



DE DRIESPRONG

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.KWIDRIESPRONGBP-ON01
ontwerp



Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw	14
Artikel 4 Groen	25
Artikel 5 Verkeer	26
Artikel 6 Waarde - Archeologie	27
Artikel 7 Water	29
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering	30
Artikel 9 Wonen	31
Artikel 10 Woongebied	34
Artikel 11 Woongebied - Uit te werken	39
Hoofdstuk 3 Algemene regels	40
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	40
Artikel 13 Algemene bouwregels	41
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	43
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	44
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 17 Overige regels	46
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	47
Artikel 18 Overgangsrecht	47
Artikel 19 Slotregel	48

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'De Driesprong' met identificatienummer NL.IMRO.1783.KWIDRIESPRONGOBP-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 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 achtererf

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

1.7 achtergevel

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

1.8 antenne-installatie

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

1.9 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.

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

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

1.12 beneden-bovenwoning

Een woongebouw met gestapelde zelfstandige woningen bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een kap, waarbij de benedenwoning uit 1 bouwlaag op de begane grond bestaat en de bovenwoning uit de tweede bouwlaag en de kap.

1.13 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.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 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.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggen. Het dient hierbij te gaan om horizontale bouwlagen.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 bouwwijze

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

vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld of aaneengebouwd.

1.27 boveninsteek

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

1.28 brug

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, toegankelijk en te gebruiken voor alle soorten verkeer.

1.29 bruto plangebied

Het oppervlak van de terreinen waarop het begrip van toepassing is.

1.30 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.31 dakkapel

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

1.32 dakopbouw

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

1.33 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 en bankfilialen.

1.35 eigen terrein

Terrein in particulier bezit, niet zijnde openbare ruimte.

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 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.

1.38 erfontsluitingsweg

Een erfontsluitingsweg is een weg die is ontworpen of aangewezen om een gebied aan te sluiten op wegen van hogere orde.

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 fietsstraat

Een fietsstraat is een straat die is aangewezen en ingericht als fietsroute, maar waarop in beperkte mate autoverkeer is toegestaan.

1.41 gebouw

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

1.42 gesloten verharding

Een gesloten verharding, dat anders dan bij elementenverharding, is opgebouwd uit materiaal, dat na het aanbrengen een solide geheel vormt, en waarin geen losse elementen zijn te onderscheiden met een oppervlakte van meer dan 0,21m², met dien verstande dat verharding met een waterdoorlaatbaarheid van ten minste 5,4.10⁻⁵ m/s hiervan is uitgezonderd;

1.43 gestapeld

Boven elkaar of nagenoeg boven elkaar gebouwde woningen, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.44 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.

1.45 glastuinbouwdeskundige

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

1.46 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.

1.47 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.

1.48 kamerbewoning

Onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.49 kap

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

1.50 kantoor

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

1.51 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.

1.52 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.

1.53 laadpaal

Voorziening met een of meer oplaadpunten, inclusief alle daarbij behorende en achterliggende installaties, en waarmee een elektrisch voertuig van stroom kan worden voorzien;

1.54 langzaam verkeer

Berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard.

1.55 middenhuurwoning

Een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs boven de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en met een maximale huurprijs van € 1.355,- (prijspeil 2021).

1.56 natuurspeeltuin

Een landschappelijke ingerichte speelgelegenheid met een extensief ruimtegebruik en speelvoorzieningen in overwegend natuurlijke materialen waarbij natuurbeleving en beperkte verharding centraal staan.

1.57 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.

1.58 ondergronds bouwwerk

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

1.59 oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

1.60 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.

1.61 overig bouwwerk

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

1.62 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.

1.63 patiowoning

Een woning van overwegend grondgebonden ruimten met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnentuin, waarbij over een gedeelte van de begane grondlaag een opbouw mogelijk is.

1.64 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.

1.65 seksinrichting

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

1.66 sociale huurwoning

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 50 jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.67 straatmeubilair

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

1.68 uitbouw

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

1.69 uitplaatsingskavel

Een kavel waarop een woning mag worden gerealiseerd als compensatie voor de sloop van een voormalige agrarische bedrijfswoning waarvan de sloop nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw en waarvan de achter te laten kavel is verkocht of 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.

1.70 veranda

Een met het hoofdgebouw verbonden overkapping met een vloer die niet hoger mag liggen dan de vloer van de begane grond.

1.71 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.

1.72 voorerf

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

1.73 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.

1.74 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.

1.75 wadi

Een bufferings- en infiltratievoorziening, die tijdelijk gevuld is met hemelwater;

1.76 wkk-installatie

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

1.77 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.78 woning

Een complex van ruimten, dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.79 woningdichtheid

Het aantal woningen per hectare plangebied, gemeten in bruto plangebied.

1.80 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 de dakvoet

Het laagste punt van een schuin dak.

2.6 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de daknok

Het hoogste punt van een schuin dak.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk

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

2.10 het hart van de weg

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

2.11 de lengte van een aanlegsteiger

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

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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;

alsmede voor:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "(ak)", een akkerbouwbedrijf;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(bsd)", een baggerspeciedepot zonder bebouwing;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-dk)", een demokwekerij;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)", een hobbykas;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hw)", een hoofdwatergang;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-kv)", een kleinschalige veehouderij.
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-ko)", een kwekerij annex verhuurbedrijf, orangerie;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-prb)", een paardenrenbaan;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "(pf)", een paardenfokkerij;
- j. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-1)", een rijksmonument;
- k. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-2)", een gemeentelijk monument.

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;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hw)" is het verboden te bouwen, tenzij toestemming is verkregen van de waterbeheerder, waar uit blijkt dat het waterhuishoudingsbelang niet wordt geschaad;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-prb)" zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van lichtmasten, toegestaan;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-z)" is geen bebouwing toegestaan;

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 regels als genoemd in Artikel 13 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. 1000 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 schaduwinder oplevert voor het naastgelegen perceel;
- c. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 2, 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 2 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 CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar

bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 Bijlage 2, 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 2, moet zodanig ingericht zijn dat een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren;
- o. voor een glastuinbouwbedrijf geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per ha.

3.2.2 Uitzonderingen kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

In afwijking van het bepaalde in 3.2.1:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-dk)" bedraagt de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte en bedrijfsgebouw maximaal 40% van de oppervlakte van de aanwezige kassen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-ko)" bedraagt de oppervlakte van een bedrijfsgebouw maximaal 30% van de oppervlakte van de aanwezige kassen;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-4)" bedraagt de oppervlakte van een bedrijfsgebouw maximaal 20% van de oppervlakte van de aanwezige kassen;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-4)", bedraagt de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte maximaal 1.300 m²;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-5)", bedraagt de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte maximaal 1.750 m²;
- f. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" bedraagt de oppervlakte van gebouwen maximaal het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak;
- g. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal de op de planverbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" bedraagt de afstand van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken tot aan de bestemmingsgrens minimaal 5 meter;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)" bedraagt de oppervlakte van de hobbykas ten hoogste het oppervlak zoals aanwezig ten tijde van tervisielegging van dit plan;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)" bedraagt de goothoogte ten hoogste 3 meter;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)" bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 4 meter.

3.2.3 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 13, 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:
 1. 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 3.2.3 onder b. en c.:

- a. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)", "(sa-dk)", "(sa-ko)" en "(sa-kv)" 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 regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 13.

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 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 2, 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 2, 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 2, 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 3.2.1 de kas 1 meter verder uit het hart van de weg wordt gebouwd dan op grond van lid Artikel 13 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 Bijlage 2, 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.
- 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 2, gelegen - de erfscheiding of in de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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.
- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.
- 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.
- q. het aanleggen van minder dan 4 parkeerplaatsen per hectare tot minimaal 2 parkeerplaatsen per hectare, mits:
 - dit voldoende is voor het betreffende glastuinbouwbedrijf;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- r. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" tot minimaal 1 meter van de erfscheiding of in de

erfscheiding, mits:

- dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

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

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder b. en c. ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 13, 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 gebruikersregels**

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) 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 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 "(sa-ko)" is het bepaalde in 3.4.1 onder g. niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken tot een bruto vloeroppervlakte van 250 m² voor detailhandel in planten, bloemen en bomen en bijbehorende attributen;
- c. het bepaalde in 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 gebruikersregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 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) 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 bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

3.6.1 Uitzonderingen 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 Verbod op werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in 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 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 behorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf behorende, 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 m², 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 m² of de inhoud van alle bestaande bijgebouwen is teruggebracht tot 300 m³;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

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 m², 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 m² of tot een inhoudsmaat van 300 m³;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;

- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

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 m², 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", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in Artikel 16 van dit plan;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

3.7.4 *Uitplaatsen niet-glastuinbouw bedrijven*

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf" met als doel een bedrijf te verplaatsen, waarbij vast dient te staan dat:

- de verplaatsing nodig is vanwege (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- de bedrijfskavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- alle bedrijfsbouwwerken op de achter te laten kavel worden gesloopt, binnen twee maanden nadat bedrijfsbouwwerken op de nieuwe kavel gereed zijn gemeld;
- 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;
- de kavel na bestemmingswijziging een vergelijkbare oppervlakte heeft dan de (vergunde) oppervlakte oude kavel met een bedrijfsbestemming;
- voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf";
- de herstructurering of schaalvergroting waar het bedrijfsperceel onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige;

- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;
- voor de gronden van het bedrijf die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in Artikel 36 van dit plan;
- indien het nieuwe bedrijfsvlak binnen de dubbelbestemming "Leiding - ..." komt te liggen, is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe bedrijfsvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden, mits 60 % van de gronden binnen de bestemming onverhard en begroeid zijn en blijven;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder mede begrepen wadi's, waterlopen en waterpartijen;
- c. oeverstroken, waaronder mede begrepen natuurvriendelijke oevers;
- d. opstelplaatsen en voorzieningen voor vuilinzameling, straatmeubilair en overige nutsvoorzieningen;
- e. in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. beschoeiing of daarmee gelijk te stellen bouwwerken ten dienste van de oeverbescherming mag worden gebouwd, met dien verstande dat de bovenzijde van deze bouwwerken niet boven het hoogste waterpeil uitsteekt.

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

4.3.1 Laadpalen openbare ruimte

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 4.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het plaatsen en het gebruiken van een laadpaal;
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaald onder sub a, mits wordt voldaan aan de 'Beleidsnota Oplaadinfrastructuur elektrische voertuigen' en - indien deze beleidsnota gedurende de planperiode wordt gewijzigd - is de wijziging van toepassing;

4.3.2 Laadpalen openbare ruimte burgers en bedrijven

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 4.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het plaatsen en het gebruik van een laadpaal voor een burger of bedrijf in de openbare ruimte (verlengd private aansluiting);
- b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het bepaald onder sub a, mits wordt voldaan aan de 'Beleidsnota Oplaadinfrastructuur elektrische voertuigen' en - indien deze beleidsnota gedurende de planperiode wordt gewijzigd - is de wijziging van toepassing;

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, dit met uitzondering van private terrassen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, in- en uitritten en water;
- d. opstelplaatsen en voorzieningen voor vuilinzameling, straatmeubilair en overige nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'brug': tevens een brug;

5.2 Bouwregels

Op deze gronden worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, ten hoogste 6 meter bedraagt.

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

5.3.1 Laadpalen openbare ruimte

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 5.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het plaatsen en het gebruiken van een laadpaal;
- b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het bepaald onder sub a, mits wordt voldaan aan de 'Beleidsnota Oplaadinfrastructuur elektrische voertuigen' en - indien deze beleidsnota gedurende de planperiode wordt gewijzigd - is de wijziging van toepassing;

5.3.2 Laadpalen openbare ruimte burgers en bedrijven

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 5.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het plaatsen en het gebruik van een laadpaal voor een burger of bedrijf in de openbare ruimte (verlengd private aansluiting);
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaald onder sub a, mits wordt voldaan aan de 'Beleidsnota Oplaadinfrastructuur elektrische voertuigen' en - indien deze beleidsnota gedurende de planperiode wordt gewijzigd - is de wijziging van toepassing;

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 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.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' met een maximale oppervlakte van 500 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
 3. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' met een maximale oppervlakte van 100 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;

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

6.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

- a. Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' een oppervlakte beslaan van

ten hoogste 100 m²;

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

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, damwanden, kademuren en waterstaatkundige voorzieningen;
- c. natuurvriendelijke oevers;
- d. aanlegsteigers/Monders zijn niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'aanlegsteiger': tevens een aanlegsteiger.

7.2 Bouwregels

Op en boven deze gronden mag slechts worden gebouwd, indien en voor zover zulks voor de waterbeheersing, de verbinding van de oevers, voorzieningen van openbaar nut, of het verkeer te water nodig is en gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de doorvaarhoogte van bruggen met de daarvoor aangegeven aanduiding bedraagt minimaal 1,20 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 sub c ten behoeve van een grotere doorvaarhoogte.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering. In geval van strijdigheid, gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn.

8.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning;
- b. bijbehorende erven en groen;
- c. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ontsluitingswegen, voet- en fietspaden.

9.2 Bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen met de bijbehorende bouwwerken;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de maximale goothoogte van vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 7 m;
- d. de maximale goothoogte van aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m.

9.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf (zij-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m² ;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m² ;
- c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1m;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
 1. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen: 3 meter;
 2. bij vrijstaande woningen: 5 meter.
- e. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,5 meter bedragen;
- f. indien er sprake is van een voorerf zijn hierop onder de volgende voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan:
 1. ten hoogste 50% van het voorerf mag worden bebouwd;
 2. de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter.
 4. de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens 9.2.2 onder a. en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- h. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter
- i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- k. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter ;

9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

9.3 **Afwijken van de bouwregels**

9.3.1 *Afwijken voor woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 voor:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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 bedrijfsonderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- d. 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 bedrijfsonderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- e. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", indien woningen aaneengebouwd worden.
- f. 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.
- g. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits:
 1. de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
 2. de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 3. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- h. 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.

9.4 **Specifieke gebruiksregels**

9.4.1 *Aan-huis-gebonden-ondernemingen*

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van een woning ten behoeve van een aan-huis-gebonden-onderneming, 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 m²;
- 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 plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

9.4.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. kamerbewoning en/of een woongroep;
- b. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- c. het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. horeca;
- f. detailhandel.

Artikel 10 Woongebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, erven en tuinen;
 - b. water, oevers, bruggen en duikers;
 - c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen- en speelvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
 - d. verkeer en verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik;
 - e. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 40% per woning bedragen tot een maximum van 40 m²;
 2. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
 3. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
 4. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
 5. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de bestemming zijn grondgebonden woningen, beneden-bovenwoningen en appartementen toegestaan;
- c. ter plaatse van de bestemming wordt ten minste 33,2 % gebouwd in de categorie sociale huurwoning;
- d. ter plaatse van de bestemming wordt ten minste 12,6 % gebouwd in de categorie middenhuurwoning;
- e. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-gestapeld' is tevens het realiseren van meergezinswoningen in de vorm van appartementen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'buurtschap' zijn gestapelde woningen niet toegestaan;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - uitplaatsingskavels' zijn uitsluitend uitplaatsingskavels toegestaan;
- h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - uitplaatsingskavels' zijn gestapelde woningen niet toegestaan;
- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - uitplaatsingskavels' is het realiseren van een hoofdgebouw uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- j. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - uitplaatsingskavels' is het realiseren van een hoofdgebouw uitsluitend toegestaan, indien is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen zijn voor de naastgelegen percelen door middel van een milieuonderzoek (indien noodzakelijk aangevuld met een akoestisch onderzoek) of door maatregelen te nemen waardoor de geluidsniveaus voldoen aan de wettelijk vastgestelde normen;
- k. bijbehorende bouwwerken, aan- en uitbouwen en overkappingen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Algemene regels hoofdgebouwen

- a. per woning dient minimaal 50 m² openbaar toegankelijk groen te worden gerealiseerd, met inachtneming van de volgende regels:
 1. het groen dient in de openbare ruimte aangelegd te worden;
 2. voor- en achtertuinen en gemeenschappelijke binnentuinen of -ruimten, alsmede gebouwen, wegen, parkeren, fietspaden, trottoirs, water, half verharding mogen niet worden meegerekend in het aandeel open groen;

3. een plantvak dient minimaal 2 x 2 meter te bedragen, waarbij geldt dat kleinere plantvakken en boomroosters niet worden meegerekend;
4. speeltuinen mogen worden meegerekend, mits het een natuurlijke speeltuin is.

10.2.3 *Bouwregels hoofdgebouwen*

- a. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen respectievelijk ten hoogste 6 en 10 meter;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-buurtschap' bedraagt respectievelijk ten hoogste 4 en 9 meter;
- c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - uitplaatsingskavels' bedraagt ten hoogste 4 en 9 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van de 'specifieke bouwaanduiding-gestapeld' bedraagt maximaal 14 meter;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens bedraagt voor:
 1. Rooilijn (half-)vrijstaande woning: minimaal 5 meter;
 2. Rooilijn twee aaneen gebouwd: minimaal 4 meter;
 3. Rooilijn rijwoning, patiowoning, rug-aan-rugwoning: minimaal 3 meter;
 4. Rooilijn 'specifieke bouwaanduiding-gestapeld': minimaal 5 meter.
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor:
 1. vrijstaande woningen en beneden-bovenwoningen ten minste 3 meter;
 2. de niet aaneengebouwde zijde van half-vrijstaande woningen ten minste 3 meter;
 3. de niet aaneengebouwde zijde van een eindwoning van aaneengebouwde woningen ten minste 1 meter als de niet aaneengebouwde zijde grenst aan het openbaar gebied;
 4. de niet aaneengebouwde zijde van een eindwoning van aaneengebouwde woningen, ten minste 3 meter als de niet aaneengebouwde zijde niet grenst aan openbaar gebied.
- g. de afstand van de achtergevel van een patiowoning tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 6 meter;
- h. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw (uitgezonderd patiowoningen) en het hoofdgebouw voor beneden-bovenwoningen tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 9 meter;
- i. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw (uitgezonderd patiowoningen) en het hoofdgebouw voor beneden-bovenwoningen tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 12,5 meter, indien er op eigen perceel parkeervoorzieningen worden gerealiseerd met bergingen naast de parkeerplaatsen;
- j. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw (uitgezonderd patiowoningen) en het hoofdgebouw voor beneden-bovenwoningen tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 15 meter, indien er op eigen perceel parkeervoorzieningen worden gerealiseerd;
- k. woningen mogen uitsluitend door een kap worden afgedekt, met uitzondering van patiowoningen en appartementen.

10.2.4 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen, en overkappingen worden ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- d. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;
- e. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
 1. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen: 3 meter
 2. bij vrijstaande woningen: 5 meter.
- f. in afwijking van het bepaalde onder e bedraagt de diepte van garages, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, ten hoogste 6 meter;
- g. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;

- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- i. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
- j. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- k. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- l. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

10.2.5 Erkers

Een erker is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de erker wordt gesitueerd tenminste 0,50 meter uit de zijgevel van het hoofdgebouw en tenminste 0,50 meter uit de kap;
- b. de diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,50 meter;
- c. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 meter of 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- e. de bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 4 meter.

10.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

10.2.7 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de beeldkwaliteit, de situering, de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen, ter waarborging van:

- a. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- b. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- c. de verkeersveiligheid.

10.2.8 Voorwaardelijke verplichting natuuronderzoek

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- de resultaten van onderzoek zijn opgenomen naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen en huismus binnen het plangebied, en;
- eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van soorten zijn aangegeven en uitgevoerd, en/of;
- afschriften zijn bijgevoegd van, op grond van het onderzoek als bedoeld onder a, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen grond van de Wet natuurbescherming.

Een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

10.2.9 Voorwaardelijke verplichting uitplaatsingskavels

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - uitplaatsingskavels' mag niet worden gebouwd, tenzij:

- a. een (voormalige bedrijfs-)woning is gesloopt;
- b. de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- c. de achter te laten kavel is verkocht of 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;
- d. de herstructurering en/of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;

- e. voor de gronden, waaronder die van de gesloopte woning, die terugvallen aan de glastuinbouw, de van toepassing zijnde bestemming gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw";
- f. is aangetoond door middel van een milieuonderzoek (indien noodzakelijk aangevuld met een akoestisch onderzoek) of door maatregelen te nemen waardoor de geluidsniveaus voldoen aan de wettelijk vastgestelde normen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen zijn voor de naastgelegen percelen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken voor het oprichten van een veranda aan de voorzijde

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.4 onder c voor het realiseren van een veranda voor de voorgevelrooilijn buiten het bouwvlak, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
- b. veranda's mogen over de gehele breedte van de voorgevel worden gesitueerd;
- c. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
- d. de bebouwing er niet toe leidt dat de volgens 10.2.4 sub a en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.

10.3.2 Afwijken afstand achterste perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 10.2.3 onder g, h, i en j voor het verminderen van de afstand van de achtergevel van een grondgebonden hoofdgebouw, patiowoning en een hoofdgebouw voor beneden-bovenwoningen tot de achterste perceelsgrens, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren stuit;
- b. daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

10.3.3 Afwijken afstand voorste en zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 10.2.3 onder e en f voor het verminderen van de afstand van de voor- en zijgevel van een grondgebonden hoofdgebouw, patiowoning en een hoofdgebouw voor beneden-bovenwoningen tot de voorste- en zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. de afwijking niet op stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren stuit
- b. daardoor geen onevenredige hinder of overlast wordt veroorzaakt op aangrenzende percelen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

10.4.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-gebonden-onderneming, 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 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting op eigen terrein kan worden geparkeerd;
- 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.

10.4.2 Laadpalen eigen terrein

Het plaatsen en het gebruik van laadpalen op eigen terrein en het gebruik van laadkabels is toegestaan, mits het volledig op eigen terrein wordt gerealiseerd.

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

10.5.1 Laadpalen openbare ruimte

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 10.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het plaatsen en het gebruiken van een laadpaal;
- b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het bepaald onder sub a, mits wordt voldaan aan de 'Beleidsnota Oplaadinfrastructuur elektrische voertuigen' en - indien deze beleidsnota gedurende de planperiode wordt gewijzigd - is de wijziging van toepassing;

10.5.2 Laadpalen openbare ruimte burgers en bedrijven

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 10.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het plaatsen en het gebruik van een laadpaal voor een burger of bedrijf in de openbare ruimte (verlengd private aansluiting);
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaald onder sub a, mits wordt voldaan aan de 'Beleidsnota Oplaadinfrastructuur elektrische voertuigen' en - indien deze beleidsnota gedurende de planperiode wordt gewijzigd - is de wijziging van toepassing;

Artikel 11 Woongebied - Uit te werken

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, erven en tuinen;
- b. water, oevers, bruggen en duikers;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': een erfonthoudingsweg;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- e. verkeer en verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik;
- f. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 40% per woning bedragen tot een maximum van 40 m²;
 2. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
 3. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
 4. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
 5. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

11.1 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bestemming wordt uitgewerkt, waarbij voor zover van toepassing, wordt voldaan aan de regels van de artikelen 4 Groen, 5 Verkeer, 7 Water, 10 Woongebied, 6 Waarde - Archeologie en 8 Waterstaat - Waterkering en aan Hoofdstuk 3 Algemene regels met dien verstande dat:
 1. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 2. door onderzoek is aangetoond dat de uitwerking realiseerbaar is;
 3. er een anterieure overeenkomst is afgesloten voor de ontwikkeling.

11.2 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in lid 11.1 bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft, is bouwen verboden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Woningdichtheid

- a. de woningdichtheid bedraagt maximaal 30 woningen per hectare bruto plangebied, waaronder wordt begrepen de bestemmingen Groen, Verkeer, Water en Woongebied;
- b. de onder a. genoemde woningdichtheid is niet van toepassing op het gebied binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone-buurtschap' waar de woningdichtheid maximaal 26 woningen per hectare bruto plangebied bedraagt, waaronder wordt begrepen de gronden binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone-buurtschap'.

13.2 Regels betreffende kamerbewoning, recreatieve verhuur en woningsplitsing

- a. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Het is eveneens verboden meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen.
- b. Het is verboden bestaande gebouwen en gronden met een bestemming waar volgens de bestemmingsomschrijving het wonen naast andere bestemmingen is toegestaan, te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Woonmogelijkheden binnen bestemmingen op grond waarvan wonen is toegestaan - maar nog niet wordt toegepast - zijn bestemd voor één huishouden.
- c. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) binnen de bestemming 'Wonen' of binnen een bestemming waar volgens de bestemmingsomschrijving het wonen naast andere bestemmingen is toegestaan, is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan
- d. oegestaan

13.3 Geen hoogte aanduiding

Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is opgenomen, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- danwel bouwhoogte het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze planregels.

13.4 Overschrijding van bouwhoogte

13.4.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in artikel 13.3 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in artikel 13.5 en door schoorstenen, trappenhuisen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt, tenzij in Hoofdstuk 2 anders is bepaald.

13.4.2 Liftkokers

De in artikel 13.3 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt, tenzij Hoofdstuk 2 anders bepaald.

13.5 Algemene hoogtematen

Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a. erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn: 1,00 meter
- b. erfafscheidingen elders: 2,00 meter
- c. overkappingen: 3,00 meter
- d. straatmeubilair : 3,00 meter
- e. lichtmasten: 6,00 meter
- f. antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes: 5,00 meter
- g. vlaggenmasten: 6,00 meter
- h. overige bouwwerken: 3,00 meter

13.6 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- f. bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande uitbouwen aan de voorzijde.

13.7 Ondergrondse bouwwerken

- a. de regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a. mogen ondergrondse ruimten slechts worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw.

13.8 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

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

13.9 Bestaande bouwwerken

Een bestaand bouwwerk dat met een vergunning is gerealiseerd, mag worden teruggebouwd.

13.10 Afwijken van de algemene bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1 onder sub a en sub b, mits:

- a. de woningdichtheid niet meer bedraagt dan 34 woningen per hectare;
- b. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen die met deze afwijking mogelijk worden gemaakt, respectievelijk ten hoogste 4 en 9 meter bedragen;
- c. onvoorwaardelijk wordt voldaan aan de overige algemene regels en bouwregels;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de afwijking niet van toepassing is op het gebied binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone-buurtschap'.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond en/of water als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden; het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken als seksinrichting;
- e. het veranderen van parkeergelegenheid op eigen terrein, in afwijking van hetgeen in 17.1 lid 1 sub a is bepaald.

14.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

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

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 wetgevingszone - waterberging

15.1.1 aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding wetgevingszone - waterberging zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van hemelwater.

15.1.2 specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding wetgevingszone - waterberging wordt een omgevingsvergunning voor bouwen slechts verleend indien op eigen terrein wordt voorzien in niet minder dan 1,5 m³ waterberging.

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

15.2.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 15.1.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- b. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- c. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

15.2.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in sublid 15.2.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op het bepaalde in 10.2.1 onder b. en erf- en tuinverhardingen betreffen behorende bij een woning mits;
 1. de waterberging genoemd onder 1 op het achtererf van de woning wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, met dien verstande dat de waterberging 24 uur na het einde van een regenbui weer beschikbaar is ten behoeve van waterberging;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming of de daar voorkomende andere bestemming(en) betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;

15.2.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 15.2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien deze, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, niet strijdig zijn met de belangen van de waterberging.

15.2.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in sublid 15.2.1, winnen burgemeester en wethouders hierover advies in bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking kan worden verleend - afwijking van de regels in het plan te verlenen voor:

- a. afwijkingen van voorgescreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 90 m³, zoals warmte-overdrachtstations en pop-stations, transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van een tweedelijs dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;
- d. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
- e. geringe veranderingen in de tracés van wegen, fiets- en voetpaden en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- f. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- g. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit i.p.v. esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
- h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden;

16.2 Afwijking niet verlenen

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

Artikel 17 Overige regels

17.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. 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, waarbij tevens geldt dat deze parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand wordt gehouden conform de wijze waarop deze in de omgevingsvergunning is vergund;
- b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a indien:
 1. het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid; of
 3. 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
 4. 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.
- c. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning zoals genoemd bij lid b voorschriften verbinden ten aanzien van:
 1. de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid;
 2. de aanwezigheid en aanduiding van parkeergelegenheid ten behoeve van invaliden.

17.2 Werking wettelijke regelingen

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

17.3 Voorrangsregeling

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

Bestemming	artikelnummer	volgorde van toepassing
Waterstaat - Waterkering	Artikel 8	1
Waarde - Archeologie	Artikel 6	2

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 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 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 18.1.1 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.

18.2 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 18.2.1, 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 18.2.1, 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 18.2.1 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Driesprong'.



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

