



## GROENEWEG 179

bestemmingsplan  
NL.IMRO.1783.GTGROENEWEG178pbp-ON01  
ontwerp





# Regels



## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw	15
Artikel 4 Water	24
Artikel 5 Wonen	25
Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding	30
Artikel 7 Waarde - Archeologie	32
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>34</b>
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 9 Algemene bouwregels	35
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	41
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 14 Overige regels	45
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>46</b>
Artikel 15 Overgangsrecht	46
Artikel 16 Slotregel	47

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Groeneweg 179 met identificatienummer NL.IMRO.1783.GTGROENEWEG178pbp-ON01 van de gemeente Westland.

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 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.

### 1.4 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.

### 1.5 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.

### 1.6 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.

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 bedrijf

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

### 1.9 bedrijfsgebouw

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

### 1.10 bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf

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

### 1.11 bedrijfswoning

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

### **1.12 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.

### **1.13 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.14 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.15 bevoegd gezag**

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.16 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.

### **1.17 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.

### **1.18 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.

### **1.19 bouwperceel**

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

### **1.20 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.21 bouwvlak**

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

### **1.22 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.

### **1.23 boveninsteek**

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

### **1.24 dakkapel**

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

### **1.25 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.

### **1.26 dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

### **1.27 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.

### **1.28 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.

### **1.29 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.

### **1.30 gebouw**

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

### **1.31 glastuinbouwbedrijf**

Een volwaardig en doelmatig bedrijf gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief telen en verzorgen van gewassen, geheel of hoofdzakelijk met behulp van kassen en de daarbij behorende bouwwerken en installaties.

### **1.32 glastuinbouwdeskundige**

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

### **1.33 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.

### **1.34 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.

### **1.35 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.

### **1.36 hoofdwatergang**

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



### **1.37 horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

### **1.38 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.

### **1.39 kampeermiddel**

Een recreatiemiddel als bedoeld in artikel 40, leden 2 en 3, van de Woningwet.

### **1.40 kantoor**

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

### **1.41 kap**

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

### **1.42 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.

### **1.43 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.

### **1.44 kweken**

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

### **1.45 kweekruimte**

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

### **1.46 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.

### **1.47 ligplaats**

Een plaats in het water bestemd of aangewezen om door een woonboot en/of vaartuig bij verblijf te worden ingenomen.

### **1.48 maatschappelijke en culturele voorzieningen**

Educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs- en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, bejaardentehuizen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

#### **1.49 manege**

Een onderneming die is gericht op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, al dan niet in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

#### **1.50 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 zend-masten.

#### **1.51 ondergronds bouwwerk**

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

#### **1.52 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.

#### **1.53 overig bouwwerk**

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

#### **1.54 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.

#### **1.55 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.

#### **1.56 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.

#### **1.57 primair bedrijfsgebouw**

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

#### **1.58 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.

### **1.59 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 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

### **1.60 uitbouw**

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

### **1.61 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.

### **1.62 volwaardigheid (in de zin van glastuinbouwbedrijf)**

Een glastuinbouwbedrijf dat werk en inkomen van tenminste één volwaardige arbeidskracht genereert, duurzaam is (continuïteit en binding) en voldoende bedrijfsgrootte heeft, zoals opgenomen in Bijlage 1 Bijlage 1.

### **1.63 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.

### **1.64 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.

### **1.65 waterbassin**

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

### **1.66 waterbeheerder**

het Hoogheemraadschap van Delfland.

### **1.67 waterberging**

Een berging voor het bergen en opslaan van water.

### **1.68 watergang**

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

### **1.69 watersilo**

Een bouwwerk voor de opvang en bewaring van water.

### **1.70 watertank**

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

**1.71 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.

**1.72 wkk-installatie**

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

**1.73 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.

## 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 bebouwingspercentage

Gemeten per perceel of gezamenlijk in eenzelfde eigendom zijnde percelen binnen een bestemmingsvlak.

### 2.3 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 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

### 2.6 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.7 daknok

Het hoogste punt van een schuin dak.

### 2.8 dakvoet

Het laagste punt van een schuin dak.

### 2.9 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.

### 2.10 hart van de weg

Het midden van de rijbaan of, bij gescheiden rijbanen, het midden van de middenberm.

### 2.11 hoogte van een windturbine

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

### 2.12 inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer of de bovenzijde van de vloer van een ondergronds bouwwerk, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**2.13    lengte van een aanlegsteiger**

De afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar, haaks gemeten op de oever, het verst vanaf gelegen is.

**2.14    ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

**2.15    oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelMakken 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

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

- a. een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf, zoals beschreven in Bijlage 1;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en verkeerskunstwerken ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, groen en voorzieningen van algemeen nut (transformatorhuisjes);
- c. voorzieningen voor het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van en bij een glastuinbouwbedrijf, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
- d. voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf;
- e. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. het wonen in een bij een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf behorende bestaande bedrijfswoning;

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd of uitgevoerd:

- a. kassen;
- b. bedrijfsgebouwen, zoals bedrijfsruimten, verwerkingsruimten, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten en (niet zelfstandige) kantoorruimten behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals watertanks, watersilo's, (natte) koeltorens, wkk installaties en installaties voor de winning van warmte;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, zoals waterbassins en verkeerskunstwerken;
- e. bestaande bedrijfswoningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

##### 3.2.1 *Kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken*

Voor het bouwen van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene bouwregels als genoemd in Artikel 9, alsmede dat:

- a. de maatvoering van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
<b>kas</b>	8 m	10 m			
<b>bedrijfsgebouw</b>		12 m	12,5% van de oppervlakte aanwezige kassen		
(niet-zelfstandige) kantoorruimte			1% van de oppervlakte aanwezige kassen en max. 1.000 m <sup>2</sup> *		* de kantoorruimte maakt onderdeel uit van het bedrijfsgebouw en/of is direct verbonden met het glastuinbouwbedrijf
<b>overige bedrijfsbouwwerken</b>					
watertank, (natte) koeltoren en CO <sub>2</sub> -tank		15 m			
watersilo		4 m			
windturbine		15 m			
schoorsteen (behorende bij een wkk-installatie)		20 m			
erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn		1 m			
erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn		2 m			
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde		8 m			

- b. de gevels van een kas mogen voor maximaal 30% worden voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits dit geen schaduw hinder oplevert voor het naastgelegen perceel;
- c. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1 meter;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1,5x de goothoogte;
- e. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- f. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot het hoofdgebouw van een woning bedraagt minimaal 12,50 meter;
- g. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 25 meter;
- h. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken, waarin geluidsbronnen aanwezig zijn, tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 30 meter;
- i. de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf, bedraagt minimaal 65 meter;
- j. de afstand van een windturbine tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 0,5x de bouwhoogte;
- k. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO<sub>2</sub>-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uitmaakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
- l. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO<sub>2</sub>-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, 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;

- m. de breedte van een in-/uitrit naar een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- n. de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, moet zodanig ingericht zijn dat een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren;

### 3.2.2 *Bestaande bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene bouwregels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 9, alsmede dat:

- a. bij een glastuinbouwbedrijf geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. herbouw van een bestaande, eerste bedrijfswoning is toegestaan, mits:
  - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
  - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m<sup>2</sup> aan grond;
  - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m<sup>2</sup> aan kassen;
  - indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m<sup>2</sup>, maar minimaal 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
  - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming "Wonen";
  - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
  - de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
  - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- c. herbouw van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:
  - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
  - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m<sup>2</sup> aan grond;
  - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m<sup>2</sup> aan kassen;
  - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming "Wonen";
  - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
  - de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
  - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- d. vergroting van een bestaande, eerste bedrijfswoning is toegestaan, mits:
  - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
  - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m<sup>2</sup> aan grond;
  - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m<sup>2</sup> aan kassen;
  - indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m<sup>2</sup>, maar minimaal 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
  - de woning wordt vergroot op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf.
- e. vergroting van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:
  - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
  - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m<sup>2</sup> aan grond;
  - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m<sup>2</sup> aan kassen;
  - de woning wordt vergroot op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf.
- f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van de woning tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een wkk-installatie, (natte) koeltoren en windturbine) bedraagt minimaal 12,50 meter.

### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene bouwregels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 9.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Afwijken voor kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor:

- a. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor (niet zelfstandige) kantoorruimte behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven), mits:
  - de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
  - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in Bijlage 2;
  - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
  - voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte.
- b. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor het centraal verwerken en verpakken van producten die elders geteeld zijn, mits:
  - de oppervlakte van het bedrijfsgebouw maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen bedraagt;
  - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
  - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
  - het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
  - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
  - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.
- c. het bouwen van een wkk-installatie en een installatie voor de winning van warmte door een niet glastuinbouwbedrijf, mits:
  - de voorziening is gericht op het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij de energie- en /of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
  - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
  - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw met daarboven een kas (meervoudig ruimtegebruik) tot maximaal 20 meter, mits: ?de bouwhoogte minimaal 12 meter bedraagt;
  - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
  - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 25 meter;
  - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 20 meter;
  - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 15 meter;
  - dit niet op ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- e. de goot- en bouwhoogte van een kas tot respectievelijk maximaal 10 meter en maximaal 13,50 meter, mits:
  - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - voor iedere meter dat de kas hoger is dan toegestaan op grond van lid 3.2.1, de kas 1 meter verder uit het hart van de weg wordt gebouwd dan op grond van lid 32.3 is toegestaan;

- dit niet op ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- f. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw tot maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit;
  - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- g. de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte tot een maximum van 1,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen met een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - dit niet op natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit.
- h. de bouwhoogte van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 1,80 meter, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - de erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
  - het een volledig open erfafscheiding betreft waardoor het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft.
- i. het bouwen van een kas waarvan een groter percentage (dan 30%) van de gevels wordt voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- j. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- k. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot minimaal 1 meter van - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - de erfafscheiding of in de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen - erfafscheiding, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- l. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken dichtbij het hoofdgebouw van een woning, mits:
- een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichtbij dan 12,50 meter wordt gebouwd;
  - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de terzieslegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- m. de afstand van een wkk-installatie of (natte) koeltoren dichtbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, mits:
- uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
  - de wkk-installatie of (natte) koeltoren niet dichtbij wordt gebouwd dan 12,50 meter.
- n. het bouwen een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO<sub>2</sub>-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw, mits:
- wordt gebouwd in een kas (die onderdeel uitmaakt van het gehele kassencomplex);
  - de kas (gevel) waarin het bouwwerk wordt gebouwd minimaal 25,00 meter breed is;

- dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- o. voor de breedte van een in-/uitrit naar een bedrijfsgebouw groter dan 10 meter, mits:
- dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
  - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
  - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- p. voor de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 2, waar een (vracht) wagen niet op eigen terrein kan keren, mits:
- er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf;
  - dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op het eigen terrein te kunnen keren;
  - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
  - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

### 3.3.2 *Afwijken voor bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b. en c. ingevolge de afwijkingen van de algemene bouwregels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 9, alsmede voor:

- a. de afstand van het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw van een woning tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een wkk-installatie, (natte) koeltoren en windturbine) tot de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van tervisielegging van het bestemmingsplan, mits:
- de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een bedrijfswoning onmogelijk zou zijn;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m<sup>2</sup>, te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. (niet zelfstandige) kantoorruimte van (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven);
- f. centraal verwerken en verpakken van producten;
- g. detailhandel;
- h. horeca;
- i. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
- j. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### 3.4.2 *Uitzonderingen strijdig gebruik*

- a. het bepaalde in lid 3.4.1 onder g. is niet van toepassing voor ondergeschikte particuliere verkoop van uitsluitend op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
- b. het bepaalde in lid 3.4.1 onder i. is niet van toepassing op glastuinbouwbedrijven die op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds geluidzoneringsplichtig zijn.

## 3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en/of 3.4 voor:

- a. het gebruik van gronden en bedrijfsbouwwerken ten behoeve van de visteelt als ondergeschikt onderdeel van de glastuinbouwfunctie, mits
  - er sprake is van een gesloten systeem, waarbij het afvalwater van de visteelt wordt gebruikt voor het gewas;
  - er sprake is van dubbel ruimtegebruik;
  - er sprake is van milieu neutrale visteelt;
  - de visteelt bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- b. het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van meerdere glastuinbouwbedrijven, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet glastuinbouw) bedrijfseconomisch ondergeschikt is, mits:
  - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- c. het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water ten behoeve van meerdere glastuinbouwbedrijven, mits:
  - de centrale voorziening niet leidt tot een afname van het glastuinbouwareaal;
  - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. (niet zelfstandige) kantoorruimte in een bedrijfsgebouw behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaats e gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven), mits:
  - de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
  - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in Bijlage 2;
  - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
  - voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte.
- e. het centraal verwerken en verpakken van producten in een bedrijfsgebouw die elders geteeld zijn, mits:
  - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
  - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
  - het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
  - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
  - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

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

#### *3.6.1 Verbod op werken en werkzaamheden*

Het is verboden op de gronden met de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen van waterbassins;
- b. aanleggen van verhardingen.

#### *3.6.2 Uitzonderingen verbod op werken en werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 3.6.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

- a. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 onder a. zijn voor zover gelegen langs een gecategoriseerde weg of een vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, slechts toelaatbaar, mits:
  - het waterbassin niet zichtbaar of voldoende wordt ingeplant, dit ter beoordeling van de groendeskundige;
  - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - de afstand van een waterbassin tot een woning minimaal 12,50 meter bedraagt;
  - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 1 minimaal 17,50 meter bedraagt;
  - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 2 minimaal 12,50 meter bedraagt;
  - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 3 minimaal 9 meter bedraagt;
  - de afstand van een waterbassin tot de boveninsteek van een (hoofd-)watergang die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, minimaal 4 meter bedraagt;
- b. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.3 onder a. zijn voor zover niet gelegen langs een gecategoriseerde weg, zoals opgenomen in Bijlage 2, slechts toelaatbaar, mits:
  - de afstand van een waterbassin tot een hoofdgebouw van een woning minimaal 12,50 meter bedraagt;
  - de afstand van een waterbassin tot het hart van de weg minimaal 6,50 meter bedraagt, tenzij een kortere afstand niet op verkeerskundige en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit.

## 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

### 3.7.1 Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Wonen" met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m<sup>2</sup> of de inhoud van alle bestaande bijgebouwen is teruggebracht tot 300 m<sup>3</sup>;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;

### 3.7.2 Vergroten woonvlak

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Wonen" met als doel een bestaand aangrenzend woonvlak te vergroten, waarbij vast dient te staan dat:

- de vergroting zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- het te vergroten woonvlak op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;

- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen op het uiteindelijke woonvlak is teruggebracht tot 100 m<sup>2</sup> of tot een inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup>;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;

### 3.7.3 *Uitplaatsen/verplaatsen (bedrijfs-)woning*

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Wonen" met als doel een te slopen bedrijfswoning te herbouwen als burgerwoning of een bestaande burgerwoning te slopen en te herbouwen, waarbij vast dient te staan dat:

- de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- de beoogde woonkavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt, binnen 2 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de achter te laten kavel aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;
- alle bestaande bouwwerken, op de achter te laten kavel, zijn gesloopt;
- de herstructurering en/of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;
- de te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;
- voor de gronden van de bestaande burgerwoning die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Wonen" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw";

## Artikel 4 Water

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. het behoud en herstel van natuurwaarden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. infiltratievoorzieningen;
- e. kruisingen en bruggen ten behoeve van wegen en paden;
- f. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, aanlegsteigers en vlonders;
- g. natuurvriendelijk ingerichte oevers;

### 4.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale lengte	specifieke regeling
<b>bouwwerken, geen gebouw zijnde</b>					
<i>aanlegsteigers en vlonder*</i>				1 m	* geen bebouwing toegestaan op de aanlegsteiger en vlonder
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			



## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de woning;
- c. groen;
- d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van glastuinbouwbedrijven en voet- en fietspaden;

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen met de bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

#### 5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 9, alsmede dat:

- a. per bestemmingsvlak is één woning toegestaan;
- b. de maatvoering van woningen bedraagt.

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
woning				1,5x de oppervlakte van het bestemmingsvlak met een max. van 1.000 m <sup>3</sup>	
- hoofdgebouw		10 m			
<i>vrijstaand</i>	7 m				
<i>aaneengebouwd</i>	6 m				
- aan, uitbouw en bijgebouw			50% van het zij- en achtererf, mits niet groter dan de oppervlakte van het hoofdgebouw (footprint)	300 m <sup>3</sup> *	* de inhoud telt mee in de max. inhoud voor een woning
<i>aan-, uitbouwen aangebouwd bijgebouw</i>	3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max van 4 m	3 m, of 2/3 <sup>e</sup> van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een max van 5 m			bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de diepte vanaf de achtergevel max. 3 m
<i>vrijstaand bijgebouw</i>	3 m	5 m			
<i>erker</i>		3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max van 4 m	max. 2/3 <sup>e</sup> van de breedte van het hoofdgebouw en 1,50 m diep (zowel voor- als zijgevel)**		** bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de afstand tot de aaneengebouwde zijde min. 1 m, tenzij erkers aaneengebouwd worden
- ondergronds bouwwerk			binnen de gevels van het hoofdgebouw, aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw***		*** de inhoud telt voor 50% mee in de max. inhoud voor een woning

- indien de bestaande vergunde maten ten dienste van de bestemming (m.u.v. voormalige bedrijfsgebouwen en -bouwwerken) meer bedragen dan de maten als genoemd onder b., dan mag maximaal tot en met de bestaande maten worden teruggebouwd;
- de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter, met uitzondering van aaneengebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen aaneengebouwd worden;
- 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;
- de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een wkk-installatie en/of (natte) koeltoren bedraagt minimaal 65 meter;
- de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een windturbine van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte;
- de afstand van een aan-, uitbouw en bijgebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- een aan-, uitbouw en bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw

- te worden gebouwd, met uitzondering van een erker;
- j. een vrijstaand bijgebouw dient in zijn geheel maximaal 15 meter van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

### 5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 9, alsmede dat:

- a. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
<b>overkapping</b>		3 m	50 m <sup>2</sup>		
<b>erfafscheiding</b>					
voor de voorgevelrooilijn		1 m			
achter de voorgevelrooilijn		2 m			
<b>windturbine</b>		15 m			

- b. de afstand van een overkapping tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- c. een (vrijstaande) overkapping dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de afstand van een vrijstaande overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter;
- e. een vrijstaande overkapping dient in zijn geheel maximaal 15 meter van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de afstand van een windturbine tot de - niet aan een weg of watergang, die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals als opgenomen in Bijlage 4, gelegen erfafscheiding bedraagt minimaal 0,5x de bouwhoogte;
- g. de afstand van een windturbine tot hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een (bedrijfs-)woning van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte.

## 5.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 5.3.1 *Afwijken voor woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 voor:

- a. de goothoogte van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot maximaal 7 meter, mits:
- dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- b. de goothoogte van het vrijstaand hoofdgebouw tot maximaal 10 meter, mits:
- dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- c. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" mits:
- de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
  - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
  - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", mits op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelscheiding is gelegen, waarvan voldoende vaststaat dat het om een blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

- e. de afstand van het hoofdgebouw tot minimaal 3 meter van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", gezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, mits op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kas of ander bedrijfs onderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- f. de afstand van een aan- of uitbouw tot minimaal 1 meter van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", gezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, mits op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kas of ander bedrijfs onderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- g. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", indien woningen aaneengebouwd worden.
- h. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot maximaal 12,50 meter van een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits uit onderzoek voldoende is gebleken dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan het hoofdgebouw, aan- of uitbouw niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.
- i. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits
  - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
  - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
  - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- j. de afstand van een vrijstaand bijgebouw groter dan 15 meter van het hoofdgebouw, mits hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

### 5.3.2 *Afwijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor:

- a. de afstand van een vrijstaande overkapping groter dan 15 meter van het hoofdgebouw, mits hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- b. de afstand van een windturbine dichterbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een (bedrijfs-)woning van een derde, mits uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot een aan een woning of ander geluidsgevoelige bestemming niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.

## 5.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 5.4.1 *Aan-huis-gebonden ondernemingen*

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

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

### 5.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. kamerbewoning;
- b. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- c. zelfstandige kantoorruimte;
- d. horeca;
- e. detailhandel.

## **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

### *5.5.1 Aantal woningen per bestemmingsvlak*

Voor het vergroten van het aantal woningen per bestemmingsvlak met als doel een (bedrijfs-)woning met de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" of een woning met de bestemming "Wonen" te verplaatsen uit het glastuinbouwgebied, waarbij vast dient te staan dat:

- het bestemmingsvlak zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt;
- alle op de voormalige kavel bestaande bouwwerken zijn gesloopt;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit.

## Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor een hoogspanningsverbinding en bij de hoogspanningsverbinding behorende beschermingszone.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

met dien verstande dat:

- b. indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding";

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

#### 6.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte van hoogspanningsmasten 60 meter.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 *Afwijken voor de onderliggende bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 en toestaan dat in en ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) bouwwerken, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw-)regels, binnen de beschermingszone worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de verbinding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder.

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

#### 6.4.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Leiding - Hoogspanning" zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning, verleend door burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van hoog opgaande beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- g. het plaatsen van objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

#### 6.4.2 *Uitzondering verbod*

Het verbod als bedoeld in lid 25.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 6.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 25.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren c.q. gebruik van de verbinding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## 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, met dien verstande dat indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, de bestemming "Waarde - Archeologie" prevaleert.

Tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

#### 7.2.1 Onderliggende bestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) bouwwerken, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw-)regels, binnen de beschermingszone worden gebouwd, mits voor de verlening van de omgevingsvergunning burgemeester en wethouders schriftelijk advies hebben gevraagd aan de archeologische deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

#### 7.2.2 Uitzonderingen onderliggende bestemming

De verplichting voor een archeologisch onderzoek geldt niet voor:

- a. kassen;
- b. bouwwerken, werken en werkzaamheden met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm.

#### 7.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 7.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden te verrichten:

- a. grondwerken dieper 50 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of dempen van (hoofd-)watergangen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden,



parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

### 7.3.2 *Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. die archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
- e. welke betrekking hebben op:
  - kassen;
  - bouwwerken, werken en werkzaamheden met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm.

### 7.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. de werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, zijn slechts toelaatbaar indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord;
- b. indien uit het onder a. genoemd archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
  - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
  - de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. voor de verlening van de omgevingsvergunning hebben burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan de archeologische deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

## 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 Algemene regels voor (bedrijfs-)woningen

Voor het bouwen van (bedrijfs-)woningen gelden de volgende regels, tenzij bij de bestemmingsregels anders is bepaald:

#### 9.1.1 (Bedrijfs-)woningen

a. de maatvoering van (bedrijfs-)woningen bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
<b>woning</b>				1,5x de oppervlakte van het bestemmingsvlak met een max. van 1.000 m <sup>3</sup>	
<b>- hoofdgebouw</b>		10 m			
<i>vrijstaand</i>	7 m				
<i>aaneengebouwd</i>	6 m				
<b>- aan, uitbouw en bijgebouw</b>			50% van het zij- en achtererf, mits niet groter dan de oppervlakte van het hoofdgebouw (footprint)	300 m <sup>3</sup> **	* de inhoud telt mee in de max. inhoud voor een woning
<i>aan-, uitbouwen aangebouwd bijgebouw</i>	3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max van 4 m	3 m, of 2/3* van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een max van 5 m			bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de diepte vanaf de achtergevel max. 3 m
<i>vrijstaand bijgebouw</i>	3 m	5 m			
<i>erker</i>		3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max van 4 m	max. 2/3* van de breedte van het hoofdgebouw en 1,50 m diep (zowel voor- als zijgevel)**		** bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de afstand tot de aaneengebouwde zijde min. 1 m, tenzij erkers aaneengebouwd worden
<b>- ondergronds bouwwerk</b>			binnen de gevels van het hoofdgebouw, aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw***		*** de inhoud telt voor 50% mee in de max. inhoud voor een woning

- b. indien de bestaande vergunde maten ten dienste van de bestemming (m.u.v. voormalige bedrijfsgebouwen- en bouwwerken) meer bedragen dan de maten als genoemd onder a., dan mag maximaal tot en met de bestaande maten worden teruggebouwd;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter, met

uitzondering van aaneengebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen aaneengebouwd worden;

- d. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw 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;
- e. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een wkk-installatie en/of (natte) koeltoren bedraagt minimaal 65 meter;
- f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een windturbine van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte;
- g. de afstand van een aan-, uitbouw en bijgebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- h. een aan-, uitbouw en bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een erker;
- i. een vrijstaand bijgebouw dient in zijn geheel maximaal 15 meter van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

#### 9.1.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen*

- a. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt:

	<b>maximale goothoogte</b>	<b>maximale bouwhoogte</b>	<b>maximale oppervlakte</b>	<b>maximale inhoud</b>	<b>specifieke regeling</b>
<b>overkapping</b>		3 m	50 m <sup>2</sup>		
<b>erfafscheiding</b>					
<i>voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<b>windturbine</b>		15 m			

- b. de afstand van een overkapping tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- c. een (vrijstaande) overkapping dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de afstand van een vrijstaande overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter;
- e. een vrijstaande overkapping dient in zijn geheel maximaal 15 meter van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de afstand van een windturbine tot de - niet aan een weg of watergang, die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals als opgenomen in Bijlage 4, gelegen erfafscheiding bedraagt minimaal 0,5x de bouwhoogte;
- g. de afstand van een windturbine tot hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een (bedrijfs-)woning van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte.

## 9.2 **Afwijken van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen**

### 9.2.1 *Afwijken voor (bedrijfs-)woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 :

- a. de goothoogte van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot maximaal 7 meter, mits:
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- b. de goothoogte van het vrijstaand hoofdgebouw tot maximaal 10 meter, mits:
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
  - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- c. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" mits:
  - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;

- de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
  - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", mits op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelscheiding is gelegen, waarvan voldoende vaststaat dat het om een blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot minimaal 3 meter van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", gezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, mits op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kas of ander bedrijfs onderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- f. de afstand van een aan- of uitbouw tot minimaal 1 meter van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", gezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, mits op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kas of ander bedrijfs onderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- g. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", indien aaneengebouwd wordt gebouwd.
- h. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot maximaal 12,50 meter van een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits uit onderzoek voldoende is gebleken dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan het hoofdgebouw, aan- of uitbouw niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.
- i. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits:
  - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
  - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
  - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- j. de afstand van een vrijstaand bijgebouw groter dan 15 meter van het hoofdgebouw, mits hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

#### 9.2.2 *Afwijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.2 voor:

- a. de afstand van een vrijstaande overkapping groter dan 15 meter tot het hoofdgebouw, mits hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- b. de afstand van een windturbine dichterbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een (bedrijfs-)woning van een derde, mits 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.

### 9.3 **Algemene regels voor afstanden**

#### 9.3.1 *Afstanden tot wegen*

Onverminderd hetgeen in dit plan is bepaald moet voor bouwwerken ten behoeve van de bestemmingen de navolgende afstanden tot aan het hart van de weg, van wegen zoals opgenomen in Bijlage 2, in acht worden genomen:

- a. de minimale afstand van bouwwerken tot aan het hart van de weg bedraagt voor:

	<b>categorie 1</b>	<b>categorie 2</b>	<b>categorie 3</b>	<b>overige</b>
<b>kas, watersilo en waterbassin</b>	17,50 m	12,50 m	9 m	6,50 m
<b>overige bedrijfsbouwwerken</b> (m.u.v. erfafscheidingen)	22,50 m	17,50 m	12,50 m	12,50 m
<b>hoofdgebouw van een woning</b>	22,50 m	17,50 m	12,50 m	7,50 m
<b>laad- en losruimte</b> (aansluitingspunt gebouw)	35 m	30 m	25 m	15 m

### 9.3.2 Afstanden tot (hoofd-)watergangen

Onverminderd hetgeen in dit plan is bepaald, gelden de volgende minimale afstanden tot (hoofd-)watergangen:

- de afstand van bouwwerken tot de boveninsteek van (hoofd-)watergangen die deel uitmaken van de vaarwegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, bedraagt minimaal 4 meter;
- de afstand van bouwwerken tot de boveninsteek van (hoofd-)watergangen die geen deel uitmaken van de vaarwegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, bedraagt minimaal voor:

	<b>boezem</b>	<b>polder</b>
<b>hoofdwatergang</b>	1 m	4 m
<b>watergang breder dan 5 m</b>	1 m	1 m
<b>watergang tussen 2 m en 5 m breed</b>	1,50 m	1 m
<b>watergang tot 2 m breed</b>	1,50 m	1,50 m

### 9.3.3 Afstandsmaten tot kruisingen en aansluitingen

Bij de kruising dan wel aansluiting van/op wegen dienen de uitzichthoeken ten behoeve van het wegverkeer te worden vrijgehouden van bebouwing, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

## 9.4 Afwijken van de algemene regels voor afstanden

### 9.4.1 Afwijken van afstanden tot wegen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.1 ten behoeve van:

- het bouwen van het hoofdgebouw van een woning dichterbij het hart van de weg mits:
  - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat de bouw van het hoofdgebouw onmogelijk zou zijn;
  - de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan, niet wordt verkleind;
  - dit past binnen de stedenbouwkundige structuur;
  - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- het uitbreiden van het hoofdgebouw van een woning dichterbij het hart van de weg mits:
  - niet dicht tot het hart van de weg wordt gebouwd dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot aan het hart van de weg, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan;
  - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
  - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- het bouwen van een bedrijfsbouwwerk en een laad- en losruimte dichterbij het hart van de weg mits:
  - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
  - aangetoond is dat alle (vracht-)wagens, bij categorie 1 en 2 wegen, op eigen terrein kunnen keren, dit ter beoordeling aan de verkeersdeskundige;
  - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;

- dit past binnen de stedenbouwkundige structuur;
- dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

#### 9.4.2 *Afwijken van afstanden tot (hoofd-)watergangen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.2 ten behoeve van:

- het bouwen van een bouwwerk of aanleggen van een werk dichterbij een watergang mits:
  - een daartoe strekkende watervergunning van de waterbeheerder aanwezig is;
  - dit ten aanzien van bedrijfsgebouwen, -bouwwerken en -werken noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht.

#### 9.4.3 *Afwijken van afstandsmaten tot kruisingen en aansluitingen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.3 ten behoeve van situaties waarin een afwijkende situering uit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur verdient en de verkeersveiligheid voldoende is gewaarborgd, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

### 9.5 **Algemene regels voor ondergronds bouwen**

#### 9.5.1 *Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden geen beperkingen.

#### 9.5.2 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,30 meter onder peil;
- 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;
- ondergrondse bouwwerken worden, voor zover binnen de bestaande bebouwing gelegen, bij het berekenen van het bebouwingspercentage en/of bebouwingsoppervlak niet meegerekend;
- 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.

### 9.6 **Afwijken van de algemene regels voor ondergronds bouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5.2 onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

### 9.7 **Nadere eisen**

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

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

## **9.8 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwregels niet meer dan 1 meter bedraagt.



## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Verbod op gebruik van gronden

#### 10.1.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt tenminste als bedoeld verstaan het gebruik van de gronden:

- a. als opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, vloeibare afvalstoffen of brandstoffen;
- c. als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
- d. als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen vóór de voorgevelrooilijn;
- e. als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4 meter;
- f. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- g. voor privé gebruik van gronden met de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw", met uitzondering van het niet strijdige privé gebruik als omschreven in artikel 3.4.1 onder a;
- h. voor opslag ten behoeve van privé doeleinden anders dan op gronden met de bestemming "Wonen";
- i. het niet-hobbymatig houden van paarden.

#### 10.1.2 *Uitzonderingen strijdig gebruik*

Het verbod op gebruik van gronden geldt niet voor:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 10.1.1, die verenigbaar zijn met het doel, waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige planregels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en bagger- en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. leidingen en voorzieningen ten behoeve van de glastuinbouwbedrijven;
- d. het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, het alleen de verkoop betreft van op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen, waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen, waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland.

### 10.2 Verbod op gebruik van bouwwerken

#### 10.2.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. woningen binnen het bestemmingsvlak van de bestemming "Wonen" voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte, met uitzondering van een aan-huis-gebonden-onderneming;
- b. bouwwerken voor/als seksinrichting.

# Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

## 11.1 Geluidzone - Industrie

### 11.1.1 *Bouwregels*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Geluidzone - Industrie" mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten, als bedoeld in de Wet geluidshinder, worden gebouwd.

### 11.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.1.1, mits middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de bouw van een geluidsgevoelig object mogelijk is, dan wel een besluit hogere grenswaarden van toepassing is op het betreffende gebied.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor afwijkingen van voorgescreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met maximaal 10%.

### 12.2 Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor:

- a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van het hoogste 3 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m<sup>3</sup>, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- b. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsvlakken 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 maximaal 2 meter mogen bedragen;
- c. 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;
- d. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3 meter;
- e. het afwijken van deze planregels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken, riool overstort kelders, boven- en ondergrondse containerruimten, en informatie- en reclameborden.

Van de regels mag slechts worden afgeweken, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

### 13.1 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

### 13.2 Wijzigen naar "Agrarisch - Glastuinbouw"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", met als doel de realisering van glastuinbouwontwikkelingen, op het moment dat de gronden niet meer gebruikt (kunnen) worden voor de ter plaatse geldende bestemming, mits:

- daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder(s);
- voldaan wordt aan alle, aan deze wijziging gelieerde, van toepassing zijn overige wet- en regelgeving.

### 13.3 Wijzigen naar "Water"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemming "Water", met als doel een (hoofd-)watergang, berging en/of waterkering aan te leggen, verleggen en/of vergroten, mits:

- de locatie en inrichting de instemming hebben van de stedenbouwkundige, de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;
- voldaan wordt aan alle, aan deze wijziging gelieerde, van toepassing zijn overige wet- en regelgeving.

## Artikel 14 Overige regels

### 14.1 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.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 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 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 15.1.1 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.

#### 15.2 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 15.2.1, 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 15.2.1, 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 15.2.1 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 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Groeneweg 179'









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

