



## LANGE WATERINGKADE 38 TE KWINTSHEUL

bestemmingsplan  
NL.IMRO.1783.GTGWLWKADE38pbp-ON01  
vastgesteld



GEMEENTE WESTLAND





# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>	
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Gebiedsvisie</b>	<b>8</b>
2.1	Beleidskader	8
2.2	Ruimtelijk-functionele structuur	16
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>17</b>
3.1	Bedrijven en milieuzonering	17
3.2	Geluid	18
3.3	Luchtkwaliteit	18
3.4	Externe veiligheid	19
3.5	Water	21
3.6	Bodem	26
3.7	Ecologie	26
3.8	Cultuurhistorische aspecten	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>30</b>
4.1	Planvorm	30
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>33</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>		<b>35</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>36</b>
<b>Regels</b>		<b>39</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>40</b>
Artikel 1	Begrippen	40
Artikel 2	Wijze van meten	50
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>51</b>
Artikel 3	Agrarisch - Glastuinbouw	51
Artikel 4	Wonen	68
Artikel 5	Waarde - Archeologie	70
Artikel 6	Waterstaat- Beschermingszone	72
Artikel 7	Waterstaat - Waterstaatswerk	73

<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>74</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	74
Artikel 9	Algemene bouwregels	75
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	76
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 12	Overige regels	78
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>79</b>
Artikel 13	Slotregel	79
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>81</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Wegencategorisering en vaarwegen</b>	<b>82</b>

# Toelichting

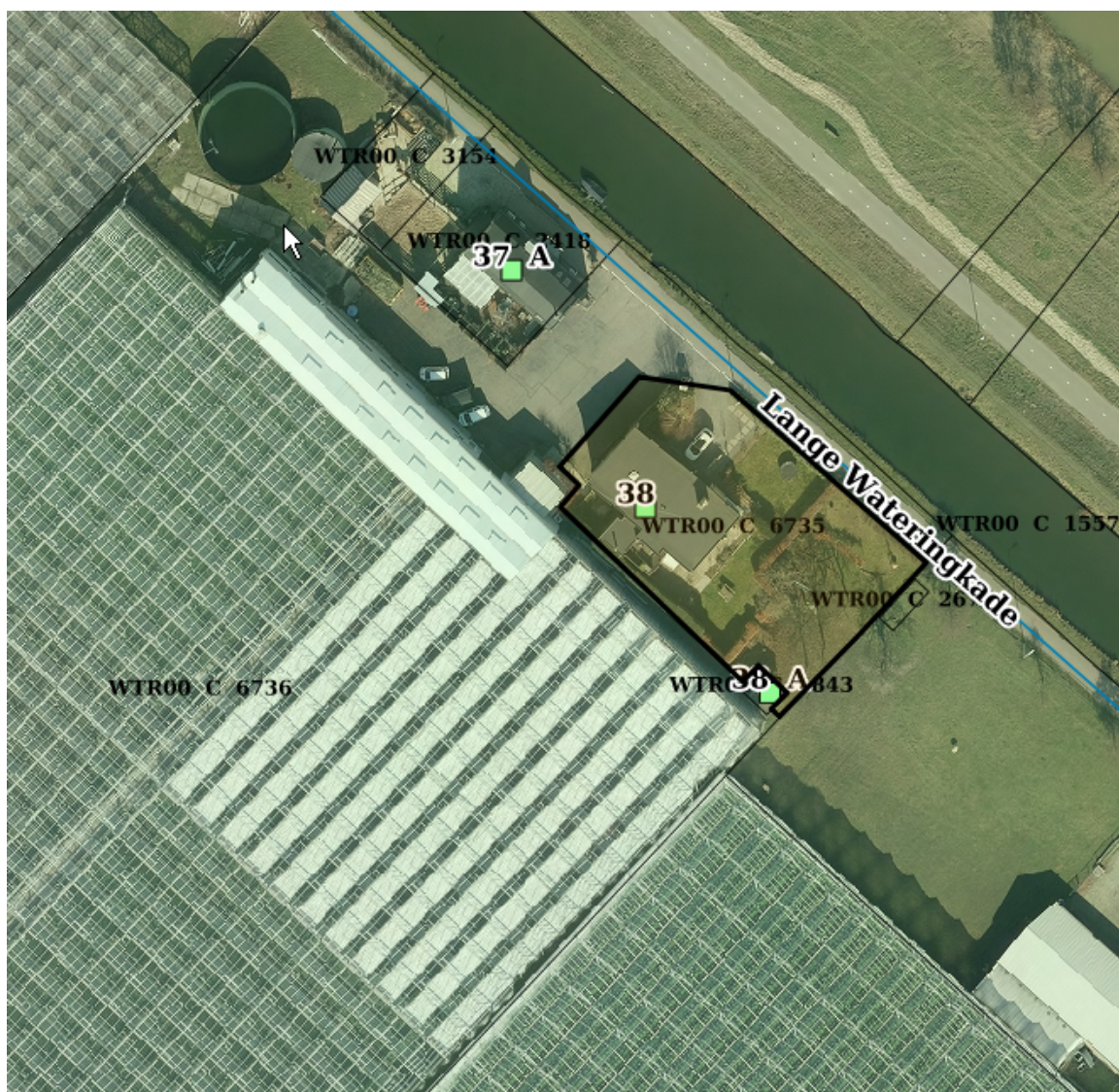
# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 20 januari 2020 is er door de heer S.P.N. Zwinkels een verzoek ingediend voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar de bestemming 'Wonen' op het perceel Lange Wateringkade 38 te Kwintsheul.

## 1.2 Ligging plangebied

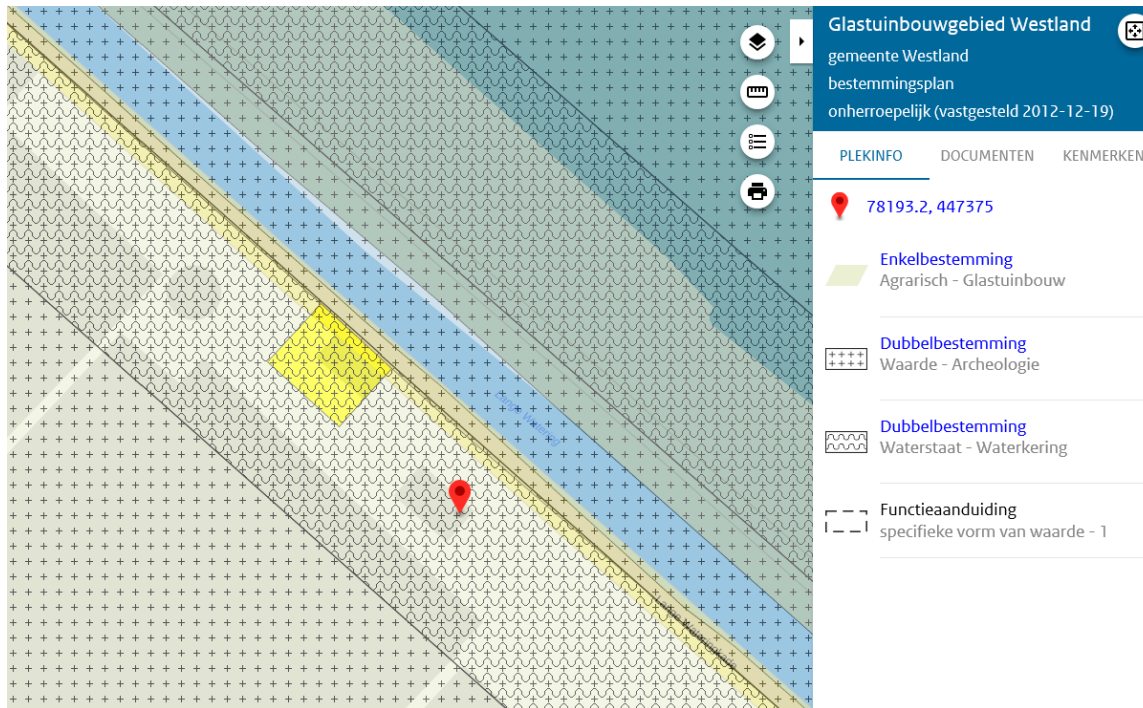
Het perceel Lange Wateringkade 38 is gelegen in de kern Kwintsheul in het buitengebied. Het perceel is kadastraal bekend o.v.v. WTR C 6735. Het kadastrale perceel heeft een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>a</sup>.



*kadastrale situatietekening*

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied was, voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan, de volgende planregimes van kracht, te weten 'Glastuinbouwgebied Westland'.



*bestemmingsplankaart Glastuinbouwgebied Westland*

Op grond van het bovengenoemde bestemmingsplan heeft het perceel aan de Lange Wateringkade 38 te Kwintsheul de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

## 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Lange Wateringkade 38 te Kwintsheul" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 komt de gebiedsvisie aan de orde. Hierin wordt de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 3 wordt onderzoek op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en water behandeld. In Hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Tot slot wordt in Hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

### 2.1 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het hier samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar specifiek beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld. Tot slot wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de visie op het plangebied. Deze visie is gericht op het behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit.

#### 2.1.1 Gemeentelijk beleid

##### ***Structuurvisie Westland 2025-Perspectief 2040***

Na een periode van ongekende groei heeft de economische conjunctuur een ongewild moment van bezinning gebracht. Ambities en de realiteit van alledag sluiten niet meer op elkaar aan. Met dit besef stelt de gemeente haar structuurvisie op, in de wetenschap dat de rol van de overheid de komende jaren zal veranderen. De visie geeft een ruimtelijk toekomstperspectief, ons streven voor de langere termijn, zonder daarbij de realiteit uit het oog te verliezen. In het perspectief 2040, dat in dialoog met de samenleving tot stand is gekomen, staan de ambities voor de toekomst van Westland. Hierin staan ook de kernwaarden die we als meetlat gebruiken bij toekomstige afwegingen of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt of niet. We zetten zo eerst de stip op de horizon om aan te geven waar we naartoe willen. Op basis daarvan gaan we aan de slag met ruimtelijke ontwikkelingen die ons dichterbij het geschetste perspectief brengen. Met deze visie op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) faciliteert Westland de gewenste ontwikkelingen en stelt het tegelijkertijd het ruimtelijk kader tot 2025, met het besef dat de uitwerking aan vele partijen is. Westland wil ontwikkelingen mogelijk maken en niet opleggen onder het adagium 'alleen ga je sneller, samen kom je verder'. Deze visie gaat uit van participatie planologie, wat betekent dat de gemeente nadrukkelijk andere partijen uitnodigt en haar partners zoekt bij het verwezenlijken van een gedeelde ambitie. De visie is het beleidsbepalend document voor ruimtelijke ontwikkeling in Westland, waarmee duidelijkheid wordt verschaft aan ontwikkelende partijen en over de functionele invulling van gebieden. De structuurvisie biedt een juridische basis voor bovenplanse verevening en vormt de basis voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in anterieure overeenkomsten met marktpartijen.





### **Verkeer- en vervoerbeleid**

In de structuurvisie Westland uit 2014 is in hoofdlijnen het verbeteren van de bereikbaarheid van Westland opgenomen. Het verbeteren van de bereikbaarheid ondersteunt de ambities om een duurzame Greenport gemeente zijn, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Speerpunten voor de bereikbaarheid zijn:

- Aansluiting op het rijkswegennet verbeteren;
- Realiseren vinderstructuur Westland;
- Mobiliteitsmanagement;
- Hoogwaardig openbaar vervoer ontwikkelen;
- Langzaam verkeer stimuleren;
- Ontsluiting kernen en glastuinbouwgebieden verbeteren.

De kaders voor onder andere duurzaam veilige inrichting van de wegen en de parkeernormen zijn opgenomen in het Westlands Verkeer en Vervoerplan, vastgesteld door de raad van de gemeente op 28 november 2006.

### **Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018**

In de vergadering van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018 is de 'Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018' vastgesteld. Hiermee vervalt de verwijzing naar het WWP. In het beleid is de parkeernormering van de gemeente Westland geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de meest recente kerncijfers van het CROW (landelijke richtlijnen).

### **Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland**

In de beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland wordt beschreven hoe om moet worden gegaan met diepte werkzaamheden op locaties die mogelijk conventionele explosieven bevatten. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van diepte werkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. In het projectgebied zijn geen mogelijke vindplaatsen van conventionele

explosieven aanwezig.

### **Handhaven op maat**

Op 17 november 2015 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo taken' vastgesteld. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht beschreven. De naleving van wet- en regelgeving is daarbij een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, burgers en bedrijven. De wet- en regelgeving zijn bedoeld om kwaliteit, veiligheid en leefbaarheid binnen de leefomgeving te beschermen en bevorderen en dat is in ieders belang. Dit draagt bij aan een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor de burgers en ondernemers van de Gemeente Westland. De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee vooral om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, zodat handhavend optreden hiertegen eenduidig mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming. Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid er van in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente heeft het team bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte, Omgeving en Veiligheid hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.

### **Woonvisie**

"Westland is een unieke, internationaal toonaangevende, goed bereikbare en duurzame Greenportgemeente, waarin het goed wonen, werken, ondernemen en recreëren is". Dit is de kernambitie van de Structuurvisie Westland 2025 (perspectief 2040), die in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Woonvisie is een actualisatie van de Woonvisie Westland 2009 en richt zich op het deelonderwerp "wonen" van de structuurvisie Westland.

#### *Karakter en functie Woonvisie*

De woningmarkt is continu in beweging. Dit verdraagt geen strak gedetailleerd programma, maar een kader voor beslissingen. De Woonvisie biedt het kader voor besluiten over programma's, inzet van middelen en capaciteit en geeft richting aan het handelen van de gemeente en haar partners. De Woonvisie is in overleg met de woningcorporaties tot stand gekomen en via een discussiebijeenkomst met andere partners op volkshuisvestingsgebied besproken.

#### *Prioriteiten en uitgangspunten van de Woonvisie*

De "Woonvisie Westland 2030" geeft de prioriteiten, uitgangspunten en visie hoe Westland er in 2030 uit moet zien.

De hoofdthema's van Woonvisie zijn:

#### *Betaalbaarheid*

- doelgroepen die aangewezen zijn op "betaalbare" woningen;
- grootte en differentiatie sociale woningvoorraad;
- woonlasten.

#### *Doorstroming en wooncarrière (met name focus op)*

- "scheef woners" (inkomens > € 43.000 in de sociale woningvoorraad);
- senioren (doorstroming vanuit sociale eengezinswoning).

#### *Ruimtelijke verdeling (in en om de kernen)*

- vitale kernen (bevolkingsopbouw, voorzieningen en (openbare) ruimte);

- slaagkansen inwoners Westland;
- uitleglocaties (regiopotentie).

#### *Kwaliteit van de woningvoorraad*

- levensloopgeschiktheid / aanpasbaarheid;
- duurzaamheid.

### **2.1.2 Regionaal beleid**

#### ***Regionaal structuurplan Haaglanden***

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water, groen, etc..

De ambitie is dat het in heel Haaglanden voor iedereen goed wonen, werken en ontspannen is. De ruimtelijke structuur moet mensen stimuleren maatschappelijk actief te zijn en zich te ontwikkelen. Voldoende (ruimte voor) werkgelegenheid, een goed leefmilieu, een veilige leefomgeving, sociale cohesie en een herkenbare omgeving met identiteit zijn hiervoor van belang. Ook moeten de gewenste voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur en sport goed bereikbaar zijn. Het RSP 2020 heeft voor deze onderwerpen vooral een faciliterende, stimulerende en attenderende rol.

### **2.1.3 Provinciaal beleid**

Het omgevingsbeleid Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Het beleid is eenvoudiger, transparanter en toegankelijker gemaakt voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Al het sectorale beleid is samengevoegd in een digitaal systeem, dubbele teksten zijn er uit gehaald en samenhang is inzichtelijker gemaakt. Hiermee is een einde gekomen aan sectorale visies en nota's. Het beleid kan nu modulair worden aangepast en daarmee kan het Omgevingsbeleid doorontwikkeld worden richting inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om 1 Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken.

De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

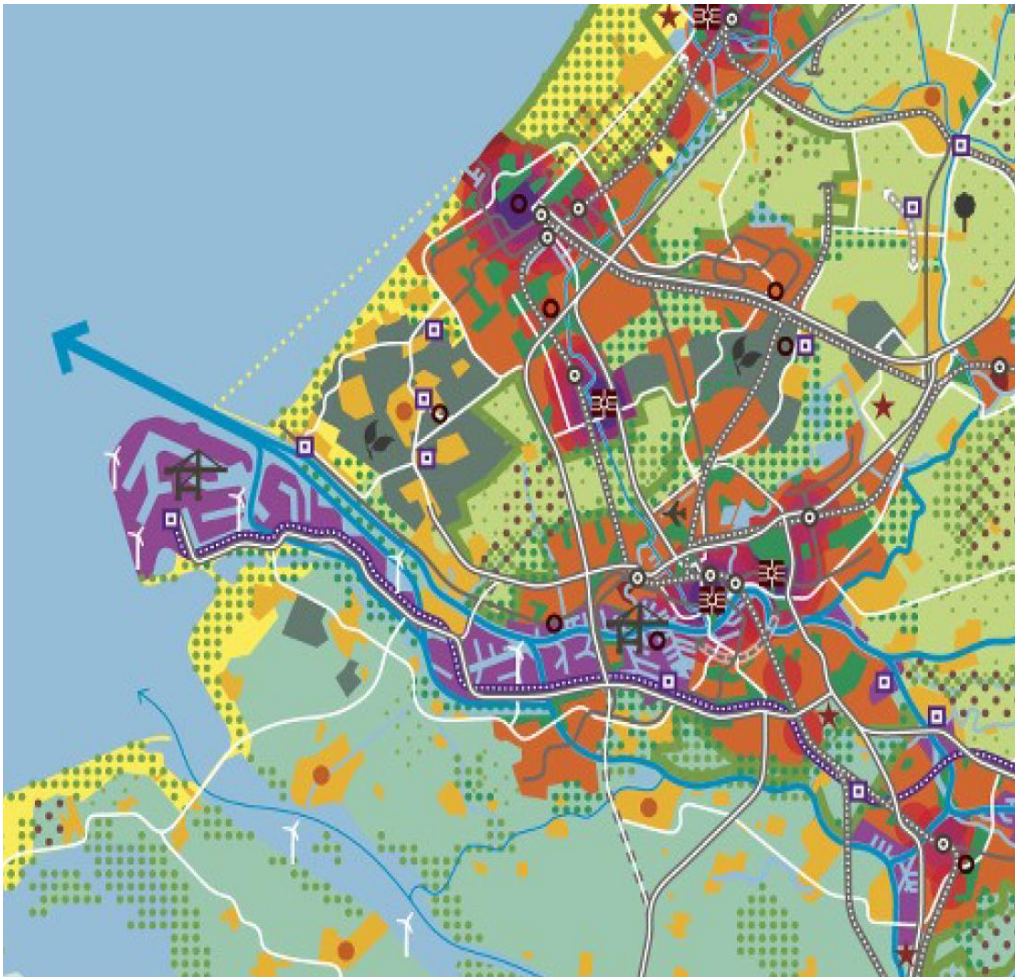
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

#### *Ruimtelijke hoofdstructuur*

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke

beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via h.o.v. verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van Mainport, Greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.



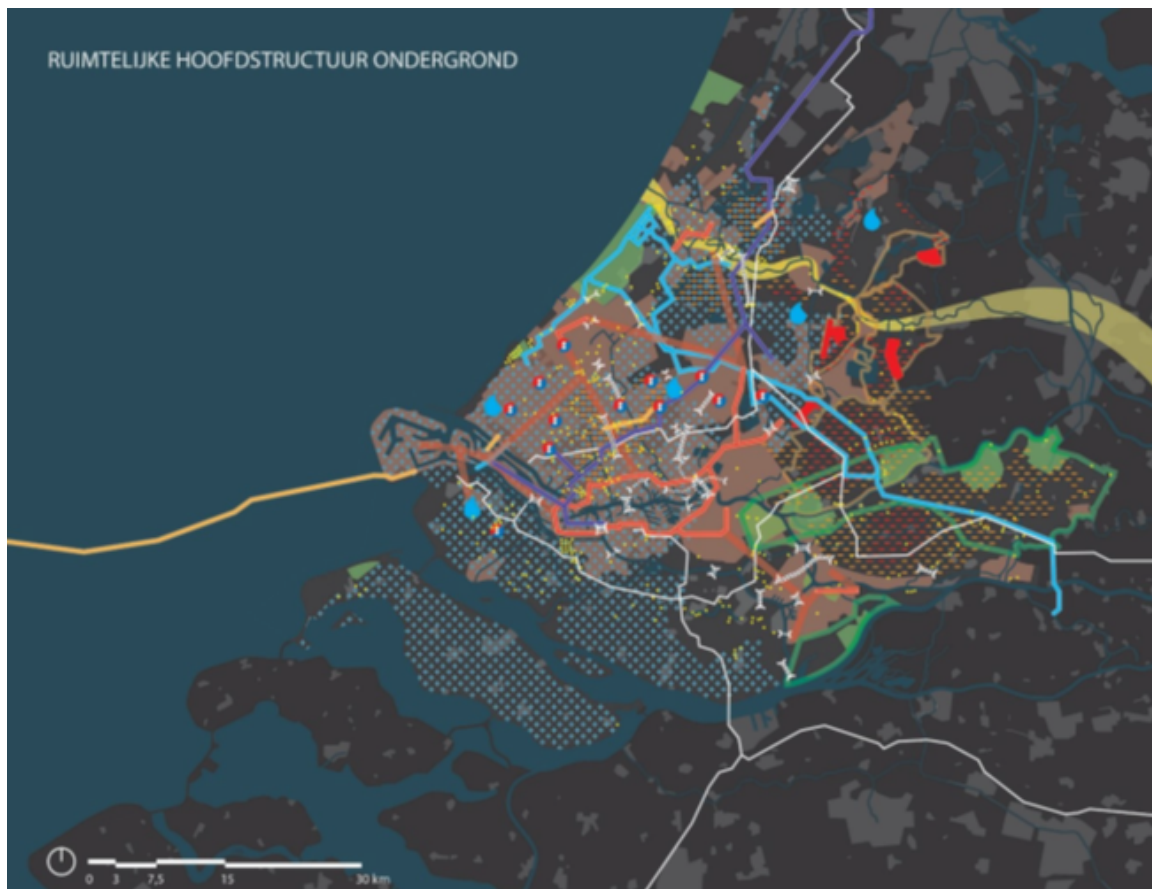
*De ruimtelijke hoofdstructuur*

#### *Programma ruimte*

De drukte in de ondergrond neemt toe als gevolg van nieuwe mogelijkheden om de ondergrondse ruimte te benutten en de toenemende druk op de bovengrondse ruimte. Dat vraagt om een actieve ordening van ondergrondse functies, afgestemd met bovengrondse ontwikkelingen, in een driedimensionale planvorming (3D-ordening).

De ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond toont indicatief en informatief de huidige ruimtelijke situatie van de ondergrond en strategische doelstellingen voor de ondergrond. De kaart verbeeldt de grotere ondergrondse infrastructuur van bovenlokaal belang én de gebieden met een specifieke betekenis vanuit een ondergronds belang. Onder de grote ondergrondse infrastructuur van bovenlokaal belang zijn meegenomen de (buis)leidingen, warmtenetwerken, tunnels in het openbaar vervoer en wegnetwerk. Gebieden met een specifiek ondergronds belang hebben betrekking op de

bescherming/reservering voor de drinkwatervoorziening, de ambitie voor bodemenergie, de stimulering van ondergrondse waterberging, aardkundige waarden en hoge archeologische waarden.



#### Programma Ruimte

Een nieuwe versie van het Programma ruimte is gelijktijdig met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld en in werking getreden. Het nieuwe Programma ruimte heeft een iets andere opzet gekregen dan voorheen. Er is gekozen om het algemene beleid zoveel mogelijk bij elkaar te zetten in de Omgevingsvisie. Een deel van het beleid uit het oude Programma ruimte is daarom overgezet naar de Omgevingsvisie. Het resterende deel van het Programma ruimte bevat vooral locatie specifieke en programmatische gegevens. Het gaat om een nadere invulling en uitwerking van een aantal ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. De 3 ha kaart en de tabellen met locaties groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied is terug te vinden in het nieuwe Programma ruimte.

#### Ambitie

Zuid-Holland is een strategisch gelegen, vruchtbare delta, grotendeels onder zeeniveau, met een dalende bodem en mede daardoor met een uniek gevarieerd kust-, veen- en rivierenlandschap. In dit gebied hebben inwoners het landschap gevormd en bewoonbaar gemaakt door inpoldering. Ook hebben onze inwoners het gebied verbonden met de rest van de wereld. In de loop der eeuwen heeft zich in Zuid-Holland een meerkernig stedelijk netwerk ontwikkeld. Een centrum van handel, cultuur en wetenschap, met als kenmerk en kracht de diversiteit aan mensen, landschap en economie. Een dynamische delta die altijd dreigingen heeft weten om te zetten in kansen.

Zuid-Holland is kwetsbaar voor veranderingen, zoals globalisering, klimaatverandering, demografische trends en nieuwe technologie. In ons laaggelegen deltagebied heeft de klimaatverandering grote ruimtelijke, economische en sociale gevolgen. Zuid-Holland is als open economie gevoelig voor de gevolgen van globalisering. De segregatie neemt toe. Onze energie-intensieve economie heeft, zoals

ook benoemd in het klimaatakkoord van Parijs, alleen toekomst als wordt overgegaan tot verduurzaming. Daarnaast zorgt de trek naar de stad voor een toenemende druk op onze schaarse ruimte. Tegelijkertijd herbergt deze regio een groot reservoir van talent, creativiteit en ondernemerskracht.

De Provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. Onze ambities zijn de kaders waarbinnen wij ruimte geven.

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De tuinbouw in Zuid-Holland is in de fase van volwassenheid van hun levenscyclus beland. De werkgelegenheid, de afzet en innovatiekracht van deze sectoren stabiliseren en dreigen zonder bijsturing op termijn wellicht zelfs af te nemen. De opgave voor de glastuinbouw is om te vernieuwen en verduurzamen. Kansen op innovatie en groei ontstaan door meer interactie tussen economische clusters en door nieuwe economische sectoren binnen de traditioneel sterke clusters. Nauwe samenwerking tussen nieuwe overheden, ondernemers en onderzoekers en een betere aansluiting van het onderwijs op de arbeidsmarkt kunnen daarbij tot stroomversnelling leiden. Het sneller naar de markt brengen van nieuwe kennis (valorisatie) wordt daardoor bevorderd.

De opgave voor de sector is om meer toegevoegde waarde te genereren bij het zelfde ruimtegebruik met minder verbruik van energie en water. Het proces van schaalvergroting stelt eisen aan de ruimtelijke inrichting van de Greenports en vraagt om modernisering van teeltareaal. Verder experimenteert de sector op grote schaal met nieuwe vormen van energiewinning en waterberging. Naast de primaire productie groeien vooral de toeleverende bedrijven sterk, wat tot conflicterende ruimteclaims leidt, omdat het eveneens van groot belang voor het innovatief vermogen van de sector is dat binnen de provincie voldoende teeltareaal voor (glas)tuinbouw beschikbaar blijft.

Westland is een glastuinbouwgebied dat zich door herstructurering, modernisering en intensivering van het bestaande areaal verder moet ontwikkelen. Binnen Westland is ruimte voor glasopstanden, maar de Provincie biedt bij uitzondering ook ruimte voor weloverwogen vormen van functiemenging, als die het greenportcluster versterken. Bedrijven kunnen worden toegelaten als ze behoren tot de keten glastuinbouw en een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de Greenport als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel.

Voor deze ontwikkeling biedt artikel 6.34 Omgevingsverordening, Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk, een mogelijkheid waarbij dit bestemmingsplan voorziet in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.

Op basis van artikel 6.34 Omgevingsverordening kan worden aangegeven dat deze kavel de herstructurering niet in de weg staat en er geen onevenredige beperking wordt opgelegd aan de bedrijfsvoering van het achtergelegen glastuinbouwgebied.

#### **2.1.4 Rijksbeleid**

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB ruimtelijke ordening***

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische

crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

### Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & 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.

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport.



Figuur - Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

### Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening. De AMvB 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 de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

### 2.1.5 Conclusie

De ontwikkeling voor van de omzetting van de bestemming op het perceel Lange Wateringkade 38 te Kwintshoek is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden.

## 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

### 2.2.1 Ruimtelijke aspecten

Het verzoek tot omzetting van de agrarische bestemming is besproken in het VCO (glastuinbouwdeskundige). Het VCO heeft het verzoek beoordeeld en besproken. Op basis hiervan heeft het VCO het volgende geadviseerd.

Het struikelblok in deze casus is dat in de huidige situatie die vooralsnog blijft voortbestaan tot herstructurering wordt uitgevoerd niet wordt voldaan aan de een tweetal afstandsmaten voor omzetting van de bestemming van de woning van "Agrarisch Glastuinbouw" naar "Wonen". Bij een toekomstige herstructurering zal wel aan de afstandsmaten voldaan moeten worden, aangezien er anders geen omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de kas verleend kan worden. De buurman kan echter nog niet exact aangeven of en wanneer deze herstructurering plaats vindt. Voor de totale herstructurering van het gebied dient de buurman nog enkele percelen aan te kopen. Om aan te tonen dat het plan van de buurman om tot herstructurering te komen zeer serieus is hebben de aanvrager en de buurman een contract opgesteld, waar in twee afspraken zijn genoemd:

- de buurman zal over uiterlijk 5 jaar een deel van de huidige kas/bedrijfsruimte slopen om aan de afstandsmaten te voldoen.
- de buurman verklaart dat hij het glastuinbouwbedrijf Lange Wateringkade 38 te Kwintsheul binnen de termijn van 3 jaar niet zal verkopen (tenzij sprake is van overmacht).

De buurman hoopt dat er tegen die tijd al herstructurering heeft plaatsgevonden, maar hij kan dat echter niet garanderen, omdat hij nog niet alle percelen die hiervoor nodig zijn heeft verworven.

De gemeente is overtuigd van de intentie tot herstructurering door de gemaakte afspraken, maar heeft hier wel een kanttekening bij. Het betreffen privaatrechtelijke afspraken tussen de aanvrager en de buurman. Indien niet voldaan wordt aan de gemaakte afspraken heeft de gemeente geen handvaten om hier nadien alsnog handhavend tegen op te treden. De afspraken met betrekking tot de sloop van de huidige kas/bedrijfsruimte over uiterlijk 5 jaar zullen ook publiekrechtelijk vastgelegd moeten worden. Pas dan heeft de gemeente een mogelijkheid om (eventueel ) handhavend op te treden. Dit kan alleen door het opnemen van deze afspraken in een voorwaardelijke verplichting. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is alleen mogelijk door een herziening van het bestemmingsplan. Een wijzigingsprocedure, welke normaliter gebruikt wordt voor de verburgerlijking van een bedrijfswoning, is, door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting, niet mogelijk.

### 2.2.2 Verkeer

Op het perceel aan de Lange Wateringkade is voldoende ruimte om te parkeren. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Lange Wateringkade.



## Hoofdstuk 3 Onderzoek

### 3.1 Bedrijven en milieuzonering

#### 3.1.1 Wettelijk kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

#### 3.1.2 Onderzoek

##### *Glastuinbouwbedrijven*

Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen, woonlinten en woonwijken in het plangebied wordt als richtlijn conform de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) – categorie 2 toegepast. Voor de kernen moet een afstand van 30 meter aangehouden worden en voor de woningen in de linten moet een afstand van 10 meter aangehouden worden.

##### *Ten opzichte van een "rustige woonwijk";*

In de Nota planbeoordeling 2002 ging de provincie uit van een minimumafstand 25 meter tussen een glastuinbouwbedrijf en een gevoelige functie. Voor de aanleg van vele woonwijken (uitbreiding kernen) is rekening gehouden met een afstand van 25 meter tussen de glasopstanden en de woningen. Volgens de VNG geldt er een richtafstand van 30 meter. Deze afstand wordt bij de aanleg van nieuwe woonwijken aanhouden, maar in bestaande situaties waar een afstand van 25 meter of minder van toepassing is, wordt bij herbouw uitgegaan van 25 meter, mits de geluidbronnen van het bedrijf (bedrijfsruimte) op minimaal 30 meter worden gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat bij de herbouw van de glasopstanden het glastuinbouwbedrijf en de glaslijn fors aantal meters terug moet en derhalve sprake is van een verlies aan teeltareaal.

##### *Ten opzichte van "gemengd gebied";*

Als afstandsmaat tussen een enkele woning en de bestemmingsgrens "Glastuinbouw" wordt 12,5 meter aangehouden. Deze afstandsmaat, welke is overgenomen uit de Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland", is afgeleid van het Besluit Glastuinbouw, waarin een maat van 10 meter is genoemd. In verband met de mogelijkheid om bij een woning 2,5 meter vergunningvrij aan te bouwen is de totale aan te houden afstand 12,5 meter. Met deze afstandsmaat is een goede ruimtelijke- en milieu hygiënische inpassing gewaarborgd. Verschillende afwijkingmogelijkheden van deze afstandsmaat zijn opgenomen om bijvoorbeeld de herbouw van een woning niet onmogelijk te maken of om te voorkomen dat bij herbouw van glasopstanden het glastuinbouwbedrijf de glaslijn een fors aantal meters terug moet worden gelegd, waardoor er sprake is van een aanzienlijk verlies aan teeltareaal.

##### *Warmtekrachtkoppeling (WKK's) ten opzichte van woning van derden;*

Voor de opwekking van warmte en elektriciteit bij een glastuinbouwbedrijf wordt o.a. gebruik gemaakt van een warmtekrachtkoppeling (WKK) in combinatie met warmteopslag tanks. Voor een WKK geldt een bijzondere afstand ten opzichte van omliggende woningen van derden. Een generator voor warmtekrachtkoppeling mag niet meer transformatievermogen hebben dan 10 MVA. Binnen een zone van 65 meter vanuit de warmtekrachtkoppeling is het, vanwege geluidshinder, niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te realiseren. Een afwijking van deze afstandsmaat is opgenomen voor een afstand van minimaal 12,5 meter.

##### *Bestaande bedrijven in het glastuinbouwgebied*

Binnen het plangebied zijn tevens bedrijven, niet zijnde glastuinbouw, aanwezig. In Bijlage 3 van de toelichting is een inventarisatie van deze bedrijven opgenomen. Voor de zonering van deze bedrijven wordt tevens de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van als richtlijn toegepast. Deze uitgaven van de VNG is een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk. Het glastuinbouwgebied is aangemerkt als een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging, waardoor kan worden afgeweken met één afstandsstap van de richtlijn. In Tabel 5 zijn de milieufstanden voor bedrijven weergegeven die in het plangebied aanwezig zijn.

	Afstand tot bedrijf
Milieucategorie 1	0 meter
Milieucategorie 2	10 meter
Milieucategorie 3.1	30 meter
Milieucategorie 3.2	50 meter
Milieucategorie 4.1	500 meter
Milieucategorie 5.1	700 meter

Tabel 5 - Richtafstanden tot een bedrijf

Binnen voornoemde afstanden is het niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te plaatsen. Indien het betreffende bedrijf maatregelen neemt om deze hindercontouren te verkleinen is het mogelijk om milieugevoelige objecten dichter op het betreffende bedrijf te realiseren.

## 3.2 Geluid

### 3.2.1 Wettelijk kader

#### **Wet geluidhinder**

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld terwille van het woon- en leefklimaat.

### 3.2.2 Onderzoek

Voor de bepaling van de geluidskwaliteit in het plangebied is geen verkennend geluidstechnisch onderzoek verricht. De Wet geluidhinder bepaalt dat indien op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan reeds een weg aanwezig is, de hoogst toelaatbare waarden voor de geluidsbelasting niet gelden voor de in het plan opgenomen bebouwing die op dat tijdstip al aanwezig is. Omdat dit bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is en betrekking heeft op bestaande woningen, is geen akoestisch onderzoek of een procedure voor de vaststelling van hogere grenswaarden vereist.

## 3.3 Luchtkwaliteit

### 3.3.1 Wettelijk kader

#### **Wet luchtkwaliteit**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxide, 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 onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de

buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m <sup>3</sup>	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 2015
fijn stof (PM <sub>10</sub> ) <sup>1)</sup>	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m <sup>3</sup>	
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m <sup>3</sup>	
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011

<sup>1)</sup> 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 bestemmingsplan) 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 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>;
- 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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

#### **3.3.2 Onderzoek**

Het bestemmingsplan betreft het omzetten van de bestemming van een bestaande woning aan de Lange Wateringkade 25 te Kwintshoek. Gelet hierop heeft dit plan geen invloed op de luchtkwaliteit, waardoor er geen verder onderzoek gedaan hoeft te worden.

## **3.4 Externe veiligheid**

#### **3.4.1 Wettelijk kader**

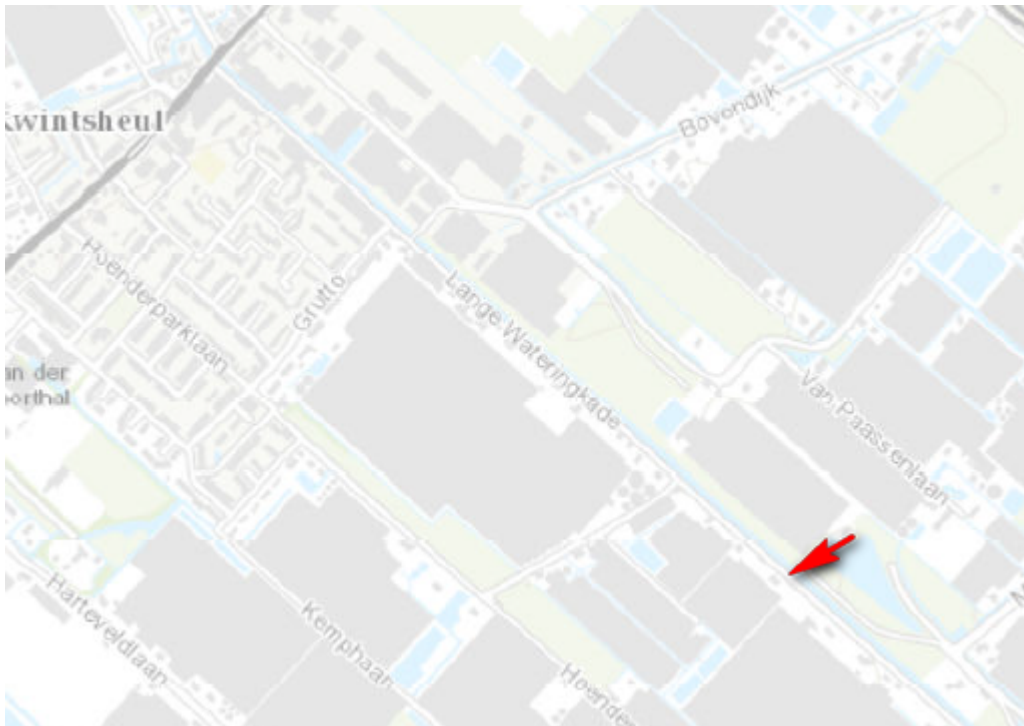
Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de daarop gestoelde regelingen vereist. Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de betreffende regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

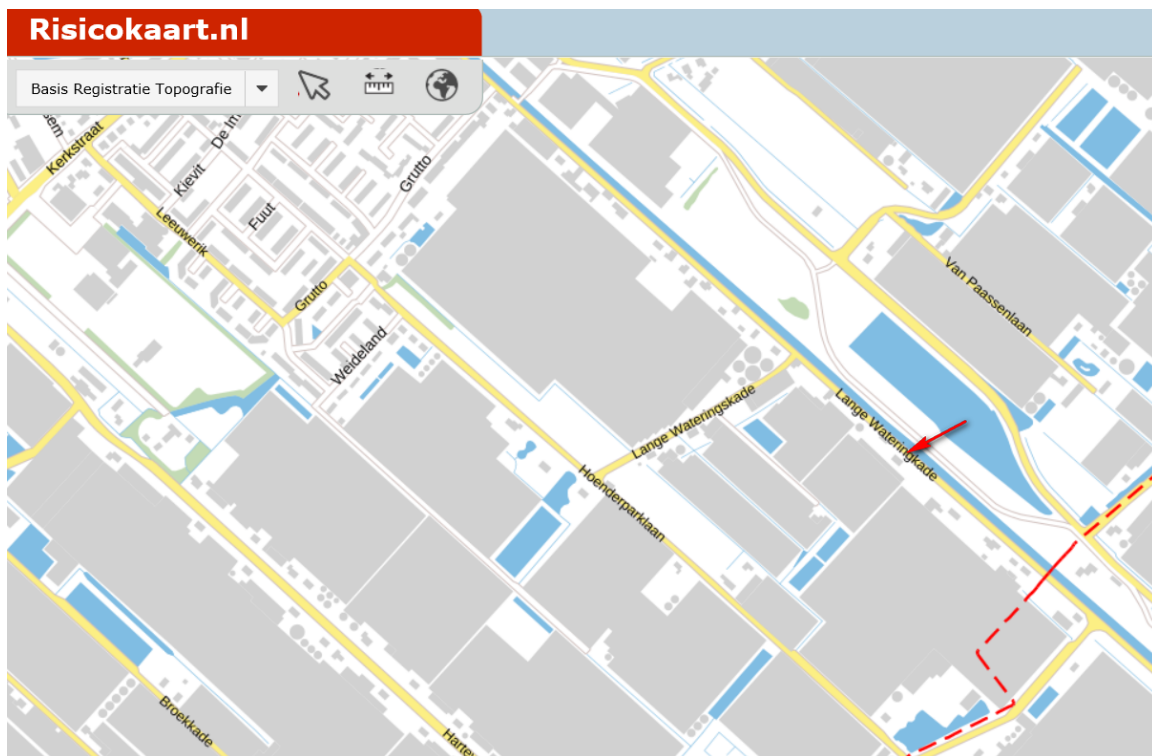
Het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het risico kan op een afbeelding zichtbaar worden gemaakt door een (iso)risicocontour die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers plaatsvindt. Het drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting, als bedoeld in de Wet milieubeheer, of bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet onderzocht - en verantwoord - worden omdat ook buiten de genoemde risicocontour van het plaatsgebonden risico nog letale effecten kunnen optreden in het invloedgebied van de risicovolle activiteit en groepen personen slachtoffer kunnen worden van een calamiteit.

### 3.4.2 Onderzoek

Er zijn geen gevoelige objecten ten nadele van de externe veiligheid in de omgeving van het perceel Lange Wateringhade 38 te Kwintshoek.



*Uitsnede explosievenkaart*



*Uitsnede risicokaart buisleidingen en route gevaarlijke stoffen*

## 3.5 Water

### 3.5.1 Wettelijk kader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met het doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.
- Nationaal waterplan

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Visie Ruimte en Mobiliteit;
- Verordening Ruimte en de waterverordening Zuid-Holland.

#### **Nationaal beleid**

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een geactualiseerde versie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel) ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. In de afgelopen vijf jaar is een groot deel van de gemaakte afspraken in het oorspronkelijke NBW inmiddels uitgevoerd. De NBW-partijen gaan nu gezamenlijk verder met de uitvoering van de nieuwe afspraken in het akkoord, onder meer over klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er meer aandacht voor de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te

brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

### **Nationaal Waterplan**

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie sluit aan op de uitgangspunten van het Nationaal Waterplan en vult deze op onderdelen aan. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de waterkwaliteit, het voorkomen van wateroverlast, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

### **Provinciaal beleid**

Het provinciaal waterbeleid voor de periode 2016-2021 bestaat uit: de Visie Ruimte en Mobiliteit, Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) 2016 - 2021 en onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) zijn de ruimtelijke componenten opgenomen van het waterbeleid. Hoofdstuk 4 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid:

- de ambitie om een duurzaam, concurrerende en leefbare Europese topregio te zijn. De Provincie bevordert de transitie naar een water- en energie efficiënte samenleving. Daar spelen het verbeteren van toekomstwaarde, de gebruikswaarde en de belevingswaarde een belangrijke rol;
- aan het watersysteem worden grote uitdaging gesteld door verzilting, klimaatverandering, inklinking, veranderd ruimtegebruik en de daarbij passende veranderingen van het watersysteem;
- het beter benutten van de kansen en natuurlijke kwaliteiten van de bodem en de ondergrond is tevens een speerpunt van het provinciaal waterbeleid;
- tenslotte door een verandering naar een duurzame voorziening in de energiebehoefte kan worden ingezet op een energie-efficiënte samenleving.

De doelen, maatregelen en afspraken voor de kwaliteit van het water van grond- en oppervlakte water zijn opgenomen het Stroomgebied beheerplan Rijn-West 201-2015 (SGB-1). Voor opvolgende periode 2016-2021 is het SGB-2 op 22 december 2014 gereedgekomen. De invulling van de verantwoordelijkheid in dit SGB-2 is vastgelegd in de KRW 2016-2021.

Het Waterplan Zuid-Holland 2015 was van kracht tot 22 december 2015. Op grond van artikel 48 Waterwet moet het plan om de zes jaar door de Provinciale Staten worden herzien. Het is niet noodzakelijk om een nieuw plan vast te stellen. Voldaan kan worden met het nemen van een planherzieningsbesluit. Dit besluit is genomen op 29 juni 2016 en bekend gemaakt op 8 juli 2016.

De onderdelen 'Waarborgen waterveiligheid (hoofdstuk 4)' en 'Realiseren mooi en schoon water (hoofdstuk 5)' en 'operationeel grondwaterbeleid (bijlage 7)' van het Waterplan 2015 blijven van kracht.

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (Visie Ruimte en Mobiliteit), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (Verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (Uitvoeringsagenda). In de Verordening Ruimte zijn bijvoorbeeld regels opgenomen met betrekking tot regionale keringen in bestemmingsplannen. Daarnaast is de Waterverordening Zuid-Holland van belang. Daarin zijn onder meer veiligheidsnormeringen voor regionale keringen en waterkwantiteitsnormen opgenomen. De waterkwantiteitsnormen geven aan, waar

de regionale wateren met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit op ingericht moeten zijn. Deze normen definiëren de gemiddelde overstromingskans vanuit het oppervlaktewater per jaar van daarbij aan te wijzen gebieden. Het beschermingsniveau verschilt per vorm van landgebruik en is gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachten schade bij overstromingen. De waterkwaliteitsnormen zijn gerelateerd aan het landgebruik en daarmee bepalend voor de mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt.

De provincie heeft samen met de gemeente Den Haag en Westland een Visie Vaartenland opgesteld, een visie op hoe de vaartenstructuur in Westland en Den Haag recreatief/toeristisch en economisch elkaar kan versterken. Het project Westlandse Waterlijnen heeft de provincie in samenwerking met heel veel stakeholders uit het gebied ten westen van het Rijn-Schiekanaal opgesteld (Westland, Den Haag, Delft, Midden-Delfland, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis). Dit heeft een wensenlijst met een soort top 5 opgeleverd, met betrekking tot versterking van de vaarrecreatie en economische spin-off, waar burgers, verenigingen en ondernemers hun zinnen op hebben gezet. Verder is in de Visie Ruimte en Mobiliteit aangegeven dat de juridische borging en versterking van het vaarnetwerk overgedragen is aan de gemeenten die hierop hun lokale beleid en bestemmingsplannen moeten aanpassen.

### **Waterschapsbeleid**

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021 'Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap'. In dit Waterbeheersplan 5 (WBP 5) heeft het Hoogheemraadschap van Delfland (Delfland) zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Het WBP 5 is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop:

- de waterveiligheid;
- het waterbeheer;
- de waterkwaliteit;
- het zuiveren van afvalwater.

Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtig manier zijn afgewogen. Delfland voert zijn kerntaken uit ten behoeve van het behouden en verbeteren van de leefomgeving voor inwoners, medeoverheden, bedrijven en de natuurwaarden in het beheergebied. Het is een uitdaging om bij de uitvoering van die taken aan te sluiten bij de beleving en de behoeften van de maatschappij. Waterbewustzijn vormt de onmisbare schakel voor draagvlak. Delfland wil dat mensen zich in de komende planperiode bewust worden van het water om hen heen, van de gevolgen van klimaatverandering en van hun eigen gedrag. Het vergroten van waterbewustzijn is daarom verweven in alle programma's en handelingen van Delfland in de komende planperiode.

De werkzaamheden en projecten die de komende zes jaar geïnitieerd worden zijn terug te brengen tot de volgende vier speerpunten van het waterschap:

1. In stand houden: Investerings in de infrastructuur worden op een adequate manier in stand gehouden. De waterkeringen, het watersysteem, de ecologische structuren en het afvalwatersysteem worden met beheer verder geoptimaliseerd. Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar de levenscyclusbenadering;
2. Investeren: Veranderende wetgeving en veranderingen in de omgeving vragen om aanpassing en verdere verbetering van ons watersysteem, de waterkeringen en het afvalwatersysteem. Dit betekent de kans op natte voeten verkleinen door bij het zoeken naar oplossingen om water langer vast te houden, de waterkeringen op orde te houden met oog voor de multifunctionaliteit, de waterkwaliteit te verbeteren en toe te spitsen op de potenties van het gebied en de waterzuiveringen om te bouwen tot zoetwaterfabrieken. Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen;
3. Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, sterker nog, waterbeheer is ook een taak van andere overheden zoals gemeenten en van burgers en bedrijven. De samenwerking in het waterbeheer is pluriform van karakter. Het waterschap speelt hierop in door goed omgevingsmanagement en door op basis van transparantie en vertrouwen de samenwerking te

zoeken en structureel te onderhouden. Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden;

4. Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet. Dit betekent dat er in de werk- en beleidsprocessen van de ambtelijke organisatie en bij bestuurlijke besluitvorming binnen de wettelijke mogelijkheden voldoende ruimte moet zijn om maatwerk te leveren. Innovatie fungeert daarbij als aanjager om te blijven vernieuwen, mee te bewegen met veranderingen en te voorkomen dat het waterschap statisch wordt.

In 2007 (herzien in oktober 2018) is een Handreiking Watertoets, ruimte voor water in ruimtelijke plannen opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De watertoets berust op twee uitgangspunten:

- Standstill-beginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen; Het is belangrijk om water al bij de locatiekeuze en het ontwerp van ruimtelijke ontwikkelingen als ordenend principe te gebruiken. Dat voorkomt het ontstaan van knelpunten achteraf, zoals (grond)wateroverlast of slechte waterkwaliteit;
- Verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut. Het gaat daarbij ook om de relatie tussen de verschillende waterthema's (droogte en wateroverlast, afvalwater, waterkwaliteit en ecologie, waterkeringen). Waterknelpunten en/of problemen met waterkeringen worden niet afgewenteld op de omgeving of verschoven naar de toekomst

De toelichting van bestemmingsplannen dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, alsmede de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

- Beleidskader omtrent water;
- Veiligheid en waterkeringen;
- Waterkwantiteit;
- Grondwater en voorkomen van (zoet) water te kort;
- Onderhoud en bagger;
- Watersysteemkwaliteit en ecologie;
- Afvalwater en riolering;
- Klimaatadaptie.

### **Gemeentelijk beleid**

Het Waterplan Westland, met als ondertitel 'Westlands water, nu en later' is een product van de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierin wordt onder andere de waterhuishoudkundige visie en ambities tot 2027 en de daarbij horende uitvoeringsplan 2015 tot 2018 beschreven. De thema's: "Toekomstig ruimtelijk beleid, Duurzaamheid, Schoon water, waterkeringen, Droge voeten, Afvalwaterketen Beheer en onderhoud, Zoetwatervoorzieningen en grondwater, Recreatie", worden hierin uitgewerkt. De ruimtelijke vertaling van de hieruit voortkomende maatregelen is per polder in kaart gebracht. De gewenste waterstructuur wordt door de gemeente vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Westland 2011-2015 heeft de gemeente haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Met het eerste Verbreed GRP Westland 2011-2015 wordt niet alleen uitvoering gegeven aan de wettelijke eisen, maar wordt ook de onderlinge samenhang tussen de drie zorgplichten en reeds in gang gezette ontwikkelingen zoals het project Riolering Glastuinbouw Westland (RGW) weergegeven. Het Verbreed GRP is een logisch vervolg op de wijzigingen in wetgeving/beleid en een noodzakelijke verdere optimalisatie van het beleid dat de afgelopen 5 jaar is gevolgd.



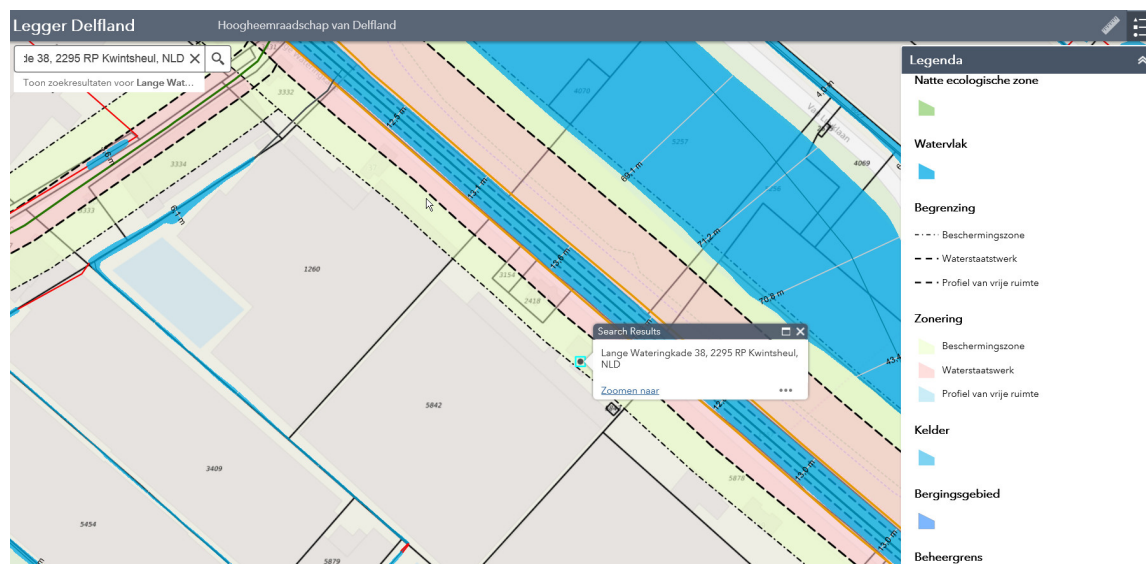
# WATERPLAN WESTLAND WESTLAND WATER, NU EN LATER



## 3.5.2 Onderzoek

### *Veiligheid en waterkeringen*

Op de leggerkaart wateren en waterkeringen van het gebied is te zien dat de woning binnen de keurzone van de primaire watergang van de Lange Wateringkade aan ligt. In het bestemmingsplan is deze keurzone dan ook als dusdanig bestemd met de bijbehorende beschermingsregels.



*Uitsnede leggerkaart Delfland*

### *Kwantiteit*

Hiervoor is geconstateerd dat er geen extra waterberging gegraven hoeft te worden, aangezien er in de bestaande bebouwingssituatie niets veranderd.

### *Waterkwaliteit en ecologie*

Door realisering van dit plan ontstaat er geen verslechtering van de waterkwaliteit en ecologie.

#### *Afvalwater en riolering*

Het projectgebied blijft aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

## **3.6 Bodem**

### **3.6.1 Wettelijk kader**

#### ***Wet bodembescherming***

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening 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 betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

### **3.6.2 Onderzoek**

Het betreft een perceel van circa 1000 m<sup>2</sup> met een bestaande woning die omgezet wordt van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen', mocht er alsnog een omgevingsvergunning uitvloeien wordt er een bodemonderzoek opgevraagd

## **3.7 Ecologie**

### **3.7.1 Wettelijk kader**

#### ***Natuurnetwerk Nederland***

Op basis van het nieuwe rijksbeleid zoals opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN), heeft de provincie Zuid-Holland in december 2013 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) herijkt. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

Bij de herijkte EHS is de prioriteit komen te liggen bij het bereiken van de doelen van de Natura-2000-gebieden en de Europese Kaderrichtlijn Water. Voor wat betreft het beleidsveld Natuur richt de provincie zich niet alleen op de kwantitatieve prestaties (output: hoeveel hectare verworven en ingericht, hoeveel beheerplannen Natura 2000 vastgesteld) maar vooral ook op de effecten (outcome: de natuurkwaliteit, hoe ontwikkelt de Zuid-Hollandse biodiversiteit zich). Het voorgaande is breder dan de reikwijdte van het NNN omdat er door de provincie van uitgegaan wordt dat de bijdrage aan de biodiversiteit ook buiten de begrenzing van het NNN plaatsvindt, bijvoorbeeld het leveren van een bijdrage aan de biodiversiteit door recreatiegebieden en het agrarisch gebied.

#### ***Wet natuurbescherming***

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking. De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het beschermingsregime gaat uit

van het "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

In de Wnb zijn bepalingen opgenomen voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten. Het gaat onder meer om soorten die in Nederland, maar ook in Europa in hun voortbestaan bedreigd worden. De Wnb kent drie beschermingsregimes:

- Vogels: het gaat hier om alle inheemse vogels in hun natuurlijk verspreidingsgebied. Ze zijn beschermd via de vogelrichtlijn;
- Dieren en planten: het gaat hier om alle inheemse dieren en planten. Ze zijn beschermd via de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Nationale soorten: het gaat hier om de soorten, die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd.

Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing, vergunning of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. De bepalingen zijn samengevat in onderstaande tabel. De bepalingen voorzien in een bescherming van verblijfplaatsen, evenals de bescherming tegen versturende invloeden. Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland kan een ontheffing verlenen van de verboden als genoemd in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. van de Wnb.

Verbodsbepaling	A Vogels Vrl	B Dieren Hrl/ Bonn/Bern	C Planten Hrl/ Bonn/Bern	D Dieren (‘nationaal’)	E Planten (‘nationaal’)
<b>Dieren of planten:</b>					
Doden of vangen	3.1.1	3.5.1		3.10.1.a	
Storen/verstoren	3.1.4 (tenzij 3.1.5)	3.5.2			
Plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen			3.5.5		3.10.1.c
Onder zich hebben of vervoeren	3.2.6	3.6.2	3.6.2		
<b>Plaatsen:</b>					
Vernielen, beschadigen of wegnemen nesten	3.1.2				
Beschadigen of vernielen voortplantingsplaatsen		3.5.4		3.10.1.b (vaste vp)	
Beschadigen of vernielen rustplaatsen	3.1.2	3.5.4		3.10.1.b (vaste rp)	
<b>Eieren:</b>					
Vernielen (of –Vrl- beschadigen)	3.1.2	3.5.3			
Rapen	3.1.3	3.5.3			
Onder zich hebben	3.1.3				
<b>Toelichting:</b>					
• Codes verwijzen naar wetsartikelen Wet natuurbescherming					
• <b>Oranje</b> verbodsbepaling geldt alleen wanneer sprake is van opzet					
• <b>Rood</b> verbodsbepaling geldt in alle gevallen, ook wanneer geen sprake is					

Tabel verbodsbepalingen soortenbescherming onder de Wnb

### Vrijstellingen

In de Wnb is een aantal algemene soorten amfibieën en zoogdieren beschermd onder de categorie

"Nationale soorten", zoals gewone pad, bruine kikker en konijn. Provincie Zuid-Holland heeft bevoegdheid om bij verordening deze soorten "vrij te stellen" van de ontheffing/vergunningsplicht (Provincie Zuid-Holland, 2016). Dit betekent dat geen ontheffing nodig is voor werken gericht op ruimtelijke inrichting en ontwikkeling en beheer en onderhoud. Vrijgestelde soorten zijn niet meegenomen in deze toetsing.

### **Zorgplicht**

De zorgplicht (artikel 1.11. Wnb) houdt in dat handelingen, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor in het wild levende dieren en planten:

1. Achterwege gelaten worden, of
2. Noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. Deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt

Het betreft alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht dient onder meer als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt. De zorgplicht is daarnaast van toepassing op beschermde gebieden.

### **3.7.2 Onderzoek**

Het betreft een bestaande situatie die door het herbouwen van de woning geen zodanige veranderingen met zich mee brengt dat er een verder onderzoek gedaan dient te worden naar flora en fauna.

## **3.8 Cultuurhistorische aspecten**

### **3.8.1 Wettelijk kader**

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de gewijzigde Monumentenwet 1988, stellen Rijk en Provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

De provincie Zuid-Holland hanteert het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS-kaart) ten minste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Voor zover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient in het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken een omgevingsvergunningplicht te worden gehanteerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

### **3.8.2 Onderzoek**

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met de functieaanduiding '(swr-1)'. Op gronden met deze functieaanduiding geldt de verplichting voor een archeologisch onderzoek niet voor: bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-1)". Hiervoor geldt enkel een meldingsplicht voor werkzaamheden, zodat, als onderdeel van de nazorgfunctie, de verwachting getoetst kan worden. Deze nazorg mag geen belemmeringen opleveren voor de uitvoer van de werkzaamheden.

## Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

### 4.1 Planvorm

#### 4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2008) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg. Voorts is de "Werkafpraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen" van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

#### 4.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP 2012.

#### 4.1.3 Systematiek van de planregels

##### **Opbouw planregels**

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

##### **Inleidende regels**

###### *Begrippen (Begrippen)*

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

###### *Wijze van meten (Wijze van meten)*

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

##### **Bestemmingsregels**

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- doeleindenomschrijving (gebruiksregels);
- bouwregels;
- nadere eisen;

- afwijkingsregels.

#### *Gebruiksregels*

De doeleindenbeschrijving van de bestemming of de dubbelbestemming, waarvan opname in de planregels is geboden in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, is in de planregels voor elke bestemming in eerste instantie vervat in het onderdeel "Bestemmingsomschrijving". Van het onderdeel "Specifieke gebruiksregels" wordt in de planregels vooral gebruik gemaakt om regels te geven voor de onder de bestemming of dubbelbestemming vallende functieaanduidingen en bouwaanduidingen en andere aanduidingen.

#### *Afwijkingsregels*

In het onderdeel "Afwijken van de gebruiksregels" wordt alleen die afwijkingsbevoegdheid opgenomen die uitsluitend ziet op het gebruik. Zodra sprake is van het afwijken van de bouwregels - ook al vormt dat bouwen een (klein) onderdeel van het gebruik in ruime zin - wordt de bevoegdheid daartoe geplaatst in het onderdeel "Afwijken van de bouwregels".

#### *Aanleggen of slopen*

De aanlegregels of sloopregels zijn uitvoerig met het oog op een zorgvuldige verlening van de omgevingsvergunning daartoe, voor zover regels daarvoor niet reeds zijn voorzien in de Wet ruimtelijke ordening of het Besluit ruimtelijke ordening. De aanlegregels of sloopregels kennen de volgende onderverdeling:

- het aanlegverbod of sloopverbod zelf;
- de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning mag worden verleend en het inwinnen van deskundigenadvies;
- de specifieke aanlegverboden of sloopverboden met de daarop gegeven uitzonderingen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In het artikel "Algemene gebruiksregels" zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

#### **Overgangs- en slotregels**

In het artikel "Slotregel" zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- het onderdeel "Vervangen bestemmingsplannen" waarin een overzicht van de bestemmingsplannen en andere planregimes is opgenomen die met dit bestemmingsplan zijn vervangen;
- en het onderdeel "Citeertitel".

#### **4.1.4 Systematiek van de planverbeelding**

##### ***Wettelijke vereisten***

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

NL.IMRO.1783.GTGWLWKADE38pbp-ON01

De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;
- de PDF- en HTML-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

### **Leeswijzer verbeelding**

#### *Wegwijzer via internet*

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgelinkt naar de provincie, de woonplaats of nog specifiek de straatnaam. De gebieden die zwart omlind op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

Zodra het gewenste bestemmingsplan is gevonden en deze voldoende is ingezoomd, wordt de betreffende bestemmingslegging zichtbaar. Om een beter beeld van de omgeving te krijgen, kan voor verschillende ondergronden worden gekozen (luchtfoto, topografie). Zodra links onder 'legenda' wordt aangeklikt, wordt inzichtelijk wat de verschillende kleuren betekenen. Door vervolgens op een locatie binnen het plangebied te klikken wordt aan de rechterzijde van de kaart de bijbehorende informatie getoond. Indien meer informatie is gewenst, kan worden doorgelinkt naar de toelichting en/of de regels van het plan.

#### *Analoge verbeelding*

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Het lezen van de analoge verbeelding is verschillend van de digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

### **Bestemmingsvlak en bouwvlak**

Vrijwel elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Soms komt het voor dat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen. Op de plankaart is dan uitsluitend een bouwvlak te zien (het bestemmingsvlak ligt hieronder).

### **Aanduidingen**

Op de digitale plankaart is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van functieaanduidingen zijn 'bedrijfswooning', 'detailhandel' en 'kantoor'.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Voorbeelden van bouwaanduidingen zijn 'gestapeld' en 'onderdoorgang'.

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.



## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet inwerking getreden. Hierin is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

In het voorliggende geval is er geen sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierdoor is er ook geen sprake van een verplichting tot kostenverhaal.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Overleg

In de periode van 17 februari 2020 t/m 16 maart 2020 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Delfland

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage Inspraak en overleg van deze toelichting.

#### 5.2.2 Zienswijzen

Van 20 maart 2020 t/m 30 april 2020 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende de periode van tervisielegging zijn er geen zienswijzen ingediend.



## Bijlagen bij de toelichting

## Bijlage 1 Inspraak en overleg

**NOTA VAN BEANTWOORDING REACTIES 3.1.1 BRO OVERLEG BESTEMMINGSPLAN "Lange Wateringkade 38 te Kwintsheul"**

	<b>Instantie</b>	<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>
1.	Provincie Zuid Holland	De provincie kan instemmen met het bestemmingsplan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2.	Hoogheemraadschap van Delfland	Delfland kan instemmen met het bestemmingsplan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 aan het agrarisch bedrijf verwant product

Een product dat ten dienste staat van (de oppervlakkige be- en verwerking van) een product uit de agrarische sector, zoals opslag- en verpakkingsmaterialen, potgrond en groeibevorderende additieven (hieronder wordt niet begrepen machines, bouwmaterialen, kantoorartikelen en andere (industriële) artikelen), alsmede een reeds be- en/of verwerkt (verwant) product uit de agrarische sector, zoals melk, boter, kaas, (tomaten)soep, (verpakte) vis, brood, vruchtensap, groentensap en daarmee gelijk te stellen producten die gekoeld dienen te worden.

### 1.2 aan-huis-gebonden-onderneming

Een onderneming welke gevestigd is of kan zijn in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon, welke in de betreffende woning woont en die geen personeel in dienst heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de onderneming de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantast.

### 1.3 aanbouw

Een aparte ruimte die via het hoofdgebouw toegankelijk is en ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 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.

### 1.7 achtergevel

Een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.8 agrarisch aanverwant bedrijf

Een niet-industriële onderneming die uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten (waaronder het sorteren, bewerken en verpakken) en/of het leveren/verhandelen van producten van/aan agrarische bedrijven zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur (bedrijven zoals agrarische hulp-, loon-, neven en toeleveringsbedrijven).

### 1.9 agrarisch handels- en exportbedrijf

Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het vervoer, de opslag, de oppervlakkige be- en verwerking of de afzet van producten afkomstig uit de agrarische sector, dan wel aan het agrarisch bedrijf verwante producten, zoals opslagbedrijven, koelhuizen en dergelijke en daartoe beschikt over faciliteiten ten behoeve van het vervoer, de opslag, de oppervlakkige be- en verwerking of de afzet. Hieronder worden niet begrepen transportbedrijven, die al dan niet uitsluitend gericht zijn op het vervoer van deze producten.



#### **1.10 agrarische sector**

Een economische sector die grondstoffen en voedsel levert, met onderdelen als akkerbouw, bosbouw, tuinbouw, veeteelt en visserij.

#### **1.11 antenne-installatie**

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in één of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met daarbij behorende bevestigingsconstructie.

#### **1.12 archeologische waarde**

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit de oude tijden.

#### **1.13 atelier**

Bedrijfsmatige werkruimte voor de beoefening van kunstzinnige beroepen.

#### **1.14 bebouwing**

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### **1.15 bed & breakfast**

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning, niet zijnde vrijstaand bijgebouw, en wordt gerund door de eigenaar/gebruiker van de betreffende woning. Onder een bed en breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur

#### **1.16 bedrijf**

Een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren of inzamelen en verhandelen van goederen.

#### **1.17 bedrijfsgebouw**

Een gebouw ten dienste van de bedrijfsvoering zoals ingevolge de bestemming toegestaan, hieronder niet begrepen een dienstwoning.

#### **1.18 bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf**

Een bedrijfsgebouw ten dienste van een glastuinbouwbedrijf, hoofdzakelijk ten behoeve van bedrijfsruimten, verwerkingsruimten, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten en (niet zelfstandige) kantoorruimten.

#### **1.19 bedrijfsvloeroppervlak**

De totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen van een bedrijf met inbegrip van alle daartoe behorende ruimten, waaronder ontvangthal, dienstruimten en magazijnen. Niet inbegrepen zijn in pandige dienstwoningen en gebouwde parkeervoorzieningen voor personenauto's. Wat betreft in pandige parkeerruimte valt een overdekte stallingsruimte voor een busje of een vrachtwagen wel hieronder.

#### **1.20 bestaande bouwwerken**

Bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of vergund zijn om tot stand te zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.21 bestaande dienstwoning**

Een dienstwoning die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of vergund is om tot stand te zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede een dienstwoning die wordt herbouwd gedurende de rechtskracht van het plan ter vervanging van een dienstwoning die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of vergund is om tot stand te zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.22 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.23 bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### **1.24 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.25 bevoegd gezag**

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.26 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.27 bijgebouw**

Een (vrijstaand of aan een hoofdgebouw aangebouwd) gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en geen rechtstreekse toegang tot het hoofdgebouw heeft.

### **1.28 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.29 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.30 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.31 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.32 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### **1.33 bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

#### **1.34 bouwwijze**

De wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel; dit kan zijn:

vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld of aaneengebouwd.

#### **1.35 boveninsteek**

De snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang.

#### **1.36 consumentenvuurwerk**

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

#### **1.37 cultuurhistorische waarde**

Het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals ondermeer tot uitdrukking komend in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de graften, de wallen en de beplanting en bebouwing, archeologische waarden zijn hierdoor mede begrepen.

#### **1.38 dagrecreatie**

Het recreëren op een recreatieterrein al dan niet met behulp van kampeermiddelen, zonder dat overnachting in die kampeermiddelen of anderszins op het recreatieterrein is toegestaan.

#### **1.39 dakkapel**

Een constructie, welke ondergeschikt is aan het dakvlak, ter vergroting van een gebouw, die vrij ligt in het hellend dakvlak.

#### **1.40 dakopbouw**

Een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmassa die niet vrij in het dakvlak ligt, maar ten minste de nok- of gootlijn of zijkant van het dakvlak raakt van het betreffende gebouw/de betreffende woning. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van het gebouw/de woning.

#### **1.41 demokwekerij**

Een innovatiecentrum met als doel het stimuleren en faciliteren van ontwikkelingen en onderzoek voor de glastuinbouw.

#### **1.42 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

#### **1.43 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 en bankfilialen.

#### **1.44 dienstwoning**

Een woning bij een bedrijf, die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel.

#### **1.45 erf**

Al dan niet bebouwde gronden die bij de hoofdmassa horen, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze inrichting niet verbieden.

#### **1.46 erfscheiding**

De scheiding tussen twee onroerende zaken die niet aan dezelfde eigenaar behoren, niet door dezelfde gebruikers worden benut, dan wel louter kadastraal gescheiden zijn.

#### **1.47 erker**

Een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van het hoofdgebouw, gelegen aan een verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan en zorgt voor een verbijzondering van de voor en/of zijgevel, zonder de architectuur van het hoofdgebouw wezenlijk aan te tasten.

#### **1.48 evenemententerrein**

een voor het publiek toegankelijk, als zodanig, terrein alwaar, met enige regelmaat, een voor het publiek toegankelijke verrichting van het vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak plaats vindt.

#### **1.49 gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### **1.50 geluidshinderlijke inrichtingen**

Bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

#### **1.51 gemeentelijke koopoptie**

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de eigenaar van een perceel en de gemeente Westland, waarin de gemeente een optie tot koop verkrijgt voor verwerving van een perceel(sgedeelte) of percelen en deze optie alleen kan uitoefenen op verzoek van een (kandidaat-)koper die het perceel aan zal wenden ter uitvoering van de bestemming. De gemeente levert het registergoed direct door aan deze (kandidaat-)koper, door middel van een ABC-akte. Deze overeenkomst ontslaat de eigenaar niet van de mogelijkheid het perceel te verkopen aan een derde, indien deze koper het perceel aanwendt ter uitvoering van de bestemming.

#### **1.52 glastuinbouwbedrijf**

Een bedrijf gericht op het onder geconditioneerde omstandigheden voortbrengen van producten en het leveren van diensten, door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, hoofdzakelijk met behulp van kassen, waarbij er sprake moet zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht die gedurende het hele jaar, een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdkomen en hoofdbestaan uit het bedrijf haalt (arbeidsbehoefte), gekenmerkt door juridische en/of emotionele binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf (duurzaam bedrijfsperspectief) en een perspectief om langere tijd te kunnen blijven bestaan (bedrijfscontinuïteit).

#### **1.53 glastuinbouwdeskundige**

Het adviserend overleg bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Westland, het Hoogheemraadschap van Delfland en LTO Glaskracht.

#### **1.54 groenvoorzieningen**

Groenscherm(en) van opgaande beplanting, berm-beplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimtelijk structurerend effect hebben.

**1.55 groot muziekevenement**

Een muziekevenement (groot) met een geluidniveau van 95 dB(A) op 15 m afstand van het podium (geluidvermogen (LWR) = 125 dB(A) per luidspreker, uitgegaan is van 2 luidsprekers).

**1.56 hobbymatig houden van paarden**

Het houden van paarden voor privédoeleinden (niet gericht op het genereren van omzet) ten behoeve van het huishouden van de ter plaatse aanwezige woning.

**1.57 hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen.

**1.58 hoofdwatgang**

Primair water als bedoeld in de 'Leggerkaart Wateren' van het Hoogheemraadschap van Delfland.

**1.59 kamerbewoning**

Het bewonen van onzelfstandige woonruimte, zoals in de vorm van één of meerdere kamers en/of het bewonen van zelfstandige woonruimte door meer dan één gemeenschappelijk huishouden.

**1.60 kantoor**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtsreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.61 kap**

Een constructie van uitsluitend een of meer hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20 en minder dan 65 graden.

**1.62 kas**

Een bouwwerk met een bouwhoogte van 1,00 meter of meer behorende bij een glastuinbouwbedrijf, (nagenoeg) geheel van glas of ander licht doorlatend materiaal (minimaal 20% licht doorlatend), hoofdzakelijk ten behoeve van kweekruimten.

**1.63 koeltoren**

Een gesloten ruimte of bouwwerk bestaande uit een waterbak met daarboven een lamellenblok, gemonteerd in een omkasting en voorzien van een ventilator bedoeld om water terug te koelen met de buitenlucht.

**1.64 kweekruimte**

Een (open) ruimte waarin het kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht plaats vindt.

**1.65 kweken**

Het proces van telen, opkweken, afkweken, veredelen, selecteren en/of verzorgen.

**1.66 laad- en losruimte**

Dat gedeelte van het bedrijf waar het laden en lossen van producten plaats vindt (bijvoorbeeld in de vorm van een dockshelter), hieronder niet begrepen een laad- en loskuil.

**1.67 leisure**

een onderneming gericht op de vrijetijdsbesteding, waaronder begrepen detailhandel, horeca, recreatie, sport, care en daarmee naar aard gelijk te stellen activiteiten.

#### **1.68 nutsvoorzieningen**

Voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

#### **1.69 ondergeschikte detailhandel**

Detailhandel behorende bij de bestemming, waarbij de openings- en sluitingstijden van het detailhandelsgedeelte hetzelfde zijn als de hoofdfunctie (of begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdfunctie). Het detailhandelsgedeelte is (ruimtelijk) ondergeschikt aan de hoofdfunctie en het gegenereerde financiële resultaat uit de detailhandel maakt niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uit.

#### **1.70 ondergeschikte detailhandel bij een glastuinbouwbedrijf**

Ondergeschikte detailhandel van uitsluitend die producten die door, en in beginsel ten behoeve van, het ter plaatse aanwezige eigen glastuinbouwbedrijf worden gekweekt. Hieronder wordt niet begrepen detailhandel in producten die zijn ingekocht of worden aangeleverd van een ander (eigen) glastuinbouwbedrijf met het doel om die uitsluitend of in niet ondergeschikte mate aan particulieren te verkopen, al dan niet na een (korte) periode van kweek.

#### **1.71 ondergeschikte horeca**

Horeca behorende bij de bestemming, waarbij de openings- en sluitingstijden van het horecagedeelte hetzelfde zijn als de hoofdfunctie (of begint later en/of eindigt eerder dan de hoofdfunctie). Het horecabedrijf staat uitsluitend open voor degenen die primair komen voor de hoofdfunctie.

#### **1.72 ondergronds bouwwerk**

Een voor mensen toegankelijke ruimte onder maaiveldniveau, met uitzondering van kruipruimten.

#### **1.73 oorspronkelijke achtergevel**

De achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

#### **1.74 openbaar toegankelijk gebied**

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en andere openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

#### **1.75 overig bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.76 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand, welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.77 pand**

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

#### **1.78 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend

afgewerkt maaiveld het hoogst is.

#### **1.79 plan**

Het bestemmingsplan Lange Wateringkade 38 te Kwintshoek met identificatienummer NL.IMRO.1783.GTGWLWKADE38pbp-ON01 van de gemeente Westland.

#### **1.80 primaire bedrijfsgebouw**

Een bedrijfsgebouw die wat betreft functie, omvang en uitstraling als belangrijkste bedrijfsgebouw wordt aangemerkt.

#### **1.81 procesautomatiserings- en klimaatbeheersingsbedrijf**

Een bedrijf gericht op het ontwikkelen en produceren van technologie om omgevingscondities, zoals water, energie, klimaat, proces, informatiemanagement en duurzaamheid, te besturen in de tuinbouw en gebouwde omgeving.

#### **1.82 recreatie**

Aan de Westlandse glastuinbouw en/of het buitengebied gerelateerde activiteiten gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding.

#### **1.83 risicovolle inrichtingen**

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### **1.84 seksinrichting:**

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop of seks theater, een sekswinkel, een seksautomatenhal en een seksclub of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.85 showroom**

Een vaste (afgebakende) en voor klanten toegankelijke ruimte in een bedrijfsgebouw waar producten ten toon worden gesteld, waaronder geen detailhandel wordt verstaan en geen verkoopfunctie (kassa) ter plaatse aanwezig is om ter plaatse goederen of diensten te betalen, met als doel dat klanten deze producten beter kunnen bekijken.

#### **1.86 staat van bedrijfsactiviteiten**

De staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

#### **1.87 straatmeubilair**

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts) voorzieningen, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefoongebouwen, abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

#### **1.88 tuinartikelen**

Artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschappen en –beschermingsproducten, grondproducten, vijvers, potten, (sier)bestrating, kunstgras, tuinhout, erfcheidingen, tuinhuisjes, tuinverlichting, tuinkleding (met inbegrip van schoeisel), tuinspeelgoed, tuinmeubelen, (tuin)kookbenodigdheden en vijverbenodigdheden.

#### **1.89 tuincentrum**

Een onderneming gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop) van producten voor tuinen (waaronder begrepen bomen, heesters, coniferen, bloembollen, bloemen, zaden, overige planten en kruiden) en daaraan verwante tuinartikelen, woon(sfeer)decoratie, kleine (huis)dieren, dierenverzorging en –speelgoed en (verhuur van) tuingereedschappen, met dien verstande dat het aandeel niet-levende producten in het assortiment alsmede kleine (huis)dieren ruimtelijk ondergeschikt is aan het aandeel levende producten in het assortiment.

#### **1.90 uitbouw**

Uitbreiding van een ruimte in het hoofdgebouw tot buiten het bestaande oorspronkelijke hoofdgebouw (bijvoorbeeld erker) en welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **1.91 voldoende parkeergelegenheid**

parkeergelegenheid voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen en driewielige motorvoertuigen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland', zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd - aan die wijziging.

#### **1.92 voorerf**

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn voor de, met een gevellijn op de planverbeelding aangegeven, voorgevel van dat hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

#### **1.93 voorgevel**

De naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.

#### **1.94 voorgevelrooilijn**

De lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing of daar waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.

#### **1.95 voormalige dienstwoning**

Een dienstwoning, die bestemd is voor de huisvesting van een huishouden -niet uitsluitend zijnde de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel- en waarbij deze woning voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat bedrijf.

#### **1.96 vuurwerkverkooppunt**

Een locatie waar consumentenvuurwerk opslagen en verkocht wordt op de daarvoor aangewezen tijden.

#### **1.97 waterbassin**

Een waterreservoir voor de opvang en berging van water, gevormd door een aarden wal.

#### **1.98 waterberging**

Een berging voor het bergen en opslaan van water.

#### **1.99 watergang**

Een secundaire watergang als bedoeld in de 'Leggerkaart Wateren' van het Hoogheemraadschap van Delfland.

#### **1.100 watersilo**

Een bouwwerk voor de opvang en bewaring van water.



**1.101 watertank**

Een gesloten ruimte of bouwwerk voor de berging van water ten behoeve van de energievoorziening van het glastuinbouwbedrijf.

**1.102 windturbine**

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van de windkracht als aandrijfbron van bewegende delen met een maximaal energie opwekkend vermogen van 15 MW.

**1.103 wkk-installatie**

Een installatie voor warmtekrachtkoppeling die het mogelijk maakt de bij de opgewekte elektriciteit vrijkomende warmte te benutten.

**1.104 wonen**

Het houden van verblijf, het hebben - huren hieronder mede begrepen - van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van bewoning met een overwegend verzorgend karakter.

**1.105 woning**

Een complex van ruimten (zoals het hoofdgebouw, aan-, uitbouw, aangebouwd bijgebouw en vrijstaand bijgebouw) dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

**1.106 zijerf**

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval 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.

### 2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### 2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.8 de 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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terreinen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, groen, water, voorzieningen voor het opwekken, leveren en opslaan van energie, CO<sub>2</sub> en/of warmte en voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf', tevens een zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf;
- d. ontsluitingswegen en daarbij behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, verkeerskunstwerken en groenvoorzieningen;
- e. hoofdwatervangsten, watervangsten, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hoofdwatervangst, tevens een hoofdwatervangst;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-voorwaardelijke verplichting', tevens een voorwaardelijke verplichting als bedoeld in artikel 12.3;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

##### 3.1.2 Dienstwoningen

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in 3.1.1 tevens bestemd voor:

- a. het wonen in een dienstwoning, behorende bij een een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf ;
- b. bij een dienstwoning behorende voorzieningen, zoals erven, groen en water.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd of uitgevoerd:

- a. kassen;
- b. bedrijfsgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamezuilen/constructies, (natte) koeltorens, CO<sub>2</sub>-tanks, watersilo's, watertanks, wkk-installaties, installaties voor het opwekken, leveren en opslaan van energie en/of warmte en voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, zoals waterbassins en verkeerskunstwerken;
- e. bestaande dienstwoningen met de daarbij behorende bouwwerken;

en hiervoor gelden in ieder geval de volgende regels:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch-hoofdwatervangst,' is het verboden te bouwen, tenzij toestemming is verkregen van de waterbeheerder, waar uit blijkt dat het waterhuishoudingsbelang niet wordt geschaad;
- g. de maatvoering en inrichting van bouwwerken en werken, het gebruik dat bij die maatvoering en inrichting hoort en de locatie van deze bouwwerken en werken doelmatig (passend en/of logisch) is voor de bedrijfsvoering en is afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf, waarbij de bedrijfstechnische opzet (omvang en aard), maar ook de aanwezigheid van ruimtelijke claims

(zoals de waterhuishoudkundige situatie), alsmede de milieuhygiënische gevolgen van belang zijn;

- h. de oppervlakte aan kassen, behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf, ten minste 15.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- i. bedrijfsgebouwen fysiek verbonden met kassen worden gebouwd;
- j. een reclamezuil- of constructie op gronden die onderdeel uitmaken van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd;
- k. voldaan wordt aan de parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per hectare kas bij een glastuinbouwbedrijf;
- l. een (vracht-)wagen op eigen terrein bij een glastuinbouwbedrijf kan keren indien dat bedrijf ontsluit op een weg, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen;
- m. de breedte van een in/uitrit naar een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 10 meter.

### 3.2.2 kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van kassen gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
  - 1. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
    - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 17,50 m.;
    - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 12,50 m.;
    - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 9 m.;
    - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
  - 2. de afstand tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
    - het hart van een weg ten minste 6,50 m.;
    - de boveninsteek van een hoofdwatgang in boezemgebied ten minste 1 m.;
    - de boveninsteek van een hoofdwatgang in poldergebied ten minste 4 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tot 2 m. breed i ten minste 1,50 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
    - de boveninsteek van een watgang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
  - 3. de afstand tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 1 m.;
  - 4. de afstand tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 25 m.;
  - 5. de afstand tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 12,5 m.;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 8 m.;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.;
- d. de gevel mag met niet lichtdoorlatend materiaal worden gebouwd, indien:
  - 1. de oppervlakte niet lichtdoorlatend materiaal van gevels ten hoogste 30% van de totale oppervlakte van de gevels bedraagt;
  - 2. het niet lichtdoorlatend materiaal geen schaduw hinder oplevert voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

### 3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
  - 1. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1 bedraagt tot:
    - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
    - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
    - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
    - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
  - 2. de afstand tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
    - het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
    - de boveninsteek van een hoofdwatgang in boezemgebied ten minste 1 m.;
    - de boveninsteek van een hoofdwatgang in poldergebied ten minste 4 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten

- minste 1,50 m.;
  - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
  - de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
3. de afstand tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 1,5x de goothoogte;
  4. de afstand van een bedrijfsgebouw waarin geluidsbronnen aanwezig zijn tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
  5. de afstand van een bedrijfsgebouw zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 25 m.;
  6. de afstand van een bedrijfsgebouw zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 12,5 m.;
- b. de oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt ten hoogste 12,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige en bij hetzelfde bedrijf behorende kassen;
  - c. (niet zelfstandige) kantoorruimten maken onderdeel uit van het bedrijfsgebouw;
  - d. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten bedraagt ten hoogste 1% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen;
  - e. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
  - f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m.

### 3.2.4 *Bedrijfsgebouwen behorende bij een zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf*

In afwijking van het bepaalde in liden 3.2.1 tot en met 3.2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch- zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf, de volgende afwijkende regels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen behorende bij een zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf, bedraagt maximaal het bestaande oppervlakte;
- b. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten behorende bij een zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf, bedraagt maximaal het bestaande oppervlakte, waarbij de (niet zelfstandige) kantoorruimten onderdeel uitmaken van het bedrijfsgebouw;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 15 meter, tenzij op de verbeelding een andere maximale bouwhoogte is aangegeven.

### 3.2.5 *Overige bedrijfsbouwwerken*

Voor het bouwen van overige bedrijfsbouwwerken gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil, zijde gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
  1. een CO<sub>2</sub>-tank, (natte) koeltoren, watersilo, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
  2. een CO<sub>2</sub>-tank, (natte) koeltoren, watersilo, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, mag maximaal ¼<sup>e</sup> van de diameter of breedte van het bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
3. de afstand van het aansluitpunt van een laad- en losruimte tot wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot:
  - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 35 m.;
  - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 30 m.;
  - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 25 m.;
  - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
4. de afstand van het aansluitpunt van een laad- en losruimte tot wegen, niet opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot het hart van een weg ten minste 15 m.;
5. de afstand van een waterbassin en watersilo tot wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot:
  - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 17,50 m.;
  - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 12,50 m.;

- het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 9 m.;
  - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
6. de afstand van een waterbassin en watersilo tot wegen, niet opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot het hart van een weg ten minste 6,50 m.;
  7. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil zijnde, niet eerder genoemd, tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
    - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
    - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
    - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
    - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
  8. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil zijnde, niet eerder genoemd, tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
    - het hart van een weg ten minste 12,50 m.;
    - de boveninsteek van een hoofdwatgang in boezemgebied ten minste 1 m.;
    - de boveninsteek van een hoofdwatgang in poldergebied ten minste 4 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
    - de boveninsteek van een watgang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
  9. de afstand van een windturbine tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in 1.99, gelegen-erfscheiding bedraagt ten minste 0,5x de bouwhoogte;
  10. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in 1.99, gelegen-erfscheiding bedraagt ten minste 1,5x de bouwhoogte;
  11. de afstand van een (natte) koeltoren en een wkk-installatie tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de dienstwoning van het glastuinbouwbedrijf, waar de (natte) koeltoren en/of wkk-installatie toe behoort, bedraagt ten minste 65 m.;
  12. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, waarin geluidsbronnen aanwezig zijn tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
  13. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 25 m.;
  14. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 12,5 m.;
- b. de bouwhoogte van een CO<sub>2</sub>-tank, (natte) koeltoren en watertank bedraagt ten hoogste 15 m.;
  - c. de bouwhoogte van een watersilo bedraagt ten hoogste 4 m.;
  - d. de hoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 15 m.;
  - e. de bouwhoogte van een schoorsteen behorende bij een wkk-installatie bedraagt ten hoogste 20 m.;
  - f. de bouwhoogte van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m.;
  - g. de bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m.;
  - h. de bouwhoogte van overige bedrijfsbouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet eerder genoemd, bedraagt ten hoogste 8 m.

### 3.2.6 Dienstwoningen

#### a algemeen

Voor dienstwoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf geldend de volgende algemene bepalingen:

- a. bij een glastuinbouwbedrijf zijn geen nieuwe dienstwoningen toegestaan;
- b. een bestaande dienstwoning, behorende bij een glastuinbouwbedrijf, met de daarbij behorende bouwwerken mag uitsluitend worden verbouwd of herbouwd, indien:
  1. er sprake is van een bestaande dienstwoning;
  2. deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;

3. de te herbouwen dienstwoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd en wordt opgericht op de gronden die ook behoren bij het glastuinbouwbedrijf;
  4. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming wonen of als dienstwoning behorende bij een ander glastuinbouwbedrijf;
  5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- c. een dienstwoning, zijnde de enige dienstwoning behorende bij het glastuinbouwbedrijf, met daarbij behorende bouwwerken mag worden verbouwd of herbouwd, indien: het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m<sup>2</sup> aan grond;
1. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m<sup>2</sup> aan kassen die als kweekruimte in gebruik zijn;
  2. indien het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m<sup>2</sup>, maar minimaal 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen die als kweekruimte in gebruik zijn, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
  3. deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;
  4. de te herbouwen dienstwoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd en wordt opgericht op de gronden die ook behoren bij het glastuinbouwbedrijf;
  5. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming wonen of als dienstwoning behorende bij een ander glastuinbouwbedrijf;
  6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- d. een dienstwoning, zijnde één van de dienstwoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf, met daarbij behorende bouwwerken mag worden verbouwd of herbouwd, indien:
1. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m<sup>2</sup> aan grond;
  2. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m<sup>2</sup> aan kassen die als kweekruimte in gebruik zijn;
  3. deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;
  4. de te herbouwen dienstwoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd en wordt opgericht op de gronden die ook behoren bij het glastuinbouwbedrijf;
  5. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming wonen of als dienstwoning behorende bij een ander glastuinbouwbedrijf;
  6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- e. inhoud van een dienstwoning bedraagt ten hoogste 1,5x de oppervlakte die op grond van 3.5.2.a, onder 4. gebruikt mag worden ten behoeve van het wonen in een dienstwoning;
- f. de inhoud van alle gebouwen behorende bij een dienstwoning bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup>.

#### b Hoofdgebouwen en daar aangebouwde gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, zijnde dienstwoningen en daar aangebouwde gebouwen gelden de volgende bouwregels:

1. voor het bouwen van hoofdgebouwen en daar aangebouwde gebouwen gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
  1. de afstand tot aan de bestemmingsgrens of grens van het privé gebruik van gronden bedraagt:
    - ten minste 3 m.; of
    - ten minste 1 m., indien:
      - de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens of grens van het privé gebruik van gronden ten minste 3 m. bedraagt;
      - de goothoogte ten hoogste 3 m. bedraagt of ten hoogste 0,3 m. boven de eerste verdieping bedraagt tot ten hoogste 4 m.;
      - de bouwhoogte ten hoogste 5 m. bedraagt; of
    - 0 m., indien:
      - hoofdgebouwen in de bestemmingsgrens of grens van het privé gebruik van gronden aaneen worden gebouwd; of

- de goothoogte ten hoogste 3 m. bedraagt of ten hoogste 0,3 m. boven de eerste verdieping bedraagt tot ten hoogste 4 m.;
  - de bouwhoogte ten hoogste 5 m. bedraagt;
2. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot:
    - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
    - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
    - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
    - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
  3. de afstand tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
    - het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
    - de boveninsteek van een hoofdwatgang in boezemgebied ten minste 1 m.;
    - de boveninsteek van een hoofdwatgang in poldergebied ten minste 4 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
    - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
    - de boveninsteek van een watgang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
  2. de afstand van het hoofdgebouw tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een (natte) koeltoren, windturbine en wkk-installatie) bedraagt minimaal 12,5 m.;
  3. de afstand tot een windturbine van een derde bedraagt ten minste 4x de as-hoogte;
  4. de afstand tot een (natte) koeltoren en/of wkk-installatie bedraagt ten minste 65 m.;
  5. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.;
  6. indien de maten als bedoeld onder 1. t/m 5. ertoe zouden leiden dat niet op de bestaande vergunde maten (terug)gebouwd kan worden, dan mag ten hoogste tot en met de bestaande maten worden teruggebouwd.

#### c Vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen behorende bij dienstwoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf gelden de volgende bouwregels:

1. een vrijstaand bijgebouw dient ten minste 2 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. de afstand van het gehele vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 15 m.;
3. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf;
4. de inhoud bedraagt ten hoogste 300 m<sup>3</sup>;
5. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m.;
6. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m.;
7. wordt gebouwd in erfgrans of op een afstand van minimaal 1 meter tot de erfgrans.

#### d Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde, behorende bij dienstwoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf gelden de volgende bouwregels:

1. een overkapping dient ten minste 2 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. de afstand van een vrijstaande overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt ten minste 3 m.;
3. de afstand van de gehele overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 15 m.;
4. de afstand van een overkapping tot de bestemmingsgrens bedraagt ten minste 1 m., tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
5. de oppervlakte van overkappingen bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
6. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3 m.;
7. de bouwhoogte van een erfafscheiding tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m.;
8. de bouwhoogte van een erfafscheiding elders bedraagt ten hoogste 2 m.;
9. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

#### 3.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. per glastuinbouwbedrijf bedraagt het aantal vlaggenmasten ten hoogste 3;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
  1. van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn 1 m.;



2. van erfafscheidingen elders: 2 m;
3. van vlaggenmasten: 6 m;
4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.1. onder g. om bouwwerken te bouwen en/of werken uit te voeren als bedoeld in 3.2.1. onder a. t/m e., waarbij de oppervlakte aan kassen, behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf, minder dan 15.000 m<sup>2</sup> bedraagt, indien:
  1. de oppervlakte aan kassen ten minste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. is aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde kweek die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
  3. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. 3.2.1. onder g. om bouwwerken te bouwen en/of werken uit te voeren als bedoeld in 3.2.1. onder a. t/m e., waarbij de oppervlakte aan kassen, behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf, minder dan 15.000 m<sup>2</sup> bedraagt, indien:
  1. de oppervlakte ten minste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de kassen onderdeel uitmaken van een glastuinbouwbedrijf met ten minste 15.000 m<sup>2</sup> aan kassen;
  3. de kassen geen afbreuk doen aan de bruikbaarheid van aangrenzend percelen;
  4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- c. 3.2.1. onder j. om minder dan 4 parkeerplaatsen per hectare aan te leggen, indien:
  1. ten minste 2 parkeerplaatsen per hectare worden aangelegd;
  2. dit voldoende is voor het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
  3. dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- d. 3.2.1. onder k. om een (voor-)terrein in te richten waar een (vracht-)wagen niet op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, indien:
  1. er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf;
  2. het onmogelijk en/of om andere dan verkeerskundige redenen niet wenselijk is om op het eigen terrein te kunnen keren;
  3. er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
  4. dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

#### 3.3.2 Kassen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor de bouw van kassen afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.2, onder a.1. en 3. om kassen dichterbij het hart van een weg te bouwen, indien:
  1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde weg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
  2. de gemiddelde afstand van de kas tot aan de weg ten minste 9 meter bedraagt of, indien de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel kasoppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
  3. een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen;
  4. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  5. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- b. 3.2.2 onder a.2. m kassen dichterbij de boveninsteek van een vaarweg te bouwen, indien:
  1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een vaarweg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
  2. de gemiddelde afstand van de kas tot aan de watgang ten minste 1,5 meter bedraagt of, indien de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel kasoppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  5. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

- c. 3.2.2 onder a.3. om kassen dichtbij de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, gelegen-  
erfscheiding te bouwen, indien:
  - 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde  
erfscheiding dichtbij wordt gebouwd;
  - 2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende  
percelen;
  - 3. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- d. 3.2.2 onder a.4. en a.5. om kassen dichtbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
  - 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde  
woning dichtbij wordt gebouwd;
  - 2. de bestaande afstand -zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het  
bestemmingsplan- niet wordt verkleind;
  - 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende  
percelen;
  - 4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- e. 3.2.2 onder a.4. en a.5. om kassen dichtbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
  - 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde  
woning dichtbij wordt gebouwd;
  - 2. de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel kasoppervlak  
verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
  - 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende  
percelen;
  - 4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning  
niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
  - 5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  - 6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- f. 3.2.2 onder b. om kassen te bouwen met een goothoogte van ten hoogste 10 m. indien:
  - 1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
  - 2. de afstand tot wegen als bedoeld in 3.2.2 onder a. en b. evenredig toeneemt met de  
overschrijding van de toegestane goothoogte als bedoeld in 3.2.2 onder c.;
  - 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende  
percelen;
  - 4. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige  
bezwaren stuit;
  - 5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- g. 3.2.2 onder b. om kassen te bouwen met een goothoogte van ten hoogste 18 m. indien:
  - 1. de kas op het bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd (zogenoemd  
meervoudig ruimtegebruik);
  - 2. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in  
Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 25 m. bedraagt;
  - 3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten  
minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
  - 4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten  
minste 20 m. bedraagt;
  - 5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten  
minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
  - 6. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in  
Bijlage 1, ten minste 15 m. bedraagt.
  - 7. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in  
Bijlage 1, ten minste 1x de bouwhoogte bedraagt;
  - 8. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende  
percelen;
  - 9. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of  
verkeerskundige bezwaren stuit;
  - 10. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- h. 3.2.2 onder c. om kassen te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 13,50 m. indien:
  - 1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
  - 2. de afstand tot wegen als bedoeld in 3.2.2 onder a. en b. evenredig toeneemt met de  
overschrijding van de toegestane bouwhoogte als bedoeld in 3.2.2 onder c.;
  - 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende

- percelen;
- 4. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- 5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- i. 3.2.2 onder c. om kassen te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m. indien:
  1. de kas op het bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd (zogenoemd meervoudig ruimtegebruik);
  2. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 25 m. bedraagt;
  3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
  4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 20 m. bedraagt;
  5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
  6. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 15 m. bedraagt.
  7. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 1x de bouwhoogte bedraagt;
  8. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  9. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
  10. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- j. 3.2.2 onder d. om meer dan 30% van de gevels van een kas te voorzien van niet licht doorlatend materiaal, indien:
  1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
  2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  3. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

### 3.3.3 *Bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.3, onder a.1. en 3. om bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf dichterbij het hart van een weg te bouwen, indien:
  1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde weg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
  2. een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
  5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. 3.2.3 onder a.2. bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf dichterbij de boveninsteek van een vaarweg te bouwen, indien:
  1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een vaarweg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
  2. de gemiddelde afstand van het bedrijfsgebouw tot aan de watergang ten minste 1,5 meter bedraagt of, indien de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel kasoppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  5. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.
- c. 3.2.3 onder a.3. om bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf dichterbij de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, gelegen- erfscheiding te bouwen, indien:

1. de afstand tot de erfscheiding ten minste 1m bedraagt;
  2. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde erfscheiding dichterbij wordt gebouwd;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- d. 3.2.3 onder a 5. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf zonder geluidsbronnen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 12,5 m. wordt gebouwd;
  2. de bestaande afstand -zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan- niet wordt verkleind;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- e. 3.2.3 onder a 5. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf zonder geluidsbronnen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij wordt gebouwd;
  2. de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel bedrijfsvloeroppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
  5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- f. 3.2.3 onder b. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten tot ten hoogste 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
  2. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en één eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
  4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
  5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- g. 3.2.3 onder b. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten tot ten hoogste 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
1. dit doelmatig is voor het centraal verwerken en verpakken van producten die elders gekweekt zijn;
  2. deze producten afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
  3. niet meer producten worden verwerkt dan afkomstig van maximaal 3x de ter plaatse aanwezige hoeveelheid kassen;
  4. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en één eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
  5. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
  6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
  7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- h. 3.2.3 onder b. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten tot ten hoogste 25% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
  2. het bedrijfsgebouw mede gebruikt wordt als kweekruimte, waardoor de oppervlakte bedrijfsruimte ten hoogste 15% van de oppervlakte ter plaatse aanwezige kweekruimte bedraagt;
  3. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en één eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
  4. het bedrijfsgebouw zodanig is gesitueerd dat deze geen onevenredige afbreuk doet aan ontwikkelmogelijkheden van aangrenzende percelen in het gebied;
  5. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende

- percelen.
- 6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
- 7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- i. 3.2.3 onder d. en e. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten of intern te wijzigen met een oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte van ten hoogste 1,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
  1. de oppervlakte ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
  3. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
  4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

#### 3.3.4 *Bedrijfsgebouwen behorende bij een zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor de bouw van bedrijfsgebouwen behorende bij een zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.4, onder a. voor de realisatie van bedrijfsgebouwen, indien:
  1. de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten hoogste 20% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige en bij hetzelfde bedrijf behorende kassen bedraagt ;
  2. de voorgevel van een bedrijfsgebouw dient georiënteerd te zijn op gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen bij deze regels;
  3. een bedrijfsgebouw dient te passen binnen de stedenbouwkundige structuur van het glastuinbouwgebied en zowel stedenbouwkundig als architectonisch een meerwaarde voor het glastuinbouwgebied is, dit ter beoordeling van de verkeerskundige/stedenbouwkundige;
  4. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
  5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. 3.2.4, onder a voor de realisatie van bedrijfsgebouwen, indien:
  - a. aangetoond is dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
  - b. de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten hoogste 25% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige en bij hetzelfde bedrijf behorende kassen bedraagt;
  - c. de voorgevel van een bedrijfsgebouw dient georiënteerd te zijn op gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen bij deze regels;
  - d. een bedrijfsgebouw dient te passen binnen de stedenbouwkundige structuur van het glastuinbouwgebied en zowel stedenbouwkundig als architectonisch een meerwaarde voor het glastuinbouwgebied is, dit ter beoordeling van de verkeerskundige/stedenbouwkundige;
  - e. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  - f. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- c. 3.2.4, onder b voor de realisatie van (niet zelfstandige) kantoorruimten, indien:
  1. aangetoond is dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
  2. de (niet zelfstandige) kantoorruimten onderdeel uitmaken van een bedrijfsgebouw;
  3. totale oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten ten hoogste 20% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige bedrijfsgebouwen bedraagt;
  4. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. 3.2.4, onder c voor de realisatie van bedrijfsgebouwen hoger dan 15 meter, indien:
  1. aangetoond is dat dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
  2. de maximale bouwhoogte 20 meter bedraagt;
  3. dit niet leidt tot een stedenbouwkundige onaanvaardbare situatie, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
  4. dit niet leidt tot een onaanvaardbare schaduwwerking op omliggende percelen of naastgelegen kassen;
  5. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

#### 3.3.5 *Overige bedrijfsbouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor de bouw van overige bedrijfsbouwwerken afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.5, onder a.1. en 2. om een CO<sub>2</sub>-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw te

bouwen, indien:

1. de CO<sub>2</sub>-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk wordt gebouwd in een kas die onderdeel uitmaakt van het gehele kassencomplex;
  2. de kas (gevel) waarin de CO<sub>2</sub>-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk wordt gebouwd ten minste 25 m. breed is;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- b. 3.2.5, onder a.3. tot en met 8. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij het hart van een weg, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde weg dichterbij wordt gebouwd;
  2. een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- c. 3.2.5, onder a.8. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij de boveninstreek van een vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 1, te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een vaarweg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
  2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  3. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- d. 3.2.5, onder a.10. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, te bouwen, indien:
1. de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m. bedraagt;
  2. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde erfscheiding dichterbij wordt gebouwd;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- e. 3.2.5, onder a.11. om een (natte) koeltoren of wkk-installatie dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 65 m. wordt gebouwd;
  2. de afstand tot het hoofdgebouw van een woning ten minste 10 m. bedraagt;
  3. uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
  4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- f. 3.2.5, onder a.13 en 14. om een overig bedrijfsbouwwerk zonder geluidsbronnen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 10 m. wordt gebouwd;
  2. de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan, niet wordt verkleind;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
  5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- g. 3.2.5, onder f. om een erfafscheiding te bouwen van ten hoogste 1,80 m., indien:
1. dit voor de bedrijfsvoering gewenst is;
  2. de erfafscheiding niet gelegen is aan een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen;
  3. de erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
  4. de erfafscheiding volledig open wordt uitgevoerd, zodat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft.

### 3.3.6 Dienstwoningen

#### a Hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor de bouw van hoofdgebouwen van dienstwoningen afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.6, onder b, nummers 1 en 2 om een hoofdgebouw van een dienstwoning dichterbij wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, te bouwen, indien :
  1. de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat de bouw van het hoofdgebouw onmogelijk zou zijn;
  2. de bestaande afstand -zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan- niet wordt verkleind;
  3. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- b. 3.2.6, onder b, nummers 1 en 2 om een hoofdgebouw van een dienstwoning dichterbij wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, te vergroten, indien :
  1. de bestaande afstand -zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan- niet wordt verkleind;
  2. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- c. 3.2.6, onder b, nummers 1 en 3 om een hoofdgebouw van een dienstwoning dichterbij een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een (natte) koeltoren, windturbine en wkk-installatie) te bouwen, indien:
  1. de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
  2. de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van tervisielegging van het bestemmingsplan, niet wordt verkleind;
  3. de aan te houden afstand, als bedoeld in 3.2.5.b. onder 3., ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een dienstwoning onmogelijk zou zijn;
  4. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

#### b Vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen behorende bij dienstwoningen afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.6. onder c, nummer 2 om een vrijstaand bijgebouw geheel of gedeeltelijk te bouwen op meer dan 15 m. van het hoofdgebouw, indien:
  1. het vrijstaand bijgebouw zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
  2. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  3. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

#### c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.6 onder d, nummer 3 om een overkapping geheel of gedeeltelijk te bouwen op meer dan 15 m. van het hoofdgebouw, indien:
  1. de overkapping zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
  2. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  3. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. 3.2.6 onder b., nummer 4 om een windturbine dichterbij het hoofdgebouw van een woning van een derde te bouwen, indien uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan een woning of ander geluidsgevoelige bestemming niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.

### 3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de ontwikkeling van de glastuinbouw;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de waterhuishouding.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Glastuinbouwbedrijven

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende aanvullende regels:

- a. bij glastuinbouwbedrijven, als bedoeld in 3.1.1, onder a.:
  1. wordt een bedrijfsruimte gebruikt ten behoeve van de verwerking van gekweekte producten afkomstig van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
  2. wordt een (niet-zelfstandige) kantoorruimte gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
  3. is ondergeschikte detailhandel bij een glastuinbouwbedrijf toegestaan, indien:
    - dit plaatsvindt:
      - in vrijstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stalletjes; of
      - in het bedrijfsgebouw, indien de oppervlakte ten hoogste 0,1% van de ter plaatse aanwezige kassen, behorende bij het glastuinbouwbedrijf bedraagt.
    - er geen voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkelwagens, mandjes, (elektronische) betaalsystemen, etc.;
    - de producten onderdeel uitmaken van de hoofdactiviteit van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
    - het financiële resultaat ten hoogste 10% van het totale bedrijfsresultaat van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf bedraagt.
- b. bij voorzieningen behorende bij glastuinbouwbedrijven, als bedoeld in 3.1.1, onder b. en c.:
  1. dient een reclame-uiting ter herkenning en/of promotie van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
  2. wordt een voorziening voor het opwekken, leveren en opslaan van energie, CO<sub>2</sub> en/of warmte gebruikt ten behoeve van en bij een glastuinbouwbedrijf;
  3. is de levering van energie, CO<sub>2</sub> en/of warmte aan andere (niet-glastuinbouw)bedrijven bedrijfseconomisch ondergeschikt.

#### 3.5.2 Dienstwoningen

Met betrekking tot het gebruik van dienstwoningen gelden de volgende regels:

- a. bij dienstwoningen, als bedoeld in 3.1.2, onder a., behorende bij bedrijven als bedoeld in 3.1.1, onder a.:
  1. is het wonen uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een bestaande dienstwoning;
  2. is het wonen uitsluitend toegestaan indien deze bewoning gelieerd is aan de bestemming;
  3. is het wonen uitsluitend toegestaan indien deze bewoning plaatsvindt door (het huishouden van) de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;
  4. is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve het wonen in een bestaande dienstwoning uitsluitend toegestaan binnen een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij de oppervlakte wordt bepaald door de oppervlakte onder het hoofdgebouw van de dienstwoning en de oppervlakte aansluitend en aan het hoofdgebouw van de dienstwoning, voor zover deze ruimtelijk ononderbroken ten behoeve van het wonen wordt gebruikt.
  5. is het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen toegestaan, indien:
    - de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
    - het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
    - het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
    - er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
    - de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt



- uitgeoefend;
  - voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
  - er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
  - de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw en daar aangebouwde gebouwen.
6. is het hobbymatig houden van paarden toegestaan, indien:
- dit plaatsvindt binnen de oppervlakte als bedoeld onder 3.5.2 onder 4;
  - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
  - een paardenbak ten hoogste 400 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de bouwhoogte van een hekwerk, ten behoeve van de afscheiding van een paardenbak en/of het pad tussen de paardenbak en de gebouwen ter ondersteuning van het gebruik, ten hoogste 1,20 m. bedraagt;
  - de inhoud van een gebouw ter ondersteuning van het hobbymatig houden van paarden, zoals een stalling, bedraagt ten hoogste 75 m<sup>3</sup>;
  - er geen sprake is van het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag van voer, hooi en dergelijke;
  - er geen sprake is van het geven van groepslessen, kantines, geluidsinstallaties of verlichting;
  - dit niet op milieu hygiënische bezwaren stuit;
  - advies wordt ingewonnen bij de welstandscommissie en de glastuinbouwdeskundige.

### 3.5.3 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, tenzij in 3.1 en/of 3.5.1 anders bepaald is, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het centraal verwerken en verpakken van producten in een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf;
- b. bedrijven, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf;
- c. detailhandel;
- d. horeca;
- e. niet-bedrijfsmatige doeleinden;
- f. niet aan de bestemming gelieerde bewoning van een dienstwoning;
- g. het wonen in en/of in gebruik nemen van een bijgebouw als een zelfstandige woonruimte.

### 3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.1.1. onder a. om bij een glastuinbouwbedrijf vis of insecten te kweken, indien:
  1. de kweek van vis of insecten ten dienste staat van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
  2. er sprake is van een gesloten systeem, waarbij het afvalwater van de vis- of insectenkweek wordt gebruikt voor het glastuinbouwbedrijf;
  3. er sprake is van meervoudig ruimtegebruik;
  4. er sprake is van milieu-neutrale kweek;
  5. de vis- insectenkweek bedrijfseconomisch ondergeschikt is aan het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
  6. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. 3.1.1. onder b en c. om voorzieningen voor het opwekken, leveren en opslag van energie, CO<sub>2</sub> en/of warmte door een niet-glastuinbouwbedrijf te laten gebruiken en/of exploiteren, indien:
  1. de voorziening is gericht op het opwekken, leveren en/of opslaan ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij het opwekken, leveren en/of opslaan aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
  2. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
  5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

- c. 3.1.1. onder b. om voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water door een niet-glastuinbouwbedrijf te laten gebruiken en/of exploiteren, indien:
  - 1. de voorziening is gericht op het bergen, leveren en/of zuiveren ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij het bergen, leveren en/of zuiveren aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
  - 2. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
  - 3. de centrale voorziening niet leidt tot een afname van het glastuinbouwareaal;
  - 4. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  - 5. dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
  - 6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- d. 3.5.1.a. onder 1. en 3.5.3. onder a. om een bedrijfsruimte te gebruiken ten behoeve van de verwerking van gekweekte producten afkomstig van één of meerdere niet ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijven, indien:
  - 1. de bedrijfsruimte wordt gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
  - 2. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
  - 3. de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
  - 4. niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
  - 5. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
  - 6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
  - 7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- e. 3.5.1.a. onder 2. om een (niet-zelfstandige) kantoorruimte te gebruiken ten behoeve van één of meerdere niet ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijven, indien:
  - 1. de (niet-zelfstandige) kantoorruimte wordt gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
  - 2. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
  - 3. de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
  - 4. de kantoorruimte is gelegen aan een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen;
  - 5. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  - 6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
  - 7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *3.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
- c. het aanleggen van waterbassins.

#### *3.7.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

De verbodsbepaling van 3.7.1 geldt niet voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die bij het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of aangevraagde maar nog te verlenen vergunning; hieronder wordt mede verstaan het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. werken en/of werkzaamheden, die strekken tot behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden;
- c. het aanbrengen van tijdelijke oppervlakteverharding, zoals een beton- of industrieplaat, ten

behoefte van een tijdelijke voorziening ter uitvoering van de bestemming.

### 3.7.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in:

- a. lid 3.7.1. onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien:
  1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten dienste staat aan de ontsluiting van het glastuinbouwbedrijf, de dienstwoning of een aangrenzende bestemming;
  2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen bij een glastuinbouwbedrijf ten dienste staat aan de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf;
  3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten dienste van een aangrenzende bestemming noodzakelijk is voor de ontsluiting van de aangrenzende bestemming en hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
  4. de breedte van een in-/uitrit naar een glastuinbouwbedrijf:
    - ten hoogste 10 m. bedraagt; of
    - meer dan 10 m. bedraagt, indien:
      - deze breedte noodzakelijk is voor een verkeersveilige ontsluiting;
      - het onmogelijk is om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien en/of om verkeerskundige redenen wenselijk is om een in-/uitrit breder dan 10 m. uit te voeren;
      - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
      - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
      - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit;
  5. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
  6. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. lid 3.7.1. onder b. zijn slechts toelaatbaar, indien:
  1. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
  2. hierdoor de waterhuishouding niet wordt geschaad;
  3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- c. lid 3.7.1. onder c., voor zover gelegen langs wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, zijn slechts toelaatbaar, indien:
  1. de bedrijfsvoering en/of -inrichting van het glastuinbouwbedrijf hiertoe aanleiding geeft;
  2. de afstand tot een woning ten minste 12,5 m. bedraagt;
  3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 17,5 m. bedraagt;
  4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 12,5 m. bedraagt;
  5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 9 m. bedraagt;
  6. de afstand tot de boveninsteek van een (hoofd-)watergang die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 4 m. bedraagt;
  7. het waterbassin niet zichtbaar is vanaf de weg of voldoende wordt ingeplant;
  8. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- d. lid 3.7.1. onder c., voor zover niet gelegen langs een gecategoriseerde weg of een vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 1, zijn slechts toelaatbaar, indien:
  1. de bedrijfsvoering en/of -inrichting van het glastuinbouwbedrijf hiertoe aanleiding geeft;
  2. de afstand tot een woning ten minste 12,5 m. bedraagt;
  3. de afstand tot aan het hart van een weg ten minste 6,5 m. bedraagt.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en water.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte;
- d. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap.

#### 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf (zij-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m<sup>2</sup> mag bij de maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1m;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
  1. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen: 3 meter;
  2. bij vrijstaande woningen: 5 meter.
- e. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- f. indien er sprake is van een voorerf zijn hierop onder de volgende voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan:
  1. ten hoogste 50% van het voorerf mag worden bebouwd;
  2. de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
  3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter.
  4. de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens 4.2.2 onder a. en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- h. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- k. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### **4.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zij erfafscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de te bouwen gebouwen geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig worden geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 4.2.2 onder a of b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

#### *4.4.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen*

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits;

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
- f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

#### *4.4.2 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van bouwwerken wordt, tenzij in 4.1 en/of 4.4.1 anders bepaald, in elk geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor het wonen.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 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 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 dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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 waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste:

ter plaatse van de aanduiding	swr-1	0 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-2	500 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-3	250 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-4	100 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-5	50 m <sup>2</sup>

3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan

ter plaatse van de aanduiding	swr-1	0 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-2	50 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-3	50 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-4	50 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-5	30 m <sup>2</sup>

en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan

ter plaatse van de aanduiding	swr-1	0 m <sup>2</sup>
-------------------------------	-------	------------------

ter plaatse van de aanduiding	swr-2	50 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-3	50 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-4	50 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-5	30 m <sup>2</sup>

, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of 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 van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 5.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

- a. Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste

ter plaatse van de aanduiding	swr-1	0 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-2	500 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-3	250 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-4	100 m <sup>2</sup>
ter plaatse van de aanduiding	swr-5	50 m <sup>2</sup>

- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. 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 en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## Artikel 6 Waterstaat- Beschermingszone

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat- Beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering.
- b. de bestemming 'Waterstaat- Beschermingszone' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel Voorrangsregeling van toepassing.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 3.16.1 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.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.



## **Artikel 7 Waterstaat - Waterstaatswerk**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waterstaat - Waterstaatswerk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering.
- b. de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatswerk' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangregeling in artikel Voorrangregeling van toepassing.

### **7.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 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.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

#### 9.1.1 ondergeschikte bouwdelen

De hoogteaanduidingen op de planverbeelding mogen worden overschreden door antenne installaties, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 5 m. bedraagt, alsmede door schoorstenen, trappenhuisen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,00 m. bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

#### 9.1.2 liftkokers

De hoogteaanduidingen op de planverbeelding mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt, tenzij hoofdstuk 2 anders bepaald..

### 9.2 Overschrijding bouwgrenzen

De op de planverbeelding aangegeven bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt
- e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.
- f. bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande uitbouwen aan de voorzijde.

### 9.3 Ondergrondse bouwwerken

- a. De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a. mogen ondergrondse ruimten slechts worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw en met een maximale verticale diepte van 3 meter onder het peil.

### 9.4 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. Maatvoering achterzijde:
  1. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
  2. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
  3. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.
- b. Maatvoering voorzijde:
  1. de dakkapel is niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak;
  2. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
  3. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
  4. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond en/of water als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden; het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken als seksinrichting.

### 10.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland.'

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en werksituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er op grond van de regels in hoofdstuk 2 niet eerder kon worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor:

- a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m<sup>3</sup> zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van een tweedelijns dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;
- d. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
- e. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- f. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- g. overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit i.p.v. esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen.
- h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.

### 11.2 Afwijking niet verlenen

Afwijking wordt in ieder geval niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 10.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

### 12.2 Voorrangsregeling

Indien en voor zover de in het plan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen zijn, voor zover de voor de dubbelbestemmingen geldende regels ten aanzien van bebouwing of gebruik niet met elkaar verenigbaar zijn, de regels van toepassing die gelden voor de dubbelbestemming met de hoogste prioriteit volgens de volgorde die is aangegeven in onderstaand schema:

Bestemming	artikelnummer	volgorde van toepassing
Waterstaat - Waterstaatswerk	7	1
Waterstaat- Beschermingszone	6	2
Waarde - Archeologie	5	3

### 12.3 Voorwaardelijke verplichting Glastuinbouw

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van het glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-voorwaardelijke verplichting' aangewezen gronden conform de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' is alleen toegestaan als de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- zonder bebouwing' uiterlijk 1 oktober 2024 verwijderd zijn en verwijderd blijven.

### 12.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

1. Bij nieuwe ontwikkelingen (oprichting van een bouwwerk, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is het gebruik van gronden en bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in hoofdstuk 1 van deze regels.
2. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 1 indien:
  - a. het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - b. er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid; of
  - c. op andere wijze dan op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland' en - indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd - aan die wijziging; of
  - d. door de aanvrager van een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde parkeernorm(en) of aanwezigheidspercentages niet overeenkomen met de feitelijke situatie en kan worden volstaan met het realiseren van minder parkeergelegenheid.
3. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning zoals genoemd bij lid 2 voorschriften verbinden ten aanzien van:
  - a. de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid;
  - b. de aanwezigheid en aanduiding van parkeergelegenheid ten behoeve van invaliden.

### 12.5 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Slotregel

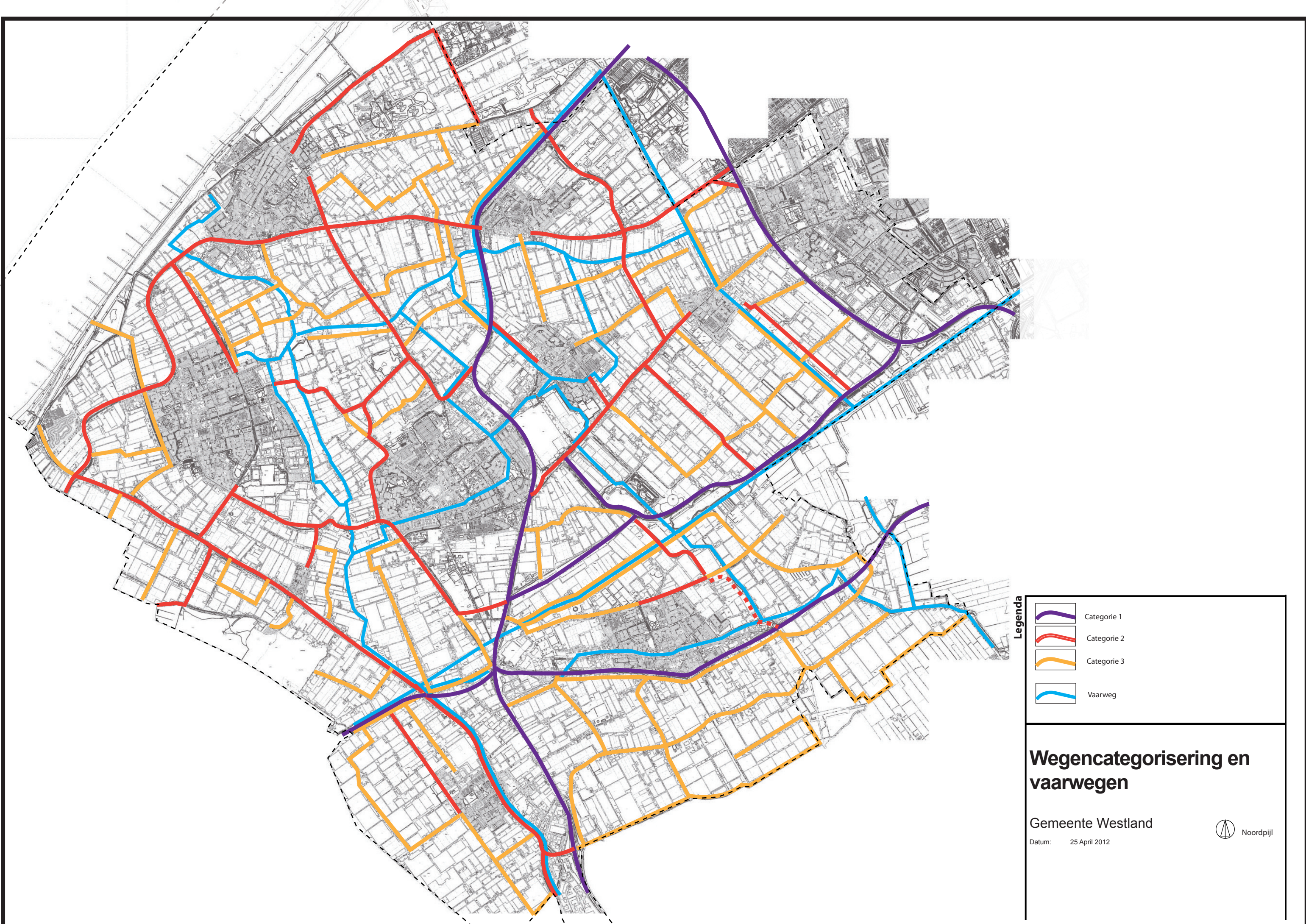
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Lange Wateringkade 38 te Kwintsheul'









## Bijlagen bij de regels

## **Bijlage 1 Wegencategorisering en vaarwegen**



Legenda

-  Categorie 1
-  Categorie 2
-  Categorie 3
-  Vaarweg

## Wegencategorisering en vaarwegen

Gemeente Westland

Datum: 25 April 2012



Noordpijl







Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk  
Bezoekadres: Verdillaan 7, 2671 VW Naaldwijk  
T 14 0174  
F (0174) 673 600  
E [info@gemeentewestland.nl](mailto:info@gemeentewestland.nl)  
I [www.gemeentewestland.nl](http://www.gemeentewestland.nl)

