

Van Ruijven Makelaardij



Gemeente Westland
T.a.v. mevrouw C.G.M. van Zeijl
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

De Lier, 29 maart 2017

Betreft: inbrengwaarde Honderdland te Maasdijk


Geachte mevrouw Van Zeijl,

Hierbij zenden wij u, conform de gemaakte afspraken, de papieren versie van de inbrengwaarderapport Honderdland te Maasdijk.

Mocht één en ander een nadere toelichting behoeven dan vernemen wij dit gaarne van u.

Vertrouwende u hiermede van dienst te zijn geweest,

hoogachtend,



ing. J.J.A. van Ruijven
NVM-Makelaar o.z.

Bijlage



Van Ruijven Makelaardij

Lid NVM ing. J.J.A. van Ruijven, Kijckerweg 55, 2678 AB De Lier

Tel. 0174 51 52 54, Email info@vanruijvenmakelaardij.nl

IBAN NL33 RABO 0372 6235 06, KvK voor Haaglanden 27250407, BTW nr. NL8147.89.122.B.01

Van Ruijven Makelaardij

TAXATIERAPPORT

INZAKE

INBRENGWAARDE HONDERDLAND

TE

MAASDIJK

(Gemeente Westland)



Van Ruijven Makelaardij
Kijckerweg 55 - 2678 AB De Lier
Tel. 0174 - 515254
Email: info@vanruijvenmakelaardij.nl
Website: www.vanruijvenmakelaardij.nl

Van Ruijven Makelaardij

ONDERGETEKENDE:

ing. J.J.A. van Ruijven, NVM-makelaar in en taxateur van onroerende zaken,
te deze handelend namens Van Ruijven Makelaardij, kantoorhoudende aan de
Kijckerweg 55 te 2678 AB De Lier,

VERKLAART

te hebben gewaardeerd op verzoek van Gemeente Westland, kantoorhoudende aan
de Stokdijkkade 2 te 2671 GW Naaldwijk, gemeente Westland, zulks na opname en
bezichtiging ter plaatse en na gelet te hebben op de stand, de ligging en overigens
op alle factoren welke voor een juiste beoordeling van belang kunnen zijn, de
navolgende onroerende zaak:

de percelen grond met daarop gevestigde glasopstanden en installaties,
agrarische woonhuizen, burger woonhuizen, wegen en waterlopen, plaatselijk
bekend Honderdland te Maasdijk, gemeente Westland, kadastraal bekend
gemeente Naaldwijk, sectie F, nummers

Oudedijk 1 en 1 a	4128 groot	ha	7 are	00 centiare
" "	4130 groot	ha	8 are	35 centiare
" "	4837 groot	ha	4 are	55 centiare
" "	5500 groot	ha	99 are	55 centiare
" "	5709 groot	ha	are	33 centiare
" "	5710 groot	ha	8 are	93 centiare
" "	5711 groot	1 ha	25 are	64 centiare
Oudedijk 2	3508 groot	ha	3 are	65 centiare
Oudedijk 3	3451 groot	ha	81 are	00 centiare
" "	5501 groot	ha	6 are	75 centiare
Oudedijk 4	4296 groot	ha	4 are	17 centiare
Oudedijk 5	4364 groot	ha	54 are	08 centiare
Oudedijk nabij 5	4363 groot	ha	are	12 centiare
Oudedijk 6	3510 groot	ha	3 are	85 centiare
" "	4295 groot	ha	are	75 centiare
Oudedijk 7a	4689 groot	ha	40 are	12 centiare
Oudedijk 7 (Burg. Elsenweg 26)	3506 groot	ha	10 are	95 centiare
" "	4690 groot	ha	65 are	41 centiare
Oudedijk 8	3511 groot	ha	8 are	01 centiare
Oudedijk 9	2356 groot	ha	55 are	40 centiare
" "	3624 groot	ha	52 are	10 centiare
" "	4404 groot	ha	3 are	92 centiare
Oudedijk 11	2452 groot	ha	23 are	90 centiare
Oudedijk 12	3670 groot	ha	5 are	05 centiare
" "	5080 groot	ha	are	18 centiare

Van Ruijven Makelaardij

” ”	5081	groot	1 ha	47 are	79 centiare
” ”	5503	groot	1 ha	12 are	10 centiare
Oudedijk 14	4123	groot	ha	8 are	00 centiare
Oudedijk 14b	4124	groot	ha	8 are	51 centiare
” ”	5456	groot	1 ha	26 are	40 centiare
Oudedijk 14c	2035	groot	ha	70 are	45 centiare
” ”	4405	groot	ha	23 are	68 centiare
Oudedijk achter 14c	2036	groot	ha	95 are	85 centiare
Oudedijk 16	4625	groot	ha	15 are	14 centiare
Oudedijk nabij 16	4626	groot	ha	85 are	84 centiare
Oudedijk 18	4525	groot	ha	11 are	45 centiare
Oudedijk nabij 18	4526	groot	ha	81 are	97 centiare
” ”	5210	groot	3 ha	73 are	40 centiare
Oudedijk 20	2048	groot	ha	84 are	20 centiare
” ”	2358	groot	ha	12 are	45 centiare
Oudedijk 24	2049	groot	ha	76 are	70 centiare
” ”	2359	groot	ha	13 are	80 centiare
Blauwhek 7	4852	groot	ha	2 are	55 centiare
” ”	4853	groot	ha	are	65 centiare
Blauwhek 8a	4845	groot	ha	2 are	82 centiare
Blauwhek 9	4851	groot	ha	2 are	10 centiare
” ”	4854	groot	1 ha	87 are	15 centiare
” ”	5707	groot	ha	are	06 centiare
” ”	5708	groot	ha	11 are	79 centiare
Blauwhek 11	2341	groot	ha	54 are	80 centiare
” ”	2345	groot	ha	14 are	80 centiare
Blauwhek 15, 17 en 17a	3208	groot	ha	4 are	80 centiare
” ”	3209	groot	ha	4 are	30 centiare
” ”	3210	groot	1 ha	20 are	40 centiare
Blauwhek 19	4516	groot	ha	12 are	10 centiare
Blauwhek 21	3630	groot	ha	43 are	05 centiare
Blauwhek 21a	2715	groot	ha	3 are	75 centiare
Blauwhek nabij 21	1996	groot	ha	76 are	20 centiare
” ”	3629	groot	ha	56 are	35 centiare
Maasdijk 23	2776	groot	ha	2 are	23 centiare
” ”	2777	groot	ha	96 are	82 centiare
” ”	4515	groot	ha	7 are	30 centiare
Maasdijk 25	4772	groot	ha	12 are	65 centiare
Maasdijk 29	5502	groot	ha	10 are	10 centiare
Maasdijk 35	4768	groot	ha	16 are	35 centiare
Maasdijk 35a	2422	groot	ha	5 are	53 centiare
” ”	3211	groot	ha	1 are	40 centiare
” ”	3419	groot	ha	66 are	75 centiare
Maasdijk nabij 35	5455	groot	1 ha	33 are	0 centiare
Maasdijk achter 35 (Oudedijk 14b)	5454	groot	ha	20 are	94 centiare
Maasdijk bij 37a	5622	groot	ha	21 are	13 centiare

Van Ruijven Makelaardij

Maasdijk achter 37	3418	groot	ha	87	are	00	centiare
Maasdijk 41a	5496	groot	ha	6	are	70	centiare
Maasdijk 47	5209	groot	ha	12	are	80	centiare
” ”	6377	groot	ha	7	are	57	centiare
Maasdijk 53b	4098	groot	ha	19	are	30	centiare
Kleine Hei 2a	969	groot 1	ha	00	are	80	centiare
	4599	groot	ha	12	are	85	centiare
	5321	groot	ha		are	11	centiare
	6467	groot	ha	79	are	53	centiare
Kleine Hei nabij 5	3027	groot	ha	3	are	52	centiare
	4623	groot	ha	10	are	99	centiare
	4624	groot	ha	14	are	21	centiare
	5084	groot	ha		are	22	centiare
	5666	groot 1	ha	52	are	56	centiare
Gemeente, wegen	3532	groot	ha	30	are	67	centiare
	3526	groot	ha	17	are	30	centiare
	3536	groot	ha	5	are	57	Centiare
	3859	groot	ha	10	are	22	centiare
	3954	groot	ha	26	are	70	centiare
Gemeente, wegen en percelen	div.	groot 4	ha	20	are	24	centiare
Percelen nabij A20	5446	groot	Ha		are	29	centiare
	5447	groot	ha	93	are	97	centiare
Infra	3953	groot	ha		are	10	centiare
Provincie Z-H	div.	groot 2	ha	81	are	14	centiare
HOC	6394	groot	ha	25	are	65	centiare
	6460	groot	ha	18	are	39	centiare
	3851	groot	ha		are	08	centiare
	1179	groot	ha	83	are	65	centiare
	6380	groot	ha	30	are	55	centiare
	6279	groot	ha	22	are	43	centiare
	3853	groot	ha		are	10	centiare
	5422	groot	ha	9	are	10	centiare
	6304	groot	ha	48	are	70	centiare
	6306	groot	ha	83	are	85	centiare
	6309	groot	ha	10	are	00	centiare
	6379	groot	ha	35	are	15	centiare
	6395	groot 1	ha	18	are	25	centiare
	6461	groot	ha	49	are	42	centiare
Totaal		groot 49	ha	43	are	04	centiare

Van Ruijven Makelaardij

OPDRACHT

Aan de taxateur is door de opdrachtgever verzocht te taxeren de inbrengwaarde van de onroerende zaken, zoals hiervoor vermeld, behorende tot het exploitatieplangebied Honderdland fase II te Maasdijk, als bedoeld in artikel 6.13 lid 5, Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening.

ONAFHANKELIJKHEID

De taxateur verklaart te dezer zaken te handelen als extern en onafhankelijk taxateur. De taxateur noch Van Ruijven Makelaardij hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de ontwikkeling van het plangebied Honderdland fase II te Maasdijk.

INBRENGWAARDE

Artikel 6.13 lid 1 onder c eerste Wro geeft aan dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan raming van de inbrengwaarden van de gronden is opgenomen. De inbrengwaarde betreft de waarde van de gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet.

Tot de inbrengwaarde, zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro, worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie beperkt zich tot het onderdeel onder artikel 6.2.3, lid a en b, het betreft hier deels percelen grond die reeds zijn ontdaan van bebouwing en deels gronden waarbij de opstallen nog aanwezig zijn. Het onderdeel 6.2.3, lid c wordt in deze taxatie buiten beschouwing gelaten omdat wordt aangenomen dat alle percelen, zonder kosten, pacht en huurvrij zijn te maken. Het onderdeel onder artikel 6.2.3, lid d wordt in onderhavige taxatie niet meegenomen omdat deze kosten, voor zover van toepassing, als separate post in het exploitatieplan worden opgenomen.

Van Ruijven Makelaardij

Voor de waardebepaling dient te worden uitgegaan van de vrije verkeerswaarde van de gronden. De wet en de memorie van toelichting geven daarbij geen bepalingen over de methode van waardebepalingen het is daarom aan de taxateur een passende methode van waarden te hanteren.

WAARDERINGSGRONDSLAG

Bij de taxatie van de inbrengwaarde is bezien op welke wijze betreffende objecten gewaardeerd dienen te worden, zijnde op basis van de huidige gebruikswaarde of complexwaarde. Het betreft een uitleglocatie met een voornamelijk agrarische functie alsmede diverse woonbestemming functies. Voor het bepalen van de inbrengwaarde zal de hoogste waarde van of de gebruikswaarde of de complexwaarde worden gehanteerd.

MARKTWAARDE

De marktwaarde, ook wel vrije verkeerswaarde genoemd, is de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Hierbij dient derhalve benadrukt te worden dat bij het bepalen van de marktwaarde geen rekening is gehouden met de toekomstige bestemming.

Voor het bepalen van de marktwaarde is gebruik van de comparatieve benadering welke zich kenmerkt door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het object dat getaxeerd dient te worden.

COMPLEXWAARDE

De complexwaarde is de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Hierbij dient derhalve te worden benadrukt dat bij het bepalen van de complexwaarde wel rekening is gehouden met de toekomstige bestemming.

Voor het bepalen van de complexwaarde is gebruik gemaakt van de comparatieve benadering welke zich kenmerkt door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het complex dat getaxeerd dient te worden.

Van Ruijven Makelaardij

Tevens gaat de deskundige er vanuit dat de agrarische dienstwoningen een onlosmakelijk geheel zijn bij het glastuinbouwbedrijf horen. Immers deze woningen kunnen niet bewoond worden door een willekeurig derde en zijn derhalve in de complexwaarde opgenomen

Transacties welke plaats hebben gevonden binnen en buiten het exploitatiegebied:

1. Kleine Hei 5 te Maasdijk, 18.150 m², glastuinbouwbedrijf met woonhuis, € 1.130.000,--, d.d. 22 november 2012, € 62,25 per m²;
2. Blauwhek 17 te Maasdijk, 26.205 m², glastuinbouwbedrijf met drietal woonhuizen, € 2.800.000,--, d.d. 17 oktober 2016 (koopovereenkomst), € 106,85 per m².
3. Blauwhek 6, 8 en 10 te Maasdijk, 38.824 m², glastuinbouwbedrijf met drietal woonhuizen, € 3.200.000,-- d.d. 15 december 2014, € 82,42 per m²
4. Harnaskade ong. te Den Hoorn, perceel ruwe bouwgrond, € 2.299.440,--, d.d. 30 december 2014, € 65,-- per m².
5. Voorweg te Ridderkerk, 62.439 m², diverse glastuinbouwbedrijven met bijbehorende woonhuizen, € 4.633.812,--, d.d. 5 november 2015, € 74,21 per m²

Op basis van de hierboven opgenomen transacties geven een zeer gemêleerd beeld van prijzen. Derhalve zijn de transacties nader beoordeeld:

- Ad. 1. Deze transactie heeft al in 2012 plaatsgevonden en was er nog sprake van de financiële crisis en het vooruitzicht op de ontwikkeling als bedrijfsterrein was in dat stadium nog onzeker, aan deze transactie wordt daarom weinig waarde gehecht.
- Ad. 2. Deze eigendomsoverdracht heeft nog niet plaatsgevonden maar de koopovereenkomst staat ingeschreven bij het kadaster, door en voor rekening van verkoper dienen de opstanden en woonhuizen alsmede asfalt verharding nog wel verwijderd te worden.
- Ad. 3. Deze transactie betreft een transactie met de gemeente Westland waarbij door en voor rekening van koper de glasopstanden en woonhuizen verwijderd dienen te worden.
- Ad. 4. Deze transactie puur als ruwe bouwgrond verkocht en wordt thans uitgegeven.

Van Ruijven Makelaardij

Ad. 5. De transactie Ridderkerk is vergelijkbaar al dienen de glasopstanden en woonhuizen hier ook nog door koper verwijderd te worden, tevens is hier sprake van een lagere uitgifteprijs als bedrijfsterrein dan onderhavig exploitatieplan.

Conclusie:

Op basis van de bovenstaande transacties met bijbehorende beoordelingen taxeert de deskundige de ruwe bouwgrondwaarde derhalve op € 75,--

WAARDEPEILDATUM

De visuele opname van het plangebied heeft door ondergetekende plaats gevonden voornamelijk in de periode juni tot juli 2016. De inbrengwaarde wordt vastgesteld per peildatum februari 2017. Uitgangspunt is de waardepeildatum zoveel mogelijk te laten aansluiten op de datum van het vaststellen van het exploitatieplan.

Ondergetekende verwacht dat de waardeontwikkeling tussen de datum van de waardepeildatum en de datum van het vaststellen van het exploitatieplan dusdanig is dat het bij het vaststellen van het exploitatieplan de inbrengwaarde geactualiseerd dient te worden.

Van Ruijven Makelaardij

FEITEN EN GEGEVENS

EIGENDOM

De percelen kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie F behoren tot eigendom van particulieren, bedrijven, Gemeente Westland, Provincie Zuid Holland, Westland Infra, alsmede Honderdland Ontwikkeling Combinatie.

ZAKELIJKE RECHTEN / ERFDIENSTBAARHEDEN

De diverse percelen zijn belast met een zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

Alhoewel er in het gebied openbare wegen aanwezig zijn, kenmerkt het gebied zich ook met veel zogenaamde "eigen wegen". Ten behoeve en ten laste van het perceel en ten behoeve en ten laste van naburige percelen is er alsdan een erfdienstbaarheid vastgelegd veelal ook met een onderhoudsverplichting. Veelal zijn deze onderhoudsverplichtingen de laatste jaren niet uitgevoerd als gevolg van de mogelijke gebiedsontwikkeling en derhalve verkeren deze wegen in slechte staat.

Tevens zijn er in het gebied Rechten van Opstal ten behoeve van Westland Infra Netbeheer B.V.. Deze rechten zijn vastgelegd omdat ondernemers een WKK installatie hebben staan waarbij de warmte gebruikt wordt in de glastuinbouwbedrijven en de electriciteit wordt ten behoeve van assimilatiebelichting en/of wordt terug geleverd aan het elektriciteitsnet via een transformatiehuisje welke met een Recht van Opstal is gevestigd.

Met al deze rechten is bij het bepalen van de marktwaarde rekening gehouden.

BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan voor het gehele getaxeerde gebied is het bestemmingsplan Buitengebied Naaldwijk, vastgesteld 10 februari 2000. Het gebied heeft voornamelijk de agrarische bestemming alwaar glastuinbouw met agrarische dienstwoning is toegestaan maar ook de bestemming Woondoeleinden en Verkeersdoeleinden (zie Bijlage). De gemeente Westland is voornemens de bestemming van het gehele getaxeerde gebied te wijzigen naar de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

LIGGING

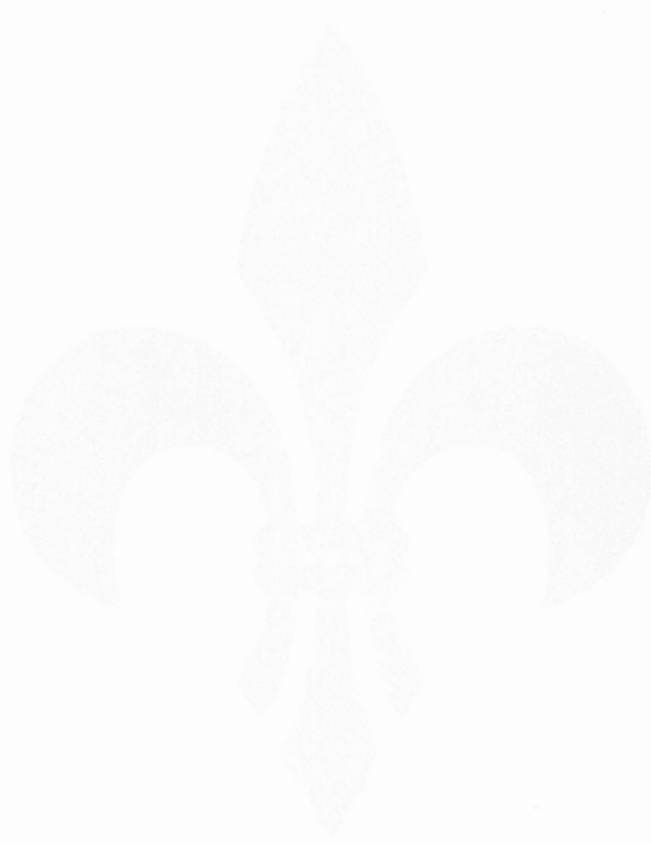
Het gebied is gelegen globaal gezien tussen de Maasdijk, Provinciale weg (N220), Honderdland fase 1, Rijksweg A20, Provinciale weg (N223) (zie Bijlage)

Van Ruijven Makelaardij

MILIEU-ASPECTEN

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de mogelijke aanwezigheid van grond- of bodemverontreiniging, welke schade toe kan brengen aan mens en milieu.

Ter verkrijging van duidelijkheid wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 richtlijn te laten verrichten.



Van Ruijven Makelaardij

WAARDEBEPALING

Mede gelet op vorenstaande beoordelingen en individuele taxaties stelt ondergetekende:

de Inbrengwaarde, conform voormelde opdracht

Taxatie's Blauwhek, Maasdijk en Oudedijk						
Adres	Eigenaar	Perceel kadastraal	Oppervlakte	Marktwaarde per 1-2-2017	Complexwaarde per 1-2-2017	Inbrengwaarde per 1-2-2017
Blauwhek 7	nu Gemeente Westland	4852	255 m ²	€ 235.000,00	€ 24.000,00	€ 235.000,00
		4853	65 m ²			
Blauwhek 8a	Zonneveld, Mevr. P.	4845	282 m ²	€ 220.000,00	€ 21.150,00	€ 220.000,00
Blauwhek 9	Zwinkels, Dhr. A.Q.M.	4851	210 m ²	€ 1.235.000,00	€ 1.508.250,00	€ 1.508.250,00
.. ..		4854	18.715 m ²			
.. ..		5707	6 m ²			
.. ..		5708	1.179 m ²			
Blauwhek 11	Nieuwkerk, Dhr. L.C.	2341	5.480 m ²	€ 395.000,00	€ 522.000,00	€ 522.000,00
.. ..		2345	1.480 m ²			
Blauwhek 15, 17 en 17a	Prins, Dhr. F.	3208	480 m ²	€ 935.000,00	€ 971.250,00	€ 971.250,00
.. ..		3209	430 m ²			
.. ..		3210	12.040 m ²			
Blauwhek 21	Keijser, Dhr. N.R.	3630	4.305 m ²	€ 350.000,00	€ 322.875,00	€ 350.000,00
Blauwhek nabij 21	Prins, Dhr. A.	1996	7.620 m ²	€ 455.000,00	€ 994.125,00	€ 994.125,00
.. ..		3629	5.635 m ²			
Blauwhek 19	Gemeente Westland	4516	1.210 m ²	€ 210.000,00	€ 90.750,00	€ 210.000,00
Blauwhek 21a	Gemeente Westland	2715	375 m ²	€ 225.000,00	€ 28.125,00	€ 225.000,00
Maasdijk nabij 37	Gemeente Westland	3418	8.700 m ²	€ 245.000,00	€ 652.500,00	€ 652.500,00
Wegen (Blauwhek/ Oudedijk)	Gemeente Westland	3532	3.067 m ²	€ 1,00	€ 678.450,00	€ 678.450,00
		3526	1.730 m ²			
		3536	557 m ²			
		3859	1.022 m ²			
		3954	2.670 m ²			
Diversen	Gemeente Westland	647	42.024 m ²	€ 1.175.000,00	€ 3.150.000,00	€ 3.151.800,00
		885				
		1233				
		1234				
		1312				
		3065				
		3066				
		3534				
		3535				
		4790				
		4791				
		4972				
		4974				
		6441				
		6442				
		6443				
		6445				
		6446				

Van Ruijven Makelaardij

		6447						
		6449						
		6450						
		6451						
		6452						
		6455						
		6456						
		6457						
Percelen nabij A20		5446	29	m ²	€ 1,00	€ 706.950,00	€ 706.950,00	
" "		5447	9397	m ²				
Maasdijk 23	nu Gemeente Westland	2776	223	m ²	€ 675.000,00	€ 797.625,00	€ 797.625,00	
	nu Gemeente Westland	2777	9.682	m ²				
	nu Gemeente Westland	4515	730	m ²				
Maasdijk 29	Hogendoorn, Dhr. L.J.	5502	1.010	m ²	€ 395.000,00	€ 75.750,00	€ 395.000,00	
Maasdijk 35	Ende, Dhr. T.A. vd	4768	1.635	m ²	€ 265.000,00	€ 122.625,00	€ 265.000,00	
Maasdijk 35a	Verbist, Mevr. A.E.J.	2422	553	m ²	€ 430.000,00	€ 552.600,00	€ 552.600,00	
		3211	140	m ²				
		3419	6.675	m ²				
Maasdijk nabij 35	Hoogeweide Vastgoed B.V.	5455	13.300	m ²	€ 385.000,00	€ 997.500,00	€ 997.500,00	
Maasdijk 41a	Vellekoop, Dhr. J.E. e/o	5496	670	m ²	€ 340.000,00	€ 50.250,00	€ 340.000,00	
Maasdijk 47	Vellekoop, Dhr. J.E. e/o	5209	1.280	m ²	€ 335.000,00	€ 152.775,00	€ 335.000,00	
" "		6377	757	m ²				
Oudedijk nabij 18	Vellekoop Holding B.V.	4526	8.197	m ²	€ 2.600.000,00	€ 3.415.275,00	€ 3.415.275,00	
" "		5210	37.340	m ²				
Maasdijk 53b	Berg, Dhr. C. van der	4098	1.930	m ²	€ 450.000,00	€ 144.750,00	€ 450.000,00	
Oudedijk 1 en 1 a	Groenewegen, Dhr. L.P.A.	4128	700	m ²	€ 490.000,00	€ 52.500,00	€ 490.000,00	
" "	Groenewegen, Dhr. A.C.M.	4130	835	m ²	€ 1.980.000,00	€ 1.855.125,00	€ 1.980.000,00	
" "	Groenewegen, Dhr. L.P.A.	4837	455	m ²				
" "	Natuurlijk Goed B.V.	5500	9.955	m ²				
" "	Natuurlijk Goed B.V.	5709	33	m ²				
" "	Natuurlijk Goed B.V.	5710	893	m ²				
" "	Natuurlijk Goed B.V.	5711	12.564	m ²				
Oudedijk 2	Bogert, Dhr. B. van den	3508	365	m ²	€ 255.000,00	€ 27.375,00	€ 255.000,00	
Oudedijk 3	Berg, Dhr. A. van den	3451	8.100	m ²	€ 440.000,00	€ 658.125,00	€ 658.125,00	
" "		5501	675	m ²				
Oudedijk 4	Valstar, Dhr. M.	4296	417	m ²	€ 230.000,00	€ 31.275,00	€ 230.000,00	
Oudedijk 5	Knaap, Dhr. A.L.J. van der e/o	4364	5.408	m ²	€ 560.000,00	€ 405.600,00	€ 560.000,00	
Oudedijk nabij 5	Zuidgeest, Dhr. J.H.M.	4363	12	m ²	€ 375,00	€ 900,00	€ 900,00	
Oudedijk 6	nu HOC Beheer B.V.	3510	385	m ²	€ 275.000,00	€ 34.500,00	€ 275.000,00	
		4295	75	m ²				
Oudedijk 7a	Meer, Dhr. G. van der	4689	4.012	m ²	€ 620.000,00	€ 873.600,00	€ 873.600,00	
Oudedijk 7 (Burg. Elsenweg 26)	Meer, Dhr. G. van der	3506	1.095	m ²				
" "	Meerdijk B.V.	4690	6.541	m ²				
Oudedijk 8	Kleijn, Dhr. E.R.	3511	801	m ²	€ 470.000,00	€ 60.075,00	€ 470.000,00	
Oudedijk 9	Meer, Dhr. G. van der	2356	5.540	m ²	€ 1.035.000,00	€ 835.650,00	€ 1.035.000,00	
" "	Meerco Maasdijk B.V.	3624	5.210	m ²				
" "	Meer, Dhr. G. van der	4404	392	m ²				
Oudedijk 11	Spijkers, Dhr. G.T./B.F.H.	2452	2.390	m ²	€ 315.000,00	€ 179.250,00	€ 315.000,00	
Oudedijk 12	Songrow Holding B.V.	3670	505	m ²	€ 1.530.000,00	€ 1.988.400,00	€ 1.988.400,00	
" "		5080	18	m ²				
" "		5081	14.779	m ²				
" "		5503	11.210	m ²				
Maasdijk 25	Sonneveld, Dhr. J.	4772	1.265	m ²	€ 450.000,00	€ 94.875,00	€ 450.000,00	
Oudedijk 14	Dijk, Dhr. H.L.C. van e/o	4123	800	m ²	€ 415.000,00	€ 60.000,00	€ 415.000,00	
Oudedijk 14b	Gebr. Van der Ende C.V.	4124	851	m ²	€ 420.000,00	€ 1.168.875,00	€ 1.168.875,00	
" ,/ Maasdijk nabij 35	Gebr. Van der Ende C.V.	5454	2.094	m ²				

Van Ruijven Makelaardij

.. ..	Gebr. Van der Ende C.V.	5456	12.640	m ²			
Oudedijk 14c	Ven, Dhr. H.J.J. van der	2035	7.045	m ²	€ 745.000,00	€ 705.975,00	€ 745.000,00
.. ..		4405	2.368	m ²			
Oudedijk achter 14c	Hofman, Dhr. G.S.	2036	9.585	m ²	€ 290.000,00	€ 718.875,00	€ 718.875,00
Oudedijk 16	Kleijn, Dhr. T.J.W.	4625	1.514	m ²	€ 250.000,00	€ 113.550,00	€ 250.000,00
Oudedijk nabij 16	Laarman, Dhr. W.A. e/o	4626	8.584	m ²	€ 340.000,00	€ 643.800,00	€ 643.800,00
Oudedijk 18	Kruijk, Dhr. T.	4525	1.145	m ²	€ 430.000,00	€ 85.875,00	€ 430.000,00
Oudedijk 20	Kruk, Dhr. C.A.	2048	8.420	m ²	€ 540.000,00	€ 724.875,00	€ 724.875,00
.. ..		2358	1.245	m ²			
Maasdijk bij 37a	HOC Beheer B.V.	5622	2.113	m ²	€ 330.000,00	€ 158.475,00	€ 330.000,00
Oudedijk 24	HOC Beheer B.V.	2049	7.670	m ²	€ 245.000,00	€ 678.750,00	€ 678.750,00
.. ..		2359	1.380	m ²			
Kleine Hei 5a/ Oudedijk 24b	Voort, Dhr. J.A. van der e/o	3027	352	m ²	€ 1.460.000,00	€ 1.361.250,00	€ 1.460.000,00
	nu HOC	4623	1.099	m ²			
	nu HOC	4624	1.421	m ²			
	nu HOC	5084	22	m ²			
	nu HOC	5666	15.256	m ²			
Kleine Hei 2A	nu HOC	969	10.080	m ²	€ 2.090.000,00	€ 1.449.675,00	€ 2.090.000,00
	nu HOC	4599	1.285	m ²			
	nu HOC	5321	11	m ²			
	nu HOC	6467	7.953	m ²			
Blauwhek/ Oranjesluisweg	Provincie Zuid-Holland	3024	28.114	m ²	€ 1.675.000,00	€ 2.108.550,00	€ 2.108.550,00
		3957					
		6453					
		6454					
		3042					
		3041					
		3524					
		2736					
		2737					
		4365					
Blauwhek	Westland Infra Netbeheer B.V.	3953	10	m ²	€ 1,00	€ 750,00	€ 750,00
Div. percelen rondom Nature's pride	HOC C.V.	6394	2.565	m ²	€ 1.715.000,00	€ 4.014.900,00	€ 4.014.900,00
		6460	1.839	m ²			
Westland Infra Netbeheer B.V.		3851	8	m ²			
Four Tops		1179	8.365	m ²			
		6380	3.055	m ²			
Wildhout		6279	2.243	m ²			
Nature's Management B.V.		3853	10	m ²			
		5422	910	m ²			
		6304	4.870	m ²			
		6306	8.385	m ²			
		6309	1.000	m ²			
		6379	3.515	m ²			
		6395	11.825	m ²			
		6461	4.942	m ²			
			494.304	m ²	€ 31.150.378,00		€ 43.333.725,00

*noot: in onderhavige taxaties zijn alleen gehele percelen gewaardeerd, een deel van de gewaardeerde oppervlakte valt buiten het exploitatiegebied en zijn derhalve niet opgenomen in het exploitatieplan.

Van Ruijven Makelaardij

op : € 43.333.725,-

Zegge: **DRIENVEERTIGMILJOENNDRIEHONDERDDRIEENDERTIG
DUIZENDZEVENHONDERDVIJFENTWINTIG EURO**

Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor Professionele opdrachtgevers, februari 2011 van toepassing.

Deze taxatie, waarvoor ondergetekenden aansprakelijkheid erkennen jegens haar opdrachtgever, met uitsluiting van derden, kan slechts dienen voor het doel waartoe zij is aangevraagd. Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

Aldus gedaan, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap
te De Lier op 29 maart 2017


ing. J.J.A. van Ruijven

Van Ruijven Makelaardij

INFORMATIEBRONNEN

De verwerkte gegevens zijn verkregen door opname en bezichtiging ter plaatse, door informatieverstrekking door de opdrachtgever, alsmede door recherche bij de gemeente en de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.

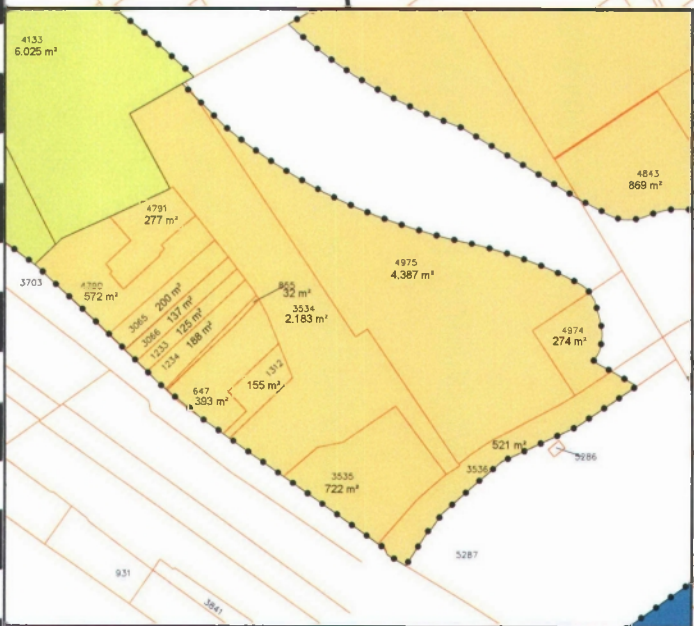
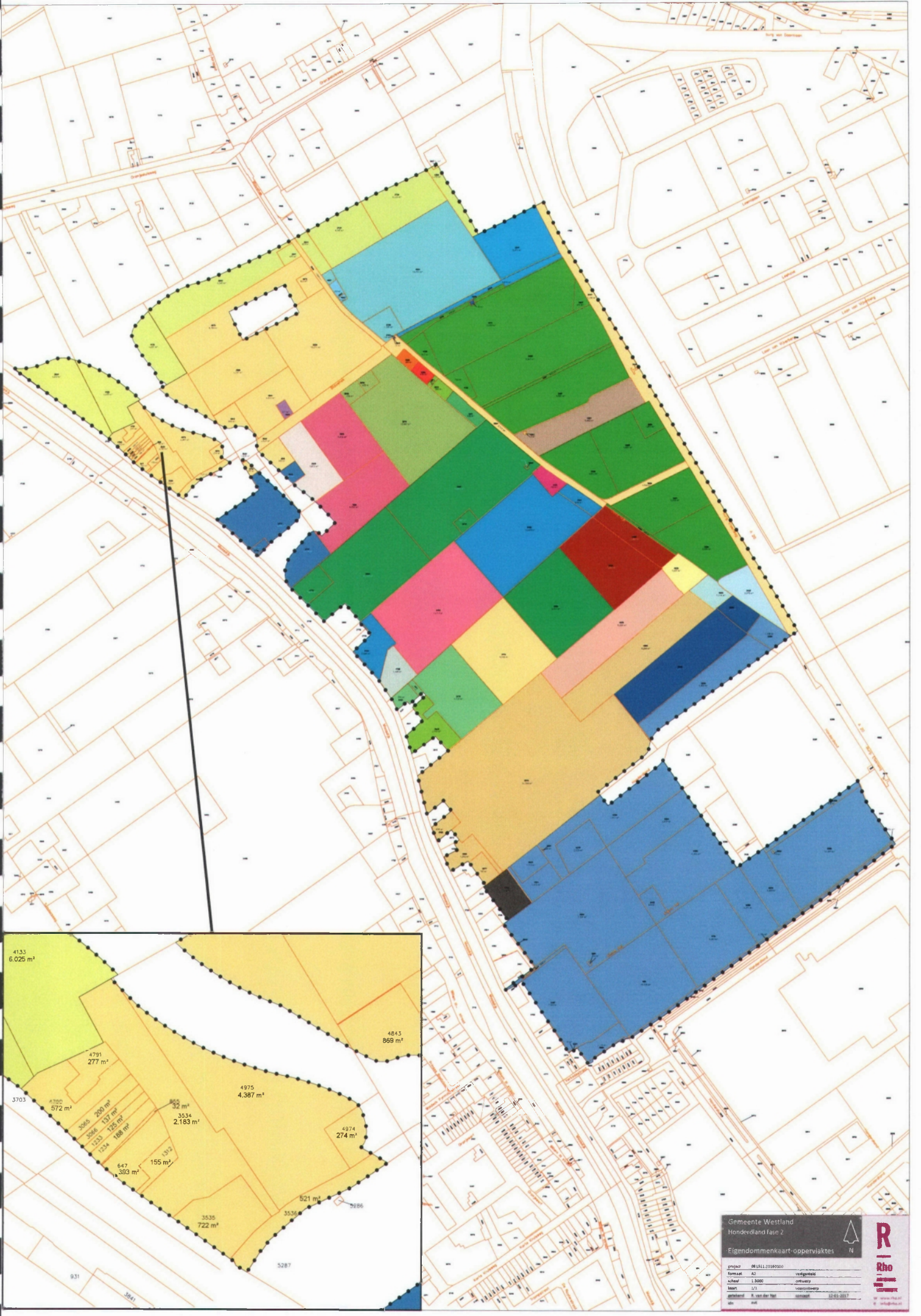
De heer ing. J.J.A. van Ruijven is ingeschreven als Register Makelaar- taxateur onroerende zaken bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam, Wonen/MKB met certificaatnummer RMT 07.121.3240.

De heer ing. J.J.A. van Ruijven is ingeschreven als Register Taxateur bij de Stichting VastgoedCert branche Landelijk Vastgoed, registratienummer LV L1601.321, expiratiedatum 31 december 2020.

De heer ing. J.J.A. van Ruijven is ingeschreven als Taxateur bij de Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs met nummer RT837277753 voor de kamer Wonen en kamer Landelijk Vastgoed.

Bijlage: - plattegrond getaxeerde gebied
- bestemmingsplan

BIJLAGE: PLATTEGROND GETAXEERDE GEBIED



Gemeente Westland
Honderdland fase 2

Eigendommenkaart-oppervlaktes

gruntnr. 041112018050

vlakopp. 42 m² | oppervlakte

inhoud 1.800 m³ | inhoud

laaht 1/1 | oppervlakte

getalend 8 van der Haar | oppervlakte 13-63-2017

sch. 001

Rho
RHO
RHO
RHO

www.rho.nl
info@rho.nl

Van Ruijven Makelaardij

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN (KAART EN VOORSCHRIFTEN)



MAASDIJK

Artikel 2

De artikelen "agrarische doeleinden, glastuinbouw" of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland en buitengebied Schipluiden Noord worden vervangen door het volgende voorschrift:

Artikel ... Agrarische doeleinden, glastuinbouw

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als "agrarische doeleinden, glastuinbouw" of daarmee gelijk te stellen aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf zoals bedoeld in artikel 4 lid 10 (definitie "glastuinbouwbedrijf") van dit bestemmingsplan en tevens voor:

(In een aantal bestemmingsplannen wordt nog binnen de bestemming "glastuinbouw" met subbestemmingen gewerkt, deze bestemmingen blijven gewoon behouden)

- a. *(bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied) ter plaatse van de subbestemming An: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;*
- b. *(bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Ah (3.1): een agrarisch handels- en/of exportbedrijf, als genoemd in de categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied, met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor:
ter plaatse van de subbestemming Ah (3.1)to: een agrarisch toeleveringsbedrijf;
ter plaatse van de subbestemming Ah (3.1)g: een goederenwegvervoersbedrijf ten behoeve van de glastuinbouw;
voor zover en indien deze bedrijfsactiviteiten behoren tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied.*
- c. *(bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied) ter plaatse van de subbestemming At: een tuincentrum;*
- d. *(bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Ad: een dierenasiel / -pension;*
- e. *(bestemmingsplan Naaldwijk buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Agb: beschermd agrarisch gebied;*
- f. *(bestemmingsplan Naaldwijk buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Agn: een agrarisch nevenbedrijf;*
- g. *(bestemmingsplan Naaldwijk buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Age: een agrarisch handels- en/of nevenbedrijf;*
- h. *(bestemmingsplan Naaldwijk buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Agl: een agrarisch hulp- of loonbedrijf;*
- i. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming iv: een intensief veehouderijbedrijf;*
- j. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming bs: een bloemsierkunstbedrijf;*
- k. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming hn: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf als bedoeld in categorie 4 van de Staat van Inrichtingen;*
- l. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming pb: een potgrondbedrijf;*
- m. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming bd: een baggerdepot;*
- n. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming tc: een tuincentrum;*

- o. (bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming ik: een intensieve kwekerij;
- p. (bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming ho: een hoveniersbedrijf;
- q. (bestemmingsplan De Lier landelijk gebied): ter plaatse van de nadere aanwijzing co: een caravanstalling;
- r. (bestemmingsplan Schipluiden Noord buitengebied): ter plaatse van de subbestemming ahn: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- s. (bestemmingsplan Schipluiden Noord buitengebied): ter plaatse van de subbestemming aho: een hoveniersbedrijf.

Voorzieningen

2. Op deze gronden zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming toelaatbaar:
 - a. bedrijfsgebouwen en -kantoren;
 - b. kassen;
 - c. bestaande bedrijfswoningen;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen watertanks, watersilo's en wkk-installaties;
 - e. werken, geen bouwwerken zijnde, waaronder begrepen waterbassins;
 - f. ontsluitingswegen en andere verhardingen ten dienste van het glastuinbouwbedrijf;
 - g. groenvoorzieningen en waterlopen en -partijen.

In de ondergrond zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming toelaatbaar:

- a. kabels, leidingen, rioleringen, buizen en dergelijke;
- b. kelders bij dienstwoningen.

Beschrijving in hoofdlijnen

3. In dit lid wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan deze bestemming. Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader bij de beoordeling van bouwplannen, bij de toepassing van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen alsmede bij de beoordeling van het gebruik van gronden, anders dan voor bebouwing.

A. Doelstellingen

1. Het beleid is erop gericht voldoende ruimtelijke perspectieven te bieden voor glastuinbouwbedrijven. Herstructurering, verduurzaming, efficiency, meervoudig ruimtegebruik, innovatie, produkt- en imagoverbetering worden gestimuleerd.
2. Herstructurering van glastuinbouwgebieden houdt in dat de economische structuur en de weg-, groen- en waterinfrastructuur worden verbeterd en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. De economische structuur kan mede verbeteren door schaalvergroting, bijvoorbeeld door het samenvoegen van bedrijven. Tevens moet de fysieke bereikbaarheid van het glastuinbouwcomplex verbeterd worden.
3. De ruimtelijke kwaliteit kan onder meer worden versterkt door een zorgvuldige inrichting van de glastuinbouwkavels. De visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.
4. Verduurzaming en innovatie kunnen betrekking hebben op efficiënter en zuiniger energiegebruik. Het opwekken van electriciteit en (aard)warmte, anders dan alleen voor de glastuinbouwonderneming zelf, wordt onder voorwaarden toegestaan, waarbij een voldoende relatie moet bestaan tussen de hoeveelheid opgewekte energie en de bedrijfsgrootte. Clustering van energieproductie kan met ontheffing.
5. Het telen met een (semi) gesloten kas wordt gestimuleerd. Hetzelfde geldt voor ondergrondse opslag van energie, waaronder warmte- of koudeopslag.
6. Dubbele teeltruimten en/of combinaties van bedrijfsruimten met teeltruimten worden indien stedenbouwkundig en landschappelijk juist ingepast gestimuleerd.

7. Wat betreft de verkeersafwikkeling geldt dat ieder glastuinbouwbedrijf op eigen terrein de ruimte moet scheppen om de verkeersstroom goed te kunnen afwikkelen. Dat houdt in dat op eigen terrein gekeerd moet kunnen worden door het (vracht)verkeer en dat over voldoende parkeerplaatsen wordt beschikt, parkeren op de openbare weg is uitgesloten.
8. Centraal verpakken en verwerken van producten is binnen het glastuinbouwgebied in beginsel niet toegestaan. Dit soort activiteiten dient plaats te vinden op bedrijventerreinen. Op een glastuinbouwbedrijf mag worden verwerkt wat ter plekke wordt geteeld. Onder voorwaarden kan evenwel ontheffing worden verleend voor centraal verpakken en verwerken.
9. Zelfstandige kantoren binnen het glastuinbouwgebied worden geweerd. Kantoren als onderdeel en ten dienste van het glastuinbouwbedrijf zijn mogelijk en worden wat betreft grootte gekoppeld aan de hoeveelheid kassen. Centrale kantoorgebouwen voor bedrijven met verspreid glasareaal is slechts in uitzonderlijke situaties mogelijk.
10. Wat betreft het wonen is het beleid erop gericht dat een toename van het aantal burgerwoningen wordt voorkomen. Burgerwoningen mogen alleen worden toegevoegd als gevolg van wijziging van bedrijfswoningen in burgerwoningen. Dit kan slechts onder strikte voorwaarden.
11. Er geldt een bouwstop voor nieuwe bedrijfswoningen. Bestaande woningen mogen onder voorwaarden worden herbouwd, waarbij als uitgangspunt geldt dat bij het bedrijf één bedrijfswoning resteert. Er wordt een strikt handhavingsbeleid gevoerd ten aanzien van het gebruik van bestaande bedrijfswoningen.
12. Voormalige en/of bestaande bedrijfswoningen kunnen worden benut voor de huisvesting van werknemers. Onder voorwaarden kan ook medewerking worden verleend aan het plaatsen van (tijdelijke) woonunits voor deze werknemers.
13. Wat betreft het privé gebruik van gronden en opstallen geldt dat strikt wordt vastgehouden aan hetgeen volgens het bestemmingsplan voor een dergelijk gebruik is toegestaan. Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen privé en bedrijfsmatig gebruik.
14. Het plaatsen van reclame-, bewegwijzering- en andere borden, anders dan een duidelijke presentatie van het bedrijf zelf wordt niet toegestaan.
15. Wat betreft niet-glastuinbouw bedrijvigheid is het beleid erop gericht een verdere toename van dergelijke bedrijven te voorkomen. Aan uitbreiding van dergelijke bedrijven buiten de kavel wordt geen medewerking verleend. In bijzondere gevallen kan op deze regel uitzondering worden gemaakt voor hybride bedrijven.
16. Indien noodzakelijk en waar mogelijk wordt overeenkomstig het waterplan "Westlands water, nu en later" de waterhuishouding verbeterd en de bergingscapaciteit voor water in het glastuinbouwgebied aanzienlijk vergroot en verbeterd. Dit is mogelijk door oppervlaktewater te realiseren, maar kan ook ondergronds. Het bergen van water onder de grond wordt met ontheffing mogelijk gemaakt.
17. In geval van reconstructie en/of herstructurering waarbij ook bedrijfswoningen van bestemming worden gewijzigd en/of worden verplaatst moet de nieuwe inrichting van het gebied ook worden goedgekeurd door de waterbeheerder. Hier geldt als eis dat in waterberging wordt voorzien in een capaciteit van 325 m3 per hectare.
18. Wat betreft natuur en landschap en recreatief medegebruik is het beleid gericht op behoud en versterking van de aanwezige waarden. Van belang is het tot stand komen van een samenhangende groene, blauwe en recreatieve structuur.

B. Uitvoering

1. Om een evenwichtige ontwikkeling van de glastuinbouw te kunnen bevorderen wordt als richtlijn gehanteerd dat bouwactiviteiten t.b.v. de glastuinbouw mede worden beoordeeld op hun doelmatigheid t.o.v. de bedrijfsvoering van glastuinbouwbedrijven. Daarnaast moet sprake zijn van een volwaardig glastuinbouwbedrijf, waarbij onder andere moet worden nagegaan of de continuïteit van het betrokken bedrijf in redelijkheid is verzekerd.
2. Bij de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning dan wel de vestiging van een nieuw bedrijf zullen de volgende aspecten worden betrokken:

- de mate waarin het bouwwerk dan wel de vestiging van een nieuw bedrijf ter plaatse, uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - de eigendomsverhoudingen en de ligging van de bedrijfsgronden;
 - de aard, grootte en omvang van de (voorgenomen) bedrijfsvoering;
 - de aanwezigheid van ruimtelijke claims, waaronder begrepen de waterhuishoudkundige situatie;
 - de milieuhygiënische gevolgen;
 - de arbeidsomvang van het bedrijf waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat de bedrijfsvoering werkgelegenheid moet bieden aan tenminste één fulltime arbeidskracht.
3. Bij de beoordeling van bouwaanvragen gaat het om drie centrale begrippen, namelijk glastuinbouw bedrijvigheid, volwaardigheid en doelmatigheid. Er gelden nog bijzondere regels voor de herbouw en het verplaatsen van (voormalige) bedrijfswoningen.

a. Glastuinbouw bedrijvigheid:

Onder glastuinbouw bedrijvigheid wordt verstaan het op bedrijfsmatige wijze telen van gewassen in kassen. Deze producten mogen in de bedrijfsruimte/de verwerkingsruimte bij het glastuinbouwbedrijf ook worden verwerkt en verpakt. Producten die geteeld zijn in andere kassen die in (mede)eigendom zijn, kunnen met ontheffing centraal worden verwerkt en verpakt. Van belang is dat altijd de teeltfunctie centraal staat. Als er sprake is van de inkoop van gewassen die elders zijn geteeld en die verhandeld of verwerkt worden zonder dat sprake is van het telen en/of kweken van de gewassen, is er sprake van een andersoortige bedrijfsvoering die in strijd is met de glastuinbouwbestemming. Visteelt is geen aan de glastuinbouw gerelateerde activiteit en is niet toegestaan binnen de bestemming glastuinbouw. Er kan echter ontheffing verleend worden voor visteelt indien het ondergeschikt blijft aan het telen van gewassen. Er moet aantoonbaar sprake zijn van een gesloten systeem (waarbij de vissen de gewassen bemesten), van dubbel ruimtegebruik en van een milieuneutrale viskweek.

b. Volwaardigheid:

Bij de beoordeling van volwaardigheid staan drie aspecten centraal.

1. Er moet sprake zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht. Het bedrijf moet werk en inkomen leveren voor minimaal één volwaardige arbeidskracht, dat wil zeggen dat iemand gedurende het hele jaar een volledige dagtaak in het bedrijf vindt en hier het hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan in vindt.
2. Duurzaamheid: hiermee wordt bedoeld de continuïteit van het bedrijf en de binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf. Continuïteit betekent dat het bedrijf toekomstmogelijkheden moet hebben om langere tijd te kunnen blijven bestaan. Hierbij is de bedrijfstechnische opzet (omvang, aard) van belang, maar ook de aanwezigheid van ruimtelijke claims (waaronder begrepen de waterhuishoudkundige situatie) alsmede milieuhygiënische gevolgen worden bij de beoordeling betrokken. Met de binding met het bedrijf wordt bedoeld dat er sprake moet zijn van een juridische en emotionele binding met het bedrijf.
3. Bedrijfs grootte: hiermee wordt bedoeld dat een glastuinbouwbedrijf tenminste over 15.000 m² aan glasopstanden beschikt. Een bedrijf kan ook bij minder dan 15.000 m² aan glasopstanden als volwaardig gelden, maar dan zal moeten worden aangetoond dat de teelt van een (gespecialiseerd) glastuinbouwbedrijf zodanig is dat deze op beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is. In een dergelijk geval moet een advies overgelegd worden door een glastuinbouwdeskundige. Er geldt een minimale oppervlakte aan glasopstanden van 5000 m².

c. Doelmatigheid:

De doelmatigheid is erop gericht dat de bebouwing voldoet aan wat past of logisch is voor een glastuinbouwbedrijf en dat de bebouwing is afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf.

Bij de beoordeling van bouwaanvragen zullen de volgende aspecten worden meegewogen: de maatvoering en inrichting van gebouwen;

- het gebruik dat bij die maatvoering en inrichting hoort;
- de locatie van gebouwen en woning(en).

Als zowel de glastuinbouw bedrijvigheid en de volwaardigheid als de doelmatigheid positief worden beoordeeld, dan is er sprake van een noodzaak en toelaatbaarheid van bebouwing. Bij een beoordelen van een aanvraag om bouwvergunning wordt bij voorkeur al de gehele inrichting getoetst. Het opknippen van bouwaanvragen moet worden voorkomen en kan leiden tot niet in behandeling nemen.

Voor verwerkingsruimten bij kassen wordt als maximum bruto vloeroppervlak bepaald dat het niet meer dan 12,5% van de aanwezige glasopstanden mag uitmaken.

Voor (niet-zelfstandige) kantoren gelden de volgende hoofdlijnen:

- kantoren moeten onderdeel zijn van de bedrijfs/verwerkingsruimte;
- voorkeur wordt gegeven aan inpassing op de eerste verdieping van de bedrijfs/verwerkingsruimte vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en intensief ruimtegebruik;
- kantoorpanden los van de overige bedrijfsbebouwing zijn niet toegestaan;
- het procentuele maximum is 1% van de hoeveelheid kassen (ontheffing mogelijk);
- het absolute maximum aan bruto vloer oppervlakte wordt gesteld op 1000 m²;
- concentratie van kantoren van meerdere vestigingen op één hoofdlocatie is niet toegestaan (ontheffing mogelijk).

d. Milieuzonering

Als uitgangspunt geldt de VNG Brochure "Bedrijven en Milieuzonering" om de milieuzonering te bepalen voor glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen. Een glastuinbouwbedrijf wordt aangemerkt als een categorie 2 bedrijf, waarbij dan een afstand van 30 meter tot aan een rustige woonwijk moet worden aangehouden. In geval van "gemengd gebied" kan teruggevallen worden op de afstand die zou gelden tot aan een categorie 1 bedrijf (zijnde 10 meter), waarbij dan nog wordt opgeteld de afstand die een woning vergunningvrij zou kunnen uitbouwen (zijnde 2,5 meter).

In geval een kas wordt gebouwd langs de achterkant van een woonlint, zal t.o.v. alle woningen tot aan de (oorspronkelijke) gevel een afstand van 12,5 meter moeten worden aangehouden. Het kan voorkomen dat een enkele woning wat dieper "in het voorziene glasgebied" staat. Om dan toch een rechte en efficiënte kas te kunnen bouwen, kan voor zo'n geval ontheffing verleend worden dichterbij te bouwen. Het gaat erom dat de kas t.o.v. de "gemiddelde achterrooilijn" van het woonlint een afstand van 12,5 meter aanhoudt. Binnen de gemiddelde lijn kan de kas incidenteel dichterbij komen dan 12,5 meter, waarbij altijd een minimum zal gelden van 10 meter tot aan de (oorspronkelijke) gevel.

Voor een warmteopslagtank in combinatie met een wkk-installatie geldt nog een bijzondere afstand t.o.v. woningen. Een generator voor warmtekrachtkoppeling mag niet meer transformatorvermogen hebben dan 10 MVA. Voor een dergelijke voorziening is vanwege de mogelijke geluidshinder een afstand bepaald van 65 meter tot woningen. Bij voldoende

geluidsisolerende maatregelen kan ontheffing verleend worden om een wkk-installatie op 12,5 meter van een woning te bouwen.

e. Ruimtelijke kwaliteit

Beeldkwaliteit kent twee invalshoeken: een ruimtelijke en een visuele. De visuele kwaliteit wordt gevormd door het welstandsbeleid. De (gewenste) ruimtelijke kwaliteit wordt vooral in een bestemmingsplan bepaald. Een bestemmingsplan beperkt zich tot planologische aspecten: de functies, de hoofdopzet met infrastructuur, de bebouwingsstructuur, de voorgevelrooilijn, de bouwmassa's en ook de inrichting van kavels. Deze aspecten zijn van invloed op de beeldkwaliteit van de gemeente. Door de integratie van het beeldkwaliteitplan met het bestemmingsplan is sprake van een afstemmingsmogelijkheid tussen vorm, inrichting, functie en bestemming. Concrete uitspraken in het beeldkwaliteitplan "Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland" worden via deze 'beschrijving in hoofdlijnen' in het bestemmingsplan opgenomen. De visie wordt ook tezamen met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarnaast moet de visie aanvullend op de welstandsnota worden vastgesteld.

Voor bouwaanvragen gelden de volgende uitgangspunten van ruimtelijke kwaliteit:

- (giet)waterbassins worden bij voorkeur ondergronds aangelegd. Dit bestemmingsplan maakt dat mogelijk met ontheffing. Is dit (financieel) niet haalbaar, dan kan er een aanlegvergunning worden verleend. Langs wegen uit de categorie 1, 2 of 3 of het hoofdwaternetwerk mogen waterbassins niet zichtbaar zijn. Plaatsing hierlangs is mogelijk bij bedrijfsmatige noodzakelijkheid en voldoende inplanting. Langs overige wegen is inplanting niet noodzakelijk;
- technische installaties en overige bouwwerken moeten goed worden ingepast in het totaalbeeld;
- er mag slechts worden beschikt over een beperkte in/uitrit, zodanig dat het onderscheid met de (openbare) weg duidelijk is, dit kan worden bereikt door een groene aankleding of een waterafscheiding;
- representatieve bedrijfsruimten/kantoren moeten duidelijk naar de voorkant gepresenteerd worden, kwaliteit moet worden beleefd vanaf de (doorgaande) infrastructuur;
- tussen woningen en glastuinbouw moet voldoende afstand worden aangehouden;
- verrommeling door ongewenste opslag moet worden tegengegaan;
- verrommeling door het plaatsen van reclame, bewegwijzerings- en andere borden, anders dan een duidelijke presentatie van het ter plaatse gevestigde bedrijf moet worden tegengegaan;
- er wordt gewerkt met eenduidige en zoveel mogelijk dezelfde rooilijnafstanden, afhankelijk van de mate van belangrijkheid van de infrastructuur waarlangs het bouwwerk gerealiseerd wordt.

Waterbassins zijn niet bouwvergunningplichtig, maar maken een belangrijk onderdeel uit van het glastuinbouwgebied. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit wordt een aanlegvergunningstelsel voor waterbassins opgenomen.

4. *a. Bouwstop en herbouw van bedrijfswoningen:*

Voor (nieuwe) glastuinbouwbedrijven is het niet mogelijk een (nieuwe) bedrijfswoning te bouwen.

Bestaande woningen die als bedrijfswoning bij glastuinbouwbedrijven horen kunnen echter onder voorwaarden worden herbouwd.

Bij de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning voor de herbouw van bedrijfswoningen zullen de vorenstaande richtlijnen worden gehanteerd. Als algemene

richtlijn zal daarnaast worden aangehouden dat een bedrijfswoning kan worden herbouwd indien:

- a. deze zal gaan dienen voor de huishouding van de ondernemer, waarvan huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;
- b. het bedrijf beschikt over tenminste 20.000 m² grond;
- c. het bedrijf beschikt over tenminste 15.000 m² glasopstanden;
- d. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als burgerwoning in het kader van een schaalvergroting of reconstructie of herstructurering;
- e. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander opgericht glastuinbouwbedrijf;
- f. de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
- g. de woning wordt gebouwd op zodanige plek dat hierdoor de (verdere) toekomst van de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

Een ondernemer kan ook bij minder dan 15.000 m² aan glasopstanden een woning herbouwen, maar dan zal moeten worden aangetoond dat de teelt van het glastuinbouwbedrijf zodanig gespecialiseerd is dat deze op beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is. In een dergelijk geval moet een advies overgelegd worden door een adviesorgaan met expertise in de glastuinbouw. Er geldt dan een minimale oppervlakte aan glasopstanden van 5000m².

Indien een bedrijf beschikt over twee bedrijfswoningen, kunnen één of beide woningen worden herbouwd indien:

- a. deze zullen dienen voor de huishouding van de ondernemers, waarvan huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;
- b. het bedrijf beschikt over tenminste 40.000 m² grond;
- c. het bedrijf beschikt over tenminste 30.000 m² glasopstanden;
- d. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als burgerwoning in het kader van een schaalvergroting of reconstructie of herstructurering;
- e. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw opgericht glastuinbouwbedrijf;
- f. de woningen worden opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
- g. de woning wordt gebouwd op zodanige plek dat hierdoor de (verdere) toekomst van de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

Voor de herbouw van een bedrijfswoning geldt dat deze zodanig moet worden gesitueerd dat de verdere toekomst van de glastuinbouw niet zal worden belemmerd. De woning moet worden gebouwd langs de weg of aan een lint dat ook in de toekomst behouden zal blijven. Woningen kunnen niet solitair midden in het glasareaal worden gebouwd. Dit is ter beoordeling aan de glastuinbouwdeskundige.

b. Verplaatsen van (bedrijfs)woningen

Verplaatsen is het scheppen van mogelijkheden om woningen die de herstructurering belemmeren te slopen en in beginsel elders binnen het gebied te herbouwen. Op deze manier is het mogelijk dat een ondernemer die al zijn glasopstanden verkoopt t.b.v. de schaalvergroting / herstructurering en wiens woning niet langer noodzakelijk is voor de (nieuwe) bedrijfsvoering, omdat al over een bedrijfswoning wordt beschikt -op een plek waar de (verdere toekomst van de) glastuinbouw niet wordt belemmerd- zijn bedrijfswoning als burgerwoning kan herbouwen. Het is ook mogelijk om bestaande burgerwoningen die de herstructurering belemmeren te verplaatsen naar een gunstigere locatie.

De volgende criteria gelden:

- verplaatsing indien de woning reconstructie / schaalvergroting in de weg staat;
- herbouw op locatie die de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet belemmert;

- toets aan het relevant ruimtelijk beleid hogere overheden;
- toets aan het Besluit glastuinbouw;
- saldo minder of 0 bij herbouw;
- voldoen aan stedenbouwkundige maten / afstandseisen van het bestemmingsplan;
- (gegarandeerde) sloop na nieuwbouw;
- de herstructurering of schaalvergroting heeft instemming van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder.

Daarbij kan nog als voorwaarde worden bepaald dat het een woning is die op basis van het vorige bestemmingsplan nog in aanmerking zou komen voor herbouw. Woningen die niet als woning gebouwd zijn of al zijn gesloopt, kunnen zonder geldige huidige bouwtitel niet worden verplaatst.

Een eis in het bestemmingsplan is dat de nieuwe kavel nooit groter mag zijn dan 1000 m². Voornoemde 1000 m² is het maximum en slechts toegestaan indien een logische en efficiënte verkaveling van het glas hier niet onder lijdt. Dat is ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

Ook bestaande burgerwoningen die op een plek gelegen zijn die de herstructurering of schaalvergroting belemmeren, kunnen onder dezelfde voorwaarden op een andere plek waar dat niet het geval zal zijn, worden herbouwd.

c. Verplaatsen van bedrijfswoningen als bedrijfswoning

Het kan voorkomen dat bij een bedrijf geen bedrijfswoning meer kan worden gebouwd, bijvoorbeeld omdat in het verleden al een woning bij het bedrijf behoord heeft en deze is afgesplitst. In dat geval kan ontheffing van de anti-dubbeltelbepaling worden verleend als elders een bedrijfswoning –die de herstructurering belemmert- wordt aangekocht en gesloopt. Ook hier geldt dat de nieuwe bedrijfswoning op een plek gebouwd moet worden waarbij de herstructurering of schaalvergroting niet wordt belemmerd. Bovendien moet de sloop van de andere bedrijfswoning gegarandeerd zijn.

d. Wijzigen van bestemming glastuinbouw (bedrijfswoningen en gronden)

Bestaande bedrijfswoningen kunnen van bestemming wijzigen naar burgerwoningen als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. alle glasopstanden en overige gronden worden verkocht ten behoeve van de schaalvergroting / herstructurering;
- b. de woning is niet langer noodzakelijk als bedrijfswoning, per (te reconstrueren) bedrijf moet tenminste één bedrijfswoning blijven bestaan;
- c. de woning staat op een zodanige plek dat de woondoeleindenbestemming de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet belemmert;
- d. er resteert na de verkoop aantoonbaar een zo beperkt mogelijke kavel met een maximum van 1000 m². Leidend is een logische en efficiënte verkaveling van de glastuinbouw;
- e. slechts binnen de nieuwe bestemming "woondoeleinden" blijven privé bijgebouwen behouden, tot een absoluut maximum van 300 m³ of een maximale oppervlakte van 100 m², eventuele bijgebouwen buiten de bestemming "woondoeleinden" worden gesloopt;
- f. milieuzonering, er moet sprake zijn van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
- g. de herstructurering of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder.

Er wordt slechts meegewerkt aan bestemmingswijziging indien alle overige gronden aantoonbaar zijn overgedragen ten behoeve van de herstructurering. Het privé bezit aan gronden is maximaal 1000 m², leidend is een logische en efficiënte verkaveling van de glastuinbouw. Een grotere kavel uit de verkoop houden is slechts mogelijk als er

aantonbaar geen glastuinbouwbelang meer voor de gronden is. Het meerdere van de 1000 m² moet dan worden gebruikt voor:

- a. de glastuinbouw (bv als direct in te vullen uitplaatsingslocatie);
- b. maatschappelijk nut als groen en/of water.

Hiertoe wordt een realiseringsovereenkomst gesloten of worden gronden ter beschikking gesteld. Indien sprake is van een nieuwe schakel in een robuuste structuur, kan de bestemming dan worden gewijzigd naar de maatschappelijke functie die het perceel inneemt.

Wat betreft de bijgebouwen geldt dat volgens de bouwvoorschriften maximaal 300 m³ is toegestaan. Om een wat flexibelere invulling te kunnen geven aan een herstructurering kan ook worden ingestemd met een vloeroppervlakte van 100 m². Het meerdere dat aan bijgebouwen aanwezig is moet gesloopt worden, alvorens bestemmingswijziging aan de orde kan zijn. Bijgebouwen buiten de woonkavel moeten als onderdeel van een bestemmingswijziging worden gesloopt. Waar mogelijk wordt tegen dergelijke bouwwerken handhavend opgetreden.

e. Privé gebruik van glastuinbouw gronden en bouwwerken

Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen het privé gebruik van gronden en bouwwerken en het bedrijfsmatige gebruik. Er mag gebruik gemaakt worden van gronden voor privé doeleinden tot een maximale oppervlakte van 1000 m². Ook hier geldt dat het glastuinbouwbelang leidend is. Bijgebouwen en/of andere privé bouwwerken moeten zodanig gebouwd worden dat een efficiënte verkaveling van het (achterliggende) glastuinbouwgebied hier niet door wordt belemmerd. Vandaar ook het bouwvoorschrift dat tussen de gevels van een bijgebouw en de bedrijfswoning niet meer dan 10 meter mag liggen. De bedrijfswoning met bijgebouw(en) maken onderdeel uit van de gronden, de overige gronden voor privé gebruik zijn direct aansluitend om deze gebouwen heen gelegen. Wat betreft gebouwen (mede) voor privé gebruik (bedrijfswoning en bijgebouwen) geldt een maximale inhoud van 1000 m³. Hiervan mag ten hoogste 300 m³ gebouwd/gebruikt worden als bijgebouw.

Privégronden worden gebruikt om te wonen en de daarbij behorende functies als erf, tuin en berging. Het houden van huisdieren is toegestaan. Het houden van paarden is toegestaan, maar binnen een maximaal toegestane hoeveelheid bijgebouwen van 75m³. Overige voorwaarden zijn:

- de bouwwerken / het gebruik vormen geen belemmering voor de duurzame glastuinbouw;
- de te stallen paarden mogen uitsluitend voor eigen, hobbymatig, gebruik zijn. Er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;
- alleen op eigen erf, de stallingsruimte wordt gebouwd binnen de privé bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan;
- de stalling (of schuilplaats) van paarden betreft maximaal 75 m³;
- opslag van voer/hooi/mest e.d. moet geheel binnen het bijgebouw plaatsvinden;
- geen belemmering voor de omgeving vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
- een drafbaan, professionele stalling, manege of paarden(bak) in kassen is niet toegestaan;
- een paardenbak wordt gekoppeld aan de navolgende voorwaarden:
 - bouwwerken / gebruik belemmert efficiënte gebruik en verkaveling glasareaal (in de toekomst) niet;
 - de maximale oppervlakte van paardenbakken mag binnen de toegestane privégronden 400 m² bedragen;

- de paardenbak is gelegen binnen de privé bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan;
- georganiseerde (groeps)lessen zijn niet toegestaan;
- kantine- en horeca-achtige activiteiten zijn niet toegestaan;
- het gebruik van geluidsinstallaties is niet toegestaan;
- het aanbrengen van verlichting is niet toegestaan;
- ter plaatse van de paardenbak mogen geen hulpgebouwen worden opgericht;
- ten opzichte van woningen van derden dient een minimale afstand in acht te worden genomen van 15 meter;
- hekwerk niet hoger dan 1,2 meter vanaf maaiveld en wat betreft kleur en materiaalgebruik ter beoordeling aan de Welstandscommissie.
- overdekte paardenbakken zijn niet toegestaan;
- de gemeente kan nadere eisen stellen met betrekking tot het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, de ligging van de paardenbak en/of de omheining van de paardenbak.

De grootte van de stalling (75 m³) biedt volgens aanbevelingen van de Sectorraad Paarden en de VNG plaats aan 2 paarden. In de handreiking 'Paardenhouderij en landschap' wordt aanbevolen om een paardenbox van 3,5 x 3,5 x 3 meter (lxbxh) per paard aan te houden. Deze aanbeveling wordt onderschreven om het hobbymatige karakter van de paardenhouderij te benadrukken.

5. Het is mogelijk energie op te wekken anders dan alleen voor de glastuinbouwonderneming zelf. Er gelden echter beperkingen. Dit om te voorkomen dat het leveren van energie belangrijker wordt dan het telen zelf. Een gezonde glastuinbouwsector is belangrijk voor de concurrentiepositie en de innovatiekracht. Er zal een relatie moeten bestaan tussen de hoeveelheid te produceren energie en de bedrijfsgrootte. De energielevering moet een duidelijk ondergeschikt karakter hebben, zowel wat betreft ruimtelijke inrichting als bedrijfseconomisch. Clustering van energieproducerende apparatuur en de daarbij behorende bouwwerken met als doel gezamenlijk energie te produceren voor eigen gebruik en voor verkoop, is toegestaan, maar alleen indien stedenbouwkundig en landschappelijk akkoord bevonden.

Wat betreft windenergie geldt dat in Westland geen ruimte is voor grootschalige windturbines (tenminste drie windturbines met een ashoogte van 80 meter of hoger en een rotordiameter van 60 meter of meer). Solitaire windturbines hebben op grond van landschappelijke argumenten niet de voorkeur. Dit bestemmingsplan geeft geen regeling voor grootschalige windturbines. Een projectbesluit zou uitkomst kunnen bieden bij een initiatief. Dat zal worden beoordeeld op de landschappelijke inpassing, tevens zijn milieu- en veiligheidseisen toetsingskader. Er mag geen ruimtelijke interferentie optreden met de reeds aanwezige windturbine op bedrijventerrein Leehove.

Kleinschalige windturbines met een maximale hoogte van 15 meter zijn toegestaan, maar mogen niet milieuvergunningplichtig zijn. Dat betekent dat een windturbine tenminste vier maal de ashoogte weg moet staan van de dichtstbijzijnde woning of andere geluidsgevoelige bestemming en het opgewekte vermogen niet meer dan 15 MW mag zijn.

6. Niet-glastuinbouwontwikkelingen zullen worden geweerd omdat deze de productiefunctie belemmeren. Functieveranderingen zijn daarom niet toegestaan.

Bestaande niet-glastuinbouwbestemmingen in het glastuinbouwgebied worden gerespecteerd en krijgen indien mogelijk zeer beperkt de mogelijkheid onder voorwaarden binnen het bestemmingsvlak uit te breiden. Uitbreiden buiten het bestemmingsvlak is niet mogelijk.

7. Ontwikkeling van waarden van natuur, landschap en recreatie zullen worden bevorderd door:
1. een zorgvuldig beheer van de wegbermen;
 2. (blijven) zoeken naar mogelijkheden om een samenhangende groene, blauwe en recreatieve structuur tot stand te brengen zoals ook opgenomen in de Visie Greenport Westland 2020 en het gemeentelijk groenstructuurplan.

Bouwvoorschriften

4. Voor het bouwen gelden de nadere aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) en (zbt) mogen geen gebouwen worden gebouwd ('s-Gravenzande, Naaldwijk, De Lier, Schipluiden, Maasland Landelijk gebied, Maasland Oude Campspolder);
 - b. ter plaatse van de nadere aanwijzing (zk) mogen geen kassen worden gebouwd ('s-Gravenzande, Naaldwijk, De Lier, Maasland Oude Campspolder) ;
 - c. ter plaatse van de nadere aanwijzing (k) zijn uitsluitend kassen toegestaan (De Lier);
 - d. ter plaatse van de nadere aanwijzing (zd) en (zw) is geen bedrijfswoning toegestaan (De Lier, Maasland, UW Kralingerpolder, Maasland Oude Campspolder);

Ten aanzien van bedrijfswoningen en bijgebouwen:

- e. bij een glastuinbouwbedrijf is geen nieuwe bedrijfswoning toegestaan;
- f. een bestaande bedrijfswoning mag worden herbouwd als voldaan wordt aan de voorschriften in dit artikel, lid 3, sub B, onder 4a;
- g. de inhoud van een te herbouwen bedrijfswoning met bijgebouwen mag maximaal 1000 m³ bedragen, waarbij de inhoud van bijgebouwen maximaal 300 m³ mag bedragen;
- h. de oppervlakte van overkappingen is maximaal 50 m²;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van de hoofdmassa (de woning exclusief aan- en uitbouwen);
- j. ondergrondse bouwwerken ten dienste van een bedrijfswoning zijn toegestaan binnen de gevels van die woning en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane totaalinhoud;
- k. de afstand van een (te herbouwen) bedrijfswoning tot aan bedrijfsgebouwen en – bouwwerken, kassen en waterbassins is tenminste 12,5 meter en (t.a.v. bedrijfsgebouwen op eigen perceel) ten hoogste 25 meter;
- l. de maximale goothoogte van een te herbouwen bedrijfswoning is 6 meter, de maximale bouwhoogte is 10 meter;
- m. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van een woning dienen op een afstand van tenminste 2 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste de helft van de breedte van de woning mag zijn en de goothoogte ten hoogste 0,25 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw –met een maximale hoogte van 4 meter- mag zijn;
- n. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van een woning mogen ten hoogste 1,5 meter diep zijn, waarbij de breedte ten hoogste 2/3^e van de woning mag zijn en de goothoogte ten hoogste 0,25 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw –met een maximale hoogte van 4 meter- mag zijn;
- o. aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van een woning hebben een goothoogte van ten hoogste 0,25 meter boven de eerste verdieping, met een maximale hoogte van 5 meter;
- p. vrijstaande bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter, de maximale bouwhoogte is 5 meter. De maximale bouwhoogte van overkappingen is 3 meter;
- q. bijgebouwen en/of overkappingen moeten tenminste 2 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de onderlinge afstand tussen het bijgebouw en/of de overkapping en de woning niet meer dan 10 meter mag zijn;
- r. de afstand van een (te herbouwen) bedrijfswoning tot de –niet aan een weg of het hoofdwaternetwerk gelegen- erfscheiding is tenminste 3 meter;

- s. de afstand van een bijgebouw tot de –niet aan een weg of het hoofdwaternetwerk gelegen-
erfscheiding is tenminste 2 meter;

Ten aanzien van kassen, bedrijfsgebouwen en –bouwwerken:

- t. de maximale goothoogte van kassen is 8 meter, de maximale bouwhoogte is 10 meter;
- u. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is 12 meter;
- v. bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn als verwerkingsruimte mogen in oppervlakte maximaal 12,5% van de oppervlakte aan aanwezige kassen beslaan;
- w. (niet-zelfstandige) kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw en/of zijn verbonden met het glastuinbouwbedrijf en beslaan in oppervlakte maximaal 1% van de aanwezige kassen met een maximum bruto vloer oppervlakte van 1000 m²;
- x. de maximale bouwhoogte van een watertank of een (natte) koeltoren is 15 meter;
- y. de maximale bouwhoogte van een watersilo is 4 meter;
- z. behoudens het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet, is de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken:
- | | |
|--|----------|
| - schoorsteen | 20 meter |
| - antennemast | 15 meter |
| - vlaggemast | 8 meter |
| - windturbine | 15 meter |
| - terreinafscheiding, achter voorgevelrooilijn | 2 meter |
| - terreinafscheiding, voor voorgevelrooilijn | 1 meter |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 8 meter |
- aa. bij de beoordeling van bouwaanvragen voor kassen en bedrijfsgebouwen voor glastuinbouwbedrijven die ontsluiten op een weg uit categorie 1, 2 of 3 zoals opgenomen in de bijlage Wegen/watercategorisering Westland geldt als eis dat (vracht)wagens op eigen terrein moeten kunnen keren;
- bb. bij de beoordeling van bouwaanvragen voor kassen en bedrijfsgebouwen geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per ha.;
- cc. voor de inrichting van een in/uitrit geldt dat een maximale breedte mag worden gehanteerd van 10 meter, er dient voor het overige een duidelijk onderscheid te zijn tussen het privé en openbaar terrein, bij voorkeur door middel van een groene afscheiding;
- dd. de afstand van bouwwerken tot de –niet aan de weg of het hoofdwaternetwerk gelegen-erfscheiding moet ten minste bedragen:
- | | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - van kassen | 1 meter |
| - van bedrijfsgebouwen en –bouwwerken | 15 meter |
| - van windturbines | 0,5 x de bouwhoogte |
| - van andere bouwwerken | 3 meter |
- ee. een watertank, wkk-installatie en/of een CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2 op de bijlage wegen/watercategorisering Westland moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uitmaakt van en een eenheid vormt met het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte;
- ff. een watertank, wkk-installatie en/of een CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3 of een niet op de bijlage wegen/watercategorisering Westland opgenomen weg mag met ten hoogste 1/4^e van de diameter of breedte van het bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk onderdeel uitmaakt van en een eenheid vormt met het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte;
- gg. de afstand van kassen, bedrijfsgebouwen en -bouwwerken tot aan de (oorspronkelijke) gevel van een woning moet tenminste bedragen: 12,5 meter;
- hh. de afstand van kassen, bedrijfsgebouwen en -bouwwerken tot aan de (oorspronkelijke) gevels van woningen die onderdeel uitmaken van een rustige woonwijk moet tenminste bedragen: 30 meter;

- ii. de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren moet naar een woning tenminste bedragen: 65 meter;
- jj. de afstand van een windturbine naar een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming van een derde moet tenminste bedragen: 4 x de ashoogte.

Verhouding tot (eventueel) samenvallende bestemmingen

5. Voor zover gronden met deze bestemming tevens zijn bestemd voor "primair waterkering", "primair waterstaatsdoeleinden", "water", "leidingen", "archeologisch waardevol terrein" en/of hiermee vergelijkbare bepalingen, dient het bepaalde in de betreffende artikelen in acht genomen te worden.

Ontheffingsbevoegdheden

6. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurebepaling van dit plan bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

Met betrekking tot bedrijfswoningen en bijgebouwen:

- a. het bouwen van vrijstaande bijgebouwen in de erfscheiding indien en voorzover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. het bouwen van een bedrijfswoning dichterbij overige bedrijfsbebouwing, mits:
 - vanaf de gevel van de bedrijfswoning ten opzichte waarvan afstand moet worden aangehouden tot overige bedrijfsbebouwing, niet vergunningvrij kan worden aan- of uitgebouwd;
 - de woning niet dichterbij wordt gebouwd dan 10 meter tot overige bedrijfsbebouwing.

Met betrekking tot kassen, bedrijfsgebouwen en -bouwwerken:

- c. voor het bouwen van een bedrijfsgebouw/kas met een minimale bouwhoogte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 20 meter, mits:
 - sprake is van meervoudig ruimtegebruik, waaronder begrepen het telen van gewassen boven de bedrijfsruimte;
 - tot aan het hart van wegen uit de categorie 1 zoals opgenomen in de bijlage wegen/ watercategorisering Westland een afstand wordt aangehouden van tenminste 1,5 x de bouwhoogte met een minimum van 25 meter;
 - tot aan het hart van wegen uit de categorie 2 zoals opgenomen in de bijlage wegen/ watercategorisering Westland een afstand wordt aangehouden van tenminste 1,5 x de bouwhoogte met een minimum van 20 meter;
 - tot aan het hart van overige wegen een afstand wordt aangehouden van tenminste 1 x de bouwhoogte met een minimum van 15 meter;
 - natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende percelen;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige.
- d. voor het bouwen van hogere kassen tot een goothoogte van maximaal 10 en een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter en watertanks tot een hoogte van maximaal 16 meter, mits:
 - deze hoogte als zodanig ook werkelijk noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - voor iedere meter dat de kas of de watertank hoger is dan toegestaan, de kas of de watertank één meter verder uit het hart van de weg wordt gebouwd dan op grond van de afstandseisen van dit bestemmingsplan al het geval zou zijn;

- natuur-, landschaps- en of cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.
- e. voor het bouwen van kassen, bedrijfsgebouwen en -bouwwerken in de –niet aan een weg of het hoofdwaternetwerk gelegen- erfscheiding, mits:
- dit als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het plan niet op natuur-, landschappelijke-, cultuurhistorische en stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden;
 - op aangrenzende bedrijven in dezelfde erfscheiding is of wordt gebouwd;
 - voldaan wordt aan de afstandsmaat die moet worden aangehouden ten opzichte van woningen.
- f. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en -bouwwerken dichterbij de –niet aan een weg of het hoofdwaternetwerk gelegen- erfscheiding, mits:
- dit als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het plan niet op natuur-, landschappelijke-, cultuurhistorische en stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden;
 - niet dichterbij wordt gebouwd dan 3 meter tot de erfscheiding;
 - voldaan wordt aan de afstandsmaat die moet worden aangehouden ten opzichte van woningen.
- g. voor het bouwen van kassen dichterbij de (oorspronkelijke) gevel van een (vrijstaande) woning, mits:
- A.
- de afstand tot de gemiddelde (achter)rooilijn van de woningen (in het lint) waar tegenover de kas gebouwd wordt 12,5 meter bedraagt;
 - een efficiënte en logistiek verantwoorde bouw het noodzakelijk maakt dat t.o.v. een bepaalde woning dichterbij dan 12,5 meter wordt gebouwd;
 - de kas niet dichterbij wordt gebouwd dan 10 meter van de (oorspronkelijke) gevel van de woning.
- B.
- vanaf de gevel van de woning ten opzichte waarvan de kas afstand moet houden, niet vergunningvrij kan worden aan- of uitgebouwd;
 - de kas niet dichterbij wordt gebouwd dan 10 meter van de (oorspronkelijke) gevel van de woning.
- h. voor het herbouwen van kassen, bedrijfsgebouwen –en bouwwerken dichterbij de (oorspronkelijke) gevel van de bij die gebouwen behorende bedrijfswoning, mits:
- het een bedrijfswoning betreft die vanwege de ligging (in de toekomst) niet in aanmerking komt voor bestemmingswijziging naar woondoeleinden, dit ter beoordeling van de glastuinbouwkundige;
 - de bestaande onderlinge afstand niet wordt verkleind.
- i. voor het bouwen van een wkk-installatie of een (natte) koeltoren dichterbij een woning, mits:
- uit onderzoek voldoende gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan een woning niet tot milieuhygiënische bezwaren leidt, dit ter beoordeling van de gemeentelijke milieukundige;

- de wkk-installatie of (natte) koeltoren niet dichterbij wordt gebouwd dan 12,5 meter van de gevel van de woning.
- j. voor het bouwen van een watertank, wkk-installatie of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte, mits:
- wordt gebouwd in een kas, waardoor het bouwwerk van buitenaf niet zichtbaar is, of geacht moet worden onderdeel uit te maken van het totaal van de glasopstanden;
 - de kas(gevel) waarin het bouwwerk wordt gebouwd tenminste 25 meter breed is;
 - t.o.v. de weg en/of het hoofdwaternetwerk tenminste de afstand wordt aangehouden die volgens dit bestemmingsplan voor een kas moet worden aangehouden;
 - het bouwwerk en de wijze van inpassen in de kas(gevel) de instemming heeft van de stedenbouwkundige.
- k. voor het bouwen van grotere verwerkingsruimten tot een maximum bruto vloeroppervlak van 15 % van de op het perceel aanwezige kassen, mits:
- deze oppervlakte als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het plan niet op natuur, landschappelijke-, cultuurhistorische en stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.
- l. voor het bouwen van grotere (niet-zelfstandige) kantoren tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1,5 % van de op het perceel aanwezige kassen met een maximum van 1500 m², mits:
- deze oppervlakte als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het plan niet op natuur-, landschappelijke-, cultuurhistorische en stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- m. voor het gebruiken en bouwen van een gezamenlijke wkk-installatie en warmwatertank en/of andere bedrijfsmatige bouwwerken voor energieproductie, met als doel energie te produceren (en/of de verkoop daarvan) voor meerdere glastuinbouwbedrijven, mits:
- dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - niet meer dan een ondergeschikt gedeelte van het bedrijfsinkomen wordt gehaald uit de verkoop van energie aan derden;
 - de bouwwerken stedenbouwkundig en landschappelijk voldoende zijn ingepast, dit ter beoordeling aan de stedenbouwkundige en de groendeskundige;
 - dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.
- n. voor het gebruik van gronden en het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het (centraal) verwerken en verpakken van producten die elders geteeld zijn, mits:
- dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de kassen waarin de producten geteeld zijn of worden onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal drie keer de op het eigen perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - de bedrijfsruimte/de verwerkingsruimte een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - de infrastructuur waaraan het bedrijf is gelegen is toegerust op het verwerken van de voorziene hoeveelheid vervoersbewegingen, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - het plan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;

- voldaan wordt aan de maximale oppervlakte zoals opgenomen in dit artikel, lid 4, sub t (met ontheffingsmogelijkheid als bepaald in lid 6, sub k).
- o. voor het bouwen van een ondergronds (giet)waterbassin, mits:
- uit onderzoek voldoende duidelijk blijkt dat de ondergrond van nabijgelegen percelen niet onevenredig verstoord wordt (bijvoorbeeld door wijziging van de grondwaterhuishouding) en er ook overigens geen onevenredige hinder voor omliggende gronden wordt veroorzaakt;
 - het bouwwerk aantoonbaar de instemming heeft van de waterbeheerder;
 - het bouwwerk de instemming heeft van de gemeentelijk archeoloog.
- p. voor het bouwen van een ondergrondse waterberging of -kelder voor de berging van oppervlakte- en/of hemelwater, mits:
- uit onderzoek voldoende duidelijk blijkt dat de ondergrond van nabijgelegen percelen niet onevenredig verstoord wordt (bijvoorbeeld door wijziging van de grondwaterhuishouding) en er ook overigens geen onevenredige hinder voor omliggende gronden wordt veroorzaakt;
 - het bouwwerk aantoonbaar de instemming heeft van de waterbeheerder;
 - het bouwwerk de instemming heeft van de gemeentelijk archeoloog.
- q. voor het bouwen en gebruiken van kantoren ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf met meerdere, verspreid liggende kassen binnen het plangebied, mits:
- dit als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het kantoorgebouw wordt gevestigd langs een weg van categorie 1 of 2 van de bijlage wegen/watercategorisering;
 - de kantoren onderdeel uitmaken van de bedrijfsruimte/het glastuinbouwbedrijf;
 - het plan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit;
 - voldaan wordt aan de maximale oppervlakte zoals opgenomen in dit artikel, lid 4, sub u (met ontheffingsmogelijkheid als bepaald in lid 6, sub l).
- r. voor het bouwen van hogere hekwerken dan 1 meter voor de voorgevelrooilijn, mits:
- dit aantoonbaar bedrijfsmatig noodzakelijk is;
 - de hoogte maximaal 1.80 meter is;
 - het hekwerk als erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
 - het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg altijd behouden blijft;
 - sprake is van terughoudend materiaal- en kleurgebruik: contrast met bebouwing in de omgeving dient te worden vermeden;
 - geen toepassing van beton, kunststof, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen;
 - geen felle contrasterende kleuren.
- s. voor het gebruik van gronden en het oprichten van bouwwerken ten behoeve van aan de glastuinbouw gelieerde en ondersteunende functies als onderzoeksruimten (laboratoria), opleidingsruimten en bezoekers/presentatieruimten, mits:
- dit als zodanig ook werkelijk noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht en een bijdrage levert aan de economische structuur, de innovatiekracht en/of het imago van de glastuinbouwsector;
 - de ten behoeve van dit doel te realiseren bouwwerken niet meer dan 5% van de oppervlakte van het aanwezige glasareaal uitmaken;

- publieke functies als opleidingsruimten en/of bezoekers/presentatieruimten zijn gelegen aan een weg van categorie 1 of 2 van de bijlage wegen/watercategorisering;
 - het plan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.
- t. voor het gebruik van gronden en het oprichten van bouwwerken ten behoeve van visteelt als ondergeschikt onderdeel van de glastuinbouwfunctie, mits:
- aantoonbaar sprake is van een gesloten systeem waarbij het afvalwater van de visteelt wordt gebruikt voor het gewas;
 - aantoonbaar sprake zal zijn van dubbel ruimtegebruik;
 - aantoonbaar sprake zal zijn van milieuneutrale visteelt;
 - niet meer dan een ondergeschikt gedeelte van het bedrijfsinkomen wordt gehaald uit de visteelt;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit;
 - dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.
- u. voor het (tijdelijk) plaatsen van woonunits voor in de Westlandse glastuinbouw werkzame tijdelijke arbeidsmigranten, waarbij vast dient te staan dat:
- de glastuinbouwbedrijfsvoering ter plaatse is of wordt beëindigd en, mede gelet op de ruimtelijke omstandigheden, naar verwachting niet meer kan worden uitgeoefend;
 - de woonunits zodanig gesitueerd worden dat hierdoor de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - maximaal ruimte wordt geboden aan de huisvesting van 500 tijdelijke arbeidsmigranten, werkzaam in de Westlandse glastuinbouwsector;
 - de gemeente -als eigenaar van de gronden- een erfpachtovereenkomst heeft met de exploitant/beheerder van het terrein op basis waarvan bepaald is hoe lang het terrein als zodanig gebruikt mag worden;
 - het terrein en de woonunits worden beheerd volgens SKIA-richtlijnen;
 - de (inpassing van de) bouwwerken, de hoeveelheid woonunits en inrichting van het totale terrein -ook gezien vanuit de omgeving- de instemming hebben van de stedenbouwkundige en de groendeskundige;
 - de infrastructuur waaraan de woonunits zijn gelegen is toegerust op het verwerken van de voorziene hoeveelheid vervoersbewegingen, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.
- v. voor een bredere in/uitrit dan 10 meter, mits:
- dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
 - er dient een duidelijk onderscheid te zijn tussen het privé en openbaar terrein, bij voorkeur door middel van een groene afscheiding;
 - goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.
- w. voor het aanleggen en in gebruik nemen van minder dan 4 parkeerplaatsen per ha., mits:
- dit aantoonbaar voldoende is voor het betreffende glastuinbouwbedrijf;
 - het aantal parkeerplaatsen akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - niet minder dan 2 parkeerplaatsen per ha. gerealiseerd worden.

- z. voor het (tijdelijk) plaatsen van een woonunit nabij de bedrijfswoning voor het kunnen geven van mantelzorg aan eerstegraads of tweedegraads verwanten, waarbij vast dient te staan dat:
- er sprake is van een medische noodzaak dat mantelzorg wordt verschaft;
 - de woonunit zodanig gesitueerd wordt dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.

Wijzigingsbevoegdheden

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het plan te wijzigen ten behoeve van de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

- a. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "woondoeleinden" met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:
- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle glasopstanden en overige gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering;
 - de woning niet langer noodzakelijk is als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf tenminste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
 - de woning zodanig gesitueerd wordt dat hierdoor de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - na de bestemmingswijziging geen grotere kavel resteert dan maximaal 1000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
 - voldaan wordt aan de bepalingen van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden, waarbij als bijgebouw mag resteren een inhoud van 300 m³ of een vloeroppervlak van 100 m²;
 - de herstructurering of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder.
- b. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "woondoeleinden" met als doel een te verplaatsen bedrijfswoning te herbouwen als burgerwoning of een bestaande burgerwoning te verplaatsen, waarbij vast dient te staan dat:
- de verplaatsing van de (voormalige bedrijfs)woning noodzakelijk is vanwege de schaalvergroting en/of de herstructurering;
 - de herbouw van de (voormalige bedrijfs)woning als burgerwoning financieel noodzakelijk is voor het welslagen van de schaalvergroting en/of herstructurering;
 - de woning zodanig gesitueerd wordt dat hierdoor de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - de (voormalige bedrijfs)woning gesloopt is;
 - na de bestemmingswijziging geen grotere kavel resteert dan maximaal 1000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
 - voldaan wordt aan de bepalingen van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden;
 - de herstructurering of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder.
- c. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "water" met als doel een waterloop en/of -berging aan te leggen en/of te vergroten, mits:
- de waterloop en/of -berging wordt aangelegd in overeenstemming met het waterplan;

- de locatie en inrichting van de waterloop en/of -berging de instemming hebben van de stedenbouwkundige en de groendeskundige;
 - vooraf advies van de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige is ingewonnen.
- d. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "groen" met als doel het aanleggen van een groenbuffer en/of een gebied met landschappelijk waarde, mits:
- de groenbuffer en/of het gebied met landschappelijke waarde wordt aangelegd in overeenstemming met het geldende groenstructuurplan;
 - de locatie en inrichting van de groenbuffer en/of het gebied met landschappelijke waarde de instemming hebben van de stedenbouwkundige en de groendeskundige;
 - vooraf advies van de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige is ingewonnen.
- e. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "verkeer" met als doel het aanleggen en/of reconstrueren van wegen, mits:
- de weg deel uit zal blijven maken van de permanente infrastructuur en als zodanig wordt opgenomen op de bijlage wegen/watercategorisering;
 - voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
 - de inpassing en uitvoering van de weg en het wegprofiel de instemming hebben van de verkeerskundige en de glastuinbouwdeskundige;
 - wat betreft de inpassing en uitvoering van de weg en het wegprofiel vooraf advies is ingewonnen bij de stedenbouwkundige en de groendeskundige.

Aanlegvergunningen

8. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
- a. de aanleg van waterbassins;
 - b. de aanleg van verhardingen.
9. a. Waterbassins mogen vanaf een weg uit de categorieën 1, 2 of 3 of vanaf het hoofdwaternetwerk zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering niet zichtbaar zijn. Indien bedrijfsmatig aantoonbaar noodzakelijk en indien het waterbassin -ter beoordeling van een groendeskundige- voldoende wordt ingeplant, kan het waterbassin langs een weg uit de categorieën 1, 2 of 3 of het hoofdwaternetwerk worden aangelegd. Altijd gelden de volgende afstandsmaten:
1. ten opzichte van het hart van wegen uit categorie 1 zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland: 17,5 meter;
 2. ten opzichte van het hart van wegen uit categorie 2 zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland: 12,5 meter;
 3. ten opzichte van het hart van wegen uit categorie 3 zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland: 9 meter;
 4. ten opzichte van de boveninsteek van het hoofdwaternetwerk, zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland: 4 meter;
 5. ten opzichte van een woning: 12,5 meter.
- b. Voor waterbassins gelegen aan wegen die niet zijn opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering wordt de aanlegvergunning slechts verleend indien ten opzichte van het hart van de weg tenminste 6,5 meter afstand wordt aangehouden en ten opzichte van een woning tenminste 12,5 meter;
 - c. In geval ontheffing is verleend voor een hogere kas als bepaald in dit artikel, lid 6, sub c of d, gelden de aldaar bepaalde afstanden tot aan het hart van de weg of tot aan de boveninsteek van het hoofdwaternetwerk ook voor een waterbassin.

Artikel 15 Verkeersdoeleinden

15.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als "Verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen (met niet meer dan 2 rijstroken, tenzij op de plankaart door middel van een aanduiding anders is aangegeven), die naar hun functie worden onderscheiden in:
 1. **primaire wegen:**
 - * A20 (max. 4 rijstroken);
Deze weg loopt in noord-zuid richting dwars door de gemeente. De weg verbindt het Westland met den Haag en Rotterdam/Europoort.
 2. **secundaire wegen:**
 - * Burgemeester Elsenweg (N213) (max. 3 rijstroken);
Deze weg vormt de verbinding tussen Naaldwijk, Poeldijk en Westerlee;
 - * Maasdijk (N220);
Deze weg vormt de verbinding tussen Maasdijk, Hoek van Holland en Maassluis;
 - * Zwartendijk/Grote Woerdlaan (465);
Deze weg vormt de verbinding tussen Naaldwijk en Monster;
 - * Veilingroute (N222);
Deze weg vormt de verbinding tussen Naaldwijk en Wateringen en geeft aansluiting op de N54/A4;
 3. **tertiaire wegen:**
 - * Middel Broekweg;
Deze weg vormt de verbinding tussen Naaldwijk en Kwintsheul;
 - * Galgeweg/Naaldwijkseweg;
Deze weg vormt de verbinding tussen Naaldwijk, 's-Gravenzande en Westerlee;
 4. **overige wegen** binnen het plangebied:
 - * wegen, behorende tot het plaatselijk verzorgend wegennet en tuinbouwontsluitingswegen;
- b. parkeerplaatsen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. bermstroken en -sloten, taluds, beplantingen en duikers/bruggen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. alsmede tevens voor het wonen, voorzover het woningen betreft die reeds aanwezig waren ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan.

15.2. Toelaatbaarheid van bebouwing

Op deze gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend toegestaan:

- a. woningen, voorzover deze reeds aanwezig waren ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen;

- b. gebouwen, ten dienste van de doeleinden als bedoeld in artikel 15.1, onder a tot en met e;
- c. andere bouwwerken.

15.3. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de in artikel 15.1, onder f, bedoelde woningen mogen, inclusief de daarbij behorende aan- en/of bijgebouwen, uitsluitend worden gehandhaafd in de oppervlakte, goot- en nokhoogte, zoals deze bestonden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- b. de inhoud van overige gebouwen mag ten hoogste 60 m³ bedragen;
- c. de goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3,00 m¹ bedragen;
- d. behoudens het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet*, mag de hoogte van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerk, geen gebouw zijnde	hoogte maximaal
nutsvoorzieningen, zoals lichtmasten en bouwwerken voor wegaanduiding en verkeersgeleiding	10,00 m ¹
terreinafscheidingen	2,00 m ¹
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1,00 m ¹

15.4. Verhouding tot (eventueel) samenvallende bestemmingen

Voorzover gronden met deze bestemming tevens zijn bestemd voor "Primair waterkering" (artikel 14), "Primair Waterstaatsdoeleinden" (artikel 14a), "Water" (artikel 16), "Leidingen" (artikel 18) en/of "Archeologisch waardevol terrein" (artikel 19), dient het bepaalde in de betreffende artikelen in acht genomen te worden.

* Artikel 43 Woningwet heeft betrekking op de zogenaamde "vergunningvrije bouwwerken". Deze bouwwerken mogen gebouwd worden zonder bouwvergunning en desnoods in afwijking van de bouwvoorschriften van een vigerend bestemmingsplan (zie artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Artikel 3

De artikelen "woondoeleinden" of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland, buitengebied Schipluiden Noord en de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland, delen I en II, worden vervangen door het volgende voorschrift:

Artikel ... Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming toelaatbaar:
 - a. woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en/of overkappingen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de ondergrond zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming toelaatbaar:

- a. kabels, leidingen, rioleringen, buizen en dergelijke;
- b. kelders bij woningen.

3. Voor het bouwen gelden de nadere aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) = "geen gebouwen toegestaan" mogen geen gebouwen worden gebouwd;
 - b. per bestemmingsvlak is één woning toegestaan;
 - c. de maximaal toelaatbare goothoogte van een woning is 6 meter;
 - d. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van een woning is 10 meter;
 - e. de inhoud van een woning met bijgebouwen mag 1,5 x de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen, tot een maximum van 1000 m³, waarbij de inhoud van bijgebouwen ten hoogste 300 m³ mag bedragen;
 - f. de oppervlakte van overkappingen is maximaal 50 m²;
 - g. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van de woning en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane totaalinhoud;
 - h. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van de hoofdmassa (de woning exclusief aan- en uitbouwen);
 - i. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van een woning dienen op een afstand van tenminste 2 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste de helft van de breedte van de woning mag zijn en de goothoogte ten hoogste 3 meter of 0,25 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw –met een maximale hoogte van 4 meter- mag zijn;
 - j. aan- en uitbouwen aan de voorkant van een woning mogen ten hoogste 1,5 meter diep zijn, waarbij de breedte ten hoogste 2/3^e van de woning mag zijn en de goothoogte ten hoogste 3 meter of 0,25 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw –met een maximale hoogte van 4 meter- mag zijn;
 - k. vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen dienen op een afstand van tenminste 2 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd, waarbij de onderlinge afstand tussen het bijgebouw en/of de overkapping en de woning niet meer dan 15 meter mag zijn;
 - l. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen is 3 meter, de maximale bouwhoogte van bijgebouwen is 5 meter;

- m. behoudens het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet, mag de hoogte van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
- | | |
|--|----------|
| - vlaggemast | 8 meter |
| - windturbine | 15 meter |
| - terreinafscheiding, achter voorgevelrooilijn | 2 meter |
| - terreinafscheiding, voor voorgevelrooilijn | 1 meter |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2 meter |
| - overkappingen | 3 meter |
- n. de afstand van een woning tot de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingplan de bestemming "glastuinbouw" of een daarmee gelijk te stellen bestemming hebben, tenminste bedragen: 12,5 meter;
- o. de afstand van een woning tot een wkk-installatie moet tenminste bedragen: 65 meter;
- p. de afstand van woningen tot aan de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die -op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan- een niet-glasmuinbouw bestemming hebben, tenminste bedragen: 3 meter;
- q. de afstand van andere bouwwerken dan een woning tot de -niet een weg of het hoofdwaternetwerk gelegen- erfscheiding moet tenminste bedragen:
- | | |
|--|----------------------|
| 1. van vrijstaande bijgebouwen: | 2 meter; |
| 2. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: | 1,5 x de bouwhoogte; |
| 3. van windturbines: | 0,5 x de bouwhoogte; |
- r. de afstand van een windturbine naar een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming van een derde moet tenminste bedragen: 4 x de ashoogte.

Ontheffingsbevoegdheden

4. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurebepaling van dit plan bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:
- a. het (geheel) vernieuwen of uitbreiden van een woning dichtbij gronden met de bestemming "glasmuinbouw", indien en voorzover de aan te houden afstand zoals opgenomen in lid 3 sub n ertoe zou leiden dat het vernieuwen of uitbreiden onmogelijk zou zijn. Als voorwaarden gelden dat aan alle overige bouwvoorschriften wordt voldaan, dat optimalisering door het verplaatsen van de woning op de kavel niet mogelijk is en dat verkleining van de onderlinge afstand -gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan- niet wordt toegestaan;
- b. het bouwen van een woning -bezien vanaf de zijkant van de woning- dichtbij gronden met de bestemming "glasmuinbouw", indien op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kassen of andere bedrijfsonderdelen binnen een afstand van 12,5 meter van de woning zullen worden gebouwd, waarbij de minimale afstand van de zijkant van de woning tot aan de bestemmingsgrens tenminste 3 meter is;
- c. het bouwen van een woning dichtbij gronden met de bestemming "glasmuinbouw", mits vanaf de gevel van de woning ten opzichte waarvan afstand moet worden aangehouden tot de bestemming "glasmuinbouw", niet vergunningvrij kan worden aan- of uitgebouwd en de woning niet dichtbij wordt gebouwd dan 10 meter tot de bestemming "glasmuinbouw";
- d. het bouwen van een woning dichtbij gronden met de bestemming "glasmuinbouw", indien op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelsscheiding is gelegen waarvan voldoende vaststaat dat het om een blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van bijvoorbeeld de waterbeheerder of de glasmuinbouwdeskundige;
- e. het bouwen van een woning dichtbij een wkk-installatie of (natte) koeltoren indien uit onderzoek voldoende gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan een woning niet tot milieuhygiënische bezwaren leidt, dit ter beoordeling van de gemeentelijke

- milieukundige, waarbij de woning niet dichterbij wordt gebouwd dan 12,5 meter van de wkk-installatie of (natte) koeltoren;
- f. het bouwen van bijgebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de erfscheiding, indien en voorzover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
 - g. voor het (tijdelijk) plaatsen van een woonunit nabij de bedrijfswoning voor het kunnen geven van mantelzorg aan eerstegraads of tweedegraads verwanten, waarbij vast dient te staan dat:
 - er sprake is van een medische noodzaak dat mantelzorg wordt verschaft;
 - de woonunit zodanig gesitueerd wordt dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. de situering van bouwwerken nabij aansluitingen van wegen, indien dit uit een oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk mocht blijken;
 - b. de situering en hoogte van bouwwerken, die over een lengte van meer dan 3,00 meter in de erfscheiding of binnen een afstand van 2,00 meter hiervan zullen worden gebouwd, ten einde te waarborgen dat de op te richten bouwwerken geen nadelige verandering van de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen teweegbrengen, mits:
 - 1. de goothoogte van de gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,40 meter;
 - 2. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in dit artikel ten aanzien van het te bebouwen gedeelte van de gronden.

Verhouding tot (eventueel) samenvallende bestemmingen

6. Voorzover gronden met deze bestemming tevens zijn bestemd voor "primair waterkering", "primair waterstaatsdoeleinden", "water", "leidingen", "archeologisch waardevol terrein" en/of hiermee vergelijkbare bepalingen dient het bepaalde in de betreffende artikelen in acht genomen te worden.

Wijzigingsbevoegdheden

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te wijzigen ten behoeve van de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:
- a. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "glastuinbouw" op het moment dat een woning wordt geamoveerd of verplaatst, bijvoorbeeld ten behoeve van de schaalvergroting en/of herstructurering en de gronden terugvallen naar de glastuinbouwsector.

Van Ruijven Makelaardij

Kijckerweg 55, 2678 AB De Lier



Gemeente Westland
T.a.v. mevr. C.G.M. van Zeijl
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

6C1UU #2500X0X#00#0000#