

Memo

Onderwerp: Voorgenomen wijziging Waterschapsverordening Delfland

Aan: Glastuinbouw Nederland

Datum: Mei 2025

Bijlagen: 1. Beslisboom vergunning- en compensatieplicht
2. Beslisboom overgangsregeling

Delfland wil niet dat de kans op wateroverlast toeneemt

Op 17 juli 2025 wordt een voorstel over een aanpassing van de Waterschapsverordening (WSV) aan het algemeen bestuur van Delfland voorgelegd. De nieuwe verordening maakt ook voor gebieden met de functie glastuinbouw en bedrijventerrein watercompensatie verplicht als de hoeveelheid verhard oppervlak toeneemt. Dit is een uitbreiding op de huidige verordening waar dit al voor een aantal andere sectoren verplicht is.

Het beheergebied van Delfland is zeer dichtbevolkt en kent veel verharding. Hierdoor kan water na een flinke bui niet de bodem inzakken, waardoor het snel naar een sloot of vaart stroomt. Dit kan leiden tot wateroverlast in lagergelegen gebieden. Ook komen in onze regio hevige buien steeds vaker voor die tegelijkertijd ook heviger zullen zijn.

Dit betekent dat we de beschikbare ruimte in ons gebied toekomstbestendig moeten inrichten om deze voor iedereen leefbaar én veilig te houden. Tegelijkertijd willen wij het gebied aantrekkelijk houden voor huidige en toekomstige functies. Daarom is het belangrijk dat ruimtelijke ontwikkelingen op een manier gebeuren waarbij de kans op wateroverlast niet groter wordt. Dat is het doel van het voorstel om compensatie te verlangen voor verhardingsactiviteiten.

De voorgenomen wijziging roept vooral bij de glastuinbouwsector vragen op. Daarom geven we in dit memo, gericht op die functie, zo duidelijk mogelijk toelichting op wat de wijziging inhoudt. Twee beslisbomen (zie bijlagen) helpen om uit te leggen (1) in welke gevallen een initiatiefnemer vergunning- en compensatieplichtig is en (2) in welke gevallen de overgangsregeling van toepassing is. Aan de hand van een aantal casussen, dat door Glastuinbouw Nederland is aangedragen, laten we zien hoe verschillende situaties worden beoordeeld.

De casussen worden hier gebruikt als voorbeelden voor de beoordeling.

De daadwerkelijke beoordeling gebeurt in het proces van vergunningverlening. Vooroverleg is onderdeel van dat proces.

Wat houdt de wijziging van de WSV in?

Initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen bij de glastuinbouw en op bedrijventerreinen worden verplicht om te compenseren voor het effect van extra verharding op het oppervlaktewatersysteem. Verharding die minder dan 5 jaar geleden verwijderd is telt mee als bestaande verharding, waarvoor geen compensatie-eis geldt. In [bijlage 1](#) is dit in een beslisboom weergegeven.

Overgangsregeling voor initiatiefnemers

Op basis van de ontvangen reacties tijdens de terinzagelegging van de gewijzigde WSV heeft Delfland een overgangsregeling toegevoegd aan de WSV. Wij beseffen ons dat de beschikbare ruimte schaars is. Daarom willen wij met deze overgangsregeling initiatiefnemers helpen die concrete plannen voor verhardingsactiviteiten in voorbereiding hadden en daarbij geen rekening hebben kunnen houden met de vergunningplicht voor bedrijventerreinen en glastuinbouw.

Binnen de overgangsregeling is het aanvragen van een vergunning verplicht. Kan een initiatiefnemer daarbij aantonen dat hij in de periode 1 april 2020 - 1 september 2025 een concreet plan had, hoeft geen compensatie plaats te vinden. Het mag natuurlijk altijd. Een initiatiefnemer moet wel concrete plannen kunnen laten zien. Dit kan bijvoorbeeld met een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning¹, een verleende omgevingsvergunning, verleende subsidie of een koopovereenkomst uit die periode. Een gespreksverslag ziet Delfland echter als onvoldoende bewijs. In [bijlage 2](#) is dit in een beslisboom weergegeven.

Wanneer een initiatiefnemer in aanmerking komt voor de overgangsregeling, omdat hij in de periode van 1 april 2020 - 1 september 2025 al een concreet plan voor uitbreiding had, dan tellen volgens de overgangsregeling alle percelen mee die onderdeel zijn van het plan van de initiatiefnemer. Het maakt daarbij niet uit of een of meerdere percelen in het plan al eerder dan 1 april 2020 braak lag(en) of dat er al voorbereidende werkzaamheden zijn gestart.

Toelichting aan de hand van verschillende situaties en 6 casussen

Algemene fictieve situatie en casussen Glastuinbouw Nederland

Hieronder is eerst aan de hand van fictieve situaties uitgelegd wanneer een gebied telt als verhard of onverhard. Daarna wordt, voor de casussen die door Glastuinbouw Nederland zijn aangedragen, toegelicht of het onder de vergunning- en compensatieplicht valt. En als dat het geval is – of de overgangsregeling van toepassing is.

¹ Bij de gemeente of bij Delfland

Manieren van compenseren

Dit memo gaat niet breed in op manieren waarop de eventuele compensatie gerealiseerd kan worden. Dat staat in de beleidsregel 'Richtlijn compensatie verharding'. Delfland werkt aan een verduidelijking over welke mogelijkheden er zijn om een gietwaterbassin of silo in te kunnen zetten voor compensatie. Hierover vinden gesprekken met Glastuinbouw Nederland plaats.

Hoeveel compensatie

Voor de casussen waarbij compensatie aan de orde is, zijn aannames gedaan om de watersleutel in te kunnen vullen en zo de omvang van de compensatie te kunnen bepalen. Aanvullend is dit ook gedaan voor casus 2 hoewel er geen compensatie nodig is. Dit is om een voorbeeld te geven van een casus in het boezemland.

Verschillende situaties

De beslisbomen in bijlage 1 en 2 helpen om de vraag te beantwoorden of een initiatief vergunning- en compensatieplichtig is. Verder gebruiken we onderstaande situaties voor de uitleg. Het gaat om drie fictieve situaties of combinaties daarvan. Aannahme is dat een initiatiefnemer na inwerkingtreding van de wijziging van de WSV wil weten of zijn plan, om een gebied (A, B en/of C) volledig te verharderen, vergunning- en compensatieplichtig is. Aannahme is dat het een nieuw plan is dat niet onder de overgangsregeling valt.

Situatie A X ha Nooit verhard geweest	Situatie B Y ha Bestaande kas <u>minder dan 5</u> <u>jaar</u> geleden gesloopt	Situatie C Z ha Kas <u>meer dan 5 jaar</u> geleden gesloopt, nu onverhard
--	--	---

Situatie	Beoordeling uitgangssituatie: verhard of onverhard	Vergunning- en compensatieplicht
A	Onverhard (nooit verhard geweest)	Vergunningplicht en compensatie voor X ha
B	Verhard (minder dan 5 jaar geleden gesloopt)	Geen vergunningplicht, geen compensatie
C	Onverhard (meer dan 5 jaar geleden gesloopt)	Vergunningplicht en compensatie voor Z ha
A+B	Deels onverhard	Vergunningplicht en compensatie voor X ha
A+C	Onverhard	Vergunningplicht en compensatie voor X+Z ha

B+C	Deels onverhard	Vergunningplicht en compensatie voor Z ha
A+B+C	Deels onverhard	Vergunningplicht en compensatie voor A+Z ha

Casus 1

Omschrijving

Een glastuinbouwperceel van ruim 7 ha is in 2019 gerealiseerd door aankoop van een zestal kleine bedrijven, sloop van oude kassen en het vergraven van watergangen. De nieuwbouw is echter uitgebleven omdat het bedrijf niet kon voldoen aan enkele regels uit het bestemmingsplan. Het perceel is vervolgens verkocht aan de huidige eigenaar. De huidige eigenaar heeft in de buurt van dit perceel een glastuinbouwbedrijf en had behoefte aan uitbreidingsruimte. Echter kort na aankoop van het perceel, deed de gelegenheid zich voor om een modern bedrijf, ingericht voor eenzelfde teelt, elders te kopen. Gevolg is dat het perceel van 7 ha langer braak blijft liggen en pas in een latere toekomst gebruikt zal worden voor schaalvergroting van het bedrijf van de eigenaar.

Beoordeling

- Er is sprake van een vergunningplichtige activiteit (7 ha extra verhard oppervlak).
- De overgangsregeling is niet van toepassing als het perceel voor 1 april 2020 is doorverkocht aan de huidige eigenaar.
- De toename van verharding (7 ha) moet worden gecompenseerd.

Onderbouwing

Het gaat om 7 ha braakliggend terrein. Het ligt meer dan 5 jaar braak, de eerder aanwezige verharding telt dus niet mee als verhard (situatie C). Er geldt dus een vergunning- en compensatieplicht (aannee is dat het gaat om meer dan 5 m³ compensatie). Zie beslisboom 1. Als het perceel voor 1 april 2020 aan de huidige eigenaar is doorverkocht valt het buiten de overgangsregeling. Als het na die datum is doorverkocht geldt de overgangsregeling wel onder de voorwaarde dat het plan past binnen de regels van het bestemmingsplan. Dan hoeft er niet te worden gecompenseerd. Voorwaarde om de overgangsregeling te kunnen toepassen is dat de vergunningaanvraag bij Delfland voor 1 september 2030 wordt gedaan.

Hoeveelheid compensatie

Aannamen: Oude Lierpolder peilgebied GPG2013OLP 1, perceel nu volledig onverhard, toekomstig 6,5ha glas, 0,5ha bassin (telt als onverhard), gemiddelde drooglegging 0,65m (nu en toekomst).

Resultaat watersleutel: 6842 m² oppervlaktewater graven (9,8% van perceel) of 4105m³ waterberging op een andere manier realiseren. Met een bassin van 0,5ha komt dat neer op een schijf van 0,82m in het bassin reserveren voor compensatie.

Bij een bassin van 1ha: 6393 m² oppervlaktewater graven (9,1%) of 3836m³ waterberging op een andere manier realiseren. Dat komt neer op een schijf van 0,38m in het bassin reserveren voor compensatie.

Casus 2

Omschrijving

Een glastuinbouwperceel van ca. 5,5 ha ligt al bijna 20 jaar braak. De locatie is destijds gekocht door een glastuinbouwondernemer die zijn huidige bedrijf binnen enkele jaren zou moeten verkopen aan de gemeente/investeerdere voor woningbouw. De woningbouw ging echter traag en kwam volledig tot stilstand tijdens de kredietcrisis. Gevolg hiervan was dat de betreffende ondernemer zijn bedrijf op de oude locatie nog een groot aantal jaren kon voortzetten. Daarna deed de gelegenheid zich voor om een bestaand modern bedrijf in Westland aan te kopen. Het perceel van ca. 5,5 ha werd vervolgens eigendom van de bank. Bijna 2 jaar geleden is het perceel aangekocht door het naastliggende glastuinbouwbedrijf. Deze aankoop is gedaan om toekomstige uitbreidingsmogelijkheden veilig te stellen. Voor het bouwen van een courante vierkante kas is het echter noodzakelijk om nog een aangrenzend kleinschalig glastuinbouwbedrijf van 7.500 m² (0,75 ha) aan te kopen. De eigenaar van dit bedrijf is echter nog niet bereid om te verkopen.

Beoordeling

- Er is sprake van een vergunningplichtige activiteit (5,5 ha extra verhard oppervlak).
- De overgangsregeling is van toepassing indien aanvraag voor 1 september 2030 wordt gedaan.
- De toename van verharding (5,5 ha) hoeft niet gecompenseerd te worden. Wel dient er een vergunning te worden aangevraagd.
- Voor het perceel van 0,75 ha is geen compensatie nodig.

Onderbouwing

Voor het perceel van 5,5 ha is situatie C van toepassing. De eerder aanwezige kassen zijn langer dan 5 jaar geleden gesloopt. Er geldt dus een vergunning- en compensatieplicht (aannee is dat het gaat om meer dan 5 m³ compensatie). Voor het perceel van 0,75 ha is situatie B van toepassing, het perceel is al verhard en er is geen compensatie nodig. Zie beslisboom 1. Het perceel van 5,5 ha is in de periode 1 april 2020 – 1 september 2025 aangekocht. Als het plan past binnen de regels van het bestemmingsplan valt het onder de overgangsregeling. Dan hoeft er niet te worden gecompenseerd. Of het plan doorgaat is afhankelijk van de aankoop van de laatste 0,75 ha grond. Voorwaarde om de overgangsregeling te kunnen toepassen is dat de vergunningaanvraag bij Delfland voor 1 september 2030 wordt gedaan.

Hoeveelheid compensatie

Hoewel er voor deze casus geen compensatie geëist wordt, omdat het onder de overgangsregeling valt, is hier weergegeven wat de omvang van de compensatie zou zijn. Dit is om ook een voorbeeld van een gebied in het boezemland te kunnen geven. De andere casussen bevinden zich in polders.

Aannamen: Boezemland deelgebied GPG2007BZM I-d, perceel nu volledig onverhard, toekomstig 5,0 ha glas, 0,5ha bassin (telt als onverhard), gemiddelde drooglegging 0,65m (nu en toekomst).

Resultaat watersleutel: 14033 m² oppervlaktewater graven (25,5% van perceel) of 3739 m³ waterberging op een andere manier realiseren. Met een bassin van 0,5ha komt dat neer op een schijf van 0,75 m in het bassin reserveren voor compensatie.

Bij een bassin van 1ha: 12778 m² oppervlaktewater graven (23,2%) of 3412 m³ waterberging op een andere manier realiseren. Dat komt neer op een schijf van 0,68 m in het bassin reserveren voor compensatie.

Casus 3

Omschrijving

Een glastuinbouwperceel van ca 7 ha, eigendom van het naastliggende glastuinbouwbedrijf, is gedeeltelijk nooit bebouwd geweest. Onderdeel van deze 7 ha is de locatie van een voormalig glastuinbouwbedrijf van ca 1,5 ha, dat ca 6 jaar geleden is aangekocht. De glasopstanden van dit glastuinbouwbedrijf zijn destijds direct gesloopt. De bouw van een nieuwe kas op deze locatie is mogelijk als het laatste bestaande glastuinbouwbedrijf van ca 2,5 ha, aan de rand van dit gebied, ook wordt aangekocht. Er hebben met de eigenaar hiervan al diverse gesprekken plaats gevonden, maar de koop is nog niet rond gekomen.

Beoordeling

- Er is sprake van een vergunningplichtige activiteit (7 ha extra verhard oppervlak).
- De overgangsregeling is niet van toepassing.
- De toename van verharding (7 ha) moet worden gecompenseerd.
- Voor het perceel van 2,5 ha is geen compensatie nodig.

Onderbouwing

In deze casus gaat het een perceel van 7 ha waarvan 1,5 ha eerder verhard is geweest. De kas van 1,5 ha is meer dan 5 jaar geleden gesloopt. Als de 7 ha volledig worden bebouwd moet dan ook voor 7 ha worden gecompenseerd (situatie A+C, aanname is dat het gaat om meer dan 5m³ compensatie), zie beslisboom 1.

Voor de compensatie voor het toekomstige aan te kopen perceel (2,5 ha) wordt aangenomen dat de kas nog aanwezig is. Dan geldt dat er geen compensatie nodig is (situatie B).

De overgangsregeling is niet van toepassing omdat er geen concreet plan ligt. Bijvoorbeeld zijn geen percelen van de 7 ha aangekocht tussen 1 april 2020 en 1 september 2025 en er is geen omgevingsvergunning aangevraagd. Voor de nieuwe percelen (2,5 ha) geldt dat de overgangsregeling wel kan gelden, bijvoorbeeld als deze voor 1 september 2025 worden aangekocht. De overige percelen vallen hier dan ook gelijk onder omdat het één plan betreft. Voor de 7 ha hoeft dan niet gecompenseerd te worden. Zie hiervoor beslissboom 2. In de beoordeling is ervan uitgegaan dat de overgangsregeling niet van toepassing is.

Hoeveelheid compensatie

Aannamen: Dorppolder Noord peilgebied POL105 C2, perceel nu volledig onverhard, toekomstig 6,5ha glas, 0,5ha bassin (telt als onverhard), gemiddelde drooglegging 0,65m (nu en toekomst).

Resultaat watersleutel: 5658 m² oppervlaktewater graven (8,1% van perceel) of 3233 m³ waterberging op een andere manier realiseren. Met een bassin van 0,5ha komt dat neer op een schijf van 0,65m in het bassin reserveren voor compensatie.

Bij een bassin van 1ha: 5278 m² oppervlaktewater graven (7,5%) of 3036 m³ waterberging op een andere manier realiseren. Dat komt neer op een schijf van 0,30m in het bassin reserveren voor compensatie.

Casus 4

Omschrijving

Een glastuinbouwbedrijf heeft een tweetal vestigingen moeten verkopen aan de gemeente voor woningbouw. Ter vervanging en voor autonome groei heeft dit bedrijf ruim 4 jaar geleden een glastuinbouwperceel van ca 10 ha gekocht. Deze 10 ha is ontstaan op initiatief van een stichting voor glastuinbouwherstructurering. Deze stichting heeft een aantal kleinere glastuinbouwbedrijven gekocht, inclusief enkele braakliggende percelen. Vervolgens heeft de stichting de watergangen vergraven, zodat het perceel kant en klaarligt voor nieuwbouw. Op de helft van dit perceel van 10 ha is op dit moment nieuwbouw gaande (fase 1) . Op de andere helft (fase 2) zal dit later gebeuren. Hiervoor is nog geen vergunning aangevraagd. Het perceelgedeelte van fase 2 omvat ook een kavel die al langer dan 10 jaar braak ligt.

Beoordeling

- Er is sprake van een vergunningplichtige activiteit (voor X ha extra verhard oppervlak).
- De overgangsregeling is van toepassing op fase 1 en 2.

- De toename van verharding (X ha) hoeft niet gecompenseerd te worden. Wel dient er een vergunning te worden aangevraagd.

Onderbouwing

Het gaat om een perceel van 10 ha waarvan een deel langer dan 5 jaar braak ligt.

Aanname is dat het de situaties A+B+C betreft. Het aantal ha per situatie is niet bekend.

Op basis daarvan is het vergunning- en compensatieplichtig (aanname is dat het gaat om meer dan 5m³ compensatie). Zie beslisboom 1.

De 10 ha zijn gekocht voor de uitvoering van één plan. De aankoop is gedaan in de periode 1 april 2020 – 1 september 2025. Het plan kon worden uitgevoerd binnen de regels van het bestemmingsplan. Het valt dus onder de overgangsregeling. Voorwaarde is wel dat de vergunning voor fase 2 voor 1 september 2030 wordt aangevraagd. Daarna geldt de overgangsregeling niet meer.

Casus 5

Omschrijving

Een glastuinbouwbedrijf, heeft op een afstand van ca 1 km, ca 10 jaar geleden een glastuinbouwperceel van ca 3 ha aangekocht voor toekomstige groei van het bedrijf. Dit perceel was eigendom van de bank. De bank had dit enkele jaren daarvoor gekocht en de glasopstanden gesloopt. In de afgelopen 2 jaar is een bestaand glastuinbouwbedrijf aan dezelfde weg, met zijn makelaar aan de slag gegaan om voor schaalvergroting een aantal bestaande glastuinbouwbedrijven en percelen aan te kopen. Vorig jaar is dit gelukt met de aankoop van totaal ruim 6 ha glastuinbouwgrond. De vergunning voor nieuwbouw is inmiddels aangevraagd. Onderdeel van deze ruim 6 ha is de 3 ha, dat al ca 10 jaar braak ligt.

Beoordeling

- Er is sprake van een vergunningplichtige activiteit (3 ha extra verhard oppervlak).
- De overgangsregeling is van toepassing.
- De toename van verharding (3ha) hoeft niet gecompenseerd te worden. Wel dient er een vergunning te worden aangevraagd.

Onderbouwing

Voor deze casus zijn situaties B+C van toepassing. Het perceel dat van de bank is gekocht valt past in situatie C (meer dan 5 jaar geleden gesloopt). De laatst aangekochte percelen passen in situatie B (zijn op dit moment nog verhard). Dit komt neer op een vergunningplicht met compensatie voor 3 ha (aanname is dat het gaat om meer dan 5m³ compensatie). Zie hiervoor beslisboom 1. Dit geldt alleen wanneer het niet onder de overgangsbepaling valt.

In dit geval is de overgangsbepaling wel van toepassing. Er is een concreet plan uit de periode 1 april 2020 tot 1 september 2025. Dit kan worden aangetoond doordat de

laatste percelen in 2024 zijn gekocht. De percelen die eerder gekocht zijn horen ook bij dat plan. Het plan past binnen de regels van het bestemmingsplan voor dit gebied. Daarmee valt het hele plan onder de overgangsregeling. Er is geen compensatie nodig, wel een vergunning. Zie hiervoor beslisboom 2.

Casus 6

Omschrijving

Een glastuinbouwbedrijf heeft ca 15 jaar geleden nabij de hoofdlocatie een kavel braakliggende glastuinbouwgrond gekocht van 3,5 ha. Het bedrijf had de grond niet direct nodig voor schaalvergroting, maar de gelegenheid diende zich aan om de grond te kopen, gericht op de toekomst. De kavel is aan alle kanten omsloten door infrastructuur. Dus toevoeging van deze kavel aan een naastliggend bedrijf is niet mogelijk. Ca 4 jaar geleden is er een investeringsplan gemaakt voor realisatie van een innovatief ingerichte nieuwe kas en bedrijfsgebouw. Echter in 2022 startte Rusland een invasie in Oekraïne, hetgeen leidde tot hoge energieprijzen en prijzen van bouwmaterialen. Hierdoor kon het investeringsplan niet meer rendabel worden uitgevoerd. Er wordt gewacht op betere tijden. De wijziging van de waterschapsverordening leidt ertoe dat het kleine plangebied minder bruikbaar wordt en daarmee de mogelijkheden om er een nieuwe kas te bouwen.

Beoordeling

- Er is sprake van een vergunningplichtige activiteit (3,5 ha extra verhard oppervlak).
- De overgangsregeling is niet van toepassing.
- De toename van verharding (3,5 ha) moet worden gecompenseerd.

Onderbouwing

Voor deze casus is situatie C van toepassing (meer dan 5 jaar geleden gesloopt). Dit komt neer op een vergunningplicht met compensatie voor 3,5 ha (aanneمة is dat het gaat om meer dan 5m³ compensatie). Zie hiervoor beslisboom 1.

Er ligt nog geen concreet plan. Het investeringsplan is niet concreet genoeg en het perceel is voor 1 april 2020 aangekocht.

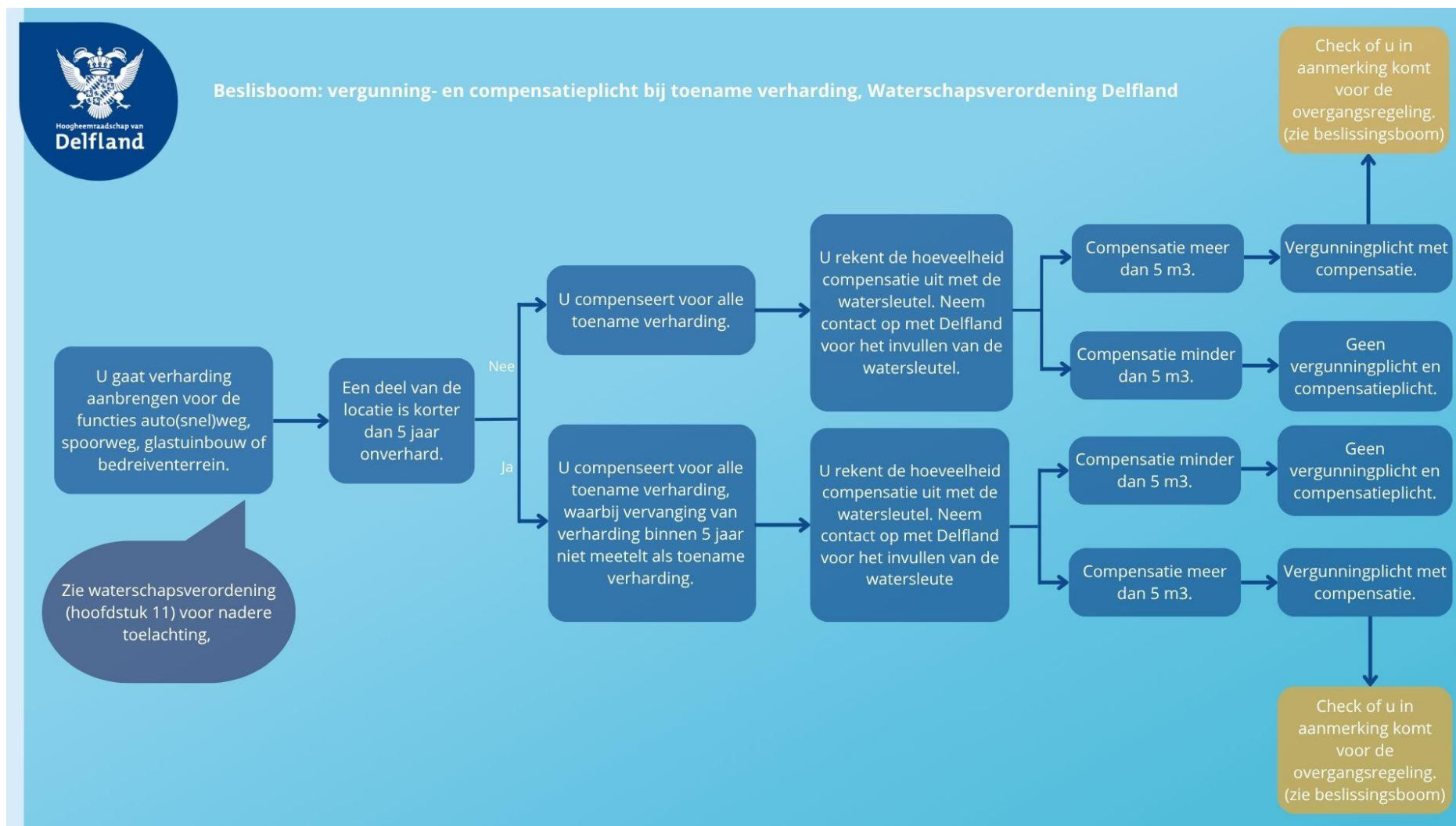
Hoeveelheid compensatie

Aannamen: Oude Lierpolder peilgebied GPG2013OLP 1, perceel nu volledig onverhard, toekomstig 3,5ha glas, 0,25ha bassin (telt als onverhard), gemiddelde drooglegging 0,65m (nu en toekomst).

Resultaat watersleutel: 3410 m² oppervlaktewater graven (9,7% van perceel) of 2046m³ waterberging op een andere manier realiseren. Met een bassin van 0,25ha komt dat neer op een schijf van 0,82m in het bassin reserveren voor compensatie.

Bij een bassin van 0,5ha: 3188 m² oppervlaktewater graven (9,1%) of 1913 m³ waterberging op een andere manier realiseren. Dat komt neer op een schijf van 0,38m in het bassin reserveren voor compensatie.

Bijlage 1: Bent u volgens de Waterschapsverordening vergunningplichtig voor het (deels) aanbrengen van verharding?



Bijlage 2: Valt u onder de overgangsregeling?

