

KRALINGERPAD TE DE LIER

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.GTGWKRALINGERPDobp-VA01
vastgesteld

GEMEENTE WESTLAND



Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7

1.2 Ligging plangebied 7

1.3 Geldend bestemmingsplan 8

1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie 10

2.1 Beleidskader 10

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur 20

2.3 Gebiedsvisie 28

Hoofdstuk 3 Onderzoek 33

3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 33

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 33

3.3 Bedrijven en milieuzonering 34

3.4 Geluid 40

3.5 Luchtkwaliteit 41

3.6 Externe veiligheid 44

3.7 Water 48

3.8 Bodem 56

3.9 Ecologie 58

3.10 Cultuurhistorische aspecten 65

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving 69

4.1 Planvorm 69

4.2 Bestemmingsregeling 71

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 73

5.1 Economische uitvoerbaarheid 73

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 73

Regels 75

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 76

Artikel 1 Begrippen 76

Artikel 2 Wijze van meten 86

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 87

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw 87

Artikel 4 Groen 105

Artikel 5 Maatschappelijk 106

Artikel 6 Water 107

Artikel 7 Waarde - Archeologie 108

Hoofdstuk 3 Algemene regels 110

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 110

Artikel 9 Algemene bouwregels 111

Artikel 10 Algemene gebruiksregels 112

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 113

Artikel 12 Overige regels 114

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 115

Artikel 13 Overgangsrecht 115

Artikel 14 Slotregel 116

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 M.e.r. beoordeling

Bijlage 2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 3 Bedrijven en Milieuzonering onderzoek

Bijlage 4 Geluidsonderzoek

Bijlage 5 Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 6 Externe Veiligheidsonderzoek

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Bodemonderzoek

Bijlage 9 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 10 Ecologie QS

Bijlage 11 Stikstofdepositie

Bijlage 12 Archeologisch onderzoek

Bijlage 13 Bezonningsstudie

Bijlage 14 Nota beantwoording reactie 3.1.1 BRO overleg

Bijlage 15 WRO nota beantwoording inspraakreactie Kralingerpad te De Lier

Bijlage 16 Nota beantwoording zienswijze

Bijlage 17 Staat van Wijzigingen

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Wegencategorisering en vaarwegen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Rijk Zwaan is een toonaangevend en wereldwijd opererend groenteveredelingsbedrijf met 3.300 medewerkers in meer dan 30 landen. De hoofdlocatie van Rijk Zwaan is gevestigd aan De Burgemeester Crezéelaan 40 in De Lier, waar 800 medewerkers werken. Het bedrijf ontwikkelt, met behulp van zaadveredeling, hoogwaardige groentegewassen voor de professionele voedingstuinbouw, die steeds betere en gewenste eigenschappen hebben en daardoor duurzaam kunnen worden geproduceerd. Rijk Zwaan staat aan de basis van de wereldwijde voedselvoorziening en groenteconsumptie en draagt bij aan innovaties in de topsector tuinbouw en uitgangsmateriaal door onderzoek, technologische innovaties en nationale en internationale samenwerking. Rijk Zwaan heeft de afgelopen 25 jaar een continue groei doorgemaakt en investeert flink in vernieuwing en inrichting van haar onderzoeksfaciliteiten. Voor de verdere groei heeft het veredelingsbedrijf behoefte aan uitbreiding van faciliteiten voor de opslag en bewerking van zaden, verwerking van vruchten en uitbreiding van het hoofdkantoor met een ruimte voor multifunctioneel ontmoeten.

De gemeente Westland (hierna Westland), het Hoogheemraadschap van Delfland (hierna HHD) en bewoners werken al vele jaren samen aan maatregelen om de wateroverlast in de dorpskern De Lier te voorkomen. Specifiek de Oranjewijk is een knelpunt omdat deze wijk laaggelegen is en de woningen niet zijn onderheid en ze verzakken. De wijk heeft de afgelopen jaren regelmatig te kampen gehad met wateroverlast na hevige regenval en aanpassingen aan de woningen zijn zeer kostbaar. Voor een robuuste en toekomstbestendige waterafvoer uit de Oranjewijk is de verbreding van de watergang langs het Kralingerpad noodzakelijk.

De voorliggende ontwikkelingen van Rijk Zwaan bieden de mogelijkheid om werk met werk te maken in de volgebouwde Kralingerpolder, waardoor een win-win situatie ontstaat. Rijk Zwaan heeft na overleg met Westland en HHD de gronden achter de begraafplaats verworven, waardoor het bedrijf haar gewenste groei kan realiseren en samen met het HHD en Westland de watergang langs het Kralingerpad kunnen verbreden van ca. 2 m naar de gewenste ca. 10 m. Deze verbreding is cruciaal, zonder deze verbreding kunnen andere knelpunten in de Kralingerpolder niet worden uitgevoerd en doormiddel van de verbreding worden grote maatschappelijke kosten in de Oranjewijk voorkomen.

De activiteiten van Rijk Zwaan in het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw met bedrijfsgebonden kantoren en multifunctioneel ontmoeten, sluiten aan bij de thema's kennis en innovatie, duurzaamheid en gezondheid die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Westland. De activiteiten hebben een toegevoegde waarde voor het glastuinbouwgebied en de Westlandse economie. Veredelingsbedrijven, zoals Rijk Zwaan, passen binnen de bestemmingsplandefinitie voor glastuinbouwbedrijven. Daarnaast heeft de provincie haar beleid voor bedrijfsgebonden kantoren in de omgevingsverordening verruimd conform de insteek van de Omgevingswet. Bedrijfsgebonden kantoren kunnen worden toegestaan tot 50% van het bruto bedrijfsoppervlak van het betreffende bedrijf.

Op 16 juni 2017 heeft Rijk Zwaan een verzoek ingediend tot wijziging van het geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'. Het doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de uitbreiding van Rijk Zwaan. Het bestemmingsplan geeft het bedrijf de flexibiliteit om gefaseerd te kunnen uitbreiden binnen de gestelde normen en uitgangspunten en om af te wijken van het huidige bebouwingspercentage voor 'bedrijfsgebouwen'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is globaal gelegen tussen de hoofdlocatie Rijk Zwaan Burgermeester Crezéelaan 40 en het Kralingerpad en ligt achter de locatie van de Algemene Begraafplaats De Lier, Burgemeester Crezéelaan 28 De Lier. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6 ha.

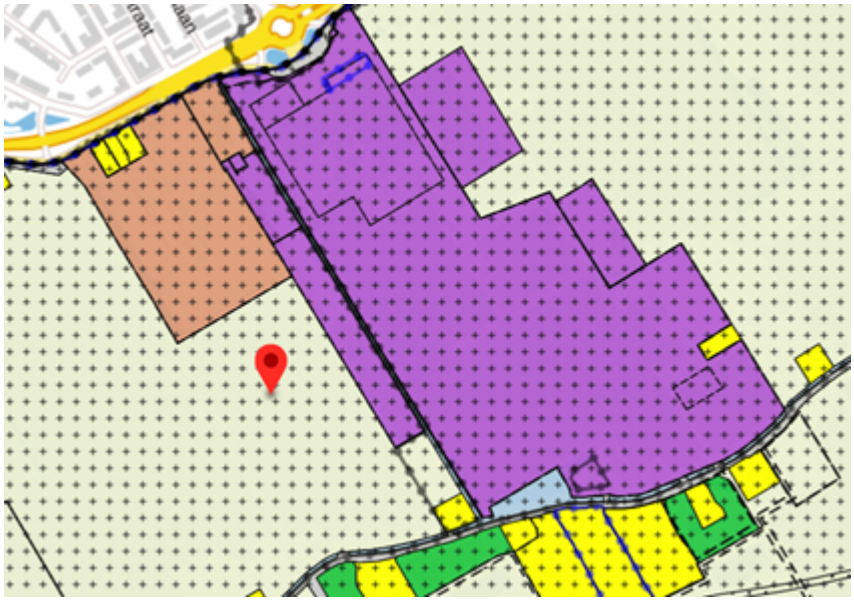


Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied waren, voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan, de volgende planregimes van kracht:

- Glastuinbouwgebied Westland, vastgesteld 19 december 2012;
- Verzamelplan Glastuinbouw, vastgesteld 8 december 2020;
- Parapluplan parkeernormen, vastgesteld 20 februari 2018.



Uitsnede bestemmingsplankaart ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Kralingerpad te De Lier" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 komt de gebiedsvisie aan de orde. Hierin wordt de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plangebied beschreven met aandacht voor cultuurhistorisch waardevolle elementen, overige ruimtelijke kwaliteiten, aanwezige knelpunten en te verwachte ontwikkelingen. Dit tezamen leidt tot een beschrijving van de gemeentelijke visie op het gewenste behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. In Hoofdstuk 3 wordt onderzoek op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en water behandeld. In Hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Tot slot wordt in Hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Beleidskader

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

2.1.1 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland

Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. De Omgevingsvisie is breder dan alleen de fysieke leefomgeving; ook onderwerpen als gezondheid, veiligheid en duurzaamheid moeten onderdeel uitmaken van de visie. De Omgevingsvisie geeft weer waar we met Westland naartoe willen en bindt de gemeente aan haar eigen voornemens en ambities.

De Omgevingsvisie werkt door in het (later nog op te stellen) omgevingsprogramma, waarin beleidsvoornemens en maatregelen staan die dienen om de doelen in de leefomgeving te bereiken. De Omgevingsvisie geeft ook richting aan het ontwikkelen van het omgevingsplan. Hierin worden de algemene regels en vergunningsplichten vastgelegd die bindend zijn voor burgers en bedrijven (bestemmingsplannen en verordeningen worden hiermee vervangen).

De belangrijkste opgave is het verhogen van de leefkwaliteit in Westland, waarbij het sociaal-maatschappelijke en economische belang van het tuinbouwcluster niet uit het oog wordt verloren. De oorspronkelijke structuren in het landschap moeten behouden blijven, net als de gemeenschapszin in de dorpen. Westland wil een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente zijn. Met een people - planet - profit benadering, vindt vergroening plaats langs de belangrijke groene verbindingen en in de wijken, terwijl initiatiefnemers en ontwikkelaars worden gevraagd groeninclusief te ontwerpen en in te richten. Een klimaatbestendig beleid wordt doorgevoerd in ruimtelijke inrichting, nieuwbouw en verkeersmaatregelen. Bodemwarmte moet worden benut en er wordt aangesloten op warmtenetten in de regio. Betere bereikbaarheid en een toonaangevende rol op het gebied van kennis, innovatie en duurzaamheid in de Greenport blijven een belangrijke rol spelen.

De autonome groei van inwoners wordt geaccommodeerd door het invullen van de zachte plannen voor woningbouw in combinatie met inbreiding door bv. hoger te bouwen. De kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd met een groen/blauwe inrichting (groene daken, beleefbaar groen en waterberging) om hittestress en wateroverlast tegen te gaan. Voor 2040 wordt één vierkante meter groen per huishouden extra gerealiseerd, voor nieuwbouwprojecten geldt een norm van 50 m2 verblijfsgroen per woning. Bij projectontwikkeling worden zoveel mogelijk de minimale eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen gehanteerd en is het uitgangspunt dat niet langer gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen. Het woningaanbod moet aansluiten bij de Westlandse behoeften en economisch verbondenen. Westland wil meer dan 8000 woningen realiseren, waarvan een grote opgave betaalbaar wonen. Er ligt ook een opgave voor de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten.

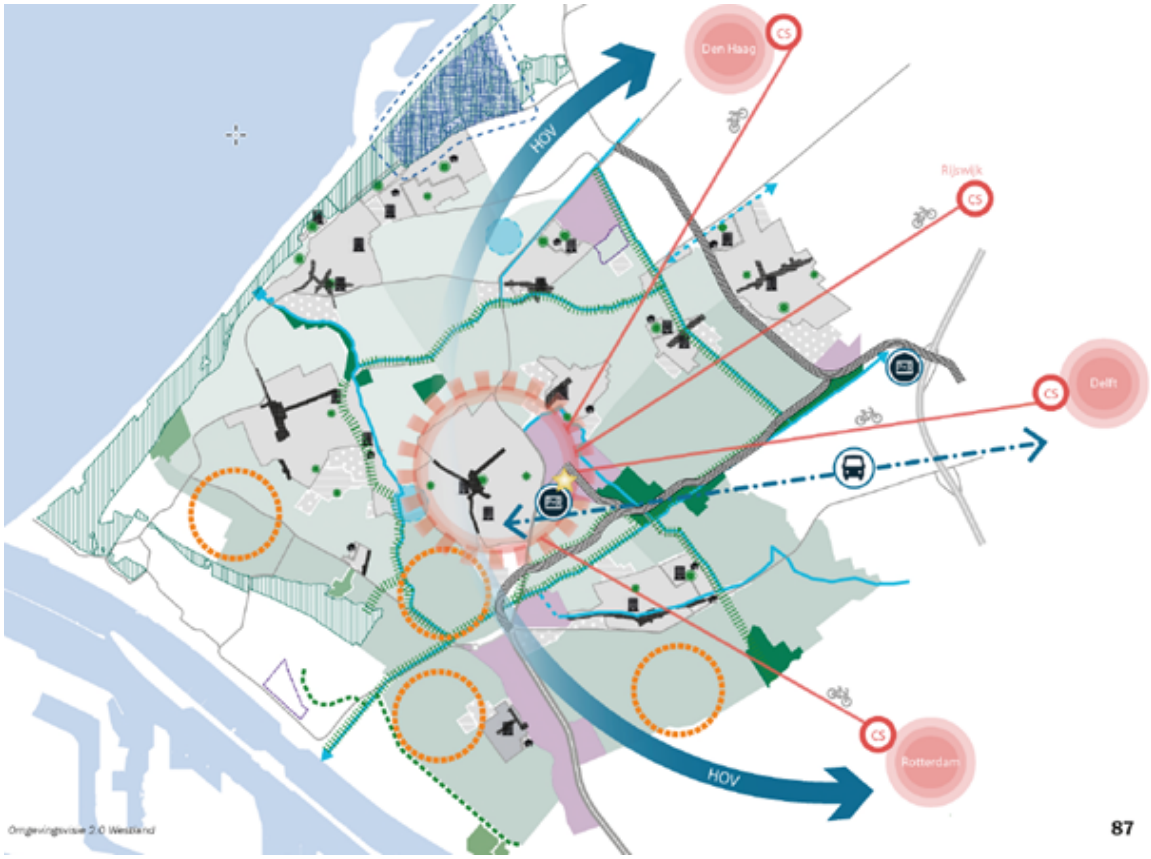
Het duurzaam glastuinbouwgebied behoudt voldoende kritische massa om een innovatieve glastuinbouwgemeente te blijven, maar het toevoegen van beleefbaar groen mag ten koste gaan van glastuinbouw. De glastuinbouw produceert in de toekomst circulair, wordt energieneutraal en klimaatadaptief. Om de modernisering en herstructurering op gang te brengen moet er letterlijk ruimte worden gemaakt, bv. door het uitplaatsen van (bedrijfs)woningen naar de dorpen. Integrale

gebiedsplannen moeten betaalbaar en met voldoende draagvlak gerealiseerd kunnen worden. Langs de kust is een strand dat uitblinkt in rust en ruimte met een goede balans tussen natuur en recreatie. Daarnaast wil Westland sluitende recreatieve netwerken creëren voor verschillende gebruiksgroepen d.m.v. robuuste groen-blauwe aders. Er wordt ingezet op een hoogwaardige OV verbinding tussen Den Haag en de Hoekse Lijn richting Delft.

Bepaalde bedrijventerreinen kunnen uitbreiden, in de kernen worden (compacte) kernwinkelgebieden aangewezen. Rond 2030 zijn grote ingrepen nodig om de infrastructuur op orde te houden (vrijliggend logistiek netwerk, ongelijkvloerse kruispunten), er komt een verkenning naar de mogelijkheden voor lightrail. Het fietsnetwerk binnen en van/naar Westland wordt verbeterd met o.a. metropolitane fietspaden. Vrachtverkeer krijgt wellicht hubs en goede doorstroming naar de A4/A20 blijft een belangrijk aandachtspunt.

Natuurgebieden (Natura 2000 en het Natuur Netwerk Nederland) moeten robuust, veerkrachtig, aaneengesloten en beleefbaar worden gemaakt. Voor 2030 zijn ontbrekende zones en schakels in ecologische verbindingen ingevuld, zodat de biodiversiteit bevorderd wordt. De waterkwaliteit moet worden verbeterd en er komt meer ruimte voor het vasthouden van water. Dit vraagt ook inspanningen van de glastuinbouw om meer circulair te worden, minder grondwater te onttrekken en water te bergen.

De toekomstkaart van Westland:



Mobiliteitsvisie Duurzaam Bereikbaar Westland

Op 10 december 2019 is de Mobiliteitsvisie Duurzaam Bereikbaar Westland vastgesteld door de gemeenteraad. Het gemeentelijk mobiliteitsbeleid was tot de vaststelling van deze Mobiliteitsvisie gebaseerd op het Westlands Verkeer- en Vervoerplan 2005-2015 (WVVP) en de Structuurvisie Westland 2025. Veel van de in het WVVP opgenomen doelstellingen en uitvoeringsprogramma's zijn gerealiseerd, dan wel waren aan herziening toe. Na vaststelling van de Mobiliteitsvisie is het WVVP komen te vervallen. De structuurvisie 2025 niet.

Er komt steeds meer verkeer in Westland. Om ervoor te zorgen dat we nu en in de toekomst nog vlot tussen dorpen en van dorp naar steden kunnen reizen, maken we plannen en nemen we maatregelen.

De volgende mobiliteitsdoelen zijn opgenomen in de Mobiliteitsvisie 2040:

- Logistieke bereikbaarheid;
- De auto minder dominant;
- Volwaardige alternatieven voor de auto;
- Westland verkeersveilig;
- Duurzaam Bereikbaar Westland.

Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018

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

Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland

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

Handhaven op maat

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

Beleid en beleidsregels voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk in Westland

In deze Nota wordt aangegeven dat het wenselijk is een goede ruimtelijke spreiding van de verkooppunten van consumentenvuurwerk te bewerkstelligen. Doel bij een ruimtelijke benadering is het bereiken van een gelijkmatige spreiding van (kleine) bedrijven voor verkoop en opslag van consumentenvuurwerk over Westland, om op deze wijze straathandel en vuurwerktoerisme zoveel mogelijk te voorkomen. Daarbij moet er binnen elk verzorgingsgebied sprake zijn van voldoende (vuurwerk)aanbod om de lokale markt te voorzien en zodoende illegale handel in principe overbodig te maken en te voorkomen.

Het uitgangspunt voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk van de gemeente Westland is:

Ruimte bieden aan ondernemers voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk met inachtneming van veiligheid en milieuregelgeving onder voorwaarde van een goede ruimtelijke spreiding.

Met daarbij de volgende randvoorwaarden:

- in de gemeente Westland wordt alleen consumentenvuurwerk opgeslagen. Opslag en verkoop van professioneel vuurwerk is niet toegestaan;
- iedere vestiging van opslag en verkoop van consumentenvuurwerk zal worden getoetst aan voldoende ruimtelijke spreiding in de gemeente Westland;
- in de gemeente Westland worden maximaal 18 vestigingen voor opslag- en verkooppunten van consumentenvuurwerk toegestaan;
- opslag tot en met 1.000 kg is beperkt toegestaan in de dorpskernen;
- nieuwe vestiging in dorpskernen is niet toegestaan;
- de vestiging van bedrijven met een opslag tot en met 10.000 kg heeft de voorkeur in gebieden waar een bedrijfsbestemming geldt of in tuincentra;
- opslag boven de 10.000 kg consumentenvuurwerk is uitgesloten;
- bestaande bedrijven in strijd met deze uitgangspunten mogen de activiteiten voortzetten.

In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat opslag en verkoop van consumentenvuurwerk niet is toegestaan.

Bedrijventerreinenvisie Westland

De Bedrijvenvisie Westland vormt - via het gemeentelijke Actieprogramma Economische Zaken - een uitwerking van de Visie Greenport Westland en is gericht op:

- het anticiperen op actuele en toekomstige marktontwikkelingen om voldoende ruimte te behouden voor groei van bedrijvigheid (inspelen op de vraag van bedrijven, kantoren en detailhandel);
- het zijn van een toetsingskader voor de actualisering van bestemmingsplannen en de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke besluiten;
- het verschaffen van duidelijkheid over parkmanagement op bedrijventerreinen.

Nota publieksfuncties op bedrijventerreinen

Als nadere uitwerking van de Bedrijventerreinenvisie Westland hebben burgemeester en wethouders de Nota publieksfuncties op bedrijventerreinen vastgesteld om maatwerk te kunnen bieden voor publieksfuncties op lokale bedrijventerreinen. In deze nota is aangegeven wat wel en niet is toegestaan op lokale bedrijventerreinen. Wonen, detailhandel, horeca, leisure en care-functies zijn uitgesloten in bestemmingsplannen die betrekking hebben op bedrijventerreinen. Bij leisure kan worden gedacht aan fitness, kookstudio's en hobbyfuncties. Care-functies zijn onder andere kinderopvang, ouderenzorg, gehandicaptenopvang en huisartsen- en fysiotherapie-collectieven. In hoofdzaak zijn op bedrijventerreinen bedrijfsmatige en industriële functies toegestaan. Genoemd worden het vervaardigen, bewerken, installeren en inzamelen van goederen. Ook verhandelen van goederen wordt genoemd, waarbij detailhandel (verkoop aan een eindconsument) is uitgesloten. In de loop der tijd zijn daarop uitzonderingen gemaakt voor specifieke vormen van detailhandel, zoals verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

De verkoop van de zogenoemde ABC-goederen (Auto's, Boten en Caravans) is alleen toegestaan met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Ook bouwmarkten zijn met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk, conform de provinciale regelgeving. Tegelijkertijd is vestiging van woonwinkels aan strenge regionale regels van Haaglanden gebonden. Een andere functie die in beperkte mate is toegestaan zijn zelfstandige kantoren.

Onzelfstandige kantoren, die ten dienste staan van een bedrijf blijven mogelijk. Elk bedrijf kan ruimte nodig hebben voor een administratie- en verkoopafdeling, waarbij de oppervlakte maximaal 3.000 m² bedraagt. Zelfstandige kantoren kunnen in bestemmingsplannen door middel van een afwijkingsprocedure mogelijk worden gemaakt tot 500 m² per gebouw. Hierbij kan worden gedacht aan accountants en architecten. De kantoren mogen echter geen baliefunctie hebben (zoals makelaars en uitzend- of reisbureaus) en moeten ingepast (kunnen) worden op het bedrijventerrein. Inpassing is mogelijk bij de entree, of op de eerste verdieping van bestaande panden. Daarnaast moet voldaan worden aan de parkeernorm, die voor kantoren hoger is dan voor bedrijven.

Detailhandelsstructuurvisie gemeente Westland 'Kleine Kernen Kordaat'

In de Detailhandelsstructuurvisie “Kleine kernen kordaat” 2008 is het beleid vervat dat elke Westlandse

kern, in ieder geval voor wat betreft het dagelijks winkelaanbod, over voldoende detailhandelsvoorzieningen dient te beschikken. De omvang van die voorzieningen is gerelateerd aan de omvang van de betreffende kern. Voorts is het beleid erop gericht om zoveel mogelijk detailhandelsomzet voor het Westland te behouden. Het weglekken van deze omzet naar omliggende gemeenten, dient, zoveel als reëel mogelijk is, te worden voorkomen.

In onze detailhandelsstructuurvisie worden de volgende twee hoofdlijnen benoemd:

1. Streven naar een situatie waarin de Westlandse kernen zelf voldoende detailhandelsvoorzieningen hebben. De omvang van die detailhandel heeft een sterke relatie met het lokale inwonertal, maar wordt ook bepaald door marktverhoudingen.
2. Het behoud van zoveel mogelijk omzet in Westland zelf. Het weglekken van omzet naar omliggende gemeenten willen we, zoveel als reëel mogelijk is, voorkomen.

Kantorenvisie

De Westlandse dienstensector ontwikkelt zich de afgelopen jaren sterk, mede als gevolg van de toename van bedrijventerreinen en door de schaalvergroting in de glastuinbouw. Dienstverleners verbeteren het productieproces en verhogen de efficiëntie van ondernemers. In de glastuinbouw is dit goed zichtbaar. Met minder werknemers wordt meer geproduceerd omdat de bedrijfsprocessen steeds beter georganiseerd worden. Een tweede grote vraag naar kantoorruimte komt van bestaande Westlandse kantoorgebruikers die, vaak als gevolg van fusies, nieuwe kantoorpanden bouwen. Wat betreft de vraag naar nieuwe kantoorruimte, richt de visie zich op kantoorlocaties.

Kansrijke locaties voor concentratie van kantoren zijn:

- Tiendweg met in het verlengde Flora Holland;
- Centrum Naaldwijk;
- ABC Westland;
- Knooppunt Westerlee.

Daarbij heeft volgtijdelijke ontwikkeling de voorkeur, waarbij de locatie Tiendweg prioriteit verdient.

2.1.2 Regionaal beleid

Metropoolregio Den Haag-Rotterdam

In de metropoolregio Rotterdam Den Haag werken 23 gemeenten samen aan het verbeteren van de bereikbaarheid en het vernieuwen van de economie. Daarmee versterken ze onder meer de (internationale) concurrentiepositie van de regio. Met elkaar vormen deze 23 gemeenten het bestuur van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH).

Voor het overleg tussen de 23 gemeenten en het nemen van besluiten kent de MRDH de volgende besturen en commissies: het algemeen bestuur, het dagelijks bestuur, de bestuurscommissie Vervoersautoriteit (Va), de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat (EV) en de voorzitter. Met 23 gemeenten, 2,3 miljoen mensen, 1,2 miljoen banen met werk voor 13,5% van de Nederlanders en een bijdrage van 15% aan het BNP is de metropoolregio een regio die er toe doet. Voor een grootstedelijke regio waar het goed wonen, werken en recreëren is, heeft de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) zichzelf twee belangrijke ambities gesteld: het vernieuwen van economie en het verbeteren van de bereikbaarheid. Het Rijk gaf de Metropoolregio Rotterdam Den Haag de status van vervoerregio. En daarmee ook wettelijke taken rond verkeer en vervoer. Aan het begin van elke nieuwe bestuursperiode (elke vier jaar) stelt het bestuur een regionale strategische agenda vast, van waaruit de regionale vraagstukken worden opgepakt. De huidige strategische agenda loopt tot en met 2022.

Regionale Kantorenstrategie Haaglanden

De Regionale Kantorenstrategie Haaglanden gaat in op de segmentering en programmering van kantorenlocaties in Haaglanden. Deze kantorenstrategie vormt de basis voor het regionale beleid ten aanzien van de (her)ontwikkeling van kantorenlocaties tot aan 2020 en geeft mede invulling aan het RSP. Het RSP komt tot de conclusie dat het geplande aanbod van kantoren, de behoefte tot 2010 overstijgt. Ten aanzien van geplande ontwikkelingen na 2005 wordt gesteld dat de realisatie hiervan moet worden afgewogen ten opzichte van bewegingen in de bestaande voorraad kantoren.

Er is voldoende aanbod van gemengde bedrijvenzones waardoor blijvend ruimte kan worden geboden aan een diversiteit van bedrijven. Tevens zijn er voldoende mogelijkheden voor vermenging van verschillende werkfuncties.

2.1.3 Provinciaal beleid

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

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit provinciale opgaven en belangen. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de provinciale verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het beleid voor bedrijfsgebonden kantoren is verruimd in de verordening conform de Omgevingswet. Bedrijfsgebonden kantoren kunnen worden toegestaan tot 50% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak van het betreffende bedrijf.

Introductie op het omgevingsbeleid: de ruimtelijke hoofdstructuur

Zuid-Holland wil slim en schoon zijn. Klimaatverandering heeft in het laaggelegen deltagebied grote ruimtelijke, economische en sociale gevolgen. Als open economie is Zuid-Holland gevoelig voor gevolgen van globalisering. De segregatie neemt toe. De energie-intensieve economie heeft, zoals ook benoemd in het klimaatakkoord van Parijs, alleen toekomst als wordt overgegaan tot verduurzaming. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving: naar een klimaatbestendige delta, naar een nieuwe economie (the next level), naar een levendige meerkernige metropool, energievernieuwing, best bereikbare provincie en gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Belangrijk om de ambities waar te kunnen maken zijn innovatieve oplossingen voor waterberging en het voorkomen van hittestress, de overstap van een fossiele naar een circulaire economie, het uitbreiden van warmtenetten, een forse woningopgave en de verduurzaming van woningen, vitale kernen, het aanpakken van verkeersknelpunten, het versterken van openbaar vervoer en gebruik van de fiets en de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie.



figuur 3: de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur (uitsnede Westland)

Gemeente Westland laat zich kenmerken door de glastuinbouw (Greenport Westland) omringd door kust, natuur en stedelijk groen met daarbinnen woonkernen en logistieke overslagpunten. Naaldwijk is als regiokern aangewezen. Wateringen behoort tot de stedelijke agglomeratie. Nabij de vestiging van Flora Holland is een kenniscentrum aangegeven.

Wat betreft mobiliteit is een (boven) regionale HOV-net busroute voorzien van Den Haag, via Naaldwijk naar Maassluis, alwaar op het HOV-net kan worden aangesloten richting Rotterdam. De greenport wordt benoemd als volwassen cluster dat tot de wereldtop behoort. Deze positie moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Er wordt gestreefd naar synergie van mainport Rotterdam en de greenports. De groene ruimte heeft intrinsieke waarde en het kustlandschap vormt mede de grondslag voor de identiteit van de bebouwde en groene ruimte. De provincie zet in op de groenblauwe structuur om groene kwaliteiten binnen en buiten stedelijk gebied te versterken en de samenhang tussen parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten.

Omgevingsverordening

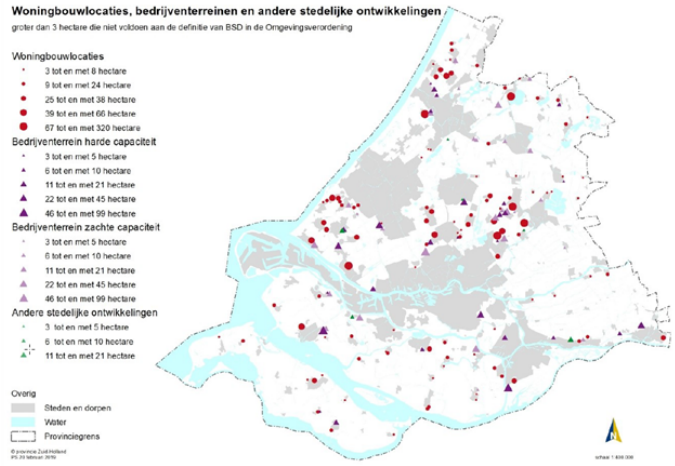
Regels aangaande bestemmingsplannen bijvoorbeeld met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, de ladder voor duurzame verstedelijking en voor ruimtelijke ontwikkelingen als stedelijke ontwikkelingen, kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouwgebied, infrastructuur, veiligheid, natuur en cultureel erfgoed zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. De regels zijn van overeenkomstige toepassing op ruimtelijke initiatieven waarvoor een zogenaamde 'grote buitenplanse afwijking' wordt doorlopen. Op grond van de regels die zijn gesteld voor natuur, is voor Westland het volgende gebied aangewezen als ecologische verbindingen binnen het Natuurnetwerk Nederland:



figuur 4: uitsnede provinciale kaart Natuurnetwerk Nederland

Programma Ruimte

Een intensiever gebruik van steden en dorpen vergroot het draagvlak voor openbaar vervoer. Andersom kan de capaciteit op het infrastructuurnetwerk helpen om keuzes te maken waar en wanneer er verdicht en geconcentreerd kan worden. De provincie streeft er naar de agglomeratiekracht te vergroten. Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3ha kaart') zijn nog te ontwikkelen locaties voor deze doeleinden groter dan 3 ha buiten BSD opgenomen. Als een locatie hier is opgenomen, betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling.



figuur 5: de '3ha kaart'

Op de kaart zijn, indicatief, woningbouwlocaties weergegeven die gelegen zijn buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en meer dan 3 hectare groot zijn. Op de kaart staat zowel harde als zachte capaciteit buiten BSD. Met deze toevoeging wordt invulling gegeven aan bestuurlijke continuïteit.

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

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

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

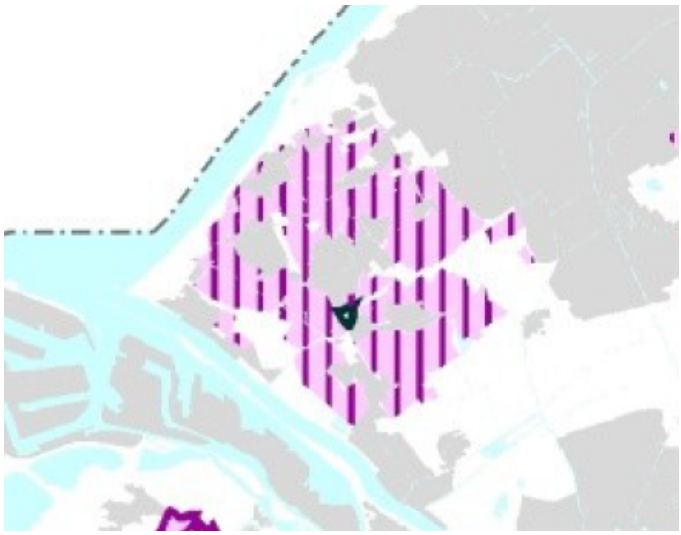
Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande

landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Het gebied tussen de Galgeweg, de Piet Struikweg en de N213 is aangeduid als 'maatwerkgebied glastuinbouw'. Vrijkomende percelen kunnen een andere functie krijgen, passend in de omgeving. Er zijn al plannen voor een groenzone (onderdeel van Natuurnetwerk Nederland).

2.1.3.1 Afwijken middels 6.15 Omgevingsverordening

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.



figuur 6: provinciale kaart met Greenport Westland (kaart 11 bijlage 2 Omgevingsverordening)

Bij uitzondering kan een bedrijf worden toegelaten dat behoort tot de keten glastuinbouw en een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied als internationaal centrum voor teelt, kennis en handel van glastuinbouwproducten indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. In geval van zwaarwegende belangen en er geen andere reële mogelijkheid is, kan bij uitzondering ook een andere ontwikkeling mogelijk gemaakt worden. Tenslotte kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied in beperkte mate worden aangepast.

2.1.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB ruimtelijke ordening

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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



Figuur - Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de komst van de Omgevingswet die vanaf op 1 januari 2022 naar verwachting in werking zal treden, is het van belang dat de ruimtelijke opgave in lijn is met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De eerste NOVI is vastgesteld in 2021. De NOVI bestaat uit één Rijksvisie op de leefomgeving. Het uitgangspunt van dit beleidsdocument is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in een samenhangend geheel. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Om dit te realiseren is collectieve verantwoordelijkheid van alle overheden van belang.

Het Rijk benoemt in de NOVI 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid en vermeldt hierbij de opgaven en de rol van het Rijk bij het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven worden samengebracht in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

- Naar een duurzame en concurrerende economie;
- Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
- Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Een gezonde leefomgeving die zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid is volgens het

Rijk van belang. De omgeving dient uitnodigend te zijn voor gezond gedrag en dient een plek te zijn waar inwoners zich prettig voelen.

De omvang van de vraag is afhankelijk van de het tempo van economische groei, maar ook van de specifieke bedrijfstaksamenstelling per regio, omdat de ramingen voor verschillende bedrijfstakken uiteenlopen. Het Rijk stelt dat een zorgvuldige raming van ruimtebehoefte- en aanbod van groot belang is. Om voldoende ruimte voor economische activiteit te faciliteren en deze optimaal te benutten, stellen overheden regionale programma's en transitieagenda's op.

Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen en (groot)winkelbedrijven moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk. Deze locaties moeten goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken.

2.1.5 Conclusie

De ontwikkeling voor de nieuwbouw op het perceel Kralingerpad te De Lier is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Ruimtelijke aspecten

Huidige situatie

Zaad Technologisch Centrum
Rijk Zwaan is een internationaal zaadhandel en zaadveredelingsbedrijf en kan zich als familiebedrijf uitsluitend handhaven in de top 4 van groentezaadbedrijven door het leveren van topkwaliteit en topservice. De zaden en rassen die wereldwijd worden ontwikkeld en geproduceerd, worden naar De Lier getransporteerd en in De Lier geschoond, bewerkt, gedroogd, getest, verpakt en opgeslagen, voordat zij naar de professionele klanten gaan. Vanwege de groei en ruimtegebrek in De Lier worden gebouwen gehuurd op bedrijventerreinen in Maasdijk en Maasland. Voor de verdere groei van Rijk Zwaan is uitbreiding noodzakelijk van de opslag- en bewerkingsfaciliteiten uit Maasdijk en De Lier. Hierbij is het van belang dat de nieuwe verwerkingsruimte binnen korte afstand ligt van de onderzoeks- en testfaciliteiten van het bedrijf. De activiteiten zijn zodanig met elkaar verbonden dat korte afstanden grote logistieke voordelen hebben, zoals efficiënt transport van zaadmonsters en personeel. Daarnaast is er een nauwe relatie met het hoofdkantoor, zoals uitwisseling van personeel, kennis, ICT en middelen. Vanwege de risicospreiding, zoals brandveiligheid en minder voorraadconcentratie, wil Rijk Zwaan een tweede Zaad Technologisch Centrum (hierna ZTC 2) realiseren in een vrijstaand gebouw dat los staat van het huidige ZTC.

Extractie van vruchten

Vruchten voor zaadteelt die in Nederland worden geproduceerd, worden vanaf verspreid liggende bedrijven getransporteerd naar de hoofdlocatie De Lier en worden in gebouw De Plantage bewerkt. Hier worden de zaden uit de vruchten gehaald; dit proces heet extractie. Vanwege de groei in Nederlandse productielocaties is het gebouw te klein en daarnaast is het huidige gebouw De Plantage nodig voor veredelingsactiviteiten. Rijk Zwaan wil daarom de activiteiten uit gebouw De Plantage op korte termijn verplaatsen en uitbreiden in een nieuw extractiegebouw. De huidige extractie van vruchten is ondergebracht bij de onderzoeksafdeling, zodat medewerkers flexibel kunnen worden ingezet. De medewerkers van De Plantage zijn in het voorjaar werkzaam in de opkweek van planten en in het oogstseizoen staan zij aan de machines voor extractie. Gelet op deze flexibele inzet is het noodzakelijk dat de toekomstige locatie en uitbreiding in de directe omgeving van de opkweekkassen ligt. Deze ruimtebehoefte valt samen met de behoefte van ZTC 2 en wordt daarom aan het gebouw ZTC 2 toegevoegd.

Bedrijfsgebonden kantoren en multifunctioneel ontmoeten
Door de groei van het bedrijf en vernieuwing van de onderzoeks- en logistieke faciliteiten zijn ook de ondersteunende diensten verder uitgebreid en geprofessionaliseerd, zoals supply chain, marketing, ICT en facilitaire en juridische afdelingen. Deze diensten zijn centraal gevestigd in het hoofdkantoor De

Zwaan in De Lier en hebben dringend behoefte aan meer werkruimte. De huidige kantoren bestaan uit een combinatie van kleine en grote kantoorruimtes, zoals kamers voor 1 tot 4 personen en kantoortuinen. In de kantoren streeft Rijk Zwaan naar een netto kantooroppervlak van ca. 8 m2 per persoon. Door de personele groei is de netto kantoor oppervlakte per medewerker afgenomen naar 5 á 6 m2 per medewerker. Daarnaast zijn diverse vergaderzalen omgebouwd tot werkkamers, waardoor er op dit moment een tekort aan vergader- en overlegruimtes bestaat.

Voor de uitbreiding van haar kantoorruimte is in oktober 2019 een omgevingsvergunning verleend. Op het voorerf van de huidige hoofdlocatie is een kantoorgebouw van ca. 3.000 m2 brutovloeroppervlak bedrijfsgebonden kantoorruimte vergund, waarvan ca. 2.000 m2 netto kantooroppervlak. Vanwege de groeiverwachtingen zal dit kantoorgebouw na 2030 te klein zijn en heeft Rijk Zwaan daarom behoefte aan een groter gebouw. Gelet op de voorliggende ontwikkeling is besloten om het gebouw op het voorterrein niet te realiseren en de ontwikkeling van een bedrijfsgebonden kantoorgebouw met mogelijke uitbreiding op het plangebied te realiseren. Daarnaast is behoefte aan ruimtes waar multidisciplinaire teams kunnen samenkomen en ontmoeten. Dit betreft medewerkers uit diverse disciplines en gebouwen van Rijk Zwaan zowel nationaal als internationaal.

Brutovloeroppervlak

Het nieuwe bedrijfsgebouw ZTC 2 is nodig voor het transport, verwerken, behandelen, drogen, testen, verpakken en opslaan van zaden met behulp van bewerkings- en verpakkingsmachines, drooginstallaties en geconditioneerde magazijnen. De machines en droog- en opslagfaciliteiten nemen veel ruimte in en een medewerker kan, afhankelijk van het proces, meerdere machines tegelijk bedienen. Voor deze zaadverwerkings- en opslagruimtes is de ruimtebehoefte ca. 22.500 m2 brutovloeroppervlak in 2030 en ca. 34.500 m2 in 2040.
In de extractieruimte wordt een groot deel van de ruimte ingenomen voor opslag van vruchten, pallets en kisten, extractiemachines, watertechniek en drogen en opslag van zaden. Voor de verplaatsing en groei van extractie is een brutovloeroppervlak van ca. 5.000 m2 in 2030 nodig en in 2040 ca. 8.000 m2. De ruimte voor multifunctioneel ontmoeten zal worden ingevuld in de oppervlaktes die benodigd zijn voor het ZTC2. De totale behoefte in 2030 in een nieuw ZTC2 komt uit op een brutovloeroppervlak van ca. 27.500 m2 en in 2040 groeit dit naar ca. 42.500 m2.
Op basis van de personele groeiverwachting heeft Rijk Zwaan tot 2030 behoefte aan bedrijfsgebonden kantoren van ca. 5.500 m2 brutovloeroppervlak. Op basis van de huidige verwachtingen is in 2040 een bruto oppervlakte van ca. 8.500 m2 kantoren gewenst. De netto kantooroppervlakte per medewerker zal door de nieuwbouw, zowel in de nieuwe als in de bestaande kantoortuinen uitkomen op ca. 8 á 10 m2 per medewerker.

Tabel verwachte ruimte behoefte

	Brutovloeroppervlak	
	2030	**2040**
Extractie	5.000	8.000
ZTC (2 bouwlagen)	22.500	34.500
Kantoor (4 bouwlagen)	5.500	8.500
Totaal	**33.000**	**51.000**

De bedrijfsgebouwen en kassen van Rijk Zwaan in de Kralingerpolder hebben gezamenlijk een bruto vloeroppervlakte van ca. 265.000 m2. Hiervan is ca. 4.600 m2 brutovloeroppervlak in gebruik voor bedrijfsgebonden kantoren, dit is ca 1,7 % van het brutovloeroppervlak van de gezamenlijke bedrijfsgebouwen en kassen. Na realisatie van de voorliggende planontwikkeling is het totale brutovloeroppervlak naar verwachting ca. 316.000 m2, waarvan ca 4,1 % bedrijfsgebonden kantoren in 2040. Geconcludeerd wordt dat het gewenste brutovloeroppervlak van de bedrijfsgebonden kantoren in het plangebied voldoet aan de randvoorwaarde van de provincie van maximaal 50 % bedrijfsgebonden kantoren van de totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf.

Knelpunten Kralingerpolder

De urgentie voor het oplossen van de wateroverlast in de kern De Lier is hoog, met name in de Oranjewijk, door de jaarlijks terugkerende wateroverlast bij hevige regenval. Een deel van de woningen in de Oranjewijk is niet onderheid en verzakt door bodemdaling, waardoor het risico op wateroverlast jaarlijks terugkeert. Diverse oplossingen zijn tot op heden niet uitvoerbaar en haalbaar gebleken. Een

robuuste waterverbinding tussen die kern De Lier en het poldergebied van Midden-Delfland is noodzakelijk om de wateroverlast in de toekomst te voorkomen en technische knelpunten in de Kralingerpolder te kunnen oplossen. Deze robuuste waterverbinding kan alleen worden gerealiseerd bij ruimtelijke ontwikkelingen in de Kralingerpolder, omdat de polder is volgebouwd. De hoofdlocatie van Rijk Zwaan grenst aan de kern De Lier in de Kralingerpolder en ligt in de nabijheid van de Oranjewijk. Rijk Zwaan is daarom verzocht om bij nieuwe ontwikkelingen mee te werken aan de verbreding van de watergang langs het Kralingerpad van ca. 2 m naar de berekende ca. 10 m. Samen met Rijk Zwaan en Delfland is de planontwikkeling in combinatie met het verbreden van de watergang langs het Kralingerpad ingeschat als een haalbare optie, die voor partijen een win-win-situatie oplevert en een oplossing biedt voor de noodzakelijk verbetering van de waterstructuur en problemen in de Oranjewijk. In vervolg op het positieve advies van B&W van Westland heeft Rijk Zwaan in 2019 het voormalige glastuinbouwbedrijf aangekocht. De opstallen zijn gesloopt en de locatie ligt braak ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling.

Toekomstige situatie

Het plangebied ligt tussen de Algemene Begraafplaats De Lier, het Kralingerpad en de hoofdlocatie van Rijk Zwaan en heeft een oppervlakte van ca. 6 ha. Voor de toekomstige activiteiten en het bouwplan van Rijk Zwaan is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' opgenomen, met daar bovenop een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf'. Tevens is een bouwvlak met een oppervlakte van ca. 3,3 ha opgenomen met een maximale bouwhoogte van 15 m en een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan voor een 'multifunctioneel centrum' met een maximale bouwhoogte van 18 m.

De functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf- zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf komt overeen met de functieaanduiding op de hoofdlocatie van Rijk Zwaan en het deel van het plangebied met de bestemming Bedrijf zoals omschreven in de staat van bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland. De activiteiten zoals transport, bewerken, drogen, testen en geconditioneerde opslag van zaden, extractie van vruchten en bedrijfsgebonden kantoren zijn passend binnen deze functieaanduiding. Het effect van deze activiteiten op de omgeving is onderzocht in een onderzoek bedrijven -en milieuzonering. De afstanden van de activiteiten tot omliggende gevoelige functies voldoen aan de geldende afstanden uit de VNG brochure. Deze afstanden en de maximale bouwmogelijkheden van de woning Burgerdijkseweg 7 binnen het bestemmingsplan garanderen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De maximale bouwhoogte van 15 m past bij de huidige bouwhoogte van ZTC 1. Het effect van de maatvoering is onderzocht in een bezonningsstudie. Uit dit onderzoek komt naar voren dat, ten opzichte van de planologische bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan, er geen substantieel verschil en invloed is op de omliggende woningen, begraafplaats en bedrijven. Het bouwvlak is bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en gewenste afstandsmaten. Vastgesteld is dat de bouwcontour passend is in de omgeving van het glastuinbouwgebied, specifiek de locatie van Rijk Zwaan, en dat de bouwcontour geen nadelige invloed heeft op de omgeving t.o.v. de huidige bouwmogelijkheden.

De logistieke functies worden op eigen terrein gerealiseerd. De logistiek voor het vrachtverkeer van en naar het bedrijfsgebouw bevindt zich aan de noord-oostzijde, zodanig dat geen hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving. Parkeren is voorzien op het bestaande en nieuwe parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein is berekend op de verkeerstoename tot 2030. Om werk met werk te maken wordt bij de eerste bouwfase al een extra parkeerterrein gerealiseerd op de locatie van de huidige watersilo's. Dit nieuwe parkeerterrein is opgenomen in het plangebied. Het Perdiksepad wordt onttrokken aan de openbaarheid voor een veilige bedrijfsvoering. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor vervanging van het voetpad en de bomen.

Het Perdiksepad is een historisch kerkepad en blijft visueel behouden. In overleg kan het pad voor bijvoorbeeld historische dagen (maximaal 1 of 2 dagen per jaar) worden opengesteld. De bedrijfswoning op de kavel blijft voorlopig behouden, maar zal op termijn gesloopt moeten worden.

De bestaande in-/uitrit aan de Burgerdijkseweg zal alleen worden gebruikt in geval van calamiteiten en door fietsers. Deze in-/uitrit verliest daardoor zijn huidige verkeersfunctie waardoor de landelijke

Burgerdijkseweg wordt ontlast van vrachtverkeer en het woongenot langs de Burgerdijkseweg wordt verbeterd.

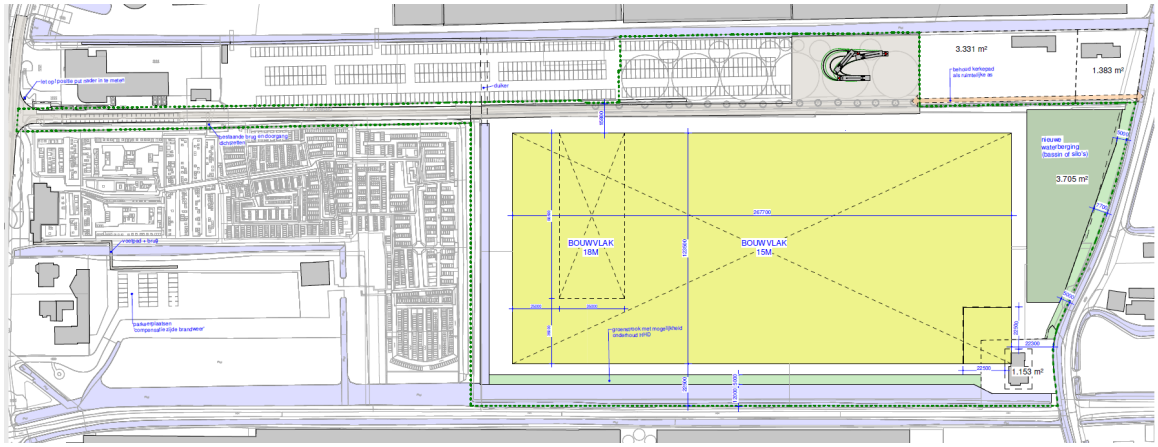
Voor extractie van vruchten is een grote hoeveelheid water nodig en om een duurzame watervoorziening te realiseren wordt zoveel mogelijk hemelwater gebruikt. Hiervoor zijn hemelwater silo's of waterbassins nodig. Daarnaast worden de watersilo's achter het parkeerterrein verplaatst ten behoeve van een toekomstig parkeerterrein. Totaal is een bruto grondoppervlakte van ca. 3.700 m2 gewenst voor de verplaatsing en uitbreiding van de hemelwateropvang. De watersilo's of waterbassins met een maximale bouwhoogte van 4 m worden gerealiseerd aan de zijde van de Burgerdijkseweg. Hierdoor blijft de uitstraling aan deze zijde gelijk aan de uitstraling van het voormalige glastuinbouwbedrijf en is de invloed van het bouwplan op de woning Burgerdijkseweg 7 nihil.

Voor een optimale ruimte benutting van het kavel wordt het bedrijfsgebouw ZTC 2 in twee lagen uitgevoerd met een maximale bouwhoogte van 15 m. De begane grond van het ZTC 2 heeft een bouwhoogte van ca 9 m ten behoeve van de benodigde vrije hoogte voor de grote machines en opslag. De eerste verdieping van het ZTC 2 heeft een bouwhoogte van ca 6 m voor de vrije hoogte van compactere machines en opslag.

Aan de zijde grenzend aan de begraafplaats worden de bedrijfsgebonden kantoren in vier bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 15 m gerealiseerd met een open ruimte voor hoog opgaand groen en water. Hierdoor blijven de ruimte en rust rondom de begraafplaats behouden en wordt het zicht op de begraafplaats afgeschermd. Als derde gebouwcomponent wordt een multifunctionele ontmoetingsruimte (MFO) toegevoegd in het ruimtelijke hart van het gebouw en de locatie. Deze ontmoetingsruimte wordt niet (traditioneel) tussen de kantoor bouwdelen geplaatst, maar als architectonische koppeling op de verdieping van ZTC 2 en vormt daarmee de verbinding tussen de verschillende functies. Het geheel levert zo een duidelijke hiërarchie in bouwmassa's en biedt een hoge ruimtelijk kwaliteit. Op deze manier geeft de MFO boven de kassen uit een goed overzicht over 'de wereld van Rijk Zwaan' en tegelijkertijd geen overlast voor de begraafplaats. Binnen het MFO vormt een meerlaagse oplossing voor ontmoeten, vergaderruimten en facilitaire voorzieningen ook een ruimte-efficiënte invulling. Voor meerlaags gebruik is meer dan 6m nodig. Vanwege de architectonische koppeling en het meerlaags gebruik in MFO is het wel noodzakelijk dat plaatselijk het dak van dit MFO met 18m boven de algehele bouwcontour van 15m uit steekt. Deze uitzondering wordt vervolgens in architectuur én terugliggende bouwmassa netjes ingepast in het geheel, zodat het geheel passend is in haar context. De gebouwen worden duurzaam en energiezuinig ontworpen.

De wateropgave wordt gerealiseerd door de verbreding van de watergang langs het Kralingerpad naar ca. 12 m en de aanleg van een nieuwe brede watergang tussen de begraafplaats en het plangebied van ca 5 m breed en een beperkte verbreding van de huidige watergang bij de bestaande silo's op de hoofdlocatie van Rijk Zwaan. De aansluiting op een nieuwe duiker, zorgt er voor dat de knelpunten van meerdere duikers langs de ventweg worden opgelost. De watergang langs het Perdiksepad wordt gedempt voor een veilige kavelstructuur, uitgezonderd het deel langs de woning Burgerdijkseweg 7. Dit deel van de watergang blijft behouden, zodat er geen invloed is van dempingen op de woning. Uit onderzoek komt naar voren dat de wateraspecten geen invloed hebben op de begraafplaats. Vanwege de functie van de watergang langs het Kralingerpad krijgt deze de bestemming hoofdwatergang.

Het plangebied wordt ontsloten via de rotonde en de ventweg langs de Burgemeester Crezéelaan. Afgaande op de huidige verkeersbewegingen en cijfers levert de toevoeging van bewegingen geen problemen op. De bestaande doorgang naar het plangebied wordt verbreed door het dempen van de watergang en het verplaatsen van de parkeerplaatsen van de begraafplaats en brandweer. Hierdoor ontstaat een toegangsweg van ca. 7 m breed. De aanpassingen maken het mogelijk dat de vrachtwagens elkaar goed kunnen passeren en er een veilige toegang wordt gerealiseerd.



Toekomstige ruimtelijke en functionele structuur

Voorlopig Ontwerp eerste bouwfase, Impressie RoosRos Architecten



Aanzicht Perdiksepad

2.2.2 Verkeer

Personen verkeer en parkeren

Het plan voorziet in een gefaseerde bouw van een bedrijfsgebouw met bedrijfsgebonden kantoren en een ruimte voor multifunctioneel ontmoeten. Na oplevering van de eerste fase wordt verwacht dat ca. 210 personen per dag in de nieuwbouw werken of deze bezoeken. Van deze 210 aanwezigen per dag zijn op dit moment 195 personen werkzaam of bezoeker in de bestaande gebouwen op het terrein van Rijk Zwaan.

De eerste bouwfase biedt ruimte aan de verwachte groei tot 2030. Op basis van de huidige inzichten groeit het aantal medewerkers en bezoekers naar totaal 365 personen per dag in 2030. Uitgaande van een worst-case situatie dat ca. 80 % van de medewerkers en bezoekers met de auto komt neemt het personenverkeer toe met 136 auto's per dag in 2030. De tweede fase van de nieuwbouw zal naar verwachting na 2030 worden gerealiseerd en de verwachting is dat dit leidt tot een toename van ca. 88 auto's per dag in 2040.

Tabel aantal medewerkers en bezoekers en auto's (80%) per dag (worst-case)

	2020		2030			2040		
	Personen	auto's	Personen	auto's	toename auto's	Personen	auto's	toename auto's
Extractie	10	8	15	12	4	15	12	0
ZTC	25	20	35	28	8	45	36	8
Meesdijk	0	0	15	12	12	15	12	0
Kantoor	160	128	300	240	112	400	320	80
Totaal	**195**	**156**	**365**	**292**	**136**	**475**	**380**	**88**

Tabel verwachte ruimtebehoefte

	Brutovloeroppervlak	
	2030	**2040**
Extractie	5.000	8.000
ZTC (2 bouwlagen)	22.500	34.500
Kantoor (4 bouwlagen)	5.500	8.500
Totaal	**33.000**	**51.000**

Voor het aspect parkeren voor bedrijfsgebonden kantoren met ontmoetingsruimtes wordt de geldende norm aangehouden van 2 parkeerplaatsen per 100 m2 brutovloeroppervlak (conform plan bouwdeel G, Rijk Zwaan 2019). Dit betekent dat 110 parkeerplaatsen nodig zijn tot 2030 en nog eens 60 parkeerplaatsen tot 2040. Wanneer voor het bedrijfsgebouw de norm per 100 m2 bvo wordt gehanteerd, zou een overdimensionering voor parkeren ontstaan. Voor het bedrijfsgebouw wordt daarom uitgegaan van het werkelijk aantal medewerkers die in het nieuwe gebouwen werkzaam zullen zijn. Een groot deel van de medewerkers is nu werkzaam in de bestaande gebouwen en kassen, zoals het ZTC en De Plantage (totaal 35). Uitgaande van 65 medewerkers in 2030 en 75 medewerkers in 2040, waarvan 80% met de auto komt, zijn respectievelijk 52 parkeerplaatsen in 2030 nodig en nog 8 parkeerplaatsen in 2040. Totaal betekent dit dat voor het project 162 parkeerplaatsen tot 2030 nodig zijn en 68 voor de situatie in 2040.

In 2010 is voor de nieuwbouw van het hoofdkantoor en ZTC op het voorterrein van Rijk Zwaan al rekening gehouden met de mogelijke toekomstige uitbreiding van een kantoor aan de voorzijde van het Rijk Zwaan complex. In deze periode zijn twee grote parkeerterreinen gerealiseerd door de aankoop van de naastgelegen gemeentegrond en is een overschot van 122 parkeerplaatsen aangelegd voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast is het parkeerterrein aan de voorzijde in 2019 uitgebreid met 49 parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van een toekomstig kantoor. Dit laatste plan is vooralsnog niet doorgegaan, vanwege de voorliggende ontwikkeling. Totaal heeft Rijk Zwaan een overschot van 171 parkeerplaatsen.

Hieruit volgt dat voor de planontwikkeling in 2030 aan de normen wordt voldaan. Voor de verwachte uitbreiding na 2030 is een extra parkeerterrein nodig van ca 59 parkeerplaatsen. Voor de periode na 2030 wordt al in de eerste bouwfase een nieuw parkeerterrein aangelegd op de plaats van de huidige watersilo's grenzend aan het huidige parkeerterrein. De ruimte voor dit nieuwe parkeerterrein is opgenomen in het plangebied en de huidige watersilo's worden verplaatst naar de zijde Burgerdijkseweg van het plangebied. Parkeren is hierdoor ook voor de lange termijn voldoende geborgd.

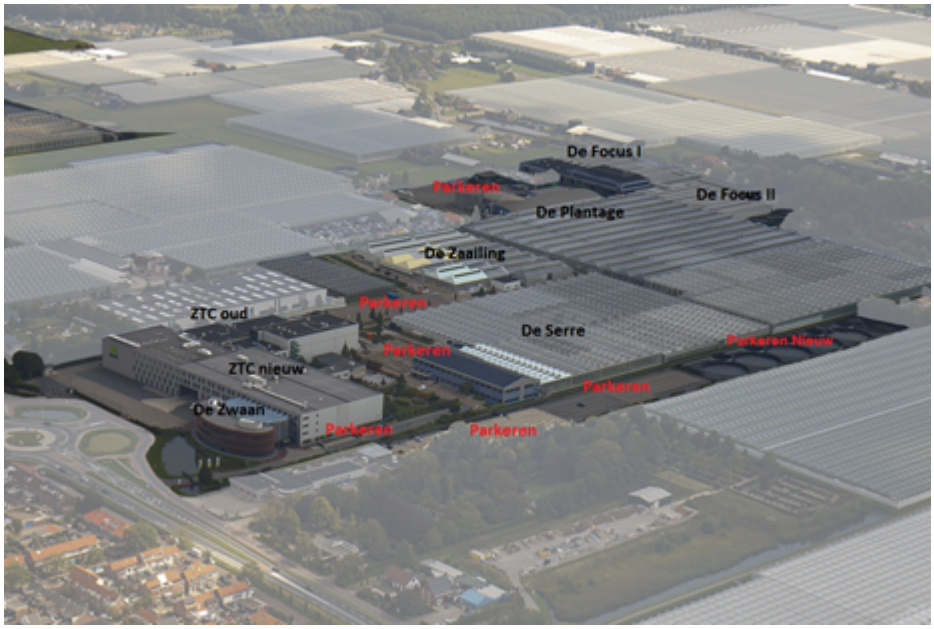
Tabel berekening overschot parkeren na nieuwbouw 2010 voorzijde Rijk Zwaan complex

2010	**Plangebied bestemmingsplan Burg. Crezeelaan 40, oktober 2010: voorzijde Rijk Zwaan complex**							
	Benodigd na nieuwbouw					**328**		
	Situatie na nieuwbouw							
	ZTC			136				
	De Zwaan			16				
	Parkeerdek op waterbuffer			125				
	1e Parkeerplaats achter waterbuffer			68				
	2e Parkeerplaats achter waterbuffer			96				
	De Markt			9				
						450		
	Overschot						**122**	
2019	**Omgevingsvergunning, oktober 2019: nieuwbouw kantoor Rijk Zwaan (bouwdeel G)**							
	Extra parkeren aangelegd zonder nieuwbouw realisatie						**49**	
	Overschot totaal							**171**

In totaal werken op de hoofdlocatie Burgemeester Crezéelaan 40 De Lier ca. 800 medewerkers waarvan een deel parttime werkt en een deel seizoensmedewerker is. Naast de hierboven beschreven 450 parkeerplaatsen op het voorterrein zijn er nog 150 parkeerplaatsen nabij de gebouwen De Zaailing, De Plantage en De Focus aanwezig. Het terrein is zoals eerder benoemd in 2019 uitgebreid met 49 parkeerplaatsen. In totaal zijn er op het terrein van Rijk Zwaan 649 parkeerplaatsen. Op dagelijkse basis komt een deel van de medewerkers (wort-case ca. 20%) op de fiets. In de praktijk blijkt dat op een werkdag een deel van het parkeerterrein (25%) leeg is; ca 162 plaatsen. Daarnaast zijn ca. 35 medewerkers verhuist van locatie De Serre naar de nieuwbouwlocatie De Hybride, aan de Zijtwende die in 2020 is opgeleverd. Hierdoor is een overschot in de praktijk van ca. 190 parkeerplaatsen.

Rijk Zwaan stimuleert dat medewerkers op de fiets komen, door middel van een eigen fietsplan. Verdeeld over het terrein staan meerdere fietsenstallingen. Ook binnen het plangebied worden voorzieningen voor fietsers gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling tot 2030 geen extra parkeerdruk oplevert op de bestaande parkeerterreinen van Rijk Zwaan en dat de toegang en parkeren is berekend op de verkeerstoename voor personenvervoer tot 2030. Voor de periode na 2030 wordt een nieuw parkeerterrein gerealiseerd op de locatie van de huidige watersilo's grenzend aan het huidige parkeerterrein. Dit nieuwe parkeerterrein is opgenomen in de voorliggende planontwikkeling. In de regels bij dit bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein.



Overzicht parkeersituatie Rijk Zwaan

Vrachtverkeer en toegang

Voor de situatie op de toegangsweg naar de nieuwbouw en het parkeerterrein is met name de toename van het vrachtverkeer relevant. Op basis van huidige inzichten wordt het totaal aantal vrachtwagens in 2030 ingeschat op 20 vrachtwagens per dag (40 bewegingen). Dit betreft 5 vrachtwagens per dag die nu naar het extractie gebouw in De plantage rijden via de Burgerdijkseweg. Deze vrachtwagens zullen na nieuwbouw via de Burgemeester Crezéelaan naar het plangebied rijden en daarmee de smalle Burgerdijkseweg ontlasten.

Tabel aantal vracht auto's per dag (worst-case)

	2020	2030		2040	
	Vrachtauto's	Vracht auto's	Toename	Vrachtauto's	Toename
Extractie	5	7	2	8	1
ZTC	0	12	12	16	4
Kantoor	0	1	1	1	0
Totaal	**5**	**20**	**15**	**25**	**5**

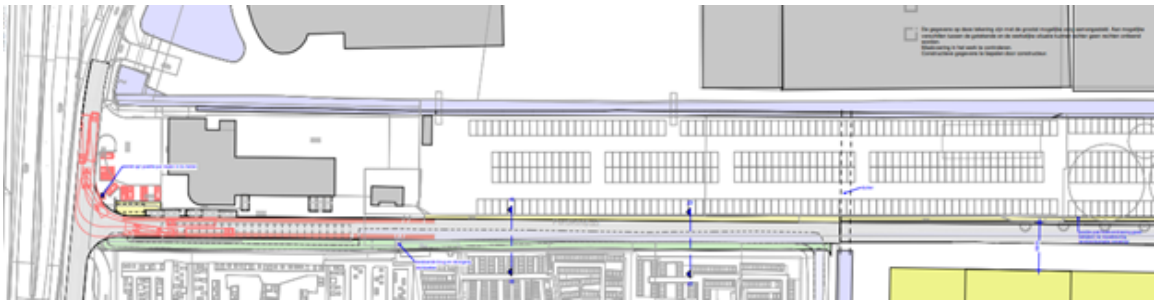
Het verkeer rijdt vanaf de rotonde op de Burgemeester Crezéelaan 40 en de ventweg naar de huidige toegang naar het parkeerterrein en het plangebied. Afgaande op de huidige verkeersbewegingen en cijfers levert de toevoeging van bewegingen geen problemen op voor het verkeer op de Burg. Crezéelaan en de ventweg.

Vanwege de toename van het vrachtverkeer wordt de bestaande toegang naar het plangebied verbreed door het dempen van de watergang en het verplaatsen van de parkeerplaatsen van de begraafplaats en brandweer. Hierdoor ontstaat een toegangsweg van ca. 7 m breed. De aanpassingen maken het mogelijk dat de vrachtwagens elkaar goed kunnen passeren en er een veilige toegang wordt gerealiseerd.

De parkeerplaatsen voor de begraafplaats worden verplaatst naar de voormalige gemeentewerf aan de westzijde van de begraafplaats.

De parkeerplaatsen langs de toegang worden tevens gebruikt door de brandweer. De brandweer heeft behoefte aan 10 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden zodanig gesitueerd langs de toegang dat een veilige doorgang is gegarandeerd. De aanpassingen maken het mogelijk dat de vrachtwagens elkaar goed kunnen passeren en dat er een veilige toegang wordt gerealiseerd voor vracht- en

personenauto's. De nadere invulling van het parkeren van de begraafplaats en brandweer zal in een overeenkomst tussen Rijk Zwaan en gemeente worden vastgelegd.



toekomstige ruimtelijke structuur toegangsweg

Een wens van Rijk Zwaan is om op de (middel)lange termijn het personenverkeer via de voorzijde van de hoofdingang naar de parkeerplaats te laten rijden, waardoor personenverkeer en vrachtverkeer gescheiden kunnen worden. Deze optie wordt mogelijk wanneer de brandweer haar opslag-/trainingsruimte kan verplaatsen en aan Rijk Zwaan verkoopt, zodat het verkeer niet het autoluwe Rijk Zwaan terrein hoeft te doorkruisen.

In de regels in opgenomen dat het bouwplan wordt getoetst aan de verkeerskundige randvoorwaarden door een verkeerskundige en op basis van de geldende parkeernormen.

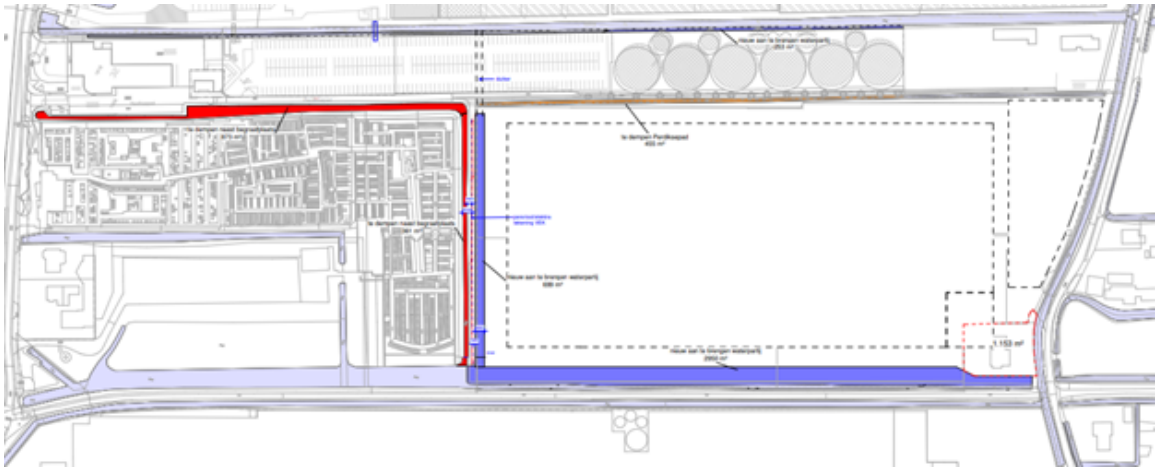
2.3 Gebiedsvisie

2.3.1 Ontwikkelingen Rijk Zwaan

Wateropgave

In het waterplan van Westland en het uitvoeringsprogramma is het voorkómen van wateroverlast in de kern De Lier als prioriteit benoemd. Voor het afvoeren van het hemelwater is een robuuste verbinding nodig van ca. 10 m breed langs het Kralingerpad die het water vanuit de kern De Lier afvoert, via de Kralingerpolder. De gewenste breedte van 10 meter is tot stand gekomen door verkennende berekeningen van Delfland. Het resultaat is een combinatie van berging, afvoercapaciteit en praktische inpassing in het gebied. In de verkennende berekeningen is uitgegaan van verschillende aannames zoals: een bepaalde afvoer vanuit de kern, een woning aan de zuidzijde van het Kralingerpad (Burgerdijkseweg 5b), een toekomstige breedte van circa 10 m voor de watergang ter hoogte van de plas/dras zone naast de begraafplaats en een waterdiepte van 1 m voor het varend onderhoud.

Aanvullend op de berekende ca. 10 m watergang om de doorstroming vanuit de kern De Lier te verbeteren, wordt voor de ontwikkeling van Rijk Zwaan, de watergang langs het Kralingerpad verbreed naar ca. 12 m (incl. een plasdraszone van ca. 2 meter) en wordt een nieuwe brede watergang tussen de begraafplaats en het plangebied van ca 5 m breed gerealiseerd. Ook wordt de huidige watergang bij de bestaande silo's op de hoofdlocatie van Rijk Zwaan verbreed. De aansluiting op een nieuwe duiker, zorgt er voor dat de knelpunten van meerdere duikers langs de ventweg worden opgelost.



Wateropgave plangebied

Ontwikkelingen Rijk Zwaan

In de afgelopen jaren heeft Rijk Zwaan in de Kralingerpolder haar onderzoeks- en testfaciliteiten verplaatst en uitgebreid. De eerste fase van de uitbreiding van onderzoeks- en testlocatie, het zogenaamde Seed Quality Center, is in 2018 opgeleverd aan de Zijtwende 50. Vervolgens heeft Rijk Zwaan aangrenzende gronden en voormalige glastuinbouwbedrijven aangekocht voor de uitbreiding van haar veredelingskassen. Voor deze grootschalig glastuinbouwreconstructie van ca. 11 ha teeltareaal, genaamd De Hybride, zijn woningen uit het gebied verplaatst naar de lintbebouwing langs de Burgerdijkseweg en zijn de infra- en waterstructuur verbeterd. De eerste fase van De Hybride is eind 2020 opgeleverd. De voorliggende ontwikkeling is onderdeel van de toekomstvisie van Rijk Zwaan.

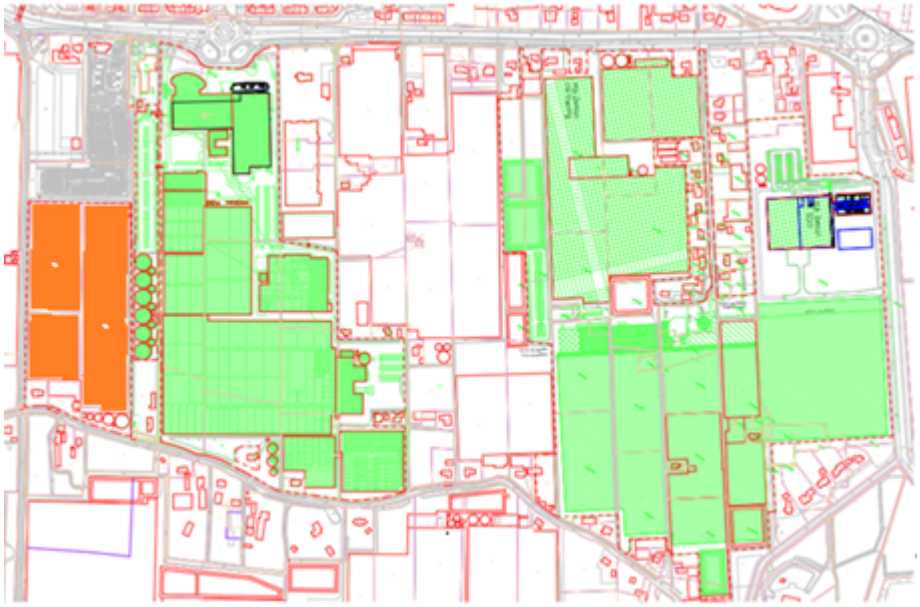
De toekomstige ontwikkelingen van Rijk Zwaan in De Kralingerpolder zijn naar verwachting gericht op onderzoek en veredeling van nieuwe groenterassen en gewassen. Recent heeft Rijk Zwaan gronden aangekocht aan de Burgemeester Crezéelaan 66 voor een onderzoeks- en demonstratiekas. Deze gronden worden in 2021 ontwikkeld.

Voor de kennisintensieve activiteiten van Rijk Zwaan zijn een diversiteit aan onderzoeksgebouwen nodig voor innovaties, onderzoek en testen van zaden en gewassen in speciale klimaatcellen en geconditioneerde ruimtes zoals onderzoek onder extreme klimaatomstandigheden en naar meerlaags telen. De verwachting is dat het percentage aan bedrijfsgebouwen in de toekomst zal toenemen. Binnen de huidige bestemming van Rijk Zwaan op de hoofdlocatie is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar door een bebouwingspercentage van 70% bedrijfsgebouwen.

Glastuinbouwgebied

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw. Veredelingsbedrijven, zoals Rijk Zwaan, passen binnen de definitie voor glastuinbouwbedrijven. De bouwregels staan niet toe dat uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Toegestaan is 12,5% bedrijfsgebouwen van het oppervlakte kassen en een ontheffing tot maximaal 15%. De verhouding tussen de oppervlakte kassen en bedrijfsgebouwen bij zaadveredeling is anders dan bij een standaard glastuinbouwbedrijf. Aangezien de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw met bedrijfsgebonden kantoren, onderdeel is van de gehele ruimtelijke visie en totale bedrijfsstructuur van Rijk Zwaan kunnen de bedrijfsgebouwen worden toegerekend aan de overige glastuinbouwactiviteiten van Rijk Zwaan in het gebied. Met de ontwikkeling van een grootschalig veredelingslocatie van ca. 11 ha teeltareaal in 2020 en het voorliggende plan blijft de verhouding bedrijfsgebouwen en kassen van het veredelingsbedrijf gehandhaafd op ca. 28 %.

De gronden van het plan betreffen een voormalig solitair glastuinbouwbedrijf dat is ingeklemd tussen de hoofdlocatie van Rijk Zwaan, de begraafplaats en het Kralingerpad zonder mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding. Het plan vormt geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen in het glastuinbouwgebied.



Locaties Rijk Zwaan (groen) met hoofdzakelijk kassen en onderzoeksgebouwen en planlocatie (oranje)

2.3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Locatie en Situatie

De locatie ligt in de Kralingerpolder en behoort tot het duurzaam glastuinbouwgebied. De locatie ligt ingeklemd tussen 4 ruimtelijke elementen met historische waarde. De oudste, de Burgerdijkseweg, ligt zuidelijk. De Burgerdijk is een deel van de oude Maasdijk evenwijdig aan de Lee. Toen de Maasdijk werd doorgetrokken richting Heenweg en de Lee werd afgesloten met een sluis raakte de Burgerdijk als rivierdijk in onbruik. Delen van de dijk zijn later gebruikt als polder dijk. De Burgerdijk komt dus al op de vroegste kaarten van het Westland voor. De Burgerdijkseweg is gemiddeld niet breder dan 3m. Dat is smal. Het is een oud agrarisch lint waar oude boerderijen, glastuinbouwbedrijven, vrijstaande woningen, groene weitjes en bosjes elkaar afwisselen. Het is een aangenaam groen karaktervol lint welke gebruikt wordt als recreatieve fietsroute. De Burgerdijkseweg dient ook als ontsluitingsweg voor het omliggende glastuinbouwgebied. Gezien de geringe breedte van de weg gaat dit niet altijd goed samen met het woonverkeer en recreatieve verkeer wat ook gebruikt maakt van de weg. Bij herstructurering en modernisering van glastuinbouw is het de wens, waar mogelijk, de Burgerdijkseweg te ontlasten van vrachtverkeer.

Aan de oostzijde van de locatie bevindt zich het Perdiksepad. Dit is een deel van een oud kerkepad-Kerkepaden werden door landarbeiders gebruikt om vanaf de boerderijen via een zo kort mogelijke route naar de kerken in de dorpen te wandelen. Kerkepaden waren vaak niet meer dan een onverhard pad over en langs de randen van weilanden. Over sloten lag vaak niet meer dan een plank. Van kerkepaden is vaak niet veel meer over dan een herinnering. Het is dan ook bijzonder dat er in de vorm van het Perdiksepad nog een deel over is. Het historisch genootschap loopt jaarlijks de route. Het is van belang dat het Perdiksepad als route herkenbaar en toegankelijk blijft op afspraak.

Het Kralingerpad ligt aan de westzijde van de locatie. Het Kralingerpad was onderdeel van de Stoomtramlijn Naaldwijk - Maasland - Delft. De stoomtram heeft dienst gedaan van 1907 tot 1925. Het Kralingerpad is nu een fietspad en is onderdeel van een directe fietsverbinding tussen Westland en Midden-Delfland. Het Kralingerpad is een typische polderweg, een lange rechte lijn, wat hoger gelegen op een dijkje aan weerskanten geflankeerd door een sloot. Hier en daar een knotwilg, als er ruimte is in de berm. Het Kralingerpad is zowel een functioneel als een recreatief fietspad. Het Kralingerpad is een tweezijdig fietspad toegankelijk voor fietsers, voetgangers en brommers. Het pad is met 2,5m breedte nogal smal en zou, gezien het gebruik, een voorkeursbreedte hebben van 4m.

Noordelijk van de locatie bevindt zich de Algemene begraafplaats de Lier met daarnaast de brandweerkazerne. De begraafplaats is nog vrij jong (20ste eeuw) en is nog actief in gebruik als begraafplaats. De begraafplaats heeft aan de westzijde langs het Kralingerpad nog ruimte om uit te

breiden. De brandweer kazerne heeft, gezien zijn goede ligging aan de N223, een regionale functie. Een goede bereikbaarheid voor de brandweer is essentieel. Beide functies hebben een hoge maatschappelijke waarde.

Bebouwing en inrichting

De nieuwe bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 15m en zal worden gerealiseerd binnen het overeengekomen bouwvlak welke is vastgelegd in de planverbeelding. Het bouwvlak is tot stand gekomen uitgaande van een verhouding tussen de maximale hoogte van de bebouwing en de afstand tot de omringende omgeving en mogelijk gevoelige objecten als woningen. Deze verhouding bedraagt 1,5 x de bouwhoogte.

Tussen het Kralingerpad en het bouwvlak bevindt zich een nog te realiseren watergang van 12m breed met daaraan een groenstrook van 5m breed. De groenstrook dient te worden ingericht met hoog opgaand groen (bomen) die het zicht op de lange, hoge achterliggende gevel deels dienen weg te nemen. Aan de architectonische uitwerking van de gevel richting het Kralingerpad zal bijzondere aandacht moeten worden besteed. Het betreft namelijk een zeer lange gevel van ruim 200m lengte met een hoogte van 15m. Het risico bestaat dat de gevel een dominante, negatieve uitstraling op de omgeving heeft. Dit ter beoordeling van welstand.

Op de kruising van Kralingerpad en Burgerdijkseweg staat een bedrijfswoning. De woning wordt nu nog gebruikt maar dient op termijn verwijderd te worden om de brede watergang door te trekken en aan te sluiten op de watergang aan de andere zijde van de Burgerdijkseweg.

De bebouwing dient minimaal een afstand van 1,5 x bouwhoogte tot de Burgerdijkseweg te houden en bij voorkeur meer. De Burgerdijkseweg is een smal, landschappelijk lint en het perceel dient aansluitend in schaal en begroeiing ingericht te worden. Langs de Burgerdijkseweg ligt een watergang en tussen de watergang en de verharding/bebouwing dient een strook groen van minimaal 7m breed vrij te blijven. Deze strook dient in karakter aan te sluiten op de Burgerdijkseweg. Opgaand groen zoals bomen afgewisseld met gras en lager groen zijn gewenst. Mocht, door ruimtelijke omstandigheden, het niet mogelijk zijn bomen te planten in de eerste groene zone langs de Burgerdijkseweg dan dient er gekeken te worden naar een bomen rij vlak voor de gevel van de bebouwing. Een groene buffer tussen gebouw en Burgerdijkseweg die de massa en de grootte van het gebouw verzacht is gewenst. Aan de architectonische uitwerking van de gevel richting de Burgerdijkseweg zal bijzondere aandacht moeten worden besteed. Het betreft met 15m een hoog gebouw en het risico bestaat dat de gevel een dominante, negatieve uitstraling op de omgeving heeft. Dit ter beoordeling van welstand. Eventuele bebouwingsvormen voor het hoofdgebouw (watersilo's, gietwaterbassins etc) dienen groen ingepakt te worden en mogen pas op een afstand van 13,5m vanuit het hart van de weg gerealiseerd worden. Deze afstand is gelijk aan de huidige afstand van de watersilo's tot het hart van de weg.

Het gebouw dient in karakter aan te sluiten op de begraafplaats. De begraafplaats is nog actief in gebruik en vanaf de begraafplaats is direct zicht op het gebouw. In de uitwerking van het gebouw dient daarmee rekening te worden gehouden. Het gebouw moet een respectvolle verbinding aangaan. Hoe dat te doen valt niet makkelijk te omschrijven. Enerzijds is een volledig open gebouw niet wenselijk (afleidend) en anderzijds is een volledig gesloten gebouw net zo min wenselijk. Ook aan deze zijde dient aandacht te worden besteed aan een extra groene buffer tussen het gebouw en zijn omgeving. De nieuwe bebouwing wordt gefaseerd ontwikkeld. Het is wenselijk dat de 2e fase in ruimtelijke en architectonische uitwerking aansluit op de 1e fase. Aan de architectonische uitwerking van de gevel richting de begraafplaats moet in maat en schaal bijzondere aandacht worden besteed. Dit ter beoordeling van welstand.

Aan de bebouwing richting het Perdiksepad gelden met de maximale bouwhoogte van 15m en de vastgestelde rooilijn geen aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden. Aan deze zijde bevinden zich zowel de publieksentree als de laad en los ruimte. Het parkeerterrein bevindt zich aan de overzijde van het Perdiksepad welke ingericht wordt als hoofdontsluiting van het gebouw. De verbinding van het gebouw met het parkeerterrein dient veilig en overzichtelijk ingericht te worden.

Gebiedsvisie

De Westlandse vestiging van Rijk Zwaan bestaat uit verschillende locaties verspreid over het Westland. De hoofdlocatie bevindt zich tussen de Burgemeester Crezéelaan, de Zijtwende, de Burgerdijkseweg en het Kralingerpad. Dit is een gebied van ongeveer 75ha en betreft 2 delen, een oostelijk deel (zijde Zijtwende) en een westelijk deel (zijde Kralingerpad) . Het betreft de uitdrukkelijke stedenbouwkundige wens dat de 2 delen, indien ze worden samengevoegd tot één grote locatie, ze intern qua ontsluiting met elkaar verbonden worden. Zo ontstaat een zogenaamde Rijk Zwaan Campus die als zodanig verder ingericht kan worden.

De logistieke functies worden op eigen terrein gerealiseerd. De logistiek voor het vrachtverkeer van en naar het bedrijfsgebouw bevindt zich aan de noord-oostzijde, zodanig dat geen hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving. Parkeren is voorzien op het bestaande en nieuwe parkeerterrein.

De bestaande in-/uitrit aan de Burgerdijkseweg zal alleen worden gebruikt in geval van calamiteiten en door fietsers. Deze in-/uitrit verliest daardoor zijn huidige verkeersfunctie waardoor de landelijke Burgerdijkseweg wordt ontlast van vrachtverkeer en het woongenot langs de Burgerdijkseweg wordt verbeterd.

Bezonning

De bezonningsstudie gemaakt door Rijk Zwaan (Bijlage 13) laat zien dat er geen onevenredige schaduw hinder is te verwachten van de voorgestelde bebouwing op de omringende percelen.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Doordat artikel 2 lid 5 aanhef en onder b Besluit m.e.r. sinds 7 juli 2017 het bevoegd gezag verplicht om de artikelen 7.17, 7.17 leden 1 – 4, 7.18, 7.19 leden 1 en 2 en 7.20a Wet milieubeheer toe te passen, is het bevoegd gezag verplicht om een beslissing te nemen over de vraag of bij de voorbereiding van het bestemmingsplan een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Bepalend voor het antwoord op die vraag is of de betrokken activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Door het bevoegd gezag is op 22 juni 2021 een besluit genomen om geen milieueffectrapportage op te stellen voor het bestemmingsplan 'Kralingerpad te De Lier'. Uit de opgestelde Bijlage 1 M.e.r. beoordeling blijkt namelijk het volgende:

Uit de beoordeling in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf is het bestemmingsplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en als verder aangevuld in artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.

De ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2017 vereenvoudigd. Op grond van het nieuwe artikel 3.1.6, tweede lid, moet in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet de behoefte op grond van een goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd.

De provincies mogen deze wettelijke regel aanvullen. Deze aanvulling mag echter niet in strijd zijn met het doel van de regel, namelijk vereenvoudiging van de ladder zoals die vóór 1 juli 2017 luidde en daarmee het loslaten van de norm "actuele regionale" behoefte en de drie treden van de ladder.

De provinciale regeling in artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 bevat nog wel de drie treden van de ladder. Gelet op bovenstaande uitleg van de aanvullingsbevoegdheid van provincies, hoeft aan artikel 2.1.1 niet te worden getoetst voor zover deze regels in strijd zijn met - het doel van - de wijziging van de wettelijke regeling.

3.2.2 Preliminaire toets

Voor toetsing aan ‘De nieuwe ladder voor stedelijke ontwikkeling’ geldt dat er sprake moet zijn van een stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Het voorliggende plan maakt de uitbreiding van Rijk Zwaan mogelijk. De bestemming ‘Agrarisch - Glastuinbouw’ (die op het grootste gedeelte van het plangebied ligt) blijft behouden, waardoor de ontwikkeling niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een klein deel van het plangebied is nu bestemd als 'Bedrijf'. Op deze locatie staan op dit moment silo's, die plaats maken voor een keerlus en parkeerplaatsen. Dit deel wordt omgezet naar de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', zodat dit aansluit bij de rest van het plangebied. Ook dit is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarbij is de specifieke behoefte naar uitbreidingsmogelijkheden één van de reden van het maken van een nieuw bestemmingplan. Rijk Zwaan draagt bij aan innovaties in de topsector tuinbouw en uitgangsmateriaal en heeft de afgelopen 25 jaar een continue groei doorgemaakt, door investeringen in onderzoek en ontwikkeling. Het bedrijf investeert flink in vernieuwing en inrichting van haar onderzoeksfaciliteiten. Voor de verdere groei van Rijk Zwaan is behoefte aan uitbreiding van de faciliteiten voor de opslag en bewerking van zaden, verwerking van vruchten en uitbreiding van het hoofdkantoor.

Mede gelet op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is de ladder voor duurzame verstedelijking in dit bestemmingsplan toegepast (Bijlage 2).

3.2.3 Motivering van de behoefte aan ontwikkeling

In de provinciale Verordening ruimte 2014 is bepaald, dat gedeputeerde staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting bij het bestemmingsplan kan - volgens de provinciale regels - in dat geval worden verwezen naar die regionale visie, als motivering of gedeeltelijke motivering van het aanwezig zijn van de actuele regionale behoefte.

Voor zover de hiervoor genoemde aanvaarding door gedeputeerde staten het voorliggende bestemmingsplan betreft, is de regionale Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 in 2017 aanvaard. Daarvoor gold de regionale woonvisie die door de provincie op 3 november 2015 was aanvaard en welke aanvaarding gold tot de aanvaarding van de woonvisie van 2017.

3.2.4 Conclusie

Deze ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor ladderonderzoek niet benodigd is. Het onderzoek is in Bijlage 2 opgenomen.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

3.3.1 Wettelijk kader

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

3.3.2 Onderzoek

Algemeen

Om de ruimtelijke inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling te beoordelen, is aangesloten bij de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Deze geeft per bedrijfscategorie een “veilige” of “goede”

afstand voor de diverse milieuaspecten, de zogenaamde richtafstand. Wanneer woningen binnen deze richtafstand zijn gelegen, is de ontwikkeling alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan een (geluid)grenswaarden.

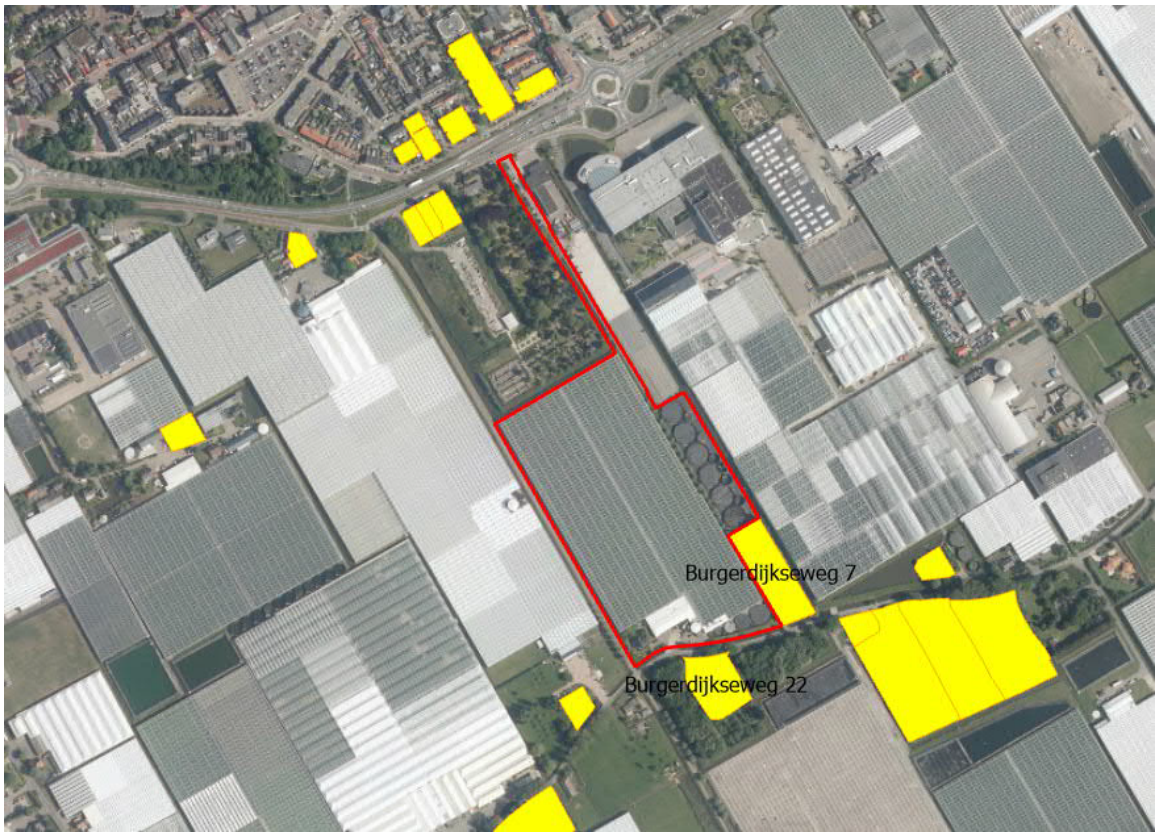
In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen “rustige woonwijk / rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. In het geval van het omgevingstype “gemengd gebied” mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Omgevingstype van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn, naast woningen, verschillende bedrijven/inrichtingen aanwezig en/of bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast ligt het plangebied in het noorden aan de Burgemeester Crezeelaan, een hoofdontsluitingsweg. Ten zuiden ligt het gebied aan de Burgerdijkseweg, ook een ontsluitingsweg. Daardoor is het gebied aan te merken als ‘gemengd gebied’. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genoemd in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand).

Inventarisatie omliggende woonbestemmingen

In de (directe) omgeving van het plangebied zijn diverse woonbestemmingen opgenomen in de vigerende plannen. In onderstaande afbeelding zijn deze woonbestemmingen in geel weergegeven. Het plangebied is rood omlijnd.



Omliggende woonbestemmingen, plangebied is rood omlijnd

Typering toekomstige bedrijfsactiviteiten

Om te kunnen bepalen of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk tot belemmeringen leidt, is het noodzakelijk om allereerst de toekomstige bedrijfsactiviteiten te definiëren.

Belangrijk is om eerst te constateren dat Rijk Zwaan met de gemeente reeds is overeengekomen dat de locatie Kralingerpad in het nieuw op te stellen bestemmingsplan, de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw” behoudt. Een veredelingsbedrijf als Rijk Zwaan is te scharen onder de definitie

‘glastuinbouwbedrijf’ in de definities die de gemeente Westland momenteel hanteert (en ook al is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Seed Quality Center): “een bedrijf gericht op het onder geconditioneerde omstandigheden voortbrengen van producten en het leveren van diensten, door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht waarbij er sprake moet zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht die gedurende het hele jaar, een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan uit het bedrijf haalt (arbeidsbehoefte), gekenmerkt door juridische en/of emotionele binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf (duurzaam bedrijfsperspectief) en een perspectief om langere tijd te kunnen blijven bestaan (bedrijfscontinuïteit)”.

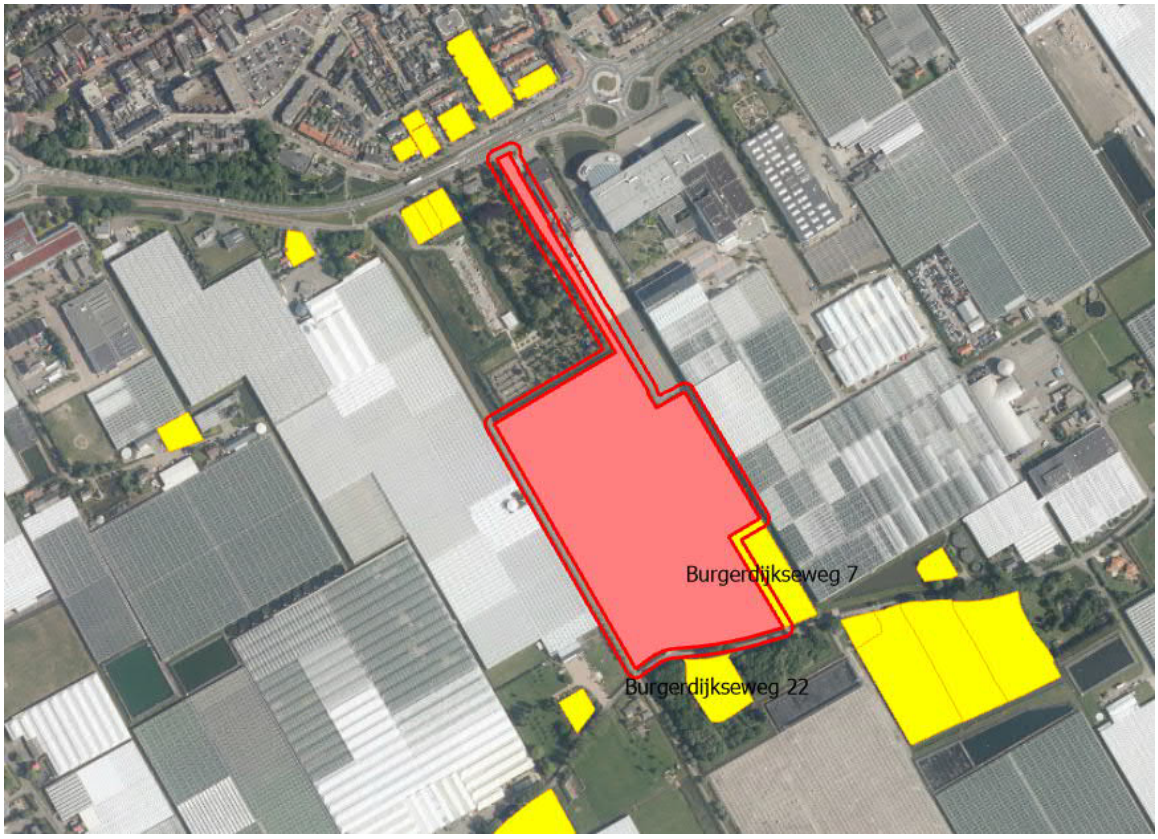
Onder ‘kweken’ wordt vervolgens verstaan: “het proces van telen, opkweken, afkweken, veredelen, selecteren en/of verzorgen”.

Nu Rijk Zwaan als glastuinbouwbedrijf is aan te merken, en het gebiedstype is aan te merken als ‘gemengd gebied’, gelden richtafstanden tot aan omliggende gevoelige functies (zoals burgerwoningen of bedrijfswoningen van derden) van 30 m (kassen zonder gasverwarming en kassen met gasverwarming zijn aangemerkt als categorie 2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, opgenomen als bijlage bij het vigerende bestemmingsplan ‘Glastuinbouwgebied Westland’. Hierbij hoort een gereduceerde richtafstand van 10 m.

Voor wat betreft het aspect geluid komen de grenswaarden uit de concept-milieuvergunning overeen met de toetswaarden behorende bij een gereduceerde afstand van 10 meter.

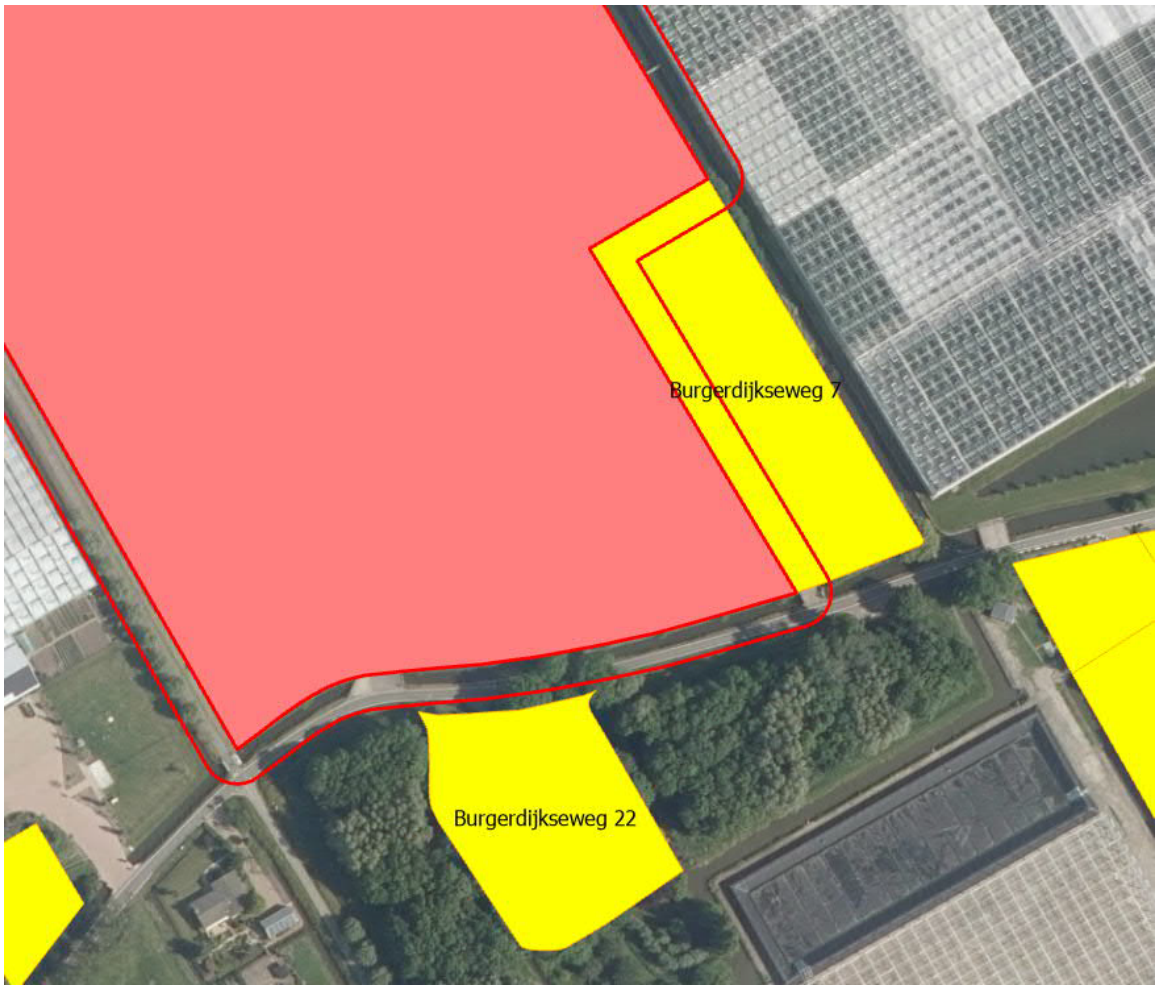
Richtafstand toekomstige bedrijfsactiviteiten

Om te bepalen of de toekomstige activiteiten mogelijk leiden tot belemmeringen, is de richtafstand van 10 meter vanaf de grens van het plangebied uitgezet. In onderstaande afbeelding is hiervan het resultaat weergegeven.



Richtafstand uitgezet vanaf het plangebied ten opzichte van de omliggende woonbestemmingen

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de meeste woonbestemmingen buiten de richtafstand van het plangebied zijn gelegen. Alleen in het zuidoosten liggen er mogelijk woonbestemmingen binnen deze richtafstand. Om dit te verduidelijken is in onderstaande afbeelding ingezoomd op de situatie ten zuidoosten van het plangebied.



Situatie met uitgezette richtafstand van 10 m ten zuiden oosten van het plangebied

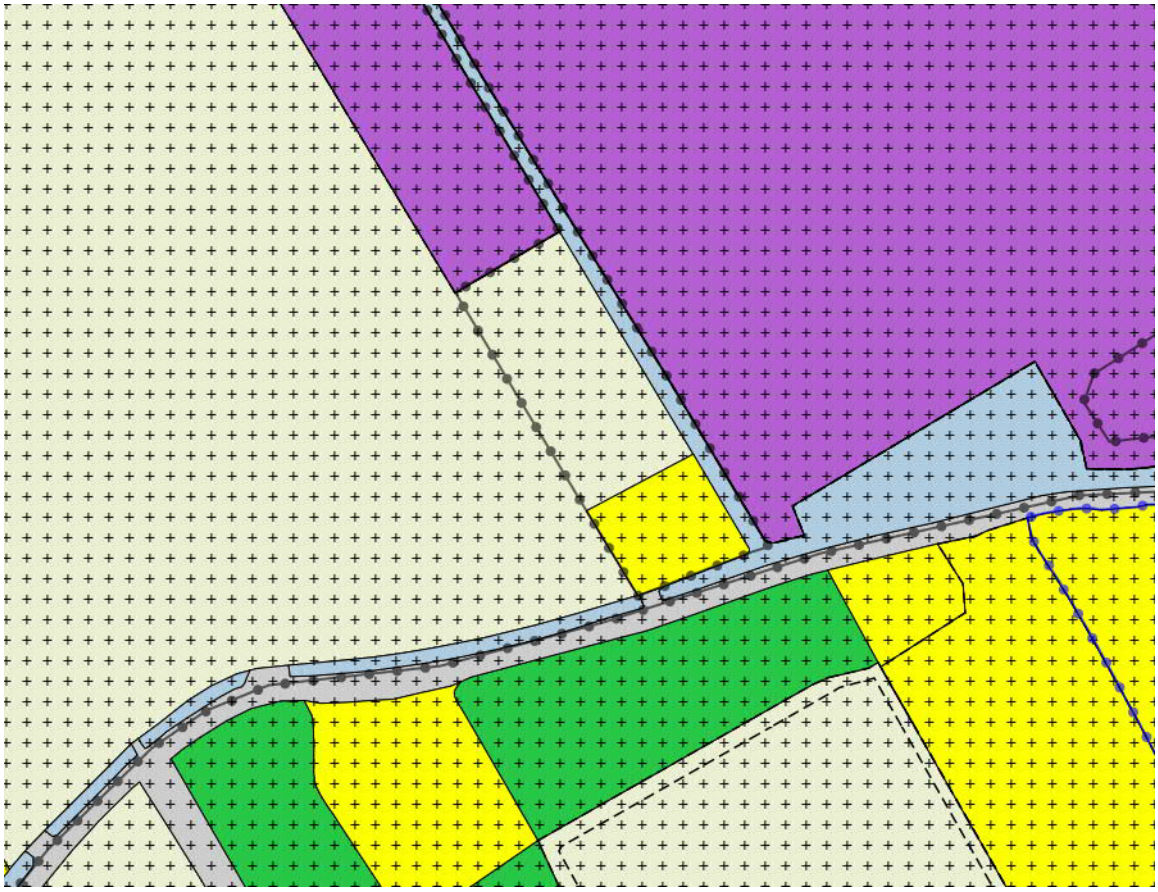
Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de woonbestemming van de woning aan de Burgerdijkseweg 22 buiten de richtafstand van het plangebied ligt. Het woon- en leefklimaat van deze woning zal dan ook niet worden geschaad door voorgenomen ontwikkeling.

De woonbestemming behorende bij de woning aan de Burgerdijkseweg 7 ligt wél binnen de richtafstand van het plangebied. Voor deze woning is niet zonder meer te stellen dat het woon en leefklimaat niet zal worden geschaad. Om deze reden is de situatie voor deze woning verder onderzocht.

Analyse woning Burgerdijkseweg 7

Bestemmingsplan ‘Glastuinbouwgebied Westland’

In het bestemmingsplan ‘Glastuinbouwgebied Westland’ kent het voorste deel van het perceel de bestemming ‘Wonen’. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'

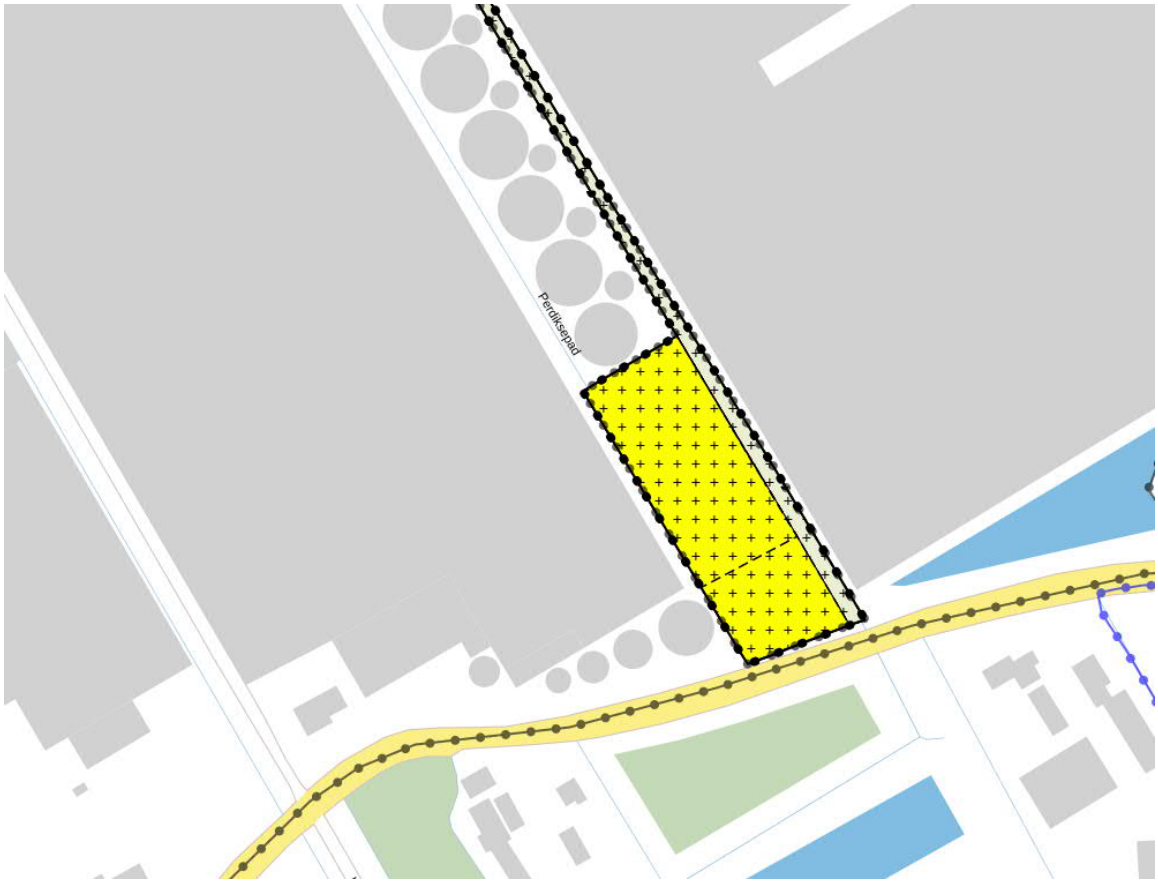
In bijbehorende regeling is de volgende bepaling opgenomen:

"de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" hebben, minimaal 12,50 meter;"

Met deze regeling is geborgd dat hoofdgebouwen én aan- en uitbouwen niet binnen een afstand van 12,50 meter vanaf de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' mogen worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw'

In het bestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw' kent niet alleen het voorste deel van het perceel de bestemming 'Wonen – Voormalige Boerderij' maar kent ook het achterste deel van het perceel de bestemming 'Wonen – Voormalige Boerderij. Het achterste deel van het perceel kent daarnaast de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – 1'. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw'

Ook in dit bestemmingsplan is de volgende bepaling opgenomen:

"de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" hebben, minimaal 12,50 meter;"

Met deze regeling is geborgd dat hoofdgebouwen niet binnen een afstand van 12,50 meter vanaf de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is in de algemene bouwregels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – 1' geen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Op het achterste deel van het perceel mogen geen hoofdgebouwen worden gerealiseerd.

Op het perceel is het echter wel mogelijk om vergunningsvrije bouwwerken te realiseren. Hierbij geldt op basis van algemene wetgeving (vergunningsvrij bouwen-regeling uit het Besluit omgevingsrecht) een maximale bebouwing van 150 m2. Aangezien er gebouwen staan die, als ze gesloopt worden, niet meer mogen worden teruggebouwd, omdat er in de bestemmingsregeling is opgenomen dat aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 300 m3 aan inhoud mogen hebben, is de kans daarmee zeer klein dat er binnen de planperiode wijzigingen worden doorgevoerd in de situering van de erfbebouwing. Hierbij wordt opgemerkt dat een gedeelte van de bestaande erfbebouwing binnen de richtafstand van de bestaande bedrijfsbestemming is gelegen. Bovendien is het in de huidige situatie ook al mogelijk om nieuwe vergunningsvrije bouwwerken binnen de richtafstand te realiseren. Hiermee is geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

3.3.3 Conclusie

De meeste omliggende woonbestemmingen liggen buiten de richtafstand van de toekomstige bedrijvigheid. Hiermee is ter plaatse van deze woonbestemmingen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alleen de woonbestemming behorend bij de woning aan de Burgerdijkseweg 7 ligt binnen de richtafstand. In de bestemmingsplannen is een regeling opgenomen dat hoofdgebouwen niet binnen 12,5 meter van de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd. Gezien de huidige invulling van het woonperceel en de maximale inhoud van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, is het zeer onaannemelijk dat binnen de richtafstand dergelijk bebouwing wordt gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat een gedeelte van de bestaande erfbebouwing binnen de richtafstand van de bestaande bedrijfsbestemming is gelegen. Hiermee bestaat ook ter plaatse van de het woonperceel aan de Burgerdijkseweg 7 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is ter plaatse van deze woning geen sprake van een verslechtering.

3.4 Geluid

3.4.1 Wettelijk kader

Wet geluidhinder

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

Omdat de uitbreiding zelf (bedrijfsbebouwing inclusief bedrijfsgebonden kantoren) geen geluidsgevoelige bestemming is, is er vanuit de Wet geluidhinder geen verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren. Omdat de uitbreiding van Rijk Zwaan wel een toename van de verkeersbewegingen veroorzaakt, is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of de geluidssituatie ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving van het plan significant verandert.

Voor de berekening van de geluidsbelasting is gebruik gemaakt van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Deze rekenmethode wordt ook gebruikt voor het berekenen van de geluidsbelasting in het geval het onderzoek op grond van de Wgh zou moeten worden uitgevoerd. Er is gebruik gemaakt van de zogenoemde Standaardrekenmethode 2 middels het rekenpakket Geomilieu versie 5.21.

Om te beoordelen of sprake is van een significante verandering van de geluidsbelasting, is gebruik gemaakt van de reconstructieregeling die in afdeling 4 van hoofdstuk VI van de Wgh is opgenomen. Een toename van de geluidsbelasting van 1,5 dB of meer wordt als hoorbaar beschouwd voor een gemiddeld menselijk oor en wordt daarom als een significante toename beschouwd. In het geval de toename hoger is dan 1,5 dB moeten maatregelen worden afgewogen.

3.4.2 Onderzoek

Ligging plangebied

Rijk Zwaan en de toekomstige uitbreiding worden regionaal ontsloten via de Burgemeester Crezéelaan (N223). De uitbreiding ligt ten westen van het bestaande bedrijf en wordt ontsloten via het Perdiksepad en de parallelweg aan de Burgemeester Crezéelaan naar de Burgemeester Crezéelaan.

Ten noorden van de Burgemeester Crezéelaan is de bestaande woonkern De Lier gelegen. Ten zuiden van de Burgemeester Crezéelaan zijn agrarische bedrijven met bestaande bedrijfswoningen gelegen. Op een deel van deze woningen ten noorden en ten zuiden van de Burgemeester Crezéelaan is de verandering van de geluidsbelasting beoordeeld als gevolg van deze uitbreiding. In bijlage 2 van het geluidsonderzoek (Bijlage 4) is de omgeving van het plan en de beoordeelde woningen aan weerzijden

van de Burgemeester Crezéelaan gepresenteerd.

Uitgangspunten

De geluidssituatie ter plaatse van de te beschouwen woningen wordt voor wegverkeerslawaai vooral bepaald door het verkeer op de Burgemeester Crezéelaan. De verkeersintensiteit aan weerszijde van de rotonde is aangeleverd door de gemeente Westland. Deze verkeersintensiteiten zijn afkomstig uit het verkeersmodel Metropoolregio Rotterdam Den Haag en hebben betrekking op verkeersintensiteiten in het jaar 2020. Omdat de verkeersintensiteiten in toekomstige jaren hoger is, zal de relatieve verandering door de uitbreiding van Rijk Zwaan het kleinst zijn in het jaar 2020. Het gebruik van de verkeersgegevens voor het jaar 2020 kan daarom als worst case worden beschouwd.

Verkeersgeneratie

De uitbreiding veroorzaakt per etmaal een toename van 224 personenwagens en 20 vrachtwagens. Daarnaast zullen 8 personenwagens en 5 vrachtwagens naar de nieuwe inrit verplaatst worden vanaf “De Plantage”, die worst case in dit onderzoek als nieuwe bewegingen zijn meegenomen. Al het vrachtverkeer is worst case als zware vrachtwagen beschouwd. Bovenstaande resulteert in 464 bewegingen van lichte motorvoertuigen en 50 bewegingen van zware motorvoertuigen. In bijlage 1 van het geluidsonderzoek (Bijlage 4) zijn de verkeersgegevens voor het jaar 2020 op de Burgemeester Crezéelaan alsmede de toename van het verkeer door de uitbreiding van Rijk Zwaan gepresenteerd.

Berekeningen

De resultaten van de berekeningen zonder en met uitbreiding van Rijk Zwaan zijn in bijlage 2 van het geluidsonderzoek (Bijlage 4) gepresenteerd. Uit deze berekeningen blijkt dat uit de vergelijking van beide situaties geen toename van de geluidsbelasting wordt veroorzaakt. De resultaten laten afgerond op tienden van dB’s geen verandering zien. Onafgerond is sprake van een toename van de geluidsbelasting van maximaal 0,06 dB. Omdat deze toename ruim lager is dan 1,5 dB is geen sprake van een significante verslechtering van de geluidssituatie.

3.4.3 Conclusie

In het geluidsonderzoek is de verandering van de geluidsbelasting beschouwd door de verkeerstoename door de uitbreiding van Rijk Zwaan op de locatie “Kralingerpad”. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een significante toename van de geluidsbelasting ter plaatse van bestaande woningen aan weerszijden van de Burgemeester Crezéelaan, zodat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

3.5 Luchtkwaliteit

3.5.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer). De Wlk bevat grenswaarden voor
zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**	**Geldig**
stikstofdioxide (NO2)	jaargemiddelde concentratie	60 ìg/m³	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 ìg/m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})[1)]	jaargemiddelde concentratie	48 ìg/m³	

	jaargemiddelde concentratie	40 ìg/m³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 ìg/m³	
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 ìg/m³	vanaf 11 juni 2011

[1)] Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).
Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

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

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

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

3.5.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO2 en PM10 jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m3. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Rijk Zwaan is niet zondermeer aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de toename van de verkeersaantrekkende werking is met de NIBM-tool de toename van de jaargemiddelde concentraties van de luchtverontreinigende stoffen NO2 en PM10 berekend. De verkeersaantrekkende werking is in de mobiliteitsnotitie bepaald (zie Bijlage 5). Daaruit komt naar voren of de ontwikkeling als NIBM is aan te merken. Hierbij is rekening gehouden met eindsituatie waarbij de voertuigbewegingen toeneemt met 514 waarvan 50 vrachtwagens. De verplaatsing van een nabijgelegen locatie naar dit plangebied is meegenomen in de toegenomen verkeersbewegingen. Een deel van de ontwikkeling wordt tot 2030 ontwikkeld en het andere deel tot 2040. Door 2021 in het jaar van planrealisatie in te vullen is uitgegaan van de worst-case scenario. Overige bronnen zoals stationaire motors en heftrucks hebben geen (benoemwaardige) effect voor de luchtkwaliteit. Er worden alleen elektrische heftrucks gebruikt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

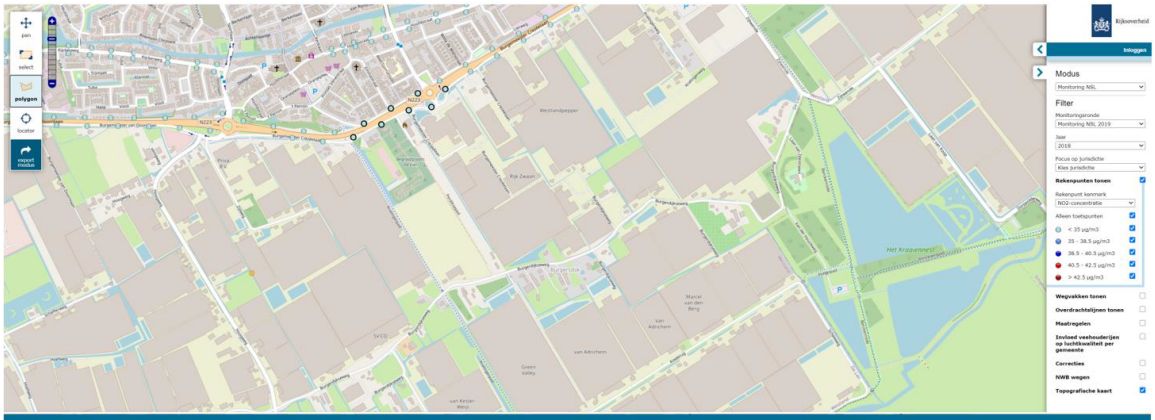
	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	514
	Aandeel vrachtverkeer	9.7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0.70**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0.12**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 1: ingevulde NIBM-Tool

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO2 (stikstofdioxide) en PM10 en PM2,5 (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool. In de afbeelding hieronder zijn de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 weergegeven voor het peiljaar 2019.

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m3 (NO2 en PM10) en 25 µg/m3 (PM2,5) blijven.



Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
16002448	24.5	19.3	7.0	11.5	2018
16002445	24.3	19.3	7.0	11.5	2018
16002452	24.2	19.3	7.0	11.5	2018
16001942	24.3	19.2	7.0	11.5	2018
16001962	24.8	19.9	7.6	11.9	2018
16001939	24.2	19.2	7.0	11.4	2018
16001967	24.4	19.2	7.0	11.5	2018
16001940	22.9	19.1	6.9	11.4	2018

Figuur 2: jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5; peiljaar 2018 met de globale ligging van het plangebied

3.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.6 Externe veiligheid

3.6.1 Wettelijk kader

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

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

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

3.6.2 Onderzoek

Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beoordeling van de risico's die verband houden met het gebruik van gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen er zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Dit houdt daarom een risico in voor de omgeving van dergelijke activiteiten. Externe veiligheid heeft geen betrekking op mogelijke gezondheidsschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het ruimtelijk besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Met het oog op de Modernisering Omgevingsveiligheidsbeleid van het Rijk wordt het accent verlegd van de risicobenadering naar een effectbenadering. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet zijn in dat verband de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations (Stcrt. 2016, 31453) en

de Circulaire externe veiligheid LNG-tankstations (Stb. 2015, 3125) gepubliceerd en in werking getreden.

Risicovolle inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen geformuleerd ter bescherming van de mens tegen de kans om te overlijden als gevolg van het vrijkomen of ontstaan van gevaarlijke stoffen bij een ongeval in een bedrijf of ander risicovol object. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10-6 per jaar. Binnen de 10-6 per jaar plaatsgebonden risicocontour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR. De aan te houden veiligheidsafstanden zijn voor nader beschreven situaties vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen. Voor overige gevallen dient de 10-6 per jaar plaatsgebonden risicocontour te worden berekend.

Tot risicovolle inrichtingen behoren ook mijnbouwinrichtingen en inrichtingen voor de opslag van explosieven.

In de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations wordt onderscheid gemaakt tussen (beperkt) kwetsbare objecten en zeer kwetsbare objecten. De effectafstanden zijn respectievelijk 60 m en 160 m, gerekend vanaf het LPG-vulpunt. Tot de zeer kwetsbare objecten behoren verblijfsfuncties voor mensen die beperkt zelfredzaam zijn zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven. De circulaire is niet van toepassing op het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan. De circulaire geldt evenmin voor zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten die al binnen de betreffende contouren aanwezig zijn. De effectafstanden voor LNG-tankstations zijn afhankelijk van de aanwezige veiligheidsvoorzieningen. De systematiek is vergelijkbaar met die voor LPG-tankstations.

Op de locatie aan het Kralingerpad zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is daarmee komen te vervallen.

De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. De basisnetafstand volgt uit bijlage I van de Regeling basisnet. In regio Haaglanden zijn voor de A4, tussen Knooppunt Ypenburg en de gemeentegrens tussen Leidschendam-Voorburg en Zoeterwoude (wegvakken Z8 en Z7), en de A13, tussen knooppunt Ypenburg en Deft-Zuid (wegvakken Z29 en Z113), basisnetafstanden vastgelegd.

Daarnaast worden voor daartoe aangewezen rijkswegen binnen een zone van 30 meter vanaf de rand van de rijksweg beperkingen opgelegd vanwege eventuele plasbranden (plasbrandaandachtsgebied). De aanwijzing volgt eveneens uit bijlage I van de Regeling basisnet. Het betreft dezelfde wegvakken als hierboven genoemd.

Aan het bouwen van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied zijn eisen gesteld op grond van artikel 2.3 eerste respectievelijk tweede lid van de Regeling Bouwbesluit 2012. Paragraaf 2.3 van deze regeling is eveneens op 1 april 2015 in werking getreden (Stb. 2015, 92). In beide gevallen moet zijn voldaan aan de artikelen 2.5 t/m 2.9 van voornoemde regeling. Aanvullend moet het mechanisch ventilatiesysteem van een, als beperkt kwetsbare object aan te merken, bouwwerk binnen een veiligheidszone zijn uitgerust met een voorziening waarmee dat systeem bij een calamiteit handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 2.10 van de regeling).
Deze bepalingen gelden niet voor bouwwerken met een hoge infrastructurele waarde als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (bijvoorbeeld telefoon- of elektriciteitscentrale).

Voor het gedeelte van het plan dat binnen 200 m van een weg ligt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (transportroute), moet in de toelichting het groepsrisico worden verantwoord. Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico onderscheidt het Bevt situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Met een beperkte verantwoording kan worden volstaan wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

In de toelichting moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg (*bestrijdbaarheid*). Deze verplichting geldt ongeacht of het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen het invloedsgebied van de betreffende transportroutes. Op het vraagstuk *zelfredzaamheid* moet worden ingegaan wanneer (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen het invloedsgebied van een dergelijke weg zijn geprojecteerd.

Ten noorden van de locatie Rijk Zwaan is de Burgemeester Crezéelaan gelegen. Deze weg is niet opgenomen op de risicokaart, maar uit tellingen in 2017, in opdracht van de Omgevingsdienst Haaglanden, blijkt dat sprake is van het vervoer van stoffen behorende tot categorie GF3. Naast LPG vindt er vervoer van propaan plaats vanwege de aanwezigheid van propaantanks in De Lier en omgeving. Het plangebied ligt buiten het verantwoordingsgebied, maar binnen het invloedsgebied (355 m) van deze stofcategorie. Een motivering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is noodzakelijk.

Het plangebied ligt buiten het verantwoordingsgebied, maar wel binnen het invloedsgebied voor de toxische stoffen die over de N223 en A20 vervoerd worden. Een motivering van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is noodzakelijk.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Hieronder worden de risicoscenario's plasbrand, BLEVE en een toxische wolk beschreven.

Maatgevende scenario BLEVE
Het maatgevende scenario voor de Burgemeester Crezéelaan is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Bij een warme BLEVE kan door een incident op de weg of bij het tankstation kan een brand ontstaan waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt dan de druk in de tank met LPG toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. Een koude BLEVE treedt op zonder of voordat de LPG-tankwagen (maximaal) is opgewarmd door een externe brand. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand. De maximale druk en temperatuur worden in dit scenario niet bereikt. De hittestraling van een BLEVE is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Ontvluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Plasbrand
Door een incident met een benzinetankwagen op de weg kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de benzine in korte tijd uitstroomt. De brandbare vloeistof vormt een plas en kan direct een korte, hevige brand veroorzaken en tevens secundaire branden in de omgeving. Aanwezigen binnen de vloeistofplas hebben geen mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Aanwezigen in de nabijheid van de vloeistofplas hebben nauwelijks mogelijkheden tot zelfredzaamheid vanwege de grote hittestraling. Buiten deze zone kan geschuild of gevlucht worden.

Zowel de huidige als de geplande bebouwing in het plangebied bevindt zich buiten de directe zone van de plasbrand. De aanwezigen in de gebouwen zouden bij een incident het gebouw aan de zuidzijde moeten verlaten, om vervolgens via de interne wegen op het bedrijventerrein op de Burgerdijksweg uit te komen.

Toxische gassen wegtransport
Door een incident op de weg met een tankwagen kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Uit het voorgaande blijkt dat ontvluchting in het geval van een plasbrand en BLEVE voor aanwezigen die zich op grotere afstand van het incident bevinden mogelijk is, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen
Bij het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. Het plan wordt ontsloten via de rotonde en de ventweg langs de Burgemeester Crezéelaan. De in- en uitrit van het plan sluit aan op de bestaande ontsluiting van het huidige parkeerterrein van Rijk Zwaan. Deze toegang zal worden aangepast, zodat vrachtwagens elkaar goed kunnen passeren. De wegenstructuur binnen het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting.

De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt. Brandkranen dienen nabij de entrees van het gebouw en de opstelplaatsen gerealiseerd te worden.

Risicocommunicatie naar de toekomstige werknemers / gebruikers van de gebouwen is tevens belangrijk. Bij indiensttreding kunnen werknemers op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden en kan onderhavige rapportage genoemd worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Buisleidingen
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking (Bevb) getreden. Voor nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een richtwaarde van 10-6 per jaar. Langs buisleidingen moeten belemmeringenstroken in acht worden genomen waarbinnen geen bebouwing (zowel boven- als ondergronds) of ondergrondse tanks zijn toegestaan. Daarnaast hanteert de Gasunie de *Algemene VELIN voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten.*

De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico wordt beoordeeld op grond van de inventarisatieafstanden zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 6 van het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen - Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* van maart 2010.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico onderscheidt het Bevb situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Er zijn twee situaties waarin volstaan kan worden met een beperkte verantwoording:

1. Indien het bestemmingsplan betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone van de buisleiding, of
2. Wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

Uit de risicokaart is gebleken dat de ontwikkellocatie niet is gelegen binnen de risicocontour van een buisleiding. De dichtstbijzijnde buisleiding (gasleiding Gasunie met een maximale werkdruk van 40 bar) is gelegen op een afstand van circa 200 meter; het invloedsgebied van deze buisleiding reikt niet over het

plangebied.

Explosieven

Uit de explosievenkaart van de gemeente Westland blijkt dat de onderzoekslocatie niet in een zone valt welke verdacht is voor aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven. Het aspect explosieven levert geen problemen op voor de voorliggende ontwikkeling.

3.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen problemen op voor de voorliggende ontwikkeling (Bijlage 6).

3.7 Water

3.7.1 Wettelijk kader

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

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

Nationaal beleid

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

Nationaal Waterplan

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

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie sluit aan op

de uitgangspunten van het Nationaal Waterplan en vult deze op onderdelen aan. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de waterkwaliteit, het voorkomen van wateroverlast, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Provinciaal beleid

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

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

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

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

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

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

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (Visie Ruimte en Mobiliteit), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (Verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (Uitvoeringsagenda). In de Verordening Ruimte zijn bijvoorbeeld regels opgenomen met betrekking tot regionale keringen in bestemmingsplannen. Daarnaast is de Waterverordening Zuid-Holland van belang. Daarin zijn onder meer veiligheidsnormeringen voor regionale keringen en waterkwantiteitsnormen opgenomen. De waterkwantiteitsnormen geven aan, waar de regionale wateren met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit op ingericht moeten zijn. Deze normen definiëren de gemiddelde overstromingskans vanuit het oppervlaktewater per jaar van daarbij aan te wijzen gebieden. Het beschermingsniveau verschilt per vorm van landgebruik en is gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachten schade bij overstromingen. De waterkwaliteitsnormen zijn gerelateerd aan het landgebruik en daarmee bepalend voor de mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt.

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

de gemeenten die hierop hun lokale beleid en bestemmingsplannen moeten aanpassen.

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

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

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

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

1. In stand houden: Investeringen in de infrastructuur worden op een adequate manier in stand gehouden. De waterkeringen, het watersysteem, de ecologische structuren en het afvalwatersysteem worden met beheer verder geoptimaliseerd. Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar de levenscyclusbenadering;
2. Investeren: Veranderende wetgeving en veranderingen in de omgeving vragen om aanpassing en verdere verbetering van ons watersysteem, de waterkeringen en het afvalwatersysteem. Dit betekent de kans op natte voeten verkleinen door bij het zoeken naar oplossingen om water langer vast te houden, de waterkeringen op orde te houden met oog voor de multifunctionaliteit, de waterkwaliteit te verbeteren en toe te spitsen op de potenties van het gebied en de waterzuiveringen om te bouwen tot zoetwaterfabrieken. Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen;
3. Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, sterker nog, waterbeheer is ook een taak van andere overheden zoals gemeenten en van burgers en bedrijven. De samenwerking in het waterbeheer is pluriform van karakter. Het waterschap speelt hierop in door goed omgevingsmanagement en door op basis van transparantie en vertrouwen de samenwerking te zoeken en structureel te onderhouden. Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden;
4. Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet. Dit betekent dat er in de werk- en beleidsprocessen van de ambtelijke organisatie en bij bestuurlijke besluitvorming binnen de wettelijke mogelijkheden voldoende ruimte moet zijn om maatwerk te leveren. Innovatie fungeert daarbij als aanjager om te blijven vernieuwen, mee te bewegen met veranderingen en te voorkomen dat het waterschap statisch wordt.

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

- Standstill-beginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

WATERPLAN WESTLAND
WESTLAND WATER,
NU EN LATER



3.7.2 Onderzoek

Plangebied en ontwikkeling

Rijk Zwaan heeft gronden aan de zuidwestzijde van haar bestaande eigendommen in De Lier aangekocht en wil deze bij het bedrijfsperceel betrekken. Op de gronden worden bedrijfsbebouwing gerealiseerd.

Het plangebied wordt omringt door watergangen. Een groot deel van het plangebied ligt in een waterpeil van -1,85 m NAP. De watergang en omliggende gronden liggen in een waterpeil van -2,18 m NAP. De verschillende waterpeilen worden binnen het plangebied gescheiden door twee stuwen.

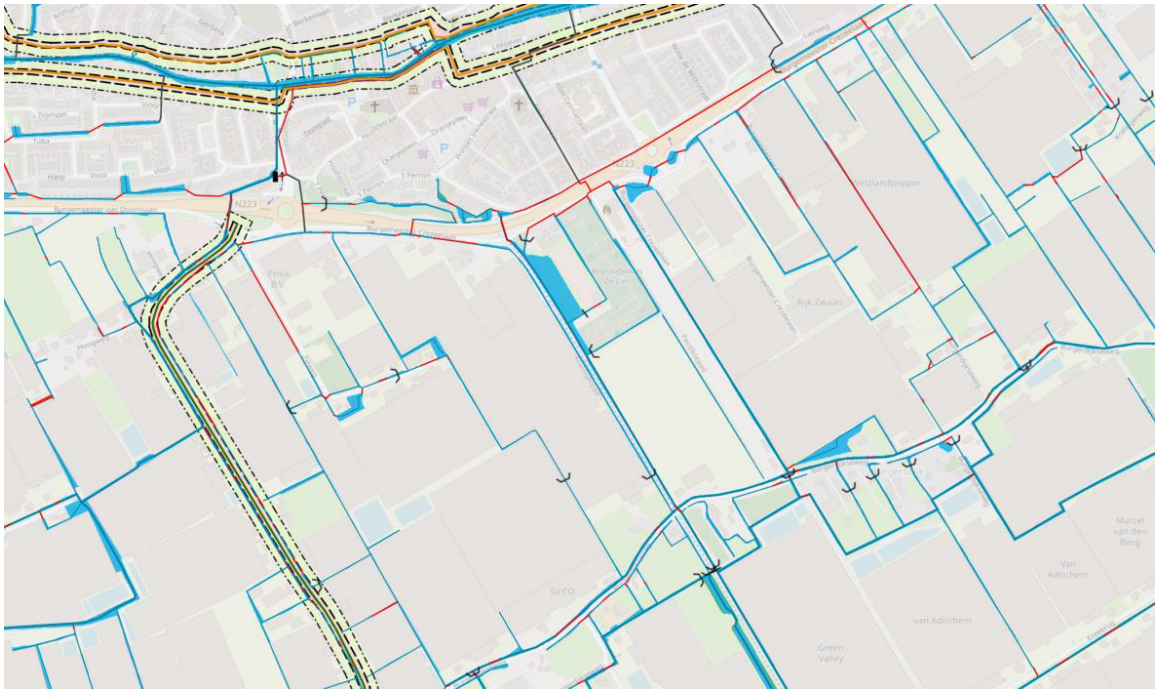
Er is sprake van veel wateroverlast in De Lier dat een groot probleem vormt. Zowel de gemeente Westland als het Hoogheemraadschap van Delfland willen graag de bestaande watergangen verleggen. Waterproblematiek vormt deels aanleiding voor dit bestemmingsplan.

Veiligheid en waterkeringen

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen.

In de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn de ligging en de minimale afmetingen van de waterkeringen vastgelegd. Rondom de keringen is een keurzone vastgesteld. Deze bestaat uit het waterstaatswerk (de daadwerkelijke kering) en een beschermingszone. Binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone zijn op basis van de Keur Delfland beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten.

Het projectgebied is niet gelegen in de kern- en beschermingszone van een waterkering.



Uitsnede Leggerkaart Hoogheemraadschap Delfland 'Legger Regionale Waterkeringen

Waterkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterkwaliteit. Er verandert weinig aan de functie en bestemming van het gebied, waardoor er in praktijk geen achteruitgang te verwachten is. Verder bestaat het voornemen het regenwater wat op de daken valt te gebruiken voor de bedrijfsvoering.

Waterkwantiteit

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur met voldoende mogelijkheden voor waterberging. Dit streven heeft uiteindelijk tot doel wateroverlast voor de nieuwe en de al aanwezige functies in het gebied te voorkomen. Bij het voorkomen van wateroverlast en het verwerken van hemelwater hebben perceeleigenaar, gemeente en Delfland elk een verantwoordelijkheid. De perceeleigenaar moet het hemelwater zoveel mogelijk zelf verwerken en vasthouden bij de plaats waar het valt, bijvoorbeeld een (slimme)regenton. De gemeente draag zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Dit betekent, dat de gemeente in eerste instantie en initiatiefnemers/perceel eigenaren inspanning moet doen om dit hemelwater vast te houden of terug te brengen in de bodem. Vervolgens kan het (al dan niet na zuivering) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Delfland is vervolgens verantwoordelijk voor de ontvangst van hemelwater in het oppervlaktewater.

Het plangebied bestond geheel uit kassen en was dus geheel verhard. Planologisch mag het gehele plangebied dan ook verhard worden c.q. blijven. Inmiddels zijn deze kassen gesloopt. Op dit gebied worden bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Om de watercompensatie te berekenen is de watersleutel van het hoogheemraadschap van Delfland ingevuld. Hieruit blijkt dat er 1.240 m2 extra te realiseren water nodig is en dat er, samen met het huidig aanwezige water (2.306 m2), binnen het plangebied 3.546 m2 water aanwezig moet zijn. De ingevulde watersleutel is als bijlage 1 van de Watertoets opgenomen.

De bestaande waterproblematiek wordt in het gebied door dit plan deels aangepakt. De watergang langs het Kralingerpad wordt verbreed van ca. 2 m naar 12 m. De watergang langs de begraafplaats van 3 meter breed wordt gedempt en er wordt een nieuw watergang van 5 meter breed aangelegd. Naast dat hierdoor wordt voldaan aan de waterbergingseis, is dit ook een langgekoesterde wens van het hoogheemraadschap wat leidt tot een forse verbetering van de waterhuishouding in de bredere omgeving.

De watergang langs het Perdiksepad wordt gedempt, uitgezonderd het deel langs de woning Burgerdijkseweg 7. Dit deel van de watergang blijft behouden, zodat er geen invloed is van dempingen op de woning.

In totaal wordt 1.766 m2 water gedempt en 4.013 m2 nieuw water gegraven. Er wordt dus voldaan aan de waterbergingseis. In bijlage 2 van het onderzoeksrapport is een overzichtstekening van het water met berekening opgenomen.

Voorkomen van wateroverlast

Volgens de provinciale verordening is het beschermingsniveau tegen wateroverlast voor wonen eens in de 100 jaar, voor bedrijfsterreinen eens in de 50 jaar en voor agrarisch, eens in de 10 jaar. Bij kleinschalige bestemmingswijzigingen wordt het watersysteem echter niet aangepast. Daarom wordt nadrukkelijk geadviseerd om, zover mogelijk, de praktijksituatie hierop aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld door het maaiveld ter plekke van de woning voldoende op te hogen. Meer informatie hierover is te vinden in de Handreiking watertoets voor gemeenten, de meest actuele versie van deze handreiking is te vinden op de website www.hhdelfland.nl/overheid/ruimtelijke-plannen.



Watersysteemkwaliteit en ecologie

In het kader van de herstructurering wordt er gestreefd naar het zoveel mogelijk benutten van kansen en voor het verbeteren van de watersysteemkwaliteit en de ecologie. Ten aanzien van de KRW maatregelen moet er rekening worden gehouden met de afspraken uit de Bestuursovereenkomst KRW Delfland en de afspraken die op dit moment gemaakt worden voor het Stroomgebiedbeheersplan 2015-2021. Het boezemsysteem van Delfland maakt onderdeel uit van de KRW waterlichamen. Delfland en gemeenten zijn in de KRW Delfland overeengekomen om de toestand van de waterlichamen te verbeteren. Onderdeel van deze overeenkomst is dat daar waar langs waterlichamen ruimtelijke mogelijkheden zijn om invulling te geven aan de KRW-opgave, deze worden benut, en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt onderzocht of een deel van de ruimtelijke KRW-opgave hieraan kan worden gekoppeld. In het Waterplan Westland is aangegeven dat als er ruimte is, er een natuurvriendelijke oever moet worden aangelegd. En als er geen ruimte is maar wel dynamiek, kansen worden benut. Daarnaast mogen ruimtelijke ontwikkelingen niet leiden tot een verslechtering van de ecologische en chemische toestand van deze waterlichamen.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Het projectgebied grenst aan het oppervlaktewater en heeft direct invloed op de kwaliteit. Afstroming van het regenwater kan een licht positief effect hebben op de oppervlaktewaterkwaliteit.

Onderhoud en bagger

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal Berkel en Rodenrijs dat in beheer is van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer en onderhoud van de watergangen ligt bij de grondeigenaar en het Hoogheemraadschap van Delfland. De watergangen worden voorzien van een groenstrook tot wel 5 meter. Er is rekening gehouden met onderhoudsstroken langs de watergangen. Ten minste 1 zijde van de watergang heeft een onderhoudsstrook van 1 meter, waarbij de watergangen varend onderhouden kunnen worden. De watergangen die vanaf de kant onderhouden worden hebben een onderhoudsstrook van 4 meter. De onderhoudsstroken zijn op de dwarsprofielen in bijlage 2 van de Watertoets opgenomen.

Bodem en grondwater

Bij nieuwe ontwikkelingen/initiatieven is het van belang om rekening te houden met een voldoende drooglegging om grondwateroverlast te voorkomen. Het bouwpeil moet daarom hoog genoeg boven het waterpeil liggen. Een voldoende hoog bouwpeil helpt niet alleen tegen grondwateroverlast, maar ook tegen wateroverlast algemeen. Delfland adviseert om rekening te houden met een drooglegging van 1,2 m, maar met een minimum van 1,0 m.

Aan grondwater en zoetwater wordt geen wijziging doorgevoerd/verwacht; er wordt voldaan aan de waterbergingseisen van het Hoogheemraadschap door het graven van voldoende oppervlaktewater.

De grondwaterstand verandert met de beoogde nieuwbouw niet. Wanneer er ondergronds veel gebouwd wordt (denk bijvoorbeeld aan een parkeergarage) kan dit invloed hebben op de grondwaterstroming en op de drooglegging. Bij de beoogde ontwikkelingen worden geen ondergrondse constructies gemaakt.

De drooglegging binnen dit plan is minimaal 1 meter.

Afvalwater en riolering

Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003). Volgens de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Het huishoudelijk afvalwater zal middels een drukrioolstelsel aangesloten worden op het gemeentelijk rioolsysteem. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering.

Voor de afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico’s van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

3.7.3 Conclusie

Door het voorliggend plan worden watergangen verlegd en verbreed. Zo wordt bijgedragen aan het oplossen van de waterproblematiek in het gebied. Het bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Hieruit moet blijken dat het aspect water geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

3.8 Bodem

3.8.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;

b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;

c. het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

3.8.2 Onderzoek

Veldwerk

Het plaatsen van de boringen en de peilbuizen is op 5 augustus 2020 uitgevoerd. Het grondwater uit de peilbuizen zijn bemonsterd op 12 augustus 2020.

Alle veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 en daarbij horende protocollen 2001 en 2002. Voor de verantwoording van de veldwerkzaamheden wordt verwezen naar bijlage F. In totaal zijn 10 boringen verricht (nummers 07, 19, 102, 201, 300, 500, 600, 700, 800 en 900). Met uitzondering van nummers 07 en 201 zijn alle boringen afgewerkt met een peilbuis. Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden werd geconstateerd dat de bebouwing niet meer aanwezig was. De plaats van de boringen en peilbuizen staat weergegeven in bijlage B.

De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie wijkt niet af van hetgeen is vastgesteld tijdens het verkennend bodemonderzoek. Bij boringen 500, 600 en 700 is in de bovengrond en diepere ondergrond zand aangetroffen terwijl in het verkennend onderzoek hier klei is aangetoond. Dit verschil kan worden verklaard doordat de boringen ten behoeve van het aanvullend verkennend onderzoek zijn verplaatst. De boorstaten zijn opgenomen in bijlage E.

In tabel 2 staan de zintuiglijke waarnemingen tijdens de monstername en de resultaten van de veldmetingen weergegeven zoals deze zijn gemeten bij het bemonsteren van het grondwater. Het betreft de grondwaterstand (GWS) ten opzichte van het maaiveld, de troebelheid (NTU), de elektrische geleidbaarheid (EC) en de zuurgraad (pH).

Tabel 2. Veldmetingen bij bemonsteren grondwater

Peilbuis	Filterstelling (cm -mv)	GWS bij plaatsing (cm-mv)	GWS bij bemonstering (cm-mv)	Troebelheid (NTU)	EC (µS/cm)	pH	Opmerking
Gehalte vinylchloride in grondwater bij deellocaties 1, A en C							
19	150 - 250	100	93	42,45	3810	6,80	-
102	150 - 250	100	91	102	4860	6,80	-
300	150 - 250	100	88	114	3720	6,70	-
E. Opslag mengstoffen, meststoffen, mengbak – aanvullend verkennend bodemonderzoek							
500	150 - 250	100	90	32,06	1113	7,20	-
F. Accu, aggregaat, dieselvat in lekbak – aanvullend verkennend bodemonderzoek							
600	150 - 250	100	91	112	2850	6,90	-
G. Bestrijdingsmiddelenkast – aanvullend verkennend bodemonderzoek							
700	150 - 250	100	7	76	1537	7,10	-
H. TE-ruimte – aanvullend verkennend bodemonderzoek							
800	150 - 250	100	91	61	1210	7,10	-

Vervolg tabel 2. Veldmetingen bij bemonsteren grondwater

Peilbuis	Filterstelling (cm -mv)	GWS bij plaatsing (cm-mv)	GWS bij bemonstering (cm-mv)	Troebelheid (NTU)	EC (µS/cm)	pH	Opmerking
I. Oliewater-scheider – aanvullend verkennend bodemonderzoek							
900	150 - 250	100	90	122	1218	6,90	-

De gemeten pH en EC zijn normale waarden voor een natuurlijke situatie in deze omgeving.

In de genomen grondwatermonsters is een hogere troebelheid gemeten dan voor natuurlijke troebelheid verwacht wordt (.10 NTU). De peilbuizen hebben voldoende rusttijd gehad na plaat-sing (minimaal een week). Ook zijn de peilbuizen zorgvuldig en met een voldoende laag debiet (.0,1 l/min) afgepompt voorafgaand aan bemonstering, zodat de grondwaterstand in de peilbuizen slechts gering is gedaald tijdens afpompen (< 50 cm). Daarom wordt aangenomen dat er geen sprake is geweest van een verstoord bodemevenwicht tijdens monsterneming, en dat de gemeten waarden voor troebelheid een natuurlijke oorzaak hebben (zwevende stoffen als lutum of silt in het grondwater). Zwevende delen kunnen leiden tot verhoogde meetwaarden in het grondwater als gevolg van matrix-storingen bij de analyse en ab- en adsorptie van organische verbindingen en zware metalen aan deze zwevende delen. Pas bij herbemonstering van het grondwater van peilbuis 19 betreft de gemeten NTU een normale waarde voor een natuurlijke situatie.

Voor de overige uitkomsten van het onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 9.

3.8.3 Conclusie

Op basis van het aanvullend verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Bij deellocaties 1, A en C is het grondwater niet verontreinigd met vinylchloride;
- Bij deellocaties 1 en B is de grond ter hoogte van het freatisch grondwater niet verontreinigd met arseen. De tijdens het verkennend bodemonderzoek vastgestelde gehalten arseen in het grondwater kunnen dus worden beschouwd als een van nature verhoogde achtergrondconcentratie;
- Bij deellocaties E, F,G, H en I is opnieuw verkennend bodemonderzoek verricht. Hierbij zijn zowel in de grond als het grondwater plaatselijk lichte verontreinigingen aangetoond. De bodemkwaliteit bij deze deellocaties is in voldoende mate vastgesteld.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om bij werkzaamheden in de bodem alert te blijven op waarneembare bijzonderheden die kunnen duiden op eventuele verontreinigingen.

Afsluiting

Het onderhavige onderzoek beschrijft de huidige kwaliteit van de bodem op de onderzochte plaatsen. Wij wijzen u erop dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname is. Beinvloeding van de bodemkwaliteit kan alsnog plaatsvinden na uitvoering van dit onderzoek. Naarmate de periode tussen de uitvoering van dit onderzoek en het gebruik van de resultaten langer wordt, kan dit van invloed zijn op de representativiteit van dit document.

Het is niet onmogelijk dat plaatselijk verontreinigingen voorkomen die niet gedetecteerd zijn. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een beperkt aantal monsters, genomen op een beperkt aantal plaatsen. Afvoer en hergebruik van grond (en bouwstoffen) naar elders is onderhevig aan de geldende wettelijke bepalingen.

3.9 Ecologie

3.9.1 Wettelijk kader

Natuurnetwerk Nederland

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

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

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het beschermingsregime gaat uit van het "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden

toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

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

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

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

	A	B	C	D	E
Verbodsbepaling	Vogels Vrl	Dieren Hrl/ Bonn/Bern	Planten Hrl/ Bonn/Bern	Dieren ('nationaal')	Planten ('nationaal')
Dieren of planten:					
Doden of vangen	3.1.1	3.5.1		3.10.1.a	
Storen/verstoren	3.1.4 (tenzij 3.1.5)	3.5.2			
Plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen			3.5.5		3.10.1.c
Onder zich hebben of vervoeren	3.2.6	3.6.2	3.6.2		
Plaatsen:					
Vernielen, beschadigen of wegnemen nesten	3.1.2				
Beschadigen of vernielen voortplantingsplaatsen		3.5.4		3.10.1.b (vaste vp)	
Beschadigen of vernielen rustplaatsen	3.1.2	3.5.4		3.10.1.b (vaste rp)	
Eieren:					
Vernielen (of –Vrl- beschadigen)	3.1.2	3.5.3			
Rapen	3.1.3	3.5.3			
Onder zich hebben	3.1.3				

Toelichting:

- Codes verwijzen naar wetsartikelen Wet natuurbescherming
- Oranje verbodsbepaling geldt alleen wanneer sprake is van opzet
- Rood verbodsbepaling geldt in alle gevallen, ook wanneer geen sprake is

Tabel verbodsbepalingen soortenbescherming onder de Wnb

Vrijstellingen

In de Wnb is een aantal algemene soorten amfibieën en zoogdieren beschermd onder de categorie "Nationale soorten", zoals gewone pad, bruine kikker en konijn. Provincie Zuid-Holland heeft bevoegdheid om bij verordening deze soorten "vrij te stellen" van de ontheffing/vergunningsplicht (Provincie Zuid-Holland, 2016). Dit betekent dat geen ontheffing nodig is voor werken gericht op

ruimtelijke inrichting en ontwikkeling en beheer en onderhoud. Vrijgestelde soorten zijn niet meegenomen in deze toetsing.

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

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

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

3.9.2 Onderzoek

Op grond van §3.2.1 t/m §3.2.7 zijn beschermde, niet vrijgestelde soortgroepen te verwachten die staan weergegeven in onderstaande Tabel 1. In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen de aangetroffen soort-groepen in en nabij het plangebied en de potenties daarvoor binnen het plangebied. In hoofdstuk 4 van het ecologisch onderzoek (Bijlage 10) wordt onderzocht welke gevolgen voor deze soort-groepen worden verwacht door het uitvoeren van de plannen.

Tabel 1.
Eerder volgens literatuuropgave vastgestelde soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten in/nabij het plangebied (kolom 2) en verwachte voorkomen daarvan binnen het plangebied (kolom 3).
**Vaste rust- en verblijfplaatsen.*
*** Alleen in het woonhuis (Burgerdijkseweg 5b)*

Beschermde, niet vrijgestelde soorten	Aangetroffen nabij het plangebied (literatuur en veldbezoek)	Potentieel aanwezig binnen het plangebied
Planten	nee	nee
Vissen	nee	nee
Amfibieën	nee	nee
Vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten	ja	ja
Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten	ja	nee*
Grondgebonden zoogdieren	nee	nee
Vleermuizen		
verblijfplaats	nee	ja**
foerageergebied	ja	ja
vliegroute	?	nee
Overige beschermde fauna	nee	nee

Door het plan kunnen verschillende negatieve effecten optreden in het plangebied. Deze mogelijke effecten zijn onder te verdelen in tijdelijke effecten tijdens de aanleg en effecten als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe situatie.

De te verwachten soortgroepen met beschermde, niet vrijgestelde soorten worden in dit hoofdstuk besproken. Ze zijn samengevat in de derde kolom van bovenstaande tabel. De aanwezigheid van deze soortgroepen kan van invloed zijn op de verdere procedure. De (negatieve) effecten die kunnen optreden

bij de werkzaamheden worden onderzocht. Voorts zal worden aangegeven welke maatregelen kunnen worden genomen om effecten te voorkomen of te minimaliseren. Voor andere soortgroepen met niet beschermde of vrijgestelde soorten geldt altijd de zorgplicht (zie Bijlage 10).

Vissen

Er worden geen beschermde vissen verwacht in het plangebied. Voorafgaand aan het dempen van de watergangen zal in het kader van de zorgplicht echter 'zorgvuldig' moeten worden gehandeld. Aanwezige vissen zullen hierbij worden verdreven of plaatselijk worden weggevangen en worden uitgezet in te behouden water. Gevoelige werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten de gevoelige periode van voortplanting (april t/m juli) en overwintering (december t/m februari) plaatsvinden.

Amfibieën

Er worden geen beschermde, niet vrijgestelde soorten amfibieën verwacht in het plangebied. Voorafgaand aan het dempen van de watergangen zal in het kader van de zorgplicht echter 'zorgvuldig' moeten worden gehandeld. Aanwezige amfibieën zullen hierbij worden verdreven of plaatselijk worden weggevangen en worden uitgezet in te behouden water. Gevoelige werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten de gevoelige periode van voortplanting (april t/m juli) en overwintering (december t/m februari) plaatsvinden.

Vogels

Vogelnesten kunnen worden vernield bij ecologisch gevoelige werkzaamheden zoals het rooien en kappen van struiken en bomen het slopen of renoveren van bebouwing, diverse graafwerkzaamheden of het verwijderen van de vegetatie-toplaag.

Soorten met niet-jaarrond beschermde nesten

Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld het weer en de betrokken soorten. Als onverhoopt buiten deze periode vogels broedend aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld.

Wanneer in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk – voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels – het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn. Hierbij mogen geen mogelijke nestplaatsen van jaarrond beschermde vogels ongeschikt of ontoegankelijk worden gemaakt!

'Categorie 5'-soorten

Gezien de aanwezige biotopen in de nabijheid van het plangebied zullen de (mogelijk) aanwezige vogelsoorten die genoemd worden als 'categorie 5'-soort (Koolmees en Pimpelmees), kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied. Er gelden geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die een jaarrond beschermde status van nesten van deze soorten rechtvaardigen. Overigens geldt ook voor deze soorten dat activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats moeten vinden.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Als aan het woonhuis Burgerdijkseweg 5b gewerkt wordt of deze wordt gesloopt zouden vaste rust- of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen beschadigd of vernield kunnen worden. Het is in dat geval noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze soort(en). Hierbij dient in dat geval ook de naaste omgeving van het plangebied betrokken te worden.

Als verblijvende vleermuizen aanwezig zijn dienen vervangende en geschikte verblijfplaatsen te worden aangeboden. Er is tijdelijke compensatie en permanente compensatie noodzakelijk. Er dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Activiteitenplan' deze maatregelen worden uitgewerkt.

In de bomen in het plangebied zijn geen gaten waargenomen die toegang geven tot geschikte holten

voor vleermuizen. In de bomen in het plangebied kunnen daarom geen vleermuizen verblijven.

Foerageergebied

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Negatieve effecten van de plannen op beschermde soorten (indien aanwezig) zijn niet uit te sluiten als werkzaamheden plaats vinden aan het woonhuis Burgerdijkseweg 5b. Het gaat om Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis.

Alleen als er werkzaamheden plaats vinden aan het woonhuis is er vervolgonderzoek noodzakelijk naar deze beschermde soorten. In Tabel 2 staan de perioden aangegeven wanneer dit onderzoek kan worden uitgevoerd. Tevens wordt het aantal bezoekrondes vermeld.

Als geen werkzaamheden aan het woonhuis plaatsvinden en gewerkt wordt conform de hierboven gestelde beperkingen en restricties, worden geen belangrijk negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten.

Tabel 2.
Optimale periode voor uit te voeren vervolg-onderzoek naar beschermde soorten of soortgroepen die zijn aangetroffen of worden verwacht in het plangebied.
**=Te combineren met andere bezoeken.*

Soort/Soortgroep	Optimale periode		Aantal bezoeken
Vleermuizen	**Gebiedsfunctie**	**Periode**	**Aantal bezoeken**
Alle soorten	vliegroutes, foerageergebied	april - november	2*
	Kraam/zomerverblijf	**Paarverblijven en zwermen**	**beide 2**
Gewone dwergvleermuis	half mei - half juli	augustus-oktober	
Ruige dwergvleermuis	(juni - half juli-nvt)	augustus – oktober	

Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

De Wet Natuurbescherming kent naast soortbescherming ook gebiedsbeschermende wet- en regelgeving, in het bijzonder die van de Natura 2000-gebieden en betreffende behoud van grootschalige houtopstanden (Zie Bijlage 10).

Naast bepalingen uit de Wnb kunnen gebieden ook beschermd zijn onder de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) als onderdeel van het 'Natuurnetwerk Nederland' (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS) of als Provinciaal aangewezen 'Weidevogelleefgebied' of 'Belangrijk weidevogelgebied'. Hieronder wordt aangegeven welke gebiedsbeschermende wetgeving van toepassing is op het plangebied.

Natura 2000

Het plangebied ligt op meer dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Solleveld & Kapittelduinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Gezien de toename van stikstofemissie door plannen is een berekening van precieze emissie en depositie van stikstof wenselijk voor dit project. Het betreft een zogenaamde 'Aerius'-berekening.

Stikstofdepositie

Er is door KuiperCompagnons een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd welke als Bijlage 11 is

toegevoegd.

In deze notitie is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase voor de bouw en het gebruik van de locatie "Kralingerpad" beschouwd. Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden.

Uit het onderzoek wordt voor de aanlegfase geconcludeerd dat met de inzet van nieuw, modern materiaal de werkzaamheden redelijkerwijs uitvoerbaar zijn, maar dat om volledig uit te sluiten dat er geen negatieve effecten optreden in de toekomst een meer gedetailleerde berekening noodzakelijk is ten tijde van de vergunningverlening als meer concrete informatie over de bouwwerkzaamheden beschikbaar is.

Uit dit onderzoek wordt voor de gebruiksfase geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de locatie "Kralingerpad". Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

Het onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden (zie Figuur 3). Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

Weidevogelgebieden

Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weide-vogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied (zie onderstaand figuur).



Ligging van het plangebied (rood omrand) ten opzichte van beschermde Weidevogelleefgebieden en het NNN-netwerk.

Er is geen negatief effect mogelijk op Weidevogelleefgebieden, een nadere toetsing is niet nodig.

Houtopstanden

Er worden geen buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting. Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.

Overige relevante wetgeving

Er is geen overige natuurwetgeving bekend die van invloed kan zijn op de plannen.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is buiten indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving dan die beschreven in hoofdstuk 3 en 4 van Bijlage 10 aan de orde is bij uitvoering van de plannen.

3.9.3 Conclusie

Beschermde soorten Wnb

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vogels en vleermuizen.

Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen in bebouwing (Burgerdijkseweg 5b). Als gewerkt wordt aan de woning zijn negatieve effecten voor vleermuizen niet uit te sluiten en is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstand-aarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is buiten indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving dan die beschreven in hoofdstuk 3 en 4 aan de orde is bij uitvoering van de plannen.

Gezien de toename van stikstofemissie door plannen is een berekening van precieze emissie en depositie van stikstof wenselijk voor dit project. Het betreft een zogenaamde 'Aerius'-berekening. Door

Kuiper Compagnons is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie van het project. Uit de berekeningen blijkt dat voor de aanlegfase en de gebruiksfase geen toename an de stikstofdepositie plaatsvindt binnen de Natura 2000 gebieden.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Uit de te dempen wateren kunnen amfibieën (alle stadia) of vissen verdreven worden door van 'dicht' naar 'open' te werken en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is kunnen de dieren weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.
- Bij de werkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

3.10 Cultuurhistorische aspecten

3.10.1 Wettelijk kader

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Sinds 2016 is deze wet vervangen door de Erfgoedwet. Door middel van het overgangsrecht blijven enkele bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht tot de invoering van de Omgevingswet.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeentes in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Conform de Erfgoedwet beschermt de gemeente Westland het archeologisch erfgoed middels het bestemmingsplan. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeentes bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk. De gemeente Westland beschikt sinds 2012 over een vastgestelde archeologische beleidskaart, die wordt gebruikt als basis voor het bestemmingsplan.

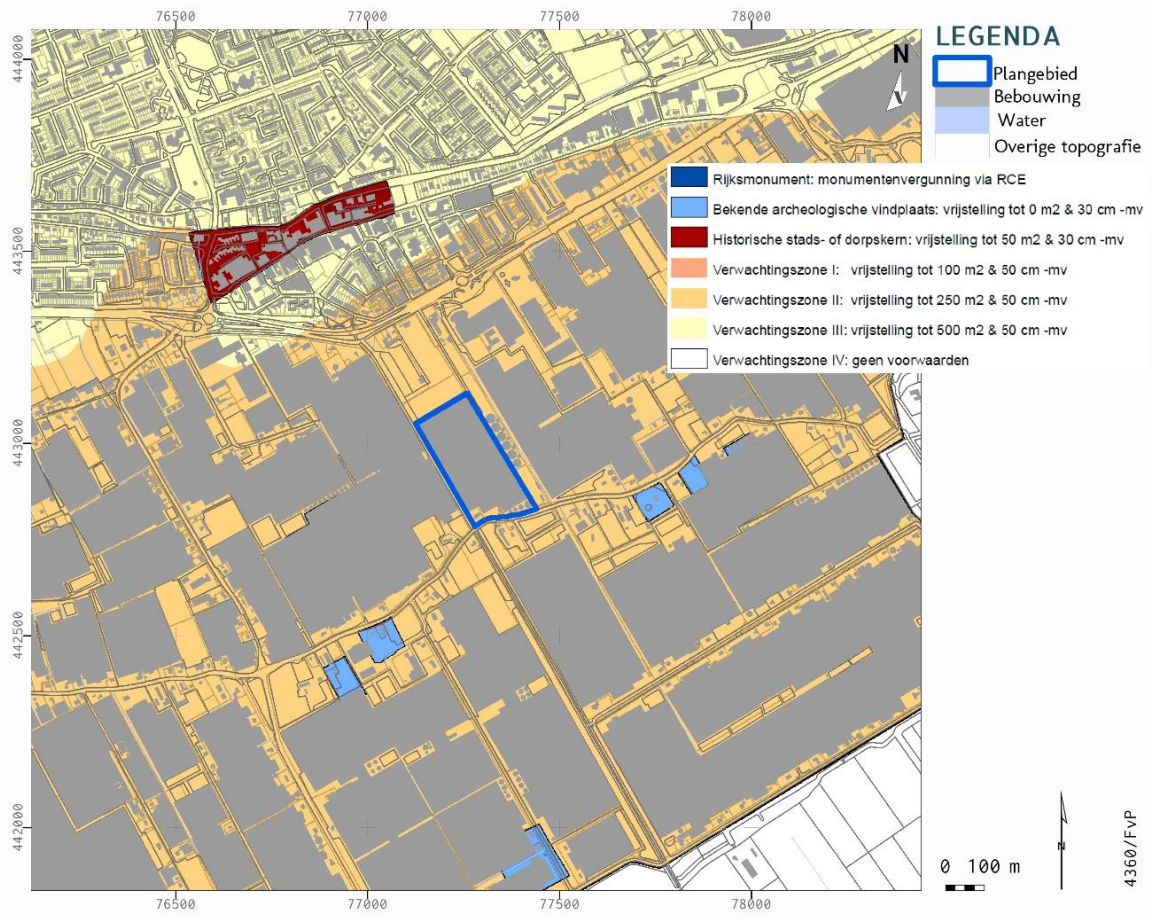
Bekende en verwachte archeologisch waardevolle gebieden krijgen in het bestemmingsplan een archeologische (mede)bestemming met daarbij horende vrijstellingsgrenzen. Binnen deze zones dienen bodemverstorende ingrepen zoveel mogelijk te worden beperkt. Bodemverstorende werkzaamheden die de aan de bestemmingszones gekoppelde vrijstellingsgrenzen overschrijden, worden gebonden aan het vergunningenstelsel. Zodoende kan het belang van het archeologisch erfgoed worden meegewogen bij

het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning. Dit kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden, of dat de voorgenomen ingreep alleen na archeologisch onderzoek wordt toegestaan. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek.

3.10.2 Onderzoek

Op 24 september 2020 is door Vestigia Archologie & Cultuurhistorie archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het kader van de geplande bedrijfsuitbreiding van Rijk Zwaan aan het Kralingerpad te De Lier. Het onderzoek is als Bijlage 12 toegevoegd.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Westland staat het plangebied gekarteerd in verwachtingszone II. Deze waardebepaling is gebaseerd op de landschappelijk-historische ontwikkeling van het grondgebied. Er kunnen zodoende archeologische resten van archeologische waarden worden verwacht uit de IJzertijd, Romeinse tijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Voor verwachtingszone II geldt dat bodemroerende ingrepen van meer dan 250 m2 en diep dan 0,5 m-mv vergunninsplichtig zijn vanuit de archeologie.



Het plangebied in blauw op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Westland. Bron: gemeente Westland

Volgens het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland geldt er voor het gehele plangebied een Dubbelbestemming Archeologie, Bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-3)• h, hetgeen inhoudt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de geplande werkzaamheden een groter oppervlakte beslaan dan 250 m2 en dieper reiken dan 0,50 m-mv.

Resultaten veldonderzoek

Binnen het plangebied zijn 52 boringen gezet. Zeven boringen zijn gezet tot een diepte van 4 meter beneden maaiveld (boringen 4360003, -010, -022, -031, -043, -049 en -051); de overige boringen zijn gezet tot een diepte van 2 meter beneden maaiveld. 6 boringen konden niet worden uitgevoerd vanwege

de aanwezigheid van kabels en leidingen. Deze boringen bevonden zich allemaal in de noordhoek van het plangebied.

De ondergrond binnen het plangebied bestaat van boven naar beneden uit een bouwvoor en omgewerkte grond met daaronder klei met veeninschakelingen.

De bouwvoor binnen het plangebied is 10 tot 50 centimeter dik en is het gevolg van het gebruik van het plangebied als grasland na de sloop van het kassencomplex. De ontstane bodem bevat kenmerkend weinig humus vanwege de korte tijd van bodemvorming sinds de sloop. In de bouwvoor zijn stukken plastic en baksteen van de gesloopte kassen aangetroffen.

In veel boringen is onder de bouwvoor een verstoorde laag aangetroffen. Dit was echter niet bij alle boringen het geval. De dikte van het verstoringspakket wisselde sterk, ogenschijnlijk zonder patroon. Gezien de aanwezigheid van plastic buiselementen zal deze laag het gevolg zijn van de bouw en sloop van het kassencomplex.

Onder de verstoringslagen is een kleipakket aangetroffen. Dit kleipakket bestaat voornamelijk uit zwak siltige klei met schelpmateriaal en kalk. De kleur van het kleipakket wisselt naar gelang de grondwaterstand tussen blauwgrijs en bruin. Ook de aanwezigheid van veen heeft effect op de kleur, met meer bruine tinten in de venige klei. Door de aanwezigheid van zandlaagjes is het aannemelijk dat het gaat om getijdeafzettingen. De kleilaag wordt gerekend tot het Laagpakket van Walcheren; onderdeel van de Formatie van Naaldwijk. Het was niet mogelijk om onderscheid te maken tussen de lagen van Hoekpolder, Gantel en Poeldijk aangezien er geen duidelijke verschillen zijn waargenomen.

Het veenpakket is aangetroffen tussen verschillende kleilagen. De veenlaag bestaat uit roodbruin sterk kleiig rietveen. In het veen zijn geen veraarde lagen aangetroffen. Ook zijn er regelmatig kleilagen binnen het veen aangetroffen. Het gaat daarom om eutroof veen met regelmatige invoer van nieuwe klei.

In 20 boringen is geen veen aangetroffen; Deze boringen kunnen vooral in het zuidelijk deel van het plangebied worden aangetroffen met ook enkele aan de oostkant van het plangebied. In dezelfde boringen is ook meer zand aanwezig in de klei. Hierdoor is het aannemelijk dat er geen veengroei plaatsvond vanwege de grotere mariene activiteit. De veenlaag wordt gerekend tot het Hollandveen; onderdeel van de Formatie van Nieuwkoop.

Onder het veenpakket is in veel boringen een laag zwak siltige klei met rietwortels aangetroffen. In deze laag heeft geen bodemvorming plaatsgevonden; deze laag is ook kalkhoudend. Naar beneden toe wordt deze klei zandiger en zijn er meer zandlaagjes. Enkele boringen zijn geëindigd in kleiig zand. Er zijn echter grote verschillen tussen het sediment dat in de boringen is aangetroffen. De grote verscheidenheid is een indicator van de dynamiek van het getijdenmilieu. Deze getijdenafzetting worden gerekend tot het Laagpakket van Wormer, onderdeel van de Formatie van Naaldwijk.

Er zijn binnen de kleilagen en het veenpakket geen kenmerken van bodemvorming geconstateerd. In de kleilagen zijn weliswaar plantenresten aangetroffen, maar deze zijn het gevolg van de aanwezigheid waterplanten en detritus. Het is daarom onwaarschijnlijk dat plangebied lang genoeg droog lag voor significante bodemvorming.

3.10.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bureau- en inventariserend veldonderzoek is het aannemelijk dat de bodem binnen het plangebied dusdanig is verstoord dat een verwachting op het aantreffen van eventuele archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd als laag moet worden ingeschat. De verwachting voor eerdere archeologische periodes moet ook naar laag worden bijgesteld aangezien het plangebied voor de ontginning niet langdurig droog heeft gelegen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er met de voorgenomen bodemingrepen naar verwachting geen archeologische resten verstoord zullen worden. Conclusie is dan ook dat er voor de huidige voorgenomen bodemingrepen geen aanvullend archeologisch onderzoek plaats hoeft te vinden.

Wel blijft de meldingsplicht van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 archeologische toevalsvondst).

Met betrekking tot het bestemmingsplan kan op basis van het bureau- en het booronderzoek de medebestemming archeologie van vrijwel het gehele plangebied gehaald worden. Er wordt onderzocht of en op welke wijze het Kerkepad (grotendeels Perdiksepad) gehandhaafd kan blijven. De locatie van het genoemde Kerkepad (grotendeels Perdiksepad) is mede vanwege kabels en leidingen in de grond, daarom met het huidige onderzoek niet onderzocht (historisch noch landschappelijk). De dubbelbestemming met de ondergrenzen 250m2 en 50cm blijft bestaan ter hoogte van dat deel van het plangebied (het smalle langwerpige deel). Afhankelijk van aard en omvang van eventuele toekomstige werkzaamheden kan het zijn dat daar nog archeologisch onderzoek plaats dient te vinden.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planvorm

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2012) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).

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

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is de "Werkafspraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen" van september 2010 verwerkt. Die werkafspraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

4.1.2 Systematiek van de planregels

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Inleidende regels

Begrippen (Begrippen)

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

Wijze van meten (Wijze van meten)

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

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Gebruiksregels

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

andere aanduidingen.

Afwijkingsregels

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

Aanleggen of slopen

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

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

Algemene gebruiksregels

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

Overgangs- en slotregels

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

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

4.1.3 Systematiek van de planverbeelding

Wettelijke vereisten

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

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

NL.IMRO.1783.GTGWKRALINGERPDobp-VA01

De dataset bestaat uit:

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

Leeswijzer verbeelding

Wegwijzer via internet

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen

plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Via het tabblad 'bestemmingsplannen' kan worden doorgeklikt naar de provincie, de woonplaats of nog specifieker de straatnaam. De gebieden die zwart omlijnd op de kaart staan aangeduid, zijn de gebieden waarvoor een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar is.

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

Analoge verbeelding

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

Bestemmingsvlak en bouwvlak

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

Aanduidingen

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

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

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

4.2 Bestemmingsregeling

De nieuwe functies in het plangebied die in dit plan zijn bestemd, zijn de volgende (in alfabetische volgorde van bestemming).

4.2.1 Bestemming Agrarisch-Glastuinbouw

De percelen, welke in het voorheen geldende bestemmingsplan, niet voorzien waren van de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw, maar inmiddels wel gebruikt worden voor de glastuinbouw zijn voorzien van de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw. Bij de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de bestaande regeling uit het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland en het Verzamelplan Glastuinbouw.

In het plangebied zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Specifieke vorm van bedrijf-zaadteelt en zaadveredeling;
- Specieke vorm van agrarisch-mulitifunctioneel centrum;
- Bedrijfswoning.

4.2.2 Bestemming Groen

De grotere groenvoorzieningen met een structurerend karakter zijn ondergebracht in de bestemming Groen. Naast beplanting is op deze gronden ook water mogelijk.

4.2.3 Bestemming Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke functies, waaronder educatieve, sociaal-culturele, welzijns- en onderwijsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en gezondheidszorg, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening. In het bestemmingsplan betreft het de toegangsweg ten behoeve van de maatschappelijke functie van de begraafplaats.

4.2.4 Bestemming Water

Waterpartijen, structuurbepalende watergangen en locaties die van belang zijn voor de waterberging zijn bestemd voor Water.

4.2.5 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Op de gronden waarin mogelijk archeologische waarden liggen is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie neergelegd. Aan deze bestemming is een aanlegstelsel verbonden.

In het plangebied is de volgende functieaanduiding opgenomen:

- Specifieke vorm van waarde - 3.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is geregeld in de met Rijk Zwaan afgesloten anterieure overeenkomst. Daarmee is voldaan aan artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de gemeente geen exploitatieplan, als bedoeld in het eerste lid van genoemd artikel, op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

In de periode van 8 juli 2021 t/m 19 augustus 2021 vindt over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaats als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij worden de volgende instanties gevraagd om een voorovelregreactie in te dienen:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Veiligheidsregio Haaglanden

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen in Bijlage 14 van deze toelichting.

5.2.2 Participatie

Informatieavond omwonenden Plan Kralingerpad

In 2019 heeft Rijk Zwaan Zaadteelt en Zaadhandel B.V. het perceel aan de Burgerdijkseweg 5B in De Lier gekocht.

In januari 2020 heeft Rijk Zwaan bij de direct omwonenden – persoonlijk of in de brievenbus – een brief afgegeven, waarin zij haar plannen in grote lijnen heeft verwoord. Er is ook een contactpersoon geïntroduceerd met wie, bij vragen, contact kan worden opgenomen.

Rijk Zwaan heeft de omwonende in november 2020 uitgenodigd voor een informatieavond op 14 december 2020. Het doel van deze avond was om hen op de hoogte te brengen van de nieuwbouwplannen op dit perceel. Deze avond is, wegens de aangescherpte Corona-maatregelen, verzet naar 6 januari 2021.

Bijna alle direct omwonenden, alsmede twee 'buurtbewoners', hebben deelgenomen aan deze 'digitale' informatieavond. Naast een algemene presentatie over Rijk Zwaan is concreet ingegaan op de nieuwbouwplannen. Daarbij zijn ook impressies van de nieuwbouw getoond.

Tijdens deze informatieavond zijn diverse vragen gesteld. Niet zozeer over het nieuwbouwplan, maar met name over het onttrekken van het wandelpad/Perdiksepad zonder dat een alternatief wandelpad wordt aangeboden. Enkele bewoners hebben hun zorg geuit over de verkeersveiligheid op de Burgerdijkseweg en het Kralingerpad. Rijk Zwaan heeft toegezegd deze zorg met de gemeente Westland te bespreken en een terugkoppeling te geven. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor vervanging van het voetpad en de bomen.

Naast bovengenoemde informatieavond heeft Rijk Zwaan overleg gevoerd met de buren woonachtig aan de Burgerdijkseweg 5A en 7, omdat zij direct aan/naast de nieuwbouwlocatie wonen.

Informatieavond 30 juni 2021

Op woensdagavond 30 juni organiseerde Rijk Zwaan een tweede bewonersbijeenkomst. Het doel van deze avond was om omwonenden verder te informeren over de nieuwbouwplannen. Rijk Zwaan liet het voorlopig ontwerp zien, dat inmiddels in een verder gevorderd ontwerpstadium was sinds de vorige bewonersbijeenkomst op 6 januari 2021. In het voorlopig ontwerp zijn de eerder ontvangen reacties van omwonenden op onder andere inpassing in het landschap, verkeersveiligheid, historische waarde en groenvoorziening meegenomen.

Alle direct omwonenden waren tijdens de bijeenkomst aanwezig op het kantoor van Rijk Zwaan in De Lier. Ook gemeenteraadsleden waren uitgenodigd en hebben deelgenomen.

Tijdens de informatieavond kregen omwonenden de gelegenheid om vragen te stellen. Deze gingen met name over het voorlopig ontwerp, het fietspad, het alternatieve wandelpad en de verbreding van de watergang.

Naast de informatieavond heeft Rijk Zwaan enkele persoonlijke gesprekken gevoerd over de nieuwbouwplannen met het naastgelegen bedrijf Vreugdenhil young plants en met de bewoners van Burgerdijkseweg 7, omdat zij direct naast het betreffende perceel wonen.

5.2.3 Inspraak

In het kader van de Inspraakverordening Westland 2004 heeft het voorontwerpbestemmingsplan op 8 juli 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. De ontvangen inspraakreactie is beoordeeld. Voor een overzicht wordt verwezen naar Bijlage 15 van deze toelichting.

5.2.4 Zienswijzen

Van 24 december 2021 tot 3 februari 2022 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende de periode van tervisielegging is er 1 zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen is beoordeeld. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage 16 van deze toelichting.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. In Bijlage 17 is de Staat van Wijzingen opgenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Kralingerpad te De Lier met identificatienummer NL.IMRO.1783.GTGWKRALINGERPDobp- van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan het agrarisch bedrijf verwant product

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

1.7 aan-huis-gebonden-onderneming

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

1.8 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 achtergevel

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

1.10 agrarisch aanverwant bedrijf

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

1.11 agrarisch handels- en exportbedrijf

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

1.12 agrarische sector

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

1.13 antenne-installatie

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

1.14 archeologische waarde

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bedrijf

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

1.17 bedrijfsgebouw

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

1.18 bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf

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

1.19 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.20 bestaande dienstwoning

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

1.21 bestaande bouwwerken

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

1.22 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 bijbehorend bouwwerk

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

1.26 bijgebouw

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

1.27 bouwen

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

1.28 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

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

1.33 bouwwijze

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

vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld of aaneengebouwd.

1.34 boveninsteek

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

1.35 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.36 cultuurhistorische waarde

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

1.37 dagrecreatie

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

1.38 dakkapel

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

1.39 dakopbouw

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

1.40 demokwekerij

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

1.41 detailhandel

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

1.42 dienstwoning

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

1.43 erf

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

1.44 erfscheiding

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

1.45 erker

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

1.46 evenemententerrein

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

1.47 gebouw

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

1.48 geluidshinderlijke inrichtingen

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

1.49 gemeentelijke koopoptie

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

1.50 glastuinbouwbedrijf

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

1.51 glastuinbouwdeskundige

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

1.52 groenvoorzieningen

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

1.53 groot muziekevenement

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

1.54 hobbymatig houden van paarden

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

1.55 hoofdgebouw

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

1.56 hoofdwatergang

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

1.57 kamerbewoning

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

1.58 kantoor

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

1.59 kap

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

1.60 kas

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

1.61 koeltoren

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

1.62 kweken

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

1.63 kweekruimte

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

1.64 laad- en losruimte

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

1.65 leisure

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

1.66 multifunctioneel centrum

een aantal ruimtes, bestemd en ingericht voor opleidingen, het houden van congressen, conferenties, symposia en andere bijeenkomsten, hoofdzakelijk van het ter plaatse gevestigde bedrijf, welke bouwkundig onderdeel uit maakt van het aanwezige hoofdgebouw, maar een afwijkende verschijningsvorm heeft en uitsluitend gesitueerd is op de bovenste bouwlaag.

1.67 nutsvoorzieningen

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

1.68 ondergeschikte detailhandel

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

1.69 ondergeschikte detailhandel bij een glastuinbouwbedrijf

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

1.70 ondergeschikte horeca

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

1.71 ondergronds bouwwerk

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

1.72 oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

1.73 openbaar toegankelijk gebied

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

1.74 overig bouwwerk

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

1.75 overkapping

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

1.76 pand

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

1.77 peil

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

1.78 primaire bedrijfsgebouw

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

1.79 recreatie

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

1.80 risicovolle inrichtingen

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

1.81 seksinrichting:

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

1.82 showroom

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

1.83 staat van bedrijfsactiviteiten

De staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.84 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts) voorzieningen, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen, abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m3 en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.85 tuinartikelen

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

1.86 tuincentrum

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

1.87 uitbouw

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

1.88 voldoende parkeergelegenheid

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

1.89 voorerf

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

1.90 voorgevel

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

1.91 voorgevelrooilijn

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

1.92 voormalige dienstwoning

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

1.93 vuurwerkverkooppunt

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

1.94 waterbassin

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

1.95 waterberging

Een berging voor het bergen en opslaan van water.

1.96 watergang

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

1.97 watersilo

Een bouwwerk voor de opvang en bewaring van water.

1.98 watertank

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

1.99 windturbine

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

1.100 wkk-installatie

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

1.101 wonen

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

1.102 woning

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

1.103 zaadteelt- en zaadveredelingsbedrijf

een glastuinbouwbedrijf, waarvan de bedrijfsvoering in hoofdzaak is gericht op selectieteelt, bewerking en veredeling van zaden, maar waar ook onderzoeksactiviteiten en technologische en logistieke processen kunnen plaatsvinden.

1.104 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de lengte van een aanlegsteiger

de afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar het verst vanaf gelegen is.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

a. glastuinbouwbedrijven;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terreinen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, groen, water, voorzieningen voor het opwekken, leveren en opslaan van energie, CO_2 en/of warmte en voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water;
c. ontsluitingswegen en daarbij behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, verkeerskunstwerken en groenvoorzieningen;
d. hoofdwatergangen, watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens één bestaande dienstwoning;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - multifunctioneel centrum' tevens een multifunctioneel centrum;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf' in ieder geval voor een zaadteelt- en zaadveredelingsbedrijf;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen.

3.1.2 Dienstwoningen

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

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd of uitgevoerd:

a. kassen;
b. bedrijfsgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamezuilen/constructies, (natte) koeltorens, CO_2-tanks, watersilo's, watertanks, wkk-installaties, installaties voor het opwekken, leveren en opslaan van energie en/of warmte en voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, zoals waterbassins en verkeerskunstwerken;
e. bestaande dienstwoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met de daarbij behorende bouwwerken;

en hiervoor gelden in ieder geval de volgende regels:

f. de maatvoering en inrichting van bouwwerken en werken, het gebruik dat bij die maatvoering en inrichting hoort en de locatie van deze bouwwerken en werken doelmatig (passend en/of logisch) is voor de bedrijfsvoering en is afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf, waarbij de bedrijfstechnische opzet (omvang en aard), maar ook de aanwezigheid van ruimtelijke claims (zoals de waterhuishoudkundige situatie), alsmede de milieuhygiënische gevolgen van belang zijn;
g. de oppervlakte aan kassen, behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf, ten minste 15.000 m^2 bedraagt;
h. bedrijfsgebouwen fysiek verbonden met kassen worden gebouwd;

i. een reclamezuil- of constructie op gronden die onderdeel uitmaken van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd;
j. voldaan wordt aan de parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per hectare kas bij een glastuinbouwbedrijf;
k. een (vracht-)wagen op eigen terrein bij een glastuinbouwbedrijf kan keren indien dat bedrijf ontsluit op een weg, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen;
l. de breedte van een in/uitrit naar een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 10 meter.

3.2.2 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

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

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

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

- de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;

3. de afstand tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 1,5x de goothoogte;
4. de afstand van een bedrijfsgebouw waarin geluidsbronnen aanwezig zijn tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
5. de afstand van een bedrijfsgebouw zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 25 m.;
6. de afstand van een bedrijfsgebouw zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 12,5 m.;

b. de oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt ten hoogste 12,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige en bij hetzelfde bedrijf behorende kassen;
c. (niet zelfstandige) kantoorruimten maken onderdeel uit van het bedrijfsgebouw;
d. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten bedraagt ten hoogste 1% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen;
e. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten bedraagt ten hoogste 1.000 m^2;
f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m.

3.2.4 Overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van overige bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. voor het bouwen van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil, zijde gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
   1. een CO_2-tank, (natte) koeltoren, watersilo, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
   2. een CO_2-tank, (natte) koeltoren, watersilo, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, mag maximaal ¼e van de diameter of breedte van het bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
   3. de afstand van het aansluitpunt van een laad- en losruimte tot wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot:
      - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 35 m.;
      - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 30 m.;
      - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 25 m.;
      - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
   4. de afstand van het aansluitpunt van een laad- en losruimte tot wegen, niet opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot het hart van een weg ten minste 15 m.;
   5. de afstand van een waterbassin en watersilo tot wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot:
      - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 17,50 m.;
      - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 12,50 m.;
      - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 9 m.;
      - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
   6. de afstand van een waterbassin en watersilo tot wegen, niet opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot het hart van een weg ten minste 6,50 m.;
   7. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil zijnde, niet eerder genoemd, tot wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot:
      - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
      - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
      - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
      - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
   8. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil zijnde, niet eerder genoemd, tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot:
      - het hart van een weg ten minste 12,50 m.;

- de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
- de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
- de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
- de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
- de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
- de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;

9. de afstand van een windturbine tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 0,5x de bouwhoogte;
10. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 1,5x de bouwhoogte;
11. de afstand van een (natte) koeltoren en een wkk-installatie tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de dienstwoning van het glastuinbouwbedrijf, waar de (natte) koeltoren en/of wkk-installatie toe behoort , bedraagt ten minste 65 m.;
12. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, waarin geluidsbronnen aanwezig zijn tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
13. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 25 m.;
14. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 12,5 m.;

b. de bouwhoogte van een CO_2-tank, (natte) koeltoren en watertank bedraagt ten hoogste 15 m.;
c. de bouwhoogte van een watersilo bedraagt ten hoogste 4 m.;
d. de hoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 15 m.;
e. de bouwhoogte van een schoorsteen behorende bij een wkk-installatie bedraagt ten hoogste 20 m.;
f. de bouwhoogte van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m.;
g. de bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m.;
h. de bouwhoogte van overige bedrijfsbouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet eerder genoemd, bedraagt ten hoogste 8 m.

3.2.5 Dienstwoningen

a algemeen

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

a. bij een glastuinbouwbedrijf zijn geen nieuwe dienstwoningen toegestaan;
b. een bestaande dienstwoning, behorende bij een glastuinbouwbedrijf, zoals aangegeven met de aanduiding 'bedrijfswoning', met de daarbij behorende bouwwerken mag uitsluitend worden verbouwd, indien:
    1. deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;
    2. de te herbouwen dienstwoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd en wordt opgericht op de gronden die ook behoren bij het glastuinbouwbedrijf;
    3. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst als woning, met de bestemming wonen of als dienstwoning behorende bij een ander glastuinbouwbedrijf;
    4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
c. een dienstwoning, zijnde de enige dienstwoning behorende bij het glastuinbouwbedrijf, met daarbij behorende bouwwerken mag worden verbouwd, indien:
    1. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m² aan grond ;
    2. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen die als kweekruimte in gebruik zijn;
    3. indien het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² aan kassen die als kweekruimte in gebruik zijn, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal

bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
4. deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;
5. de te herbouwen dienstwoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd en wordt opgericht op de gronden die ook behoren bij het glastuinbouwbedrijf;
6. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst als woning, met de bestemming wonen of als dienstwoning behorende bij een ander glastuinbouwbedrijf;
7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

d. een dienstwoning, zijnde één van de dienstwoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf, met daarbij behorende bouwwerken mag worden verbouwd, indien:
1. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m² aan grond;
2. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² aan kassen die als kweekruimte in gebruik zijn;
3. deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;
4. de te herbouwen dienstwoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd en wordt opgericht op de gronden die ook behoren bij het glastuinbouwbedrijf;
5. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst als woning, met de bestemming wonen of als dienstwoning behorende bij een ander glastuinbouwbedrijf;
6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

e. inhoud van een dienstwoning bedraagt ten hoogste 1,5x de oppervlakte die op grond van 3.5.2.a, onder 4. gebruikt mag worden ten behoeve van het wonen in een dienstwoning;
f. de inhoud van alle gebouwen behorende bij een dienstwoning bedraagt ten hoogste 1.000 $m^{3.}$

b Hoofdgebouwen en daar aangebouwde gebouwen

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

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

2. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot:
- het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
- het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
- het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
- de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;

3. de afstand tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot:
- het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
- de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
- de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
- de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
- de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten

minste 1,50 m.;
- de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
- de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;

2. de afstand van het hoofdgebouw tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een (natte) koeltoren, windturbine en wkk-installatie) bedraagt minimaal 12,5 m.;
3. de afstand tot een windturbine van een derde bedraagt ten minste 4x de as-hoogte;
4. de afstand tot een (natte) koeltoren en/of wkk-installatie bedraagt ten minste 65 m.;
5. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.;
6. indien de maten als bedoeld onder 1. t/m 5. ertoe zouden leiden dat niet op de bestaande vergunde maten (terug)gebouwd kan worden, dan mag ten hoogste tot en met de bestaande maten worden teruggebouwd.

c Vrijstaande bijgebouwen

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

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

d Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.2.6 Uitzonderingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf' zijn de regels in 3.2.1, 3.2.3, 3.5.1 lid a onder 1 en 3.5.3 lid a niet van toepassing, en gelden de volgende regels:

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, uitgevoerd of in stand worden gehouden:

a. kassen;
b. bedrijfsgebouwen;
c. niet zelfstandige kantoren met een oppervlakte van maximaal 50% van totale bruto vloeroppervlak van het aanwezige bedrijf;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamezuilen/constructies, (natte) koeltorens,
e. CO2-tanks, watersilo's, watertanks, wkk-installaties, installaties voor het opwekken, leveren en opslaan van energie en/of warmte en voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water;
f. werken, geen bouwwerk zijnde, zoals waterbassins en verkeerskunstwerken;
g. bestaande dienstwoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met de daarbij behorende bouwwerken;

h. multifunctioneel centrum, ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-multifunctioneel centrum'.

en hiervoor gelden de volgende regels:

Algemeen

i. een reclamezuil of -constructie op gronden die onderdeel uitmaken van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd;
j. voldaan wordt aan de geldende parkeernorm;
k. een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren indien dat bedrijf ontsluit op een weg, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen;
l. de breedte van een in/uitrit naar een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 10 meter.

Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden aanvullend de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen kunnen niet fysiek verbonden met kassen worden gebouwd;
b. bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
c. niet zelfstandige kantoorruimten en multifunctioneel centrum maken onderdeel uit van het bedrijfsgebouw.
d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

Glastuinbouwbedrijven

Met betrekking tot het gebruik gelden;

a. een bedrijfsruimte gebruikt mag worden ten behoeve van de opslag en verwerking van gekweekte producten afkomstig van het zaadteelt en zaadhandels bedrijf;
b. het centraal verwerken en verpakken van producten die elders geteeld worden in een bedrijfsruimte behorende bij het bedrijf.

Voor kassen en overige bedrijfsbouwwerken zijn de regels zoals genoemd in 3.2.2 en 3.2.4. van overeenkomstige toepassing;

3.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. per glastuinbouwbedrijf bedraagt het aantal vlaggenmasten ten hoogste 3;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn 1 m;
    2. van erfafscheidingen elders: 2 m;
    3. van vlaggenmasten: 6 m;
    4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

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

a. 3.2.1. onder g. om bouwwerken te bouwen en/of werken uit te voeren als bedoeld in 3.2.1. onder a. t/m e., waarbij de oppervlakte aan kassen, behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf, minder dan 15.000 m^2 bedraagt, indien:
    1. de oppervlakte aan kassen ten minste 5.000 m^2 bedraagt;
    2. is aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde kweek die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
    3. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
b. 3.2.1. onder g. om bouwwerken te bouwen en/of werken uit te voeren als bedoeld in 3.2.1. onder a. t/m e., waarbij de oppervlakte aan kassen, behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf, minder dan 15.000 m^2 bedraagt, indien:
    1. de oppervlakte ten minste 5.000 m^2 bedraagt;
    2. de kassen onderdeel uitmaken van een glastuinbouwbedrijf met ten minste 15.000 m^2 aan kassen;

3. de kassen geen afbreuk doen aan de bruikbaarheid van aangrenzende percelen;
4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

c. 3.2.1. onder j. om minder dan 4 parkeerplaatsen per hectare aan te leggen, indien:
   1. ten minste 2 parkeerplaatsen per hectare worden aangelegd;
   2. dit voldoende is voor het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
   3. dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
d. 3.2.1. onder k. om een (voor-)terrein in te richten waar een (vracht-)wagen niet op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, indien:
   1. er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf;
   2. het onmogelijk en/of om andere dan verkeerskundige redenen niet wenselijk is om op het eigen terrein te kunnen keren;
   3. er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
   4. dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

3.3.2 Kassen

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

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

percelen;
4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

f. 3.2.2 onder b. om kassen te bouwen met een goothoogte van ten hoogste 10 m. indien:
1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
2. de afstand tot wegen als bedoeld in 3.2.2 onder a. en b. evenredig toeneemt met de overschrijding van de toegestane goothoogte als bedoeld in 3.2.2 onder c.;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit;
5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

g. 3.2.2 onder b. om kassen te bouwen met een goothoogte van ten hoogste 18 m. indien:
1. de kas op het bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd (zogenoemd meervoudig ruimtegebruik);
2. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 25 m. bedraagt;
3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 20 m. bedraagt;
5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
6. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 15 m. bedraagt.
7. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 1x de bouwhoogte bedraagt;
8. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
9. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
10. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

h. 3.2.2 onder c. om kassen te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 13,50 m. indien:
1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
2. de afstand tot wegen als bedoeld in 3.2.2 onder a. en b. evenredig toeneemt met de overschrijding van de toegestane bouwhoogte als bedoeld in 3.2.2 onder c.;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit;
5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

i. 3.2.2 onder c. om kassen te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m. indien:
1. de kas op het bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd (zogenoemd meervoudig ruimtegebruik);
2. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 25 m. bedraagt;
3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 20 m. bedraagt;
5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
6. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 15 m. bedraagt.
7. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 1x de bouwhoogte bedraagt;
8. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;

9. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
10. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

j. 3.2.2 onder d. om meer dan 30% van de gevels van een kas te voorzien van niet licht doorlatend materiaal, indien:
   1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
   2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   3. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
   4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

3.3.3 Bedrijfsgebouwen

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

a. 3.2.3, onder a.1. en 3. om bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf dichterbij het hart van een weg te bouwen, indien:
   1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde weg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
   2. een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen;
   3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
   5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

b. 3.2.3 onder a.2. bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf dichterbij de boveninsteek van een vaarweg te bouwen, indien:
   1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een vaarweg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
   2. de gemiddelde afstand van het bedrijfsgebouw tot aan de watergang ten minste 1,5 meter bedraagt of, indien de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel kasoppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
   3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
   5. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

c. 3.2.3 onder a.3. om bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf dichterbij de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, gelegen- erfscheiding te bouwen, indien:
   1. de afstand tot de erfscheiding ten minste 1m bedraagt;
   2. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde erfscheiding dichterbij wordt gebouwd;
   3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.

d. 3.2.3 onder a 5. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf zonder geluidsbronnen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
   1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 12,5 m. wordt gebouwd;
   2. de bestaande afstand -zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan- niet wordt verkleind;
   3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

e. 3.2.3 onder a 5. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf zonder geluidsbronnen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
   1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij wordt gebouwd;
   2. de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel bedrijfsvloeroppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;

3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

f. 3.2.3 onder b. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten tot ten hoogste 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
2. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en één eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

g. 3.2.3 onder b. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten tot ten hoogste 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
1. dit doelmatig is voor het centraal verwerken en verpakken van producten die elders gekweekt zijn;
2. deze producten afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
3. niet meer producten worden verwerkt dan afkomstig van maximaal 3x de ter plaatse aanwezige hoeveelheid kassen;
4. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en één eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
5. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

h. 3.2.3 onder b. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten tot ten hoogste 25% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
2. het bedrijfsgebouw mede gebruikt wordt als kweekruimte, waardoor de oppervlakte bedrijfsruimte ten hoogte 15% van de oppervlakte ter plaatse aanwezige kweekruimte bedraagt;
3. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en één eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
4. het bedrijfsgebouw zodanig is gesitueerd dat deze geen onevenredige afbreuk doet aan ontwikkelmogelijkheden van aangrenzende percelen in het gebied;
5. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

i. 3.2.3 onder d. en e. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten of intern te wijzigen met een oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte van ten hoogste 1,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
1. de oppervlakte ten hoogste 1.500 m² bedraagt;
2. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
3. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

3.3.4 Overige bedrijfsbouwwerken

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

a. 3.2.4, onder a.1. en 2. om een CO_2-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw te bouwen, indien:
1. de CO_2-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk wordt gebouwd in een kas die onderdeel uitmaakt van het gehele kassencomplex;
2. de kas (gevel) waarin de CO_2-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of

daarmee vergelijkbaar bouwwerk wordt gebouwd ten minste 25 m. breed is;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

b. 3.2.4, onder a.3. tot en met 8. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij het hart van een weg, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde weg dichterbij wordt gebouwd;
2. een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.

c. 3.2.4, onder a.8. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij de boveninstreek van een vaarweg, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een vaarweg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
3. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

d. 3.2.4, onder a.10. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij de -niet aan wegen , zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, te bouwen, indien:
1. de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m. bedraagt;
2. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde erfscheiding dichterbij wordt gebouwd;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.

e. 3.2.4, onder a.11. om een (natte) koeltoren of wkk-installatie dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 65 m. wordt gebouwd;
2. de afstand tot het hoofdgebouw van een woning ten minste 10 m. bedraagt;
3. uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

f. 3.2.4, onder a.13 en 14. om een overig bedrijfsbouwwerk zonder geluidsbronnen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 10 m. wordt gebouwd;
2. de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan, niet wordt verkleind;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

g. 3.2.4, onder f. om een erfafscheiding te bouwen van ten hoogste 1,80 m., indien:
1. dit voor de bedrijfsvoering gewenst is;
2. de erfafscheiding niet gelegen is aan een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegenBijlage 2;
3. de erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
4. de erfafscheiding volledig open wordt uitgevoerd, zodat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft.

3.3.5 Multifunctioneel centrum

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor de bouw van een multifunctioneel centrum ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' afwijken van het bepaalde in:

a. 3.2.6, 'bedrijfsgebouwen' sub b, voor het bouwen van een multifunctioneel centrum met een maximale bouwhoogte van 18 meter, mits:
    1. de hoogste vloer binnen het multifunctioneel centrum zich op maximaal op 13 m boven maaiveld bevindt, uitgezonderd de technische ruimte op het dak van het bedrijfsgebouw;
    2. de afstand tot de gevelrooilijn bedraagt ten minste 1,5 x het verschil in hoogte tussen het hoogste dak en het dak van het bedrijfsgebouw;
    3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
    4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.

3.3.6 Dienstwoningen

a Hoofdgebouwen

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

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

b Vrijstaande bijgebouwen

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

a. 3.2.5. onder c, nummer 2 om een vrijstaand bijgebouw geheel of gedeeltelijk te bouwen op meer dan 15 m. van het hoofdgebouw, indien:
    1. het vrijstaand bijgebouw zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
    2. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
    3. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. 3.2.5 onder d, nummer 3 om een overkapping geheel of gedeeltelijk te bouwen op meer dan 15 m.

van het hoofdgebouw, indien:
1. de overkapping zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
2. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
3. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

b. 3.2.5 onder b., nummer 4 om een windturbine dichterbij het hoofdgebouw van een woning van een derde te bouwen, indien uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan een woning of ander geluidsgevoelige bestemming niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.

3.4 Nadere eisen

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

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Glastuinbouwbedrijven

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende aanvullende regels:

a. bij glastuinbouwbedrijven, als bedoeld in 3.1.1, onder a.:
   1. wordt een bedrijfsruimte gebruikt ten behoeve van de verwerking van gekweekte producten afkomstig van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
   2. wordt een (niet-zelfstandige) kantoorruimte gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
   3. is ondergeschikte detailhandel bij een glastuinbouwbedrijf toegestaan, indien:
      - dit plaatsvindt:
        - in vrijstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stalletjes; of
        - in het bedrijfsgebouw, indien de oppervlakte ten hoogste 0,1% van de ter plaatse aanwezige kassen, behorende bij het glastuinbouwbedrijf bedraagt.
      - er geen voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkelwagens, mandjes, (elektronische) betaalsystemen, etc.;
      - de producten onderdeel uitmaken van de hoofdactiviteit van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
      - het financiële resultaat ten hoogste 10% van het totale bedrijfsresultaat van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf bedraagt.

b. bij voorzieningen behorende bij glastuinbouwbedrijven, als bedoeld in 3.1.1, onder b. en c.:
   1. dient een reclame-uiting ter herkenning en/of promotie van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
   2. wordt een voorziening voor het opwekken, leveren en opslaan van energie, CO_2 en/of warmte gebruikt ten behoeve van en bij een glastuinbouwbedrijf;
   3. is de levering van energie, CO_2 en/of warmte aan andere (niet-glastuinbouw)bedrijven bedrijfseconomisch ondergeschikt.

3.5.2 Dienstwoningen

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

a. bij dienstwoningen, als bedoeld in 3.1.2, onder a., behorende bij bedrijven als bedoeld in 3.1.1, onder a. en g :
   1. is het wonen uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een bestaande dienstwoning;
   2. is het wonen uitsluitend toegestaan indien deze bewoning gelieerd is aan de bestemming;
   3. is het wonen uitsluitend toegestaan indien deze bewoning plaatsvindt door (het huishouden van) de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;
   4. is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve het wonen in een bestaande

dienstwoning uitsluitend toegestaan binnen een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m^2, waarbij de oppervlakte wordt bepaald door de oppervlakte onder het hoofdgebouw van de dienstwoning en de oppervlakte aansluitend en aan het hoofdgebouw van de dienstwoning, voor zover deze ruimtelijk ononderbroken ten behoeve van het wonen wordt gebruikt.

5. is het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen toegestaan, indien:
   - de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
   - het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m^2;
   - het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
   - er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
   - de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
   - voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
   - er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
   - de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw en daar aangebouwde gebouwen.
6. is het hobbymatig houden van paarden toegestaan, indien:
   - dit plaatsvindt binnen de oppervlakte als bedoeld onder 3.5.2 onder 4;
   - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
   - een paardenbak ten hoogste 400 m^2 bedraagt;
   - de bouwhoogte van een hekwerk, ten behoeve van de afscheiding van een paardenbak en/of het pad tussen de paardenbak en de gebouwen ter ondersteuning van het gebruik, ten hoogste 1,20 m. bedraagt;
   - de inhoud van een gebouw ter ondersteuning van het hobbymatig houden van paarden, zoals een stalling, bedraagt ten hoogste 75 m^3;
   - er geen sprake is van het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag van voer, hooi en dergelijke;
   - er geen sprake is van het geven van groepslessen, kantines, geluidsinstallaties of verlichting;
   - dit niet op milieu hygiënische bezwaren stuit;
   - advies wordt ingewonnen bij de welstandscommissie en de glastuinbouwdeskundige.

3.5.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, tenzij in 3.1 en/of 3.5.1 en/of 3.2.6 anders bepaald is, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. 3.1.1. onder a. om bij een glastuinbouwbedrijf vis of insecten te kweken, indien:
   1. de kweek van vis of insecten ten dienste staat van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
   2. er sprake is van een gesloten systeem, waarbij het afvalwater van de vis- of insectenkweek wordt gebruikt voor het glastuinbouwbedrijf ;
   3. er sprake is van meervoudig ruimtegebruik;
   4. er sprake is van milieu-neutrale kweek;
   5. de vis- insectenkweek bedrijfseconomisch ondergeschikt is aan het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;

6. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

b. 3.1.1. onder b en c. om voorzieningen voor het opwekken, leveren en opslag van energie, CO_2 en/of warmte door een niet-glastuinbouwbedrijf te laten gebruiken en/of exploiteren, indien:
1. de voorziening is gericht op het opwekken, leveren en/of opslaan ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij het opwekken, leveren en/of opslaan aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
2. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

c. 3.1.1. onder b. om voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water door een niet-glastuinbouwbedrijf te laten gebruiken en/of exploiteren, indien:
1. de voorziening is gericht op het bergen, leveren en/of zuiveren ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij het bergen, leveren en/of zuiveren aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
2. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
3. de centrale voorziening niet leidt tot een afname van het glastuinbouwareaal;
4. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
5. dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

d. 3.1.1. onder e. om de aanduiding bestaande dienstwoning, die zijn functie ten dienste van de bestemming verliest of heeft verloren, kan laten vervallen en verwijderen. En er buiten het bouwvlak kan worden gebouwd;

e. 3.5.1.a. onder 1. en 3.5.3. onder a. om een bedrijfsruimte te gebruiken ten behoeve van de verwerking van gekweekte producten afkomstig van één of meerdere niet ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijven, indien:
1. de bedrijfsruimte wordt gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
2. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
3. de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
4. niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
5. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

f. 3.5.1.a. onder 2. om een (niet-zelfstandige) kantoorruimte te gebruiken ten behoeve van één of meerdere niet ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijven, indien:
1. de (niet-zelfstandige) kantoorruimte wordt gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
2. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
3. de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
4. de kantoorruimte is gelegen aan een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen;
5. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

3.7 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

3.7.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

De verbodsbepaling van 3.7.1 geldt niet voor:

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

3.7.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in:

a. lid 3.7.1. onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien:
    1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten dienste staat aan de ontsluiting van het glastuinbouwbedrijf, de dienstwoning of een aangrenzende bestemming;
    2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen bij een glastuinbouwbedrijf ten dienste staat aan de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf;
    3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten dienste van een aangrenzende bestemming noodzakelijk is voor de ontsluiting van de aangrenzende bestemming en hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
    4. de breedte van een in-/uitrit naar een glastuinbouwbedrijf:
        - ten hoogste 10 m. bedraagt; of
        - meer dan 10 m. bedraagt, indien:
            - deze breedte noodzakelijk is voor een verkeersveilige ontsluiting;
            - het onmogelijk is om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien en/of om verkeerskundige redenen wenselijk is om een in-/uitrit breder dan 10 m. uit te voeren;
            - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
            - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
            - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit;
    5. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
    6. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
    7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
b. lid 3.7.1. onder b. zijn slechts toelaatbaar, indien:
    1. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
    2. hierdoor de waterhuishouding niet wordt geschaad;
    3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
    4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
c. lid 3.7.1. onder c., voor zover gelegen langs wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en

vaarwegen, zijn slechts toelaatbaar, indien:

1. de bedrijfsvoering en/of -inrichting van het glastuinbouwbedrijf hiertoe aanleiding geeft;
2. de afstand tot een woning ten minste 12,5 m. bedraagt;
3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 17,5 m. bedraagt;
4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 12,5 m. bedraagt;
5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 9 m. bedraagt;
6. de afstand tot de boveninsteek van een (hoofd-)watergang die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, ten minste 4 m. bedraagt;
7. het waterbassin niet zichtbaar is vanaf de weg of voldoende wordt ingeplant;
8. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

d. lid 3.7.1. onder c., voor zover niet gelegen langs een gecategoriseerde weg of een vaarweg, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, zijn slechts toelaatbaar, indien:

1. de bedrijfsvoering en/of -inrichting van het glastuinbouwbedrijf hiertoe aanleiding geeft;
2. de afstand tot een woning ten minste 12,5 m. bedraagt;
3. de afstand tot aan het hart van een weg ten minste 6,5 m. bedraagt.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen en water;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wandelpad' (sg-wpd) tevens een wandelpad.

4.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bibliotheken, sociale en culturele instellingen, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en water;

alsmede voor:

c. ter plaatse van de functie aanduiding '(bp)', een begraafplaats.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;
c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte (m)" aangegeven goothoogte;
d. indien voor het betreffende hoofdgebouw uitsluitend een goothoogte is opgenomen, is daarboven een kap toegestaan van ten hoogste 4 m;
e. de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding "maximumbebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 % van het bouwperceel;
f. indien de hoofdgebouwen niet in de erfgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de erfgrens ten minste 1,5 m te bedragen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m^2;
b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m^2 mag bij de maximale oppervlakte van 50 m^2 een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m^2;
c. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 2 m;
d. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1m;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
f. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m
g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, damwanden, kademuren, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste:

ter plaatse van de aanduiding	swr-1	0 m^2
ter plaatse van de aanduiding	swr-2	500 m^2
ter plaatse van de aanduiding	swr-3	250 m^2
ter plaatse van de aanduiding	swr-4	100 m^2
ter plaatse van de aanduiding	swr-5	50 m^2

    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan

ter plaatse van de aanduiding	swr-1	0 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-2	50 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-3	50 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-4	50 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-5	30 cm

    en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

ter plaatse van de aanduiding	swr-1	0 cm

ter plaatse van de aanduiding	swr-2	50 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-3	50 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-4	50 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-5	30 cm

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

c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

a. Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste

ter plaatse van de aanduiding	swr-1	0 m^2
ter plaatse van de aanduiding	swr-2	500 m^2
ter plaatse van de aanduiding	swr-3	250 m^2
ter plaatse van de aanduiding	swr-4	100 m^2
ter plaatse van de aanduiding	swr-5	50 m^2

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

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding van hoogte-aanduidingenop de planverbeelding

9.1.1 ondergeschikte bouwdelen

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

9.1.2 liftkokers

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

9.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

9.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,30 meter onder peil;
b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw, aan-, uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw bij een woning, een bedrijfsgebouw en/of een kas, met uitzondering van rioolwaterbuffers;
c. ondergrondse bouwwerken worden, voor zover binnen de bestaande bebouwing gelegen, bij het berekenen van het bebouwingspercentage en/of bebouwingsoppervlak niet meegerekend;
d. ondergrondse bouwwerken worden, voor zover buiten de bestaande bebouwing gelegen, bij het berekenen van het bebouwingspercentage en/of bebouwingsoppervlak uitsluitend meegerekend bij een bouwdiepte van minimaal 1,50 meter.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

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

10.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
c. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken en gronden voor de opslag van en verkoop van consumentenvuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerkverkooppunt'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

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

a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³ zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
c. het bouwen van een tweedelijns dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;
d. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
e. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
f. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
g. overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit i.p.v. esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen.
h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.

11.2 Afwijking niet verlenen

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

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

12.2 Strafbepaling

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

12.3 Voorrangsregeling

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

Bestemming	artikelnummer	volgorde van toepassing
Waarde - Archeologie	7	2

12.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

12.5 Voorwaardelijke verplichting water

Binnen het plangebied dient op basis van de in Bijlage 7aangegeven watertoets een minimale wateropgave van 3.546 m2 gerealiseerd. Ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voldeed het plan aan de minimale wateropgave zoals hierboven aangegeven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kralingerpad te De Lier'



GEMEENTE WESTLAND

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

