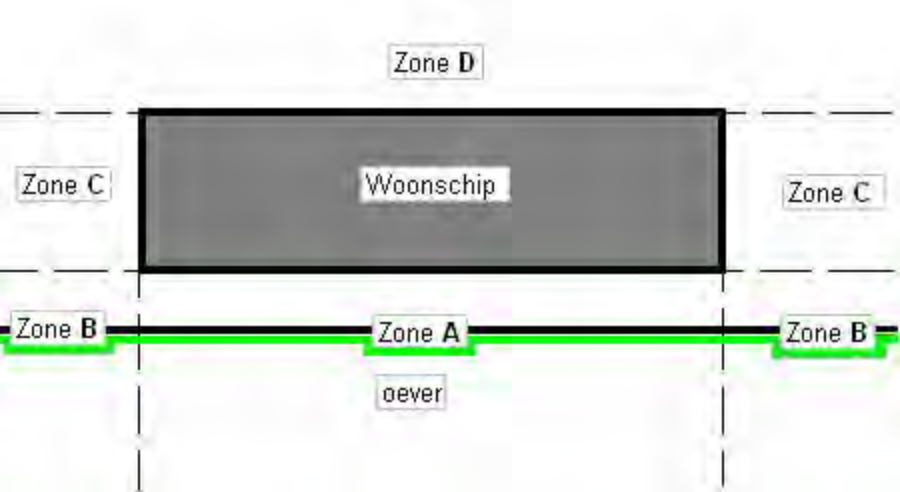
Zone C

Zone B

Zone A

Zone B

oever



Bijlage 4 Maten bij woonschepen

Specifieke bouw aanduiding	LigPlaatsCode	Lengte van het woonschip 1	Breedte van het woonschip 1	Hoogte van het woonschip 1	Lengte van het woonschip 2	Breedte van het woonschip 2	Hoogte van het woonschip 2	Lengte van de opbouw van het woonschip	Breedte van de opbouw van het woonschip	Hoogte van de opbouw van het woonschip	Lengte van de opbouw van het woonschip 2	Breedte van de opbouw van het woonschip 2	Hoogte van de opbouw van het woonschip 2	Aanvullingen (voor de maten geldt lxbxh)	
[sba-wo1]	DW001	17,46	3,8	2,9	8,3	3,8	3	17,46	3,80	2,90	8,30	3,80	2,90		
[sba-wo2]	GS001	9,05	5,00	2,95				6,00	3,00	2,00					
[sba-wo3]	GS002	13,20	6,15	2,90				12,30	4,50	2,10					
[sba-wo4]	GS003	21,20	6,60	3,00				19,10	5,20	3,00					
[sba-wo5]	GS004	16,10	6,05	3,30				14,50	4,00	3,30					
[sba-wo6]	GS005	13,50	5,15	3,10				10,21	3,50	3,10					
[sba-wo7]	GS006	11,10	4,95	2,90				5,65	3,25	2,90	2,45	3,95	2,90		
[sba-wo8]	HGP003	16,20	5,40	3,50				13,10	4,05	2,50					
[sba-wo9]	HGP004	13,60	4,64	5,00				13,60	4,64		6,50	4,64		de woonmaat bestaat uit beneden en boven (nr. 2)	
[sba-wo10]	HGP005	12,00	5,00	5,00				12,00	5,00	2,50	8,00	5,00		de woonmaat bestaat uit beneden en boven (nr. 2)	
[sba-wo11]	HGP006	14,50	5,00	5,90				14,50	4,00	3,00	7,20	4,00	2,90	de woonmaat bestaat uit beneden en boven (nr. 2)	
[sba-wo12]	HGP007	13,20	4,05	3,14				13,20	4,05	2,46					
[sba-wo13]	HGP009	15,00	6,00	3,00				14,00	5,00	2,90					
[sba-wo14]	HGP010	15,30	5,00	3,85				15,30	5,00	3,85					
[sba-wo15]	HGP012	11,10	4,03	3,60				11,10	4,03	3,60					
[sba-wo16]	HGP013	13,70	3,50	2,90				14,20	3,50	2,30					
[sba-wo17]	HL002	13,50	4,80	3,20				10,70	4,05	2,20					
[sba-wo18]	HL010	16,20	4,00	3,20				16,20	4,00	3,20					
[sba-wo19]	HL101	31,00	6,40	3,35				31,00	4,50	3,35					
[sba-wo20]	HL102	20,00	5,30	3,90				20,00	5,30	3,90					
[sba-wo21]	HL103	16,00	3,60	2,72				16,00	3,20	2,45					
[sba-wo22]	HL104	17,30	4,00	3,00				17,30	4,00	3,00					
[sba-wo23]	HL105	19,50	5,15	5,20				19,20	4,75	2,70					
[sba-wo24]	HL106	8,00	2,54	2,57				8,00	2,54	2,57					
[sba-wo25]	HL201	20,00	5,60	4,80				20,00	5,60	4,80					
[sba-wo26]	HL202	19,50	3,50	2,70				19,50	3,50	2,70					
[sba-wo27]	HL203	16,60	4,05	2,80				16,60	4,05	2,80					
[sba-wo28]	HL204	13,90	3,80	3,12				12,90	3,80	3,12					
[sba-wo29]	HL205	16,00	4,20	4,50				16,00	4,20	4,50					
[sba-wo30]	HL206	14,97	3,10	3,00				13,57	3,10	3,00					
[sba-wo31]	HL301	20,00	4,50	3,15				19,50	4,00	3,15					
[sba-wo33]	HL401	20,00	4,60	3,75				20,00	4,60	3,75					
[sba-wo34]	HMO01	11,40	3,4	3,10				8,50	3,40	3,10					
[sba-wo35]	HMO02	14,50	4,70	2,90				9,80	3,55	2,60					
[sba-wo36]	HMO03	14,33	4,68	3,11				2,33	2,95	2,81	7,22	3,55	2,81		
[sba-wo37]	HMO04	13,77	4,99	2,65				3,12	3,64	1,47	7,08	3,64	2,65		
[sba-wo38]	HMO06	15,50	4,00	3,00				15,50	4,00	3,00					
[sba-wo39]	KS001	14,25	4,00	3,20				11,75	4,00	3,2					
[sba-wo40]	KS002	15,50	4,20	3,65				10,00	3,00	3,65					
[sba-wo41]	LV002	14,00	4,00	3,00				14,00	4,00	3,00					
[sba-wo42]	LV003	15,00	4,50	3,00				14,50	4,00	3,00					
[sba-wo43]	LV004	14,00	5,02	3,10				14,00	5,02	3,10					
[sba-wo44]	LV005	16,00	4,50	2,60				16,00	3,50	2,60					
[sba-wo45]	LV006	18,00	5,10	3,50				18,00	4,50	3,50					
[sba-wo46]	LV007	21,18	5,54	4,33				20,00	4,95	4,33					
[sba-wo47]	LV008	18,00	5,75	4,85				18,00	4,75	4,85	3,60	2,50		woonmaat 2 betreft het balkon op de eerste verdieping	
[sba-wo48]	LV009	13,41	3,62	2,92				13,22	3,24	2,20	3,20	3,24		woonmaat 2 betreft de tweede verdieping	
[sba-wo49]	LV010	17,21	4,18	3,04				17,21	4,18	3,04					
[sba-wo50]	LV011	17,00	4,65	3,50				17,00	4,65	3,50					
[sba-wo51]	LV012	12,00	4,00	2,75				12,00	4,00	2,75					
[sba-wo52]	LV013	13,60	4,80	3,50				13,60	4,80	3,50					
[sba-wo53]	LV014	14,00	4,60	2,85				14,00	4,60	2,85					
[sba-wo54]	LV015	16,60	4,60	3,00				16,00	4,00	3,00					
[sba-wo55]	LV016	16,00	4,00	3,00				16,00	4,00	3,00					
[sba-wo56]	LV017	23,00	3,80	2,60				18,00	3,40	1,50					
[sba-wo57]	LV018	13,20	3,72	2,55				12,80	3,22	2,55					
[sba-wo58]	LV019	16,00	5,00	4,80				11,00	3,60	3,80	5,00	5,00	4,80		
[sba-wo59]	LV020	13,00	3,00	2,35				13,00	3,00	2,35					
[sba-wo60]	LV021	17,10	4,91	2,70				16,76	4,54	2,34					
[sba-wo61]	MG002	10,50	6,10	4,69				5,95	3,40	2,85	2,75	5,20	2,85		

[sba-wo62]	MG003	11,10	5,60	3,20				9,10	4,85	3,20						
[sba-wo63]	MG004	18,00	5,30	2,80				14,8	4,15	2,80						
[sba-wo64]	MG005	16,00	5,75	3,17				12,75	4,32	3,17						
[sba-wo65]	MG006	14,50	4,10	2,95				10,85	2,00	2,80	10,20	2,07	2,80			
[sba-wo66]	MG007	10,10	6,20	3,00				7,00	2,10	3,00	7,50	1,50	3,00	woonmaat bestaat uit drie delen: deel 3: 5,5 bij 0,5 m		
[sba-wo67]	MG008	18,75	6,50	4,20				12,75	6,50	2,50						
[sba-wo68]	MG009	20,30	5,65	4,20				16,00	3,95	2,20						
[sba-wo69]	MG010	20,20	6,10	3,40				16,60	5,00	3,40						
[sba-wo70]	MG011	16,80	6,10	3,10				13,80	4,25	2,70						
[sba-wo71]	PM002	15,00	3,75	3,00				10,00	2,50	3,00						
[sba-wo72]	PM003	12,35	3,61	3,03				9,70	3,00	3,03						
[sba-wo73]	PM004	9,25	3,9	2,85				5,00	3,40	2,85	2,25	3,40	1,85			
[sba-wo74]	PM005	12,80	4,00	2,65				10,80	3,25	2,40						
[sba-wo75]	PM006	22,68	4,41	3,06				20,68	3,53	3,06						
[sba-wo76]	PM007	16,50	4,00	3,00				14,50	3,00	2,50						
[sba-wo77]	PM009	8,40	5,00	2,95				6,00	3,50	2,95						
[sba-wo78]	PM010	22,85	4,55	3,02				20,56	3,50	3,02						
[sba-wo80]	PP001	8,2	3,33	2,29				4,28	2,90	1,78	2,22	3,50	2,27			
[sba-wo81]	PP002	9,15	3,90	2,10				5,70	2,70	2,10						
[sba-wo82]	PP003	13,25	2,60	2,10				13,25	2,60	2,10						
[sba-wo83]	RSZ2001	15,60	4,00	3,25				11,10	4,00	2,70						
[sba-wo84]	RSZ2002	14,30	3,60	3,20				10,0	2,25	3,00						
[sba-wo85]	RSZ3001	11,20	3,60	3,05				8,20	3,05	2,50						
[sba-wo86]	RSZ3002	19,50	3,80	2,90				17,7	3,80	2,90						
[sba-wo87]	RSZ3003	7,40	3,70	2,35				7,08	3,22	2,04						
[sba-wo88]	RSZ3004	10,10	3,10	2,90				10,10	3,10	2,90						
[sba-wo89]	RSZ3005	11,65	3,50	2,95				8,00	3,50	2,35						
[sba-wo90]	RSZ3006	9,50	3,00	2,40				9,30	2,80	2,13						
[sba-wo91]	RSZ3007	15,00	4,00	2,40				15,00	3,35	2,40						
[sba-wo92]	RSZ3008	12,00	3,50	2,80				12,00	3,50	2,80						
[sba-wo93]	RSZ3009	14,76	2,63	1,50				10,0	2,63	1,5						
[sba-wo94]	SG001	15,05	5,25	4,50				14,05	4,50	3,50						
[sba-wo95]	SG002	10,25	5,52	2,93				5,50	4,52	2,93	3,75	3,44	2,93			
[sba-wo96]	SG003	21,90	7,90	3,90				20,50	6,00	3,90						
[sba-wo97]	SG004	16,00	4,32	2,75				8,60	3,56	1,93						
[sba-wo98]	SP001	16,35	5,24	5,30				6,08	4,40	2,72	6,07	5,24	2,72	woonmaat bestaat uit drie delen: deel 3: beneden: 4,20 bij 4,40 bij 2,72 bovenverdieping: 6,33 bij 3,45 bij 2,58		
[sba-wo99]	SP002	19,40	6,50	3,10				17,00	5,00	2,70						
[sba-wo100]	SP003	15,00	4,80	2,95				14,00	4,00	2,53						
[sba-wo101]	SP004	14,20	6,90	3,20				12,25	4,80	2,65						
[sba-wo102]	SP005	15,60	6,75	3,80				12,50	4,08	3,00						
[sba-wo103]	SP006	14,00	5,50	2,80				12,00	4,50	2,20						
[sba-wo104]	SP007	15,67	5,60	3,08				3,90	5,02	3,08	8,10	5,60	3,08			
[sba-wo105]	SP008	18,70	5,80	2,60				18,00	5,50	2,60						
[sba-wo106]	SP011	19,10	5,60	2,80				13,70	5,10	2,80						
[sba-wo107]	SP012	9,45	6,85	2,80				7,50	5,00	2,20						
[sba-wo108]	SP013	14,70	5,50	2,90				12,55	4,50	2,90						
[sba-wo109]	SP014	23,70	6,00	5,00				22,20	4,66	2,28						
[sba-wo110]	SP015	18,65	5,20	3,40				16,50	5,20	3,40						
[sba-wo111]	SP016	19,65	4,15	3,60				16,00	4,00	3,60						
[sba-wo112]	SV001	15,98	5,41	3,00				15,98	5,41	3,00						
[sba-wo113]	SV002	15,64	5,60	4,00				14,90	4,85	3,00	4,60	4,85				
[sba-wo114]	SV003	19,50	5,50	3,50				20,00	5,30	3,50						
[sba-wo115]	SV004	20,50	4,15	3,45				17,75	4,15	2,82						
[sba-wo116]	SV005	11,75	4,30	2,43				11,75	3,60	2,43						
[sba-wo117]	SV006	12,15	4,00	3,30				12,15	4,00	3,30						
[sba-wo118]	SV007	13,17	5,26	3,07				7,52	4,26	3,07	2,42	5,26	3,07	woonmaat bestaat uit drie delen: deel 3: 3,23 bij 4,26 bij 3,07		
[sba-wo119]	SV008	15,40	3,98	2,30				15,40	3,98	2,30						
[sba-wo120]	SV009	13,50	4,25	4,00				13,50	4,25	2,70						
[sba-wo121]	SV010	11,95	5,54	5,35				11,95	3,85	2,90	5,40	0,98	2,90	woonmaat bestaat uit drie delen: deel 3: beneden: 2,47 bij 0,99 bij 2,90 bovenverdieping: 10,20 bij 3,85 bij 2,45 en 3,42 bij 0,98 bij 2,45		
[sba-wo122]	SV011	18,85	5,75	3,25				18,35	5,25	2,30						
[sba-wo123]	SV012	20,00	5,00	3,00				13,80	4,10	3,20						
[sba-wo124]	SV013	12,77	3,61	2,61				12,50	3,40	2,51						
[sba-wo125]	SV014	14,80	5,20	6,40				14,30	4,70	6,10						
[sba-wo126]	SV015	20,00	3,90	3,00				18,00	3,90	3,00						
[sba-wo127]	SV016	20,00	6,00	4,00				18,00	6,00	4,00						
[sba-wo128]	SV017	18,00	5,90	3,89				18,00	5,90	3,89						
[sba-wo129]	SV018	20,00	6,50	4,00				19,00	5,85	4,00						
[sba-wo130]	SV021	13,40	3,60	2,70				11,00	3,20	2,40						
[sba-wo131]	SV022	17,70	3,60	2,80				14,60	3,20	2,40						
[sba-wo132]	SV023	17,00	5,00	3,00				16,50	4,50	3,00						
[sba-wo133]	SV024	16,00	4,00	2,85				13,70	4,00	2,85						
[sba-wo134]	SV026	21,00	4,50	2,50				16,00	4,00	2,50						
[sba-wo135]	VM006	12,3	4,6	2,85				11,63	3,56	2,85						
[sba-wo136]	VM008	12,50	5,60	3,20				10,00	4,00	2,20						

[sba-wo137]	VM009	12,50	5,60	2,75				10,00	4,00	2,50						
[sba-wo138]	VM010	12,10	5,60	2,80				7,40	4,00	2,80	3,00	3,00	2,80			
[sba-wo139]	VM011	11,50	5,50	3,10				4,60	3,60	3,10	5,60	4,10	3,10			
[sba-wo140]	VM012	12,7	7,2	2,71				10,79	4,65	2,71						
[sba-wo141]	VM013	12,50	4,65	3,00				10,50	4,00	3,00						
[sba-wo142]	VM014	13,00	6,70	3,10				11,50	1,06	2,63	10,00	3,04	2,63	woonmaat bestaat uit drie delen: deel 3: 7,25 bij 0,90 bij 2,63		
[sba-wo143]	VM015	8,80	6,30	2,80				7,92	4,20	2,80						
[sba-wo144]	VM016	12,00	4,25	3,10				9,00	4,10	3,10						
[sba-wo145]	VM017	12,20	6,55	3,40				10,00	4,07	3,40	4,05	0,98	3,40			
[sba-wo146]	VM018	13,10	6,50	3,20				4,20	4,70	2,55	6,25	5,25	2,55			
[sba-wo147]	VM019	10,50	5,30	2,60				10,50	3,00	2,60						
[sba-wo148]	VM020	10,8	6,6	2,50				6,90	3,30	2,50	3,90	4,80	2,50			
[sba-wo149]	VM021	12,60	5,35	2,60				9,30	3,25	2,20						
[sba-wo150]	VM022	12,00	4,10	3,20				10,0	3,03	2,48						
[sba-wo151]	VM023	15,45	6,00	2,90				12,80	4,00	2,20						
[sba-wo152]	VM024	15,65	6,50	3,00				6,51	5,08	3,00	5,56	4,33	3,00			
[sba-wo153]	VM025	19,80	6,20	3,35				14,90	5,05	2,40						
[sba-wo154]	WL001	16,69	5,55	4,00				11,15	4,25	3,65						
[sba-wo155]	WL002	17,65	6,10	4,00				13,90	4,95	3,50						
[sba-wo156]	WL003	14,60	6,07	2,80				10,10	5,00	2,80						
[sba-wo157]	WL004	21,00	5,70	3,50				17,05	4,50	2,95						
[sba-wo158]	WL005	13,70	5,65	3,10				12,60	5,00	2,60						
[sba-wo159]	WL006	20,60	7,15	3,20				16,70	4,57	3,20						
[sba-wo160]	WL007	14,70	5,25	3,10				12,00	4,08	3,07						
[sba-wo161]	WL008	13,00	5,60	2,70				9,50	4,10	2,50						
[sba-wo162]	WL009	22,25	6,65	3,00				19,75	4,50	3,00						
[sba-wo163]	WL010	14,80	6,10	3,30				12,00	4,70	2,40						
[sba-wo164]	WL011	14,85	5,40	4,00				14,00	4,20	4,00						
[sba-wo165]	WL012	14,65	6,25	3,25				10,80	5,16	3,25						
[sba-wo166]	WL013	10,90	4,60	3,00				10,90	4,60	3,00						
[sba-wo167]	WL014	22,00	7,50	3,5				15,00	5,50	3,50						
[sba-wo168]	WL015	22,10	5,20	3,50				2,40	4,34	2,57	17,88	5,20	2,57			
[sba-wo169]	WL016	21,66	6,40	3,45				18,11	5,10	3,45						
[sba-wo170]	ZG001	19,26	5,58	3,83				18,10	5,04	2,77						
[sba-wo171]	ZG002	10,65	4,10	2,50				10,25	3,70	2,50						
[sba-wo172]	ZG003	13,00	5,66	3,30				13,00	5,60	3,30	6,30	2,10	3,30			
[sba-wo173]	ZP001	12,10	4,25	3,10				11,10	4,25	2,13						
[sba-wo174]	ZP002	15,70	4,90	3,00				14,0	4,20	2,30						
[sba-wo175]	ZP003	13,40	6,80	2,60				10,75	5,25	2,20						
[sba-wo176]	ZP004	11,90	4,85	2,60				11,30	3,00	2,45						
[sba-wo177]	ZP006	10,50	4,25	2,40				7,40	3,25	2,25						
[sba-wo178]	ZP007	11,10	5,10	2,75				9,50	4,10	2,10						
[sba-wo179]	ZP008	11,79	6,04	3,07				4,70	5,50	3,07	5,75	4,20	3,07			
[sba-wo180]	ZP010	12,20	5,00	3,25				10,28	4,53	3,25						
[sba-wo181]	ZP011	15,00	3,40	2,50				10,00	2,60	2,00						
[sba-wo182]	ZP012	14,90	6,00	4,40				14,20	4,60	2,20						
[sba-wo183]	ZP013	9,80	4,60	3,20				8,20	3,60	3,20						
[sba-wo184]	ZP014	13,50	4,50	3,10				12,00	4,00	2,40						
[sba-wo185]	ZP015	14,40	5,20	2,90				12,90	4,00	2,90						
[sba-wo186]	ZP016	11,60	5,50	3,15				11,60	5,25	3,15						
[sba-wo187]	ZP017	11,80	6,25	3,05				9,50	4,10	2,20						
[sba-wo188]	ZP018	10,70	4,05	2,95				8,65	3,25	2,80						
[sba-wo189]	ZP019	12,75	6,10	2,70				9,14	4,72	2,70						
[sba-wo190]	ZP020	11,30	6,00	2,70				10,10	4,00	2,30						
[sba-wo191]	ZP021	13,00	5,40	2,60				11,00	4,70	2,10						
[sba-wo192]	ZP022	12,20	5,90	2,70				12,20	4,70	2,70						
[sba-wo193]	ZP023	16,12	5,07	3,20				15,35	2,57	3,20	12,60	1,73	3,20			
[sba-wo194]	ZP024	15,11	5,21	2,98				12,10	4,04	2,98						
[sba-wo195]	ZP025	11,20	4,00	2,85				9,64	3,70	2,85						
[sba-wo196]	ZP026	18,20	4,89	3,68				18,10	3,57	3,40	14,02	1,01	3,40			
[sba-wo197]	ZP027	8,50	5,00	2,85				7,90	4,10	2,85						
[sba-wo198]	ZP028	9,00	5,00	3,00				8,10	3,90	3,00						
[sba-wo199]	ZP029	14,00	5,00	2,85				11,00	3,00	2,45						
[sba-wo200]	ZP030	14,60	6,10	3,20				11,70	5,80	2,80						
[sba-wo201]	ZP031	14,75	5,20	2,80				12,00	4,00	2,40						
[sba-wo202]	ZP032	15,50	6,00	4,00				11,00	4,50	3,50						
[sba-wo203]	ZP033	15,00	6,60	3,20				12,00	4,00	3,00						
[sba-wo204]	ZP034	12,10	5,85	2,95				8,60	4,60	2,95	2,60	2,20	2,95			
[sba-wo205]	ZP035	13,80	6,10	2,80				10,50	4,00	2,25						
[sba-wo206]	ZP037	13,10	4,70	3,00				10,55	4,00	2,20						
[sba-wo207]	ZS001	14,95	6,30	3,20				13,00	4,50	3,20						
[sba-wo208]	ZS002	13,35	5,50	4,50				10,00	4,00	3,50						
[sba-wo209]	ZS003	18,50	6,35	4,70				17,00	5,35	3,70						
[sba-wo210]	ZS004	11,50	5,59	3,10				11,50	5,50	3,10						
[sba-wo211]	ZS005	12,70	4,60	3,20				9,35	3,55	2,40						
[sba-wo212]	ZS006	10,20	5,20	3,90				8,50	4,20	2,40						
[sba-wo213]	ZS007	9,00	3,00	2,60				9,00	3,00	2,60						
[sba-wo214]	ZW001	13,00	6,50	3,75				11,50	5,00	2,80	4,80	4,80	1,25			

[sba-wo215]	ZW002	13,5	6,40	3,6				11,00	5,10	2,25					
[sba-wo216]	ZW003	13,30	7,00	3,35				11,00	6,00	3,00					
[sba-wo217]	ZW004	13,25	6,65	3,00				0,88	0,64	3,00	4,00	4,10	3,00	woonmaat bestaat uit drie delen: deel 3: 6,20 bij 4,60 bij 3,00	
[sba-wo218]	ZW005	8,60	5,60	2,95				7,40	4,60	1,90					
[sba-wo219]	ZW006	16,50	7,20	2,75				12,10	6,00	2,75	3,60	3,00	2,75		
[sba-wo220]	ZW007	14,66	6,53	3,69				4,23	5,54	3,68	4,30	5,54	2,80	woonmaat bestaat uit drie delen: deel 3: 4,20 bij 1,25 bij 2,88	
[sba-wo221]	ZW008	10,75	5,15	3,25				8,20	4,00	2,80					
[sba-wo222]	ZW009	18,00	5,50	4,00				12,95	5,10	2,35					
[sba-wo223]	ZW010	11,50	5,50	3,00				9,60	4,05	2,70					
[sba-wo224]	ZW012	19,40	5,10	4,10				14,00	4,60	4,10					
[sba-wo225]		17,30	4,30	3,06				16,70	4,10	3,06				Woonhoogte is exclusief dakterras, Dakterraslengte, -breedte en -hoogte = 3,03, 2,09 en 0,80 m.	

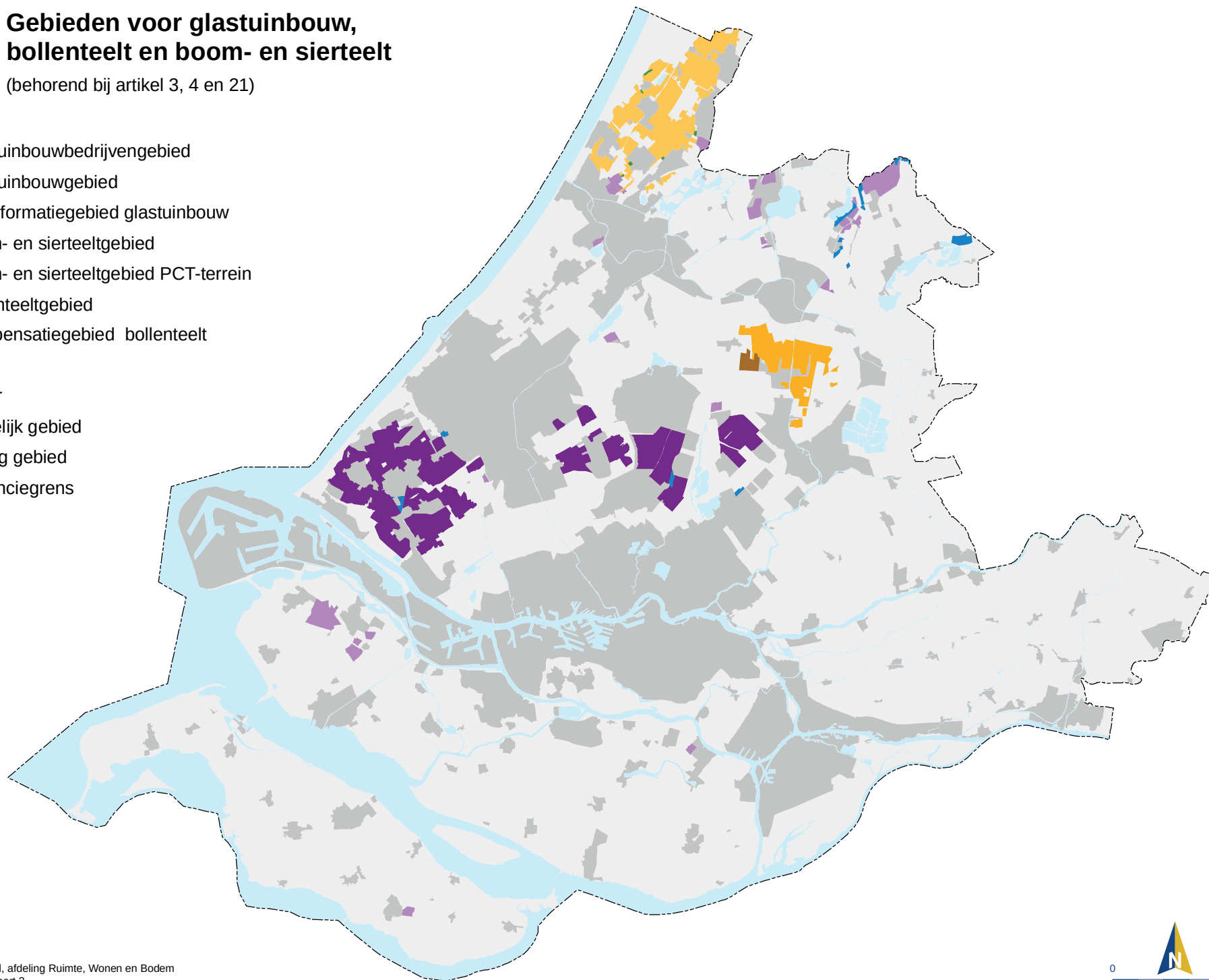
Bijlage 5 Zonering Glas voor Glas

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

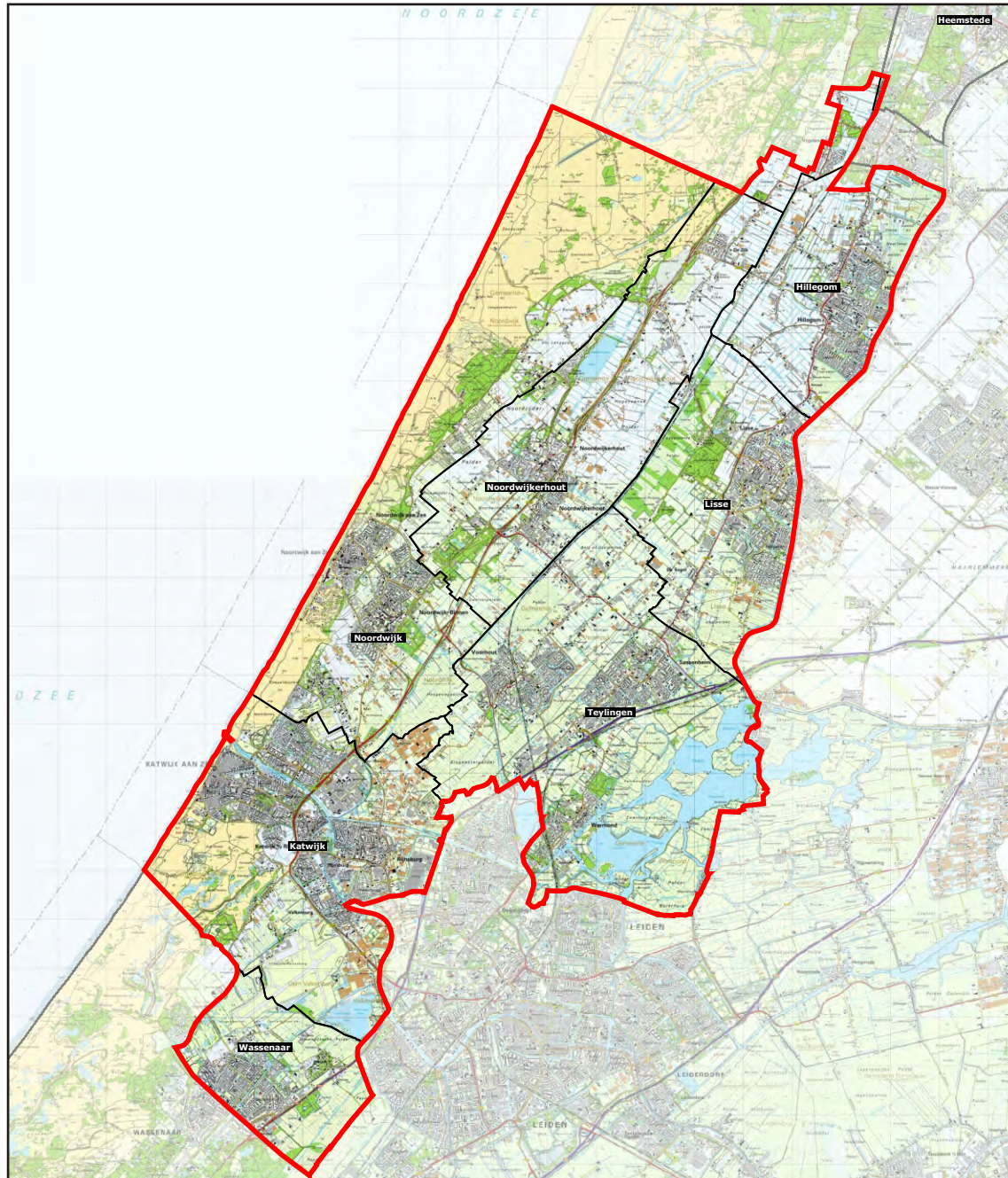
(behorend bij artikel 3, 4 en 21)

Legenda

-  Glastuinbouwbedrijfsgebied
-  Glastuinbouwgebied
-  Transformatiegebied glastuinbouw
-  Boom- en sierteeltgebied
-  Boom- en sierteeltgebied PCT-terrein
-  Bollenteeltgebied
-  Compensatiegebied bollenteelt
- Overig
 -  Water
 -  Stedelijk gebied
 -  Overig gebied
 -  Provinciegrens



Bijlage 6 Duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden



Figuur 4.1
Gebied duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden

Legenda

-  Gemeentegrenzen
-  Gebied duurzaam in gebruik zijnde teeltgronden



Bijlage 7 Adresgebonden nevenfuncties

Adresgebonden nevenfuncties

Adres	Bestemming	Nevenfunctie	Voorwaarden
Rijnsburgerweg 64, Voorhout	A-BOT-GT	Opslag van niet agrarische goederen	Geen extra voorwaarden
Oude Herenweg 16a, Voorhout	A-BOT-B3	- Excursies (met ondergeschikte horeca) - Workshops (met ondergeschikte horeca) - Bijeenkomsten (o.a. rotery, ladycirkel, LTO Tulpenrally, de Lions club en verenigingen) - Picknickplaatsen - Bed & Breakfast	- Bezoekers en deelnemers zullen respectvol met de omgeving en natuur om moeten gaan. Het is aan de organisator van de activiteit om hier op toe te zien. - Deelnemers aan excursies dienen per bus te komen of zoveel mogelijk per fiets of te carpoolen; - Het parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden; - Excursies, workshops en bijeenkomsten mogen niet gelijktijdig plaats vinden; - Slechts 500 m2 van het bedrijfsgebouw mag voor de gezamenlijke nevenactiviteiten worden gebruikt waarbij de maximale oppervlakte per nevenfunctie zoals opgenomen in tabel 5.2 niet overschreden mag worden. - Excursies en workshops vinden alleen plaats in de periode van maart t/m november; - bijeenkomsten worden ten hoogste 4 maal per jaar georganiseerd; - Zaalverhuur is niet toegestaan; - De eigenaar van het bedrijf moet direct of indirect betrokken zijn bij de organisatie van bijeenkomsten; - De bed & breakfast mag ten hoogste uit 3 kamers en 8 bedden bestaan.
Jacoba van Beierenweg 132b	A-GV-WG	- Het geven van rondleidingen, excursies, ontvangst bezoekers van ongeveer 25 personen tbv excursie, rondleidingen en vergaderingen of agrarische bijeenkomsten - Aan de nevenactiviteiten ondergeschikte horeca	Geen extra voorwaarden
Wasbeeklaan naast 31	R-DR-JH4	Kano- en bootverhuur	Geen extra voorwaarden
Teylingerlaan 13	B-AHE	Bloembol-op-pot-productie	Geen extra voorwaarden