

LANGE KRUISWEG 4 MAASDIJK

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.GTLNGEKRUISWG4pbp-VA01
vastgesteld

GEMEENTE WESTLAND



Regels

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6

Artikel 2 Wijze van meten 14

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 15

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw 15

Artikel 4 Water 23

Artikel 5 Waarde - Archeologie 24

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering 27

Hoofdstuk 3 Algemene regels 28

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 28

Artikel 8 Algemene bouwregels 29

Artikel 9 Algemene gebruiksregels 35

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 36

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 38

Artikel 12 Overige regels 39

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 40

Artikel 13 Overgangsrecht 40

Artikel 14 Slotregel 41

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Lange Kruisweg 4 Maasdijk met identificatienummer NL.IMRO.1783.GTLNGEKRUISWG4pbp-VA01 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 bepaalde 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 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan het agrarisch bedrijf verwant product

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

1.6 aan-huis-gebonden onderneming

een onderneming die gevestigd is in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon, die 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.

1.7 aan- of uitbouw

een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw (via het hoofdgebouw toegankelijk) dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw en ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.8 achtergevel

de achtergevel van de woning zoals deze in het verleden is opgeleverd, zonder uitbreidingen die eventueel hebben plaatsgevonden.

1.9 agrarisch aanverwant bedrijf

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

1.10 agrarisch handels- en exportbedrijf

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

1.11 agrarische sector

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 atelier

bedrijfsmatige werkruimte voor de beoefening van kunstzinnige beroepen.

1.14 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.15 bed & breakfast

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

1.16 bedrijf

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

1.17 bedrijfsgebouw

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

1.18 bedrijfsmatig aanbieden van recreatievoorzieningen

voorzieningen die worden aangeboden door het recreatiebedrijf, gericht op dienstverlening aan de recreant die recreëert op het recreatieterrein van dat bedrijf, zoals bouwwerken voor ontspanning en vermaak of voor het beheer van het recreatieterrein (stroomvoorziening, verlichting, bewegwijzering e.d.).

1.19 bedrijfsvloeroppervlak

het totale vloeroppervlak van alle bouwlagen van bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende ruimten, waaronder een ontvangstruimte, dienstruimte en magazijn. Niet inbegrepen zijn inpandige dienstwoningen en gebouwde parkeervoorzieningen voor personenauto's.

1.20 bedrijfswoning

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

1.21 bestaande bedrijfswoning

een bedrijfswoning die op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan als zodanig aanwezig was.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijgebouw

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

1.25 bouwen

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

1.26 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggen.

1.27 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.

1.28 boveninsteek

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

1.29 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.30 cultuurhistorische waarde

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

1.31 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.32 demokwekerij

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

1.33 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.

1.34 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, internetwinkels en bankfilialen.

1.35 dierenasiel/-pension

een inrichting die gericht is op de bewaring van huisdieren.

1.36 doelmatigheid (in de zin van glastuinbouwbedrijf)

een glastuinbouwbedrijf waarvan de bebouwing passend of bedrijfseconomisch logisch is en afgestemd is op de aard en omvang van het glastuinbouwbedrijf, zoals weergegeven in Bijlage 1.

1.37 erf

al dan niet bebouwde gronden die bij het hoofdgebouw horen.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 gebouw

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

1.41 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.

1.42 glastuinbouwdeskundige

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

1.43 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.

1.44 hart van de weg

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

1.45 hobbymatig houden van paarden

het houden van paarden op gronden direct aangrenzend aan een (bedrijfs-)woning, met een paardenbak van maximaal 400 m², waarbij geen sprake is van belemmering van een efficiënte verkaveling van het glasareaal, binnen maximaal 75 m^3 van de privé gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan, zonder opslag van voer/hooi e.d. buiten, waarbij geen sprake is van groepslessen, kantines, geluidsinstallaties of verlichting en geen belemmeringen vanuit milieu hygiënisch oogpunt aanwezig zijn, het hekwerk niet hoger is dan 1,20 meter en daarbij goedgekeurd door de welstandscommissie.

1.46 hoofdgebouw

een gebouw dat door aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken (exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen).

1.47 hoofdwatergang

een primaire watergang als bedoeld in de 'Legger Wateren (15 maart 2011)' van het Hoogheemraadschap van Delfland.

1.48 horeca

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

1.49 hotel

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.50 hoveniersbedrijf

een bedrijf dat werkzaamheden verricht, in de vorm van tuinaanleg, aanleg van groenobjecten, tuinontwerp en tuininrichting, waarbij de werkzaamheden hoofdzakelijk plaatsvinden op locaties andere dan de locatie van het bedrijf zelf, waarbij ter plaatse goederen worden opgeslagen en uitgestald ten dienste van de bedrijfsvoering, niet zijnde een tuincentrum.

1.51 kampeerboerderij

een boerderij of een deel daarvan dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waarbij de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden kunnen verrichten.

1.52 kantoor

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

1.53 kas

een bouwwerk (nagenoeg) geheel van glas of ander licht doorlatend materiaal (minimaal 20% licht doorlatend) met een bouwhoogte van 1,00 meter of meer ten behoeve de bedrijfsmatige verzorging of teelt van gewassen, hieronder niet begrepen een bedrijfsgebouw.

1.54 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.

1.55 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.

1.56 maatschappelijke voorziening

voorzieningen inzake welzijn, onderwijs, opvoeding, religie, verenigingsleven, maatschappelijke dienstverlening, gezondheidszorg, cultuur en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.57 manege

een bedrijf dat 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.

1.58 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteits-distributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten.

1.59 ondergeschikte horeca

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

1.60 ondergronds bouwwerk

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

1.61 overkapping

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

1.62 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf voor het houden van paarden en pony’s en het fokken van deze dieren, zodat deze geschikt zijn voor het verrichten van bepaalde taken, zoals voor hengstenstations, opfokbedrijven, handels-, africhtings- en trainingsstallen, pension- en wedstrijdstallen en verhuurbedrijven.

1.63 peil

voor een bouwwerk dat onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg of in andere gevallen: de gemiddelde 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.

1.64 primair bedrijfsgebouw

een bedrijfsgebouw dat wat betreft functie, omvang en uitstraling als belangrijkste bedrijfsgebouw wordt aangemerkt.

1.65 recreatie

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

1.66 recreatiebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend gericht is op verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende recreatievoorzieningen.

1.67 recreatieterrein

de gronden behorende bij het recreatiebedrijf waarop recreatieverblijven en/of kampeermiddelen kunnen worden geplaatst.

1.68 recreatiewoning

een gebouw dat blijkens zijn aard en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als verblijfsruimte ten behoeve van verblijfsrecreatie en dat niet als hoofdverblijf dient voor welke gebruiker dan ook van dat gebouw.

1.69 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 een seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, erotische massagesalon, seksbioscoop, sekstheater, sekswinkel, seksautomatenhal, seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 staat van bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels.

1.71 staat van horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels.

1.72 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts) voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 50 m^3 en een bouwhoogte van maximaal 3 meter, zoals voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afval inzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.73 tuinartikelen

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

1.74 tuincentrum

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

1.75 volkstuin

een perceel waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik of genot.

1.76 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.

1.77 voorgevel

de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel.

1.78 voorgevelrooilijn

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw.

1.79 vuurwerkverkooppunt

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

1.80 waterbassin

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

1.81 waterbeheerder

het Hoogheemraadschap van Delfland.

1.82 waterberging

een berging voor het bergen en opslaan van water.

1.83 watergang

een secundaire watergang als bedoeld in de 'Legger Wateren (15 maart 2011)' van het Hoogheemraadschap van Delfland.

1.84 watersilo

een bouwwerk voor de opvang en bewaring van water.

1.85 watertank

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

1.86 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.

1.87 wkk-installatie

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

1.88 woning

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

1.89 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de goothoogte

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

2.2 de bouwhoogte

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

2.3 de afstand

bij het meten worden afstanden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.4 de oppervlakte

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

2.5 de inhoud

gemeten tussen de bovenzijde 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 scheidsmuren) en de buitenzijde van een dak en een dakkapel. De inhoud van een ondergronds bouwwerk met een hoogte van maximaal 1,50 meter wordt niet meegerekend.

2.6 het bebouwingspercentage

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

2.7 de dakhelling

gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de hoogte van een windturbine

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

2.9 de lengte van een aanlegsteiger

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

2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

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;
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;

alsmede voor:

g. ter plaatse van de functieaanduiding "(zbo)", uitsluitend een zorgboerderij en/of zorgkwekerij gerelateerd aan de agrarische- of glastuinbouwsector.

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 alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
kas	8 m	10 m			
bedrijfsgebouw		12 m	12,5% van de oppervlakte aanwezige kassen		
(niet-zelfstandige) kantoorruimte			1% van de oppervlakte aanwezige kassen en max. 1.000 m^2*		* de kantoorruimte maakt onderdeel uit van het bedrijfsgebouw en/of is direct verbonden met het glastuinbouwbedrijf
overige bedrijfsbouwwerken					
watertank, (natte) koeltoren en CO_2-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 schaduwhinder oplevert voor het naastgelegen perceel;
c. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in, gelegen - erfscheiding bedraagt minimaal 1 meter;
d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in , gelegen - erfscheiding 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 bij deze regels, gelegen - erfscheiding 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 - erfscheiding bedraagt minimaal 0,5x de bouwhoogte;
k. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO2-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in , moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
l. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO2-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in , 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 moet zodanig ingericht zijn dat een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren;

3.2.2 Uitzonderingen kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1:

a. ter plaatse van de functieaanduiding "(zbo)", bedraagt de maximale goothoogte van (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken maximaal 6 meter;
b. ter plaatse van de functieaanduiding "(zbo)" bedraagt de bouwhoogte van (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken maximaal 8 meter;
c. ter plaatse van de functieaanduiding "(zbo)" bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 65%;
d. ter plaatse van de functieaanduiding "(zbo)" bedraagt de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte. Indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.

3.2.3 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene bouwregels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in 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 m² aan grond;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen;
    - indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² 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 m² aan grond;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² 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 m² aan grond;
    - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen;
    - indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² 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 m² aan grond;
- het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² 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.

3.2.4 Uitzonderingen bedrijfswoningen

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3:

a. ter plaatse van de functieaanduidingen "(zbo)" is herbouw van de bestaande bedrijfswoning toegestaan, mits de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

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

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting water

Het bouwen conform het bepaalde in de artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.5 is alleen toegestaan indien wordt voorzien in voldoende waterberging, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

a. onder voldoende waterberging wordt verstaan dat per m² aangesloten bebouwing en verharding waterbergende voorzieningen worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform de door het Hoogheemraadschap Delfland of diens rechtsopvolger gehanteerde rekenwijze;
b. de berekening en uitwerking van de wateropgave als bedoeld onder a. dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd alvorens de waterberging mag worden gerealiseerd.

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) glastuinbouwbedrij(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
    - 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 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 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 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 8.1 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 m², 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 gelegen - erfscheiding, 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.

de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot minimaal 1 meter van - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in gelegen - de erfscheiding of in de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in 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 kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken dichterbij het hoofdgebouw van een woning, mits:
   - een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 12,50 meter wordt gebouwd;
   - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
   - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
l. de afstand van een wkk-installatie of (natte) koeltoren dichterbij 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 dichterbij wordt gebouwd dan 12,50 meter.
m. het bouwen een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO2-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.
n. 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.
o. voor de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in 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 3.2.3 onder b. en c. en 3.2.4 ingevolge de afwijkingen van de algemene bouwregels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in 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:
b. ter plaatse van de functieaanduiding "(zbo)" ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 8.

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 m², 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) glastuinbouwbedrij(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. ter plaatse van de functieaanduiding "(zbo)" is het bepaalde in lid 3.4.1 onder g niet van toepassing voor ondergeschikte horeca, waarbij het bruto vloeroppervlak maximaal 5% van het bebouwde oppervlak mag bedragen;
c. ter plaatse van de functieaanduiding "(zbo)" is het bepaalde in lid 3.4.1 onder h niet van toepassing voor producten die ter plaatse worden geproduceerd, waarbij het bruto vloeroppervlak voor detailhandel in toebehoren maximaal 10% van het bestemmingsvlak mag bedragen
d. 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 plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrij(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
    - 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 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 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 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.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" (WA) 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;

alsmede voor:

h. ter plaatse van de functieaanduiding "(swa-wkb)", een waterkabelskibaan;
i. ter plaatse van de functieaanduiding "(wb)", een waterberging.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd; en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" (WR-A) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

5.2 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 prevaleert de bestemming "Waarde - Archeologie";

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

5.2.1 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:

a. 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.

5.2.2 Uitzonderingen onderliggende bestemming

De verplichting voor een archeologisch onderzoek geldt niet voor:

a. kassen;
b. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-1)". Hiervoor geldt enkel een meldingsplicht voor werkzaamheden, zodat, als onderdeel van de nazorgfunctie, de verwachting getoetst kan worden. Deze nazorg mag geen belemmeringen opleveren voor de uitvoer van de werkzaamheden;
c. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-2)" met een maximale oppervlakte van 500 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
d. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-3)" met een maximale oppervlakte van 250 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
e. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-4)" met een maximale oppervlakte van 100 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
f. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-5)" met een maximale oppervlakte van 50 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 30 cm.

5.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 5.2.1 onder a. genoemd 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.

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

5.3.1 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. ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-5)" grondwerken dieper dan 30 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. 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;
c. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. 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;welke betrekking hebben op:
e. welke betrekking hebben op:
    - kassen;
    - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-1)". Hiervoor geldt enkel een meldingsplicht voor werkzaamheden, zodat, als onderdeel van de nazorgfunctie, de verwachting getoetst kan worden. Deze nazorg mag geen belemmeringen opleveren voor de uitvoer van de werkzaamheden;
    - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-2)" met een maximale oppervlakte van 500 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
    - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-3)" met een maximale oppervlakte van 250 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
    - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-4)" met een maximale oppervlakte van 100 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
    - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-5)" met een maximale oppervlakte van 50 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 30 cm.

5.3.3 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: 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.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" (WS-WK) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

- indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterstaatkundige werken als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming "Waarde - Waterkering";

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

5.2.1 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, worden gebouwd, mits:

a. toestemming is verkregen van de waterbeheerder, waar uit blijkt dat het waterstaatkundig belang niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regels voor (bedrijfs-)woningen

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

8.1.1 (Bedrijfs-)woningen

a. de maatvoering van (bedrijfs-)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 m³	
- hoofdgebouw		10 m			
vrijstaand	7 m				
aaneengebouwd	6 m				
- aan, uitbouw en bijgebouw			50% van het zij- en achtererf, mits niet groter dan de oppervlakte van het hoofdgebouw (footprint)	300 m³*	* de inhoud telt mee in de max. inhoud voor een woning
aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw	3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max van 4 m	3 m, of 2/3e van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een max van 5 m			bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de diepte vanaf de achtergevel max. 3 m
vrijstaand bijgebouw	3 m	5 m			
erker		3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer)van het hoofdgebouw met een max van 4 m	max. 2/3e 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

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.

8.1.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
overkapping		3 m	50 m²		
erfafscheiding					
voor de voorgevelrooilijn		1 m			
achter de voorgevelrooilijn		2 m			
windturbine		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 erfscheiding 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.

8.2 Afwijken van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen

8.2.1 Afwijken voor (bedrijfs-)woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 :

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", bezien 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 bedrijfsonderdeel 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", bezien 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 bedrijfsonderdeel 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.

8.2.2 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.2 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.

8.3 Algemene regels voor afstanden

8.3.1 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 1, in acht worden genomen:

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

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

8.3.2 Afstanden tot (hoofd-)watergangen

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

a. de afstand van bouwwerken tot de boveninsteek van (hoofd-)watergangen die deel uitmaken van de vaarwegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt minimaal 4 meter;
b. de afstand van bouwwerken tot de boveninsteek van (hoofd-)watergangen die geen deel uitmaken van de vaarwegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt minimaal voor:

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

8.3.3 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.

8.4 Afwijken van de algemene regels voor afstanden

8.4.1 Afwijken van afstanden tot wegen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.1 ten behoeve van:

a. 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.
b. het uitbreiden van het hoofdgebouw van een woning dichterbij het hart van de weg mits:
    - niet dichter 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.
c. 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.

8.4.2 Afwijken van afstanden tot (hoofd-)watergangen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.2 ten behoeve van:

a. 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.

8.4.3 Afwijken van afstandsmaten tot kruisingen en aansluitingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.3 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.

8.5 Algemene regels voor ondergronds bouwen

8.5.1 Ondergrondse werken

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

8.5.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

8.6 Afwijken van de algemene regels voor ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.2 onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

8.7 Nadere eisen

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

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

8.8 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verbod op gebruik van gronden

9.1.1 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 opslag ten behoeve van privé doeleinden anders dan op gronden met de bestemming "Wonen";
h. het niet-hobbymatig houden van paarden.

9.1.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het verbod op gebruik van gronden geldt niet voor:

a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 9.1.1, 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.

9.2 Verbod op gebruik van bouwwerken

9.2.1 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 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

Bouwregels

Op de gronden met de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - Molenbiotoop" mogen (een visualisering van deze regel is gegeven in Bijlage 5) volgens de regels van de bestemming die op die gronden rust:

a. binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht en/of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden, wat betreft nieuwe bebouwing en beplanting, de volgende regels:

1. de hoogte, als de molen is gelegen buiten de bebouwingscontouren, bedraagt maximaal 1/100ste van de afstand tussen een bouwwerk en/of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel);
2. de hoogte, als de molen is gelegen buiten de bebouwingscontour en de beschermingszone ook binnen de bebouwingscontour is gelegen, bedraagt, vanaf de bebouwingscontour, maximaal 1/30ste van de afstand tussen een bouwwerk en/of beplanting en de grens op de bebouwingscontour en wordt vanaf dit punt een schuine lijn getrokken met een stijging van steeds 1 meter hoogte per 30 meter afstand (1 op 30-regel);
3. de hoogte, als de molen is gelegen binnen de bebouwingscontour, bedraagt maximaal 1/30ste van de afstand tussen een bouwwerk en/of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van het onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel);
4. de hoogte, als de molen is gelegen binnen de bebouwingscontour en de beschermingszone ook buiten de bebouwingscontour is gelegen, bedraagt, vanaf de bebouwingscontour, maximaal 1/100ste van de afstand tussen een bouwwerk en/of beplanting en de grens op de bebouwingscontour en wordt vanaf dit punt gerekend met de hoogtemaat van het onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel).

Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 voor:

a. het oprichten van nieuwe bebouwing en/of beplanting, mits:

- er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt;

- zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

b. een grotere hoogte van een bouwwerk en/of beplanting dan ingevolge de lijn als bedoeld in lid 10.1 is toegestaan, in die situaties waarin geen belangrijke zichtlijnen aanwezig zijn en/of vrije windvang reeds beperkt is, mits:

- het zicht en/of vrije windvang niet verder wordt beperkt;
- alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, burgemeester en wethouders advies inwinnen bij het bureau Cultuur van de provincie Zuid-Holland.

10.2 Geluidzone - Industrie

10.2.1 Bouwregels

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

10.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 10.2.1, 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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

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

11.2 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 m3, 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 12 Overige regels

12.1 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 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Lange Kruisweg 4 Maasdijk'



GEMEENTE WESTLAND

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

